ORDENANZA REFORMATORIA AL CAPITULO VII DEL TITULO XII DE LA ORDENANZA QUE REGULA EL DESARROLLO Y EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTON PORTOVIEJO (Ordenanza que Regula el Plan Masivo de Legalización de Terrenos en el cantón Portoviejo)

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Con fecha 04 de mayo del 2011, se sanciona la ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA QUE REGULA EL PLAN SOCIAL MASIVO DE ADJUDICACIÓN, ESCRITURACIÓN Y VENTA DE TERRENOS MOSTRENCOS, FAJAS Y LOTES, UBICADOS EN LA ZONA URBANA, ZONAS DE EXPANSIÓN URBANA, CABECERAS PARROQUIALES Y CENTROS POBLADOS DEL CANTÓN PORTOVIEJO.

Con fecha 08 de octubre del 2013, se sanciona la ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA QUE REGULA EL PLAN SOCIAL MASIVO DE ADJUDICACIÓN, ESCRITURACIÓN Y VENTA DE TERRENOS MOSTRENCOS, FAJAS Y LOTES, UBICADOS EN LA ZONA URBANA, ZONAS DE EXPANSIÓN URBANA, CABECERAS PARROQUIALES Y CENTROS POBLADOS DEL CANTÓN PORTOVIEJO.

Con fecha 30 de septiembre del 2014 se sanciona la ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA QUE REGULA EL PLAN SOCIAL MASIVO DE ADJUDICACIÓN, ESCRITURACIÓN Y VENTA DE TERRENOS MOSTRENCOS, FAJAS Y LOTES, UBICADOS EN LA ZONA URBANA, ZONAS DE EXPANSIÓN URBANA, CABECERAS PARROQUIALES Y CENTROS POBLADOS DEL CANTÓN PORTOVIEJO.

Con fecha 27 de junio del 2017 se sanciona la ORDENANZA QUE CONTIENE LA TERCERA REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA EL PLAN SOCIAL MASIVO DE LEGALIZACIÓN DE TIERRAS.

Con fecha 24 de abril de abril del 2018 mediante Memorando GADMP2018-DAOTGS-ULT-MEMO-013 el Ab. Joselito Mendoza Perero – Responsable de Legalización de Tierras indica que de acuerdo a los múltiples casos que se han presentado de personas las cuales se sienten perjudicadas por el valor a pagar por la legalización de un lote de terreno en su posesión, debido a su situación socio-económica.

Nuestra legislación ecuatoriana procura que la legalización de tierras sirva para satisfacer necesidades sociales a los grupos de atención prioritaria y a la población en situación de pobreza o vulnerabilidad.

Pensando siempre en el interés colectivo de sus habitantes, el GAD Portoviejo considera que es preciso aplicar para la determinación del justo precio a pagar por lotes de terrenos mostrencos del GAD Portoviejo, que no se tomen en cuenta las variaciones y su plusvalía y se apliquen reducciones a quienes estén bajo la línea de pobreza.

Los momentos después de una catástrofe son críticos y difíciles para los ciudadanos portovejenses, ya que las políticas y las decisiones del GAD Portoviejo pueden determinar la rapidez de la recuperación del cantón y sus habitantes, haciendo de esta manera consideraciones especiales para satisfacer las necesidades sociales.

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador establece que las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica;

Que, el artículo 375 ibídem determina que el Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna;

Que, el literal f) del artículo 4 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD, señala entre los fines de los gobiernos autónomos descentralizados la obtención de un hábitat seguro y saludable para los ciudadanos y la garantía de su derecho a la vivienda en el ámbito de sus respectivas competencias;

Que, el artículo 381.1 ídem establece que los actos administrativos emanados de los órganos competentes en los que se autoricen actos judiciales o venta de inmuebles, donaciones, permutas, divisiones, restructuraciones de lotes y comodatos que no se formalizan o se ejecutan por cualquier causa en el plazo de tres años, caducarán en forma automática;

Que, el artículo 415 del COOTAD considera que son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados todos aquellos sobres los cuales ejercen dominio;

Que, el literal c) del artículo 419 del COOTAD señala que constituyen bienes de dominio privado los bienes mostrencos situados dentro de las respectivas circunscripciones territoriales que no están destinados a la prestación directa de un servicio público, sino a la producción de recursos o bienes para la financiación de los servicios de los gobiernos autónomos descentralizados;

Que, el artículo 436 del COOTAD determina que los consejos municipales podrán acordar y autorizar la venta, donación, hipoteca y permuta de los bienes inmuebles públicos de uso privado o la venta, donación, trueque y prenda de los bienes muebles, con el voto de los dos tercios de los integrantes;

Que, el artículo 440 del COOTAD puntualiza que solo se procederá a la hipoteca de los bienes del dominio privado cuando sea necesario garantizar obligaciones propias de los gobiernos autónomos descentralizados contraídas de acuerdo con este Código.

Que, el artículo 481 inciso quinto del COOTAD establece "Para efecto del presente artículo se entienden mostrencos aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño conocido; en este caso los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos mediante ordenanza establecerán los mecanismos y procedimientos para regularizar bienes mostrencos".

Que, el artículo 596 literal c) inciso segundo del COOTAD establece que **"**A fin de evitar el enriquecimiento injusto del titular, en concordancia con la prohibición constitucional de obtener beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, el justo precio por metro cuadrado expropiado será determinado en la ordenanza correspondiente, considerándose al efecto la real capacidad de pago y la condición socioeconómica de los posesionarios, sobre la base del valor del predio sin tomar en consideración las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía.";

Que, el Concejo Municipal del cantón Portoviejo, en sesión ordinaria de fecha 22 de junio de 2017, aprobó en segundo y definitivo debate Ordenanza Que Contiene La Tercera Reforma A La Ordenanza Que Regula El Plan Social Masivo De Legalización De Terrenos En El Cantón Portoviejo, la que fue sancionada por parte de la primera Autoridad del cantón conforme lo establece el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, con fecha 27 de junio de 2017;

En ejercicio de sus atribuciones legales establecidas en la Constitución de la República del Ecuador y las facultades conferidas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

EXPIDE:

ORDENANZA REFORMATORIA AL CAPITULO VII DEL TITULO XII DE LA ORDENANZA QUE REGULA EL DESARROLLO Y EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTON PORTOVIEJO (Ordenanza que Regula el Plan Masivo de Legalización de Terrenos en el cantón Portoviejo)

Artículo innumerado 1.- Sustitúyase el texto del artículo 728 de la Ordenanza Que Regula El Desarrollo Y El Ordenamiento Territorial Del Cantón Portoviejo, por el siguiente:

Articulo 728.- Para la determinación del justo precio a pagar por los lotes de terrenos mostrencos de propiedad del GAD del Cantón Portoviejo, el valor por metro cuadrado se calculará sobre la norma técnica de valoración del tiempo mínimo de posesión establecido en esta ordenanza (5 años), sin tomar en cuenta las variaciones del uso actual del bien o su plusvalía.

Para aquellos posesionarios que se encuentran bajo la línea de pobreza establecida por el Sistema de Información del Registro Social SIIRS (De no encontrarse registrado el solicitante, se realizará un informe técnico social para establecer el nivel de ingresos y la capacidad de pago de su familia que habita en el lote); se considerará para la venta

una reducción que no podrá ser inferior al 20% del valor del avalúo catastral actualizado; para los demás casos se aplicará la siguiente tabla:

INGRESO MENSUAL REMUNERACION BÁSICA UNIFICADA (RBU)	PORCENTAJE DEL VALOR QUE CONSTA EN EL REGISTRO CATASTRAL ACTUALIZADO
1.1 a 1.5 RBU	40%
1.6 a 2 RBU	60%
3.1 a 4 RBU	80%
Mayor a 4 RBU	100%

Artículo innumerado 2.- Agréguese a la Ordenanza la siguiente disposición general:

"INNUMERADA.- Legalización de terrenos que fueron donados o vendidos por parte de la Municipalidad y no perfeccionados. – El GAD Municipal de Portoviejo, legalizará terrenos adjudicados o autorizados mediante actos administrativos de los órganos competentes a aquellas personas naturales o jurídicas que no se hubieran formalizado o ejecutado por cualquier causa en el plazo de tres años, incluso si en la actualidad tuvieren a su haber algún otro bien inmueble.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

En los casos en el que Concejo Municipal hubiere aprobado mediante resolución la autorización de venta de bienes mostrencos desde julio de 2017, y los adjudicatarios no hubieren perfeccionado el acto mediante la debida inscripción en el Registro de la Propiedad, además de los que interpusieron reclamo por escrito, siempre y cuando los adjudicatarios cumplan lo dispuesto en el artículo 728 de esta ordenanza, referente a la línea de pobreza, podrán acogerse a la tabla para la determinación del justo precio a pagar; debiendo las áreas municipales correspondientes, aplicar la presente disposición sin necesidad de una nueva resolución del órgano legislativo municipal.

DISPOSICIÓN FINAL

Esta ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción sin perjuicio de su publicación en la página web municipal.

Dado en la sala de sesiones del Concejo Municipal del Cantón Portoviejo, a los veintiocho días del mes de junio del año 2018.

Arq. Carlos Vázquez Andrade
ALCALDE DE PORTOVIEJO-E

Abg. David Mieles Velásquez
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL-E

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: Certifico que la ORDENANZA REFORMATORIA AL CAPITULO VII DEL TITULO XII DE LA ORDENANZA QUE REGULA EL DESARROLLO Y EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTON PORTOVIEJO (Ordenanza que Regula el Plan Masivo de Legalización de Terrenos en el cantón Portoviejo), fue debidamente discutida y aprobada por el Concejo Municipal del cantón Portoviejo, en dos sesiones distintas, celebradas los días 17 de mayo y 28 de junio del 2018, de conformidad a lo que dispone el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiendo sido aprobada definitivamente en la sesión del 28 de junio del 2018.

Ab. David Mieles Velásquez
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL-E

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE PORTOVIEJO.- En la ciudad de Portoviejo, a los veintinueve días del mes de junio del año dos mil dieciocho, las 10H55.- De conformidad con lo que dispone el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, elévese a conocimiento del señor Alcalde del cantón, para su sanción, la ORDENANZA REFORMATORIA AL CAPITULO VII DEL TITULO XII DE LA ORDENANZA QUE REGULA EL DESARROLLO Y EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTON PORTOVIEJO (Ordenanza que Regula el Plan Masivo de Legalización de Terrenos en el cantón Portoviejo).

Ab. David Mieles Velásquez
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL-E

ALCALDÍA DEL CANTÓN PORTOVIEJO.- Portoviejo, 29 de junio del 2018.- 14H30.- De conformidad con lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente, y una vez que se ha cumplido con las disposiciones legales, SANCIONO la ORDENANZA REFORMATORIA AL CAPITULO VII DEL TITULO XII DE LA ORDENANZA QUE REGULA EL DESARROLLO Y EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTON PORTOVIEJO (Ordenanza que Regula el Plan Masivo de Legalización de Terrenos en el cantón Portoviejo) y procédase de acuerdo a la Ley.

Arq. Carlos Vázquez Andrade
ALCALDE DE PORTOVIEJO -E

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL.- Proveyó y firmó el Arq. Carlos Vázquez Andrade, Alcalde del cantón Portoviejo-E, el día viernes 29 de junio del 2018, a las 14h30.- Lo Certifico:

Ab. David Mieles Velásquