



# LATACUNGA

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL

## 1.71

# REPUBLICA DEL ECUADOR MUNICIPALIDAD DEL CANTON LATACUNGA

SECCION ARCHIVO

**1.71** ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA EL PROCESO DE LEGALIZACION DE LOS BIENES INMUEBLES MOSTRENCOS Y/O VACANTES, UBICADOS EN LA ZONA URBANA Y ZONAS DE EXPANSION URBANA DEL CANTON LATACUNGA. DISCUTIDA Y APROBADA POR EL I. CONCEJO, EN SESIONES ORDINARIAS REALIZADAS LOS DIAS 25 DE SEPTIEMBRE DEL 2012 Y 19 DE MARZO DEL 2013.



**EL I. CONCEJO DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTON LATACUNGA**

**CONSIDERANDO**

**Que,** la Constitución de la República del Ecuador en su Art. 264, numeral 2; establece que es atribución privativa de los GADs Municipales el ejercer el control sobre el uso de suelo en el cantón.

**Que,** el Art. 321 de la Carta Constitucional reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus diferentes formas.

**Que,** el COOTAD en su Art. 55 determina como competencia exclusiva del GAD Municipal, en su literal b) ejercer control sobre el uso y ocupación del suelo del cantón.

**Que,** el literal c) del Art. 419 del COOTAD, establece que los bienes mostrencos situados dentro de las respectivas circunscripciones territoriales, constituyen bienes de dominio privado;

**Que,** el Art. 435 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina el uso de bienes de dominio privado, los mismos que deberán ser administrados con criterios que permitan obtener el máximo rendimiento financiero compatible con el carácter público de los gobiernos autónomos descentralizados y con sus fines ;

**Que,** el Art. 486 íbidem en su literal f) establece las potestad de establecer los procedimientos de titularización administrativa a favor de los poseedores de predios que carecen de título.

**Que,** el Concejo Municipal del cantón Latacunga, el 11 de julio de 2008, aprobó la Ordenanza que Reglamenta el proceso de Escrituración de los Bienes Inmuebles Vacantes o Mostrencos y la Legalización de Bienes en Posesión de los Particulares del Cantón Latacunga.

**Que,** dentro del cantón Latacunga, existe bienes inmuebles urbanos, en posesión de particulares, que en la actualidad carecen de justo título de dominio, y que por disposición de la ley son de propiedad Municipal, hecho que constituye un problema de orden social,

En uso de las atribuciones contempladas en la Constitución y el COOTAD .

**EXPIDE**

**ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA EL PROCESO DE  
LEGALIZACION DE LOS BIENES INMUEBLES MOSTRENCOS Y O  
VACANTES, UBICADOS EN LA ZONA URBANA Y ZONAS DE EXPANSION  
URBANA DEL CANTON LATACUNGA**



**Art. 1.- OBJETO.-** La presente Ordenanza tiene por objeto legalizar la tenencia de la tierra de los poseionarios de terrenos de propiedad municipal, ubicados en las zonas urbanas y/o de expansión urbana del cantón Latacunga

**Art. 2.- AMBITO DE APLICACION.-** El ámbito de aplicación de la presente ordenanza será a nivel del cantón Latacunga, en las zonas urbanas y/o de expansión urbana del cantón Latacunga.

**Art. 3.- FINES.-**

- Garantizar el ejercicio pleno del derecho de dominio
- Legalizar la tenencia de la terrenos dentro del perímetro urbano; y, zona de expansión urbana
- Controlar el crecimiento territorial en general y particularmente el uso, fraccionamiento y ocupación del suelo en las áreas urbanas.
- Conceder el dominio de los inmuebles urbanos que no posean justo título, siempre y cuando no estén en litigio, ni pesen sobre ellos ningún gravamen que limite su propiedad.

**Art. 4.-** Se entenderá como bienes inmuebles de dominio privado aquellos señalados en el Art. 419 del COOTAD.

**Art. 5.-** El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Latacunga, es la entidad propietaria de los bienes inmuebles de dominio privado que no han tenido un uso específico que permita revertirlos para el desarrollo del cantón o beneficie a sus vecinos en el mejoramiento de sus condiciones de vida

**Art. 6.-** Los bienes sujetos a legalizarse por medio de la presente ordenanza, serán aquellos de dominio privado que pertenecen al GAD Municipal del cantón Latacunga y que se encuentren en posesión de determinados vecinos del cantón por un lapso ininterrumpido de diez años.

**Art. 7.-** La Dirección de Avalúos y Catastros emitirá una certificación de la existencia del inmueble municipal, determinando el valor que conste en el respectivo catastro municipal vigente a la fecha de la emisión del documento.

**Art. 8.-** La Dirección de Planificación informará sobre la regularización urbana y las afectaciones existentes en dichos predios; sin que esto implique pago por concepto de expropiación así como efectuará la inspección y el levantamiento planimétrico, a fin de determinar la superficie, linderos y dimensiones del bien inmueble.

**Art. 9.-** Las direcciones Financiera, de Avalúos y Catastros y la de Obras Públicas certificarán que el inmueble consta en el inventario actualizado de todos los bienes valorizados de dominio privado, además que el predio no es necesario para un proyecto de inversión del GAD Municipal, que ha dejado de ser útil y que es conveniente su enajenación



**Art. 10.-** Con los informes, a los cuales se refieren los artículos precedentes, el señor Procurador Sindico Municipal se pronunciará si el bien inmueble forma o no parte de los bienes del GAD Municipal y sobre la procedencia legal y jurídica de la enajenación.

**Art. 11.-** Los ciudadanos que se encuentren en posesión por el tiempo determinado en la presente Ordenanza en los bienes inmuebles de dominio privado del GAD Municipal del cantón Latacunga, deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a) Solicitud dirigida al señor Alcalde requiriendo la escrituración del bien inmueble que mantiene en posesión,
- b) Copia de la cédula de ciudadanía y certificado de votación,
- c) Prueba documental que certifique la posesión del inmueble por un lapso ininterrumpido de DIEZ AÑOS; para lo cual el solicitante además presentará las cartas de pago del impuesto predial de los últimos cinco años anteriores,
- d) Declaración jurada notariada de que no existe reclamo, discusión, litigio legal o propietario legítimo sobre la propiedad o derechos reales que se aleguen respecto al terreno que se solicita la legalización.
- e) Certificado de no adeudar al Municipio,
- f) Certificado de gravámenes que pudieren pesar sobre el inmueble, documento que será conferido por el señor Registrador de la Propiedad Municipal,
- g) Dos declaraciones juradas de personas, fuera del cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad con el peticionario, que expresen que el requirente se encuentra en posesión por más de DIEZ AÑOS del bien inmueble;
- h) Informaciones sumarias de los colindantes, en las que indicarán que no se encuentran en oposición al trámite administrativo iniciado de legalización de bienes mostrencos o vacantes, adjuntando la documentación de respaldo;
- i) Los demás documentos que se requiera para la justificación plena de la posesión del bien inmueble requeridos por la Procuraduría Sindica Municipal;
- j) Levantamiento planimétrico, con la ubicación geográfica, cuadrículas de coordenadas de ubicación, escala de la representación geométrica, cuadro de coordenadas de ubicación espacial de los vértices del polígono: WGS 84; rumbo de los lados del polígono de linderación, dimensiones del polígono del deslinde predial y nombres de los colindantes, superficie del predio. Se incluirán en los planos el cuadro total de áreas y linderos.

**Art. 12.-** Una vez recibida la petición a la cual se refiere el artículo precedente; el señor Alcalde calificará su procedencia sobre la base de los informes previstos en esta ordenanza, determinándose la factibilidad de adjudicación del



inmueble; y lo pasará a estudio de la Procuraduría Sindica Municipal para que con su informe someta la misma a la decisión del Concejo Municipal; declarándolo como bien mostrenco

**Art. 13.-** Una vez resuelto se publicará por tres ocasiones en uno de los diarios de mayor circulación a nivel cantonal, en tres días hábiles diferentes, mediando entre cada publicación al menos cinco días; así como se fijarán carteles en lugares visibles determinándose las características, descripciones y localización del predio que se va a proceder a su venta.

**Art. 14.-** Con la resolución del Concejo se notificará al beneficiario, quien en el término de tres (10) días hábiles podrá ejercer los derechos de los cuales se crea asistido.

**Art. 15.-** Con la resolución del Concejo, la Dirección Financiera procederá a emitir el comprobante de pago por concepto del valor del terreno, tomando como base el registrado en el catastro municipal real, el mismo que corresponde al 20% del valor constante en el catastro.

**Art. 16.-** Las entidades públicas o con fines sociales, se registrarán por los mismos preceptos establecidos en esta Ordenanza.

**Art. 17.-** Con toda la documentación pertinente, el señor Alcalde pondrá el expediente en conocimiento del Concejo Municipal, organismo que se pronunciará, de hacerlo afirmativamente se dispondrá la elaboración de la respectiva minuta, por parte de la Procuraduría Sindica Municipal, la misma que una vez protocolizada deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad; debiendo cumplirse al efecto con toda la normatividad legal vigente.

**Art. 18.-** Cumplidos con todos estos preceptos legales, el beneficiario protocolizará la adjudicación adjuntando los documentos; señalados en el Art. 11 de la presente ordenanza, que además le servirán como suficiente título de propiedad, debiendo inscribirlos en el Registro de la Propiedad Municipal del cantón Latacunga y proporcionando las copias que sean necesarias en el GAD Municipal del cantón Latacunga.

**Art. 19.-** Determinada la cabida, superficie y linderos del lote de terreno y registrado en el Registro de la Propiedad Municipal a nombre del nuevo propietario, el o los beneficiarios presentarán una copia de la escritura ante la Dirección de Avalúos y Catastros para que se proceda a catastrarla.

**Art. 20.-** No se adjudicarán terrenos o predios en aquellas zonas y/o sectores que consten dentro del Plan de Ordenamiento y Desarrollo Cantonal con una finalidad específica; y aquellos que estén determinados como áreas de protección o similares. Prohíbese a los beneficiarios la venta posterior del inmueble por un lapso de cinco años, pues, la presente ordenanza tiene un fin eminentemente social.



La prohibición de venta deberá ser revertida por la Cámara Edilicia, transcurrido dicho tiempo. En caso de excepción será el Concejo quien analice dicho pedido pronunciándose al respecto, siempre y cuando el peticionario haya estado en un tiempo no inferior a la mitad del establecido.

De igual forma se prohíbe expresamente el arriendo total de los inmuebles adjudicados, así como realizar fraccionamientos que comprometan más del 50% del predio adjudicado durante el tiempo establecido en este artículo.

En caso de detectarse estas violaciones, la adjudicación será revocada de manera inmediata para lo cual deberá ser conocido y resuelto por el Concejo Municipal, previo los informes de las Direcciones Financiera, Planificación y Avalúos y Catastros.

**Art. 21.-** Prohíbese al peticionario, o sus parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad de esta regulación, presentar solicitudes distintas de predios diferentes; de realizarlo se archivarán dichos pedidos de manera definitiva.

En caso de existir oposición en alguna de las etapas, las solicitudes serán archivadas de manera definitiva debiendo acudir a la justicia ordinaria

**Art. 22.-** Prohíbese expresamente a todo servidor o trabajador municipal efectuar todo trámite o realizar el levantamiento técnico correspondiente que guarde relación con los inmuebles de los cuales trata la presente ordenanza. En caso de detectarse estas anomalías se iniciará el sumario administrativo correspondiente respetando el debido proceso.

No podrán ser beneficiarios de esta ordenanza, los trabajadores, servidores públicos municipales y ediles, mientras se encuentren prestando sus servicios para el GAD Municipal del cantón Latacunga de conformidad a lo dispuesto en el Art. 329 del COOTAD, así como reconocer la venta de derechos litigiosos

**Art. 23.-** No se podrá optar por la aplicación de la presente ordenanza en aquellos bienes que tengan propietarios o que se encuentren registrados a nombre de personas naturales o jurídicas.

### **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

**PRIMERA.-** Hasta que el GAD Municipal realice el inventario total de los bienes mostrencos y/o vacantes irá incorporando en forma individual o por grupos los predios que fueren materia de solicitud de legalización por parte de sus presuntos posesionarios, siempre y cuando cumplan con los requisitos establecidos en la presente ordenanza.

**SEGUNDA.-** Los trámites que actualmente se encuentran pendientes de despacho, deberán regirse por la presente ordenanza, cumpliendo con los requisitos exigidos en este cuerpo normativo.



En los casos ya iniciados se deberá actualizar el avalúo comercial, reconociendo pagos parciales de este derecho; y referente a los trámites deberá cumplir con los requisitos determinados en la presente Cuerpo Normativo Cantonal.

La presente ordenanza entrará en vigencia de conformidad con lo que establece el Art. 324 del COOTAD.

Derogase toda normatividad de igual o menor jerarquía que se oponga al presente Cuerpo Normativo Cantonal.

Dado en la Sala de Sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal a los diecinueve días del mes de marzo de dos mil trece.

  
Arq. Rodrigo Espín Villamarín  
**ALCALDE DEL CANTON**

  
Fabián Murguettio Reyes  
**SECRETARIO DEL CONCEJO**

El suscrito Secretario del Concejo Municipal del GAD de Latacunga, certifica que la presente **ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA EL PROCESO DE LEGALIZACION DE LOS BIENES INMUEBLES MOSTRENCOS Y O VACANTES, UBICADOS EN LA ZONA URBANA Y ZONAS DE EXPANSION URBANA DEL CANTON LATACUNGA**, fue discutida y aprobada por el I. Concejo Cantonal, en sesiones Ordinarias realizadas los días 25 de septiembre de 2012 y 19 de marzo de 2013.- Latacunga, marzo 19 de 2013

  
Fabián Murguettio Reyes  
**SECRETARIO DEL I. CONCEJO**

**SECRETARIA DEL I. CONCEJO MUNICIPAL DEL GAD DE LATACUNGA.-** Aprobada que ha sido la presente **ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA EL PROCESO DE LEGALIZACION DE LOS BIENES INMUEBLES MOSTRENCOS Y O VACANTES, UBICADOS EN LA ZONA URBANA Y ZONAS DE EXPANSION URBANA DEL CANTON LATACUNGA;** de conformidad con el Art. 322 del Código Orgánico de Organización, Territorial, Autonomía y Descentralización, remítase el presente Cuerpo Normativo al señor Alcalde del Cantón para que lo sancione u observe.- Cúmplase. Latacunga, 25 de marzo de 2013.

  
Fabián Murguettio Reyes  
**SECRETARIO DEL I. CONCEJO.**



**ALCALDIA DEL CANTON LATACUNGA.-** De conformidad con lo prescrito en el Art. 324 del Código Orgánico de Organización, Territorial, Autonomía y Descentralización, sanciono la presente **ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA EL PROCESO DE LEGALIZACION DE LOS BIENES INMUEBLES MOSTRENCOS Y O VACANTES, UBICADOS EN LA ZONA URBANA Y ZONAS DE EXPANSION URBANA DEL CANTON LATACUNGA** ,, para su promulgación .- Notifíquese.- Latacunga, 25 de marzo de 2013.



Arq. Rodrigo Espín Villamarín  
**ALCALDE DE LATACUNGA.**

**CERTIFICACION.-** El suscrito Secretario del I. Concejo Municipal de Latacunga, certifica que el señor Alcalde del Cantón Latacunga sancionó la Ordenanza que antecede, en la fecha señalada.- Lo Certifico.- Latacunga, 25 de marzo de 2013.



Fabián Murgueta Reyes  
**SECRETARIO DEL I. CONCEJO.**