



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
INTERCULTURAL PARTICIPATIVO DEL  
CANTÓN SUSCAL**



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

**MOTIVACION**

En la ciudad de Suscal existen personas que son poseedores de bienes inmuebles constantes en cuerpos de terreno o sitios en donde han construido su casa de habitación desde muchos años atrás a la fecha, bienes a los cuales se les ha catastrado como bienes propios que lo poseen en base a un título escriturario, mas es la realidad que a pesar de haber comprado dichos bienes inmuebles no los han legalizado con las respectivas escrituras muchas de las veces por descuido o por la falta de título anterior convirtiéndose así en poseedores y no propietarios.

Con la cantonización de Suscal los viene que han venido prestando servicio a la colectividad en calidad de bien de uso público ya sea que hayan sido adquiridos por la por la municipalidad del Cantón Cañar o por la Junta Parroquial de Suscal, bienes que a pesar de estar destinados a la prestación de servicios públicos no se posee en base de un título escriturario.

Mediante la presente ordenanza se podrá legalizar los inmuebles que se encuentra en manos de poseedores y así facilitar la obtención del título de propiedad o título escriturario como también legalizar las propiedades municipales paraqué cumplan su objetivo como el bien común.

**CONSIDERANDO**

Que, el artículo 264 de la Constitución de la República, el numeral 2 establece "Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón".

Que, el art. 321 de nuestra Carta Magna, establece que el Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, mixta y que deberá cumplir su función social y ambiental.

Que, el art. 55 literal b), del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, establece como competencia exclusiva del gobierno autónomo descentralizado municipal "ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón"

Que, el art. 436 del COOTAD prescribe; que los concejos municipales podrán acordar y autorizar la venta, permuta o hipoteca de los bienes inmuebles de uso privado, o la venta, trueque o prenda

de los bienes muebles, con el voto de los dos tercios de los integrantes. Par la autorización se requerirá el avalúo comercial real considerando los precios del mercado.

Que, el art. 486 literal f) inciso cuarto del COOTAD, establece que mediante ordenanza los concejos municipales y distritales establecerán los procedimientos de titularización administrativa a favor de los poseionarios de predios que carezcan de título inscrito, en los casos previstos en este Código. No podrán titularizarse predios de protección forestal, de pendientes superiores al 30% o que correspondan a riberas de ríos, lagos y playas. La titularización no cambia el régimen del uso del suelo que rige para los predios.

Que, el art. 419 del COOTAD, establece como bienes de dominio privado los bienes mostrencos situados dentro de las respectivas circunscripciones territoriales.

En uso de las atribuciones legales otorgadas por el art. 240 de la Constitución de la República, el art. 57 del COOTAD.

## **EXPIDE**

### **LA ORDENANZA QUE REGULA LA LEGALIZACION DE BIENES INMUEBLES MOSTRENCOS O VACANTES UBICADOS EN LA ZONA URBANA E INFLUENCIA URBANA DEL CANTON SUSCAL.**

#### **Título I**

##### **Capítulo I Generalidades**

Art. 1.- **Ámbito de aplicación.**- La presente ordenanza se aplicará en el área urbana y área de expansión urbana del cantón Suscal, el H. Concejo Cantonal mediante resolución podrá aprobar la adjudicación de bienes inmuebles mostrencos o vacantes que se encuentran detallados en el COOTAD, a quienes demuestren encontrarse en posesión y se cumpla los requisitos establecidos en la presente ordenanza.

Art. 2.- **Objeto.**- El GADIPCS es propietario de los bienes inmueble públicos y privados, producto de la cesión municipal por proyectos de lotización, urbanización o cualquier tipo de fraccionamiento establecido conforme las respectivas ordenanzas, de bienes mostrencos o vacantes entendiéndose como tales aquellos bienes que carecen de dueño conocido, es decir los que no poseen historial o antecedentes de propiedad acorde a derecho, siendo prioritario:

- a.- Adjudicarla tenencia de la tierra dentro del perímetro urbano y área de influencia urbana.
- b.- Otorgar escrituras públicas a los poseionarios en terrenos municipales;
- c.- Controlar el crecimiento territorial en general y particularmente el uso, fraccionamiento y ocupación del suelo en las áreas urbanas;
- d.- Garantizar el ejercicio pleno de los derechos de dominio; y,

e.- Conceder el dominio de la tierra siempre que estas no estén en litigio ni pesen sobre ellas ningún gravamen que limite la propiedad.

Art. 3.- **Poseión.**- Entendida como tal a la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño, sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por si mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre.

El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo.

Art. 4.- **Prohibición.**- se prohíbe la adjudicación de bienes rústicos destinados a la explotación agrícola o pecuaria, los constituidos en patrimonio forestal, los de patrimonio del Ministerio del Ambiente y áreas naturales del estado, conforme lo estatuido en la Ley de Desarrollo Agrario.

Art. 5.- **Bienes Inmuebles Municipales.**- Son todos aquellos enumerados en el art. 419 del COOTAD.

Art. 6.- **Municipalidad.**- Es la entidad propietaria de los bienes inmuebles de dominio privado que no han tenido un uso específico que permita revertirse para el desarrollo del cantón o beneficie a los vecinos en el mejoramiento de sus condiciones de vida.

Art. 7.- **Procedencia de legalidad de los bienes inmuebles municipales.**- Los bienes que se legalizarán por medio de esta ordenanza, son aquellos de dominio privado de la municipalidad que se encuentran en posesión por un tiempo mayor a cinco años, de forma ininterrumpida, pública, pacífica con el ánimo de señor y dueño que mantengan determinados vecinos del cantón sobre algún o algunos bienes inmuebles municipales.

## Capítulo II

### REQUISITOS PARA SOLICITAR LAS ESCRITURAS DE LOS BIENES MOSTRENCOS

Art. 8.- **Requisitos.**- Los vecinos del cantón que se encuentre en posesión de un inmueble por el tiempo y las condiciones establecidas en la presente ordenanza requieren lo siguientes requisitos:

- a. Ser mayor de edad.
- b. Petición al Alcalde/sa solicitando la escrituración del bien inmueble patrocinado por un abogado, (hoja de solicitud en especie valorada adquirido en tesorería),
- c. Declaración juramentada notariada que pruebe: afirmación del solicitante de encontrarse en posesión del bien por el lapso mínimo de cinco años; relación pormenorizada de la posesión y que la misma ha sido pública, pacífica e ininterrumpida con el ánimo de señor y dueño; manifestación de no existir reclamo, discusión o propietario legítimo sobre la propiedad o derechos reales que se aleguen respecto al terreno que se solicita; afirmación por parte del solicitante del dominio del bien así como su uso, goce y tenencia no han sido pasado por autoridad de cosa juzgada por órgano jurisdiccional o en estado de litispendencia por la justicia ordinaria o proceso administrativo.
- d. Información sumaria de testigos quienes serán vecinos que pruebe que el solicitante está en posesión del bien de una forma pacífica, pública e ininterrumpida por el tiempo establecido en la presente ordenanza.

- e. Levantamiento Planimetrico del bien materia de la adjudicación, elaborado por un profesional.
- f. Certificado de no adeudar a la municipalidad a nombre del solicitante y de ser casado su cónyuge.
- g. Certificado del Registro de la Propiedad que el bien materia de la adjudicación carece de título escriturario inscrito.
- h. Documentos personales del solicitante, cédula y certificado de votación del último proceso electoral.

Será de responsabilidad del Procurador síndico organizar el expediente con todos los requisitos establecidos en el presente artículo y en caso de incumplimiento se mandará a completar.

### **Capítulo III DEL TRAMITE**

Art. 9.- Recibida la solicitud en Secretaría General, esta se la pasará al Alcalde quien a su vez dispondrá se otorguen las certificaciones e informes a los funcionarios respectivos ya la Comisión Permanente de Legislación del Concejo quienes contestarán en el plazo de quince días de haber sido notificados, con los cuales la solicitud será sometida a conocimiento del Concejo, quien mediante resolución establecerá si procede o no la adjudicación.

Art. 10.- **Informes y certificaciones.**- Al trámite se adjuntará los siguientes informes y certificaciones:

- 1.- DEL DEPARTAMENTO JURÍDICO.- Informará sobre el cumplimiento con las ordenanzas y mas leyes aplicables; y, si el bien es factible de legalización por ser un inmueble mostrenco o vacante.
- 2.- DEL DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN.- Establecerá sobre la regularización urbana y afecciones existentes en el predio, realizará la inspección del predio y un levantamiento Planimetrico para determinar las dimensiones y linderos.
- 3.- DE AVALUOS Y CATASTROS.- Certificará e informará sobre la existencia del bien y el valor que le corresponde de acuerdo al avalúo para la zona de ubicación del bien, de igual forma realizará la inspección correspondiente de verificación.

Art. 11.- **Notificación al beneficiario.**- La resolución del Concejo será puesta a conocimiento del solicitante, quien en el término de tres días, podrá pedir la aclaración, ampliación o impugnación que creyere pertinente; en caso de ser positiva la resolución se ordenará publicación.

Art. 12.- **Publicación.**- la publicación se realizará por tres veces consecutivas en días hábiles en un periódico de mayor circulación en el cantón, se fijarán carteles de la resolución en tres parajes más frecuentados del cantón por el tiempo de ocho días y también se realizará tres anuncios diarios por un día en una radio local, todo esto a costas del solicitante, en los carteles y extracto de publicación se hará constar la características del bien, descripciones como linderos, cabida, y localización del predio a adjudicarse.

Art. 13.- **Valor del terreno.**- En base a los informes adjuntos al proceso el Director Financiero procederá a emitir el recibo de pago por concepto del valor del terreno tomando como base el 25% del valor de la propiedad que conste en el catastro, municipal aprobado por el concejo para el

bienio, valor que no será menor a sesenta dólares americanos ni mayor a seiscientos dólares americanos, el mismo que será cancelado de contado en moneda de libre circulación nacional.

Art. 14.- Bienes Vacantes.- Los bienes vacantes, como las calles o caminos abandonados se someterán a este procedimiento de adjudicación y al tratarse de lindero entre dos predios la mitad accederá al uno y la mitad al otro, salvo mutuo acuerdo de los propietarios el mismo que será acatado y liquidado el costo conforme lo establece el art. 13 de la presente ordenanza.

#### **Capítulo IV** **ADJUDICACION Y VENTA.**

Art. 15.- Toda adjudicación realizada con aplicación de la presente ordenanza aprobada por el Concejo Cantonal, por secretaría General se entregará certificación de adjudicación que contendrá:

- Copia certificada del acta de la sesión del H. concejo cantonal en la que se resuelve la adjudicación.
- Certificación que se ha realizado la publicación en un periódico, de la fijación de carteles y las notificaciones radiales lo cual se comprobará con las respectivas facturas).
- Copia certificada del respectivo levantamiento Planimetrico.
- Certificado del pago de tesorería municipal.

Toda adjudicación realizada en aplicación de la presente ordenanza lleva implícita la condición resolutoria tácita.

Art. 16.- **Catastro de terrenos.**- Con la determinación de la cabida, superficie y linderos e inscrito en el Registro de la Propiedad a nombre del nuevo propietario, la oficina de avalúos y catastros procederá a catastrarlo.

Art. 17.- Sin perjuicio de la condición resolutoria aprobada por el Concejo Municipal, si se llegare a tener conocimiento por cualquier medio que para su obtención se hubiese cometido infracción de tipo penal por medio de la Alcaldía se remitirá el expediente al Ministerio Público o a la fiscalía respectiva para su trámite de ley.

Art. 18.- **Gastos.**- Todos los costos que demande el presente trámite hasta su total legalización son por cuenta del beneficiario de la adjudicación.

Art. 19.- **Oposición.**- En caso de oposición de un tercero el Concejo Cantonal será competente para conocer y resolver en una sola instancia.

Sustanciada la oposición y de ser favorable, la adjudicación no surtirá efecto y tendrá plena valides el título de propiedad anterior, para lo cual no se necesitará tramite alguno y se notificará al Registrador de la Propiedad del Cantón para que proceda a su registro, cuando se hubiese declarado la adjudicación, el adjudicatario solo podrá reclamar el valor de las mejoras introducidas en el predio y responderá de los daños causados.

No obstante se deja a salvo el derecho de ejercer la acción contenciosa administrativa por parte de quien tenga interés en ella.

Art. 20.- **Caducidad.**- las adjudicaciones de bienes inmuebles caducaran en forma automática sin previa declaración del Concejo Cantonal ni tramite alguno, en el plazo de un año contado desde el siguiente día de la fecha de notificación de la adjudicación, en el caso que no se haya protocolizado e inscrito debidamente dentro del plazo establecido.

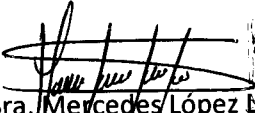
#### DISPOSICIONES GENERALES.


**PRIMERA: NORMAS SUPLETORIAS.**- En todo cuanto no se encuentre contemplado en la presente ordenanza se estará a lo dispuesto en el COOTAD, Código Civil, Ley Notarial, Y más leyes conexas que sean aplicables y no se contrapongan.

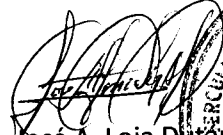
**SEGUNDA: DEROGATORIA.**- Quedan derogadas y sin efecto jurídico toda ordenanza, norma, disposición o resolución de igual o menor jerarquía que opongan a los fines de la presente ordenanza.


**TERCERA: VIGENCIA.**- La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación sin perjuicio de su publicación ella página Web institucional y en la gaceta oficial.

Dada y firmada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural y Participativo del Cantón Suscal, a los veinte y ocho días del mes de octubre de dos mil trece.

  
Sra. Mercedes López Loja  
SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL

  
**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO  
INTERCULTURAL PARTICIPATIVO  
DEL CANTÓN SUSCAL**  
**SECRETARIA GENERAL**

  
Agro. José A. Loja Duta  
ALCALDE DE SUSCAL

  
GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO  
INTERCULTURAL PARTICIPATIVO DEL CANTÓN SUSCAL  
ALCALDIA  
SUSCAL - ECUADOR

#### CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.

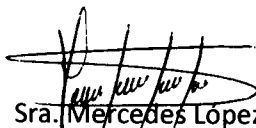
Certifico: que la presente "LA ORDENANZA QUE REGULA LA LEGALIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES MOSTRENCOS O VACANTES UBICADOS EN LA ZONA URBANA E INFLUENCIA URBANA DEL CANTÓN SUSCAL", fue conocida, discutida y aprobada por el Ilustre Concejo Cantonal de Suscal, en primer debate en sesión ordinaria del veinte y uno de octubre de dos mil trece y en segundo debate en sesión ordinaria del veinte y ocho de octubre de dos mil trece;

Suscal 30 de octubre de 2013.

  
Sra. Mercedes López Loja.  
SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL.

**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO  
INTERCULTURAL PARTICIPATIVO  
DEL CANTÓN SUSCAL**  
**SECRETARIA GENERAL**

**SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE SUSCAL.-** A los treinta días del mes de octubre de 2013, a las 09h40: VISTOS; de conformidad con lo dispuesto en el art. 322 inciso cuarto del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, remito original y copias de la presente ordenanza, ante el Sr. Alcalde para su sanción y promulgación.



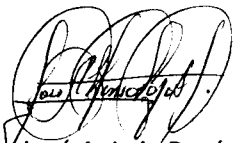
Sra. Mercedes López Loja.

**SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL.**

**Gobierno Autónomo Descentralizado  
Intercultural Participativo  
del Cantón Suscal**

**SECRETARIA GENERAL**

**ALCALDÍA DEL CANTÓN SUSCAL.-** A los treinta y un días del mes de octubre de dos mil trece, a las 15H30, de conformidad con las disposiciones contenidas en el art. 322 del COOTAD, por cuanto **"LA ORDENANZA QUE REGULA LA LEGALIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES MOSTRENCOS O VACANTES UBICADOS EN LA ZONA URBANA E INFLUENCIA URBANA DEL CANTÓN SUSCAL"**, se ha emitido de acuerdo con la Constitución y las Leyes de la República.- **SANCIONO** la presente ordenanza, conforme el art. 324 del COOTAD, dispongo la publicación en la Gaceta Oficial y en el dominio web de la institución.



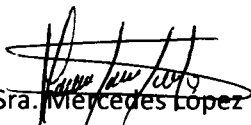
Agro. José A. Loja Dután.

**ALCALDE DE SUSCAL.**



Proveyó y firmo la providencia que antecede el Agro. José Loja Dután, Alcalde del cantón Suscal en fecha y hora antes indicada.

Suscal, a treinta y uno de octubre de 2013.



Sra. Mercedes López Loja.

**SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL.**

**Gobierno Autónomo Descentralizado  
Intercultural Participativo  
del Cantón Suscal**

**SECRETARIA GENERAL**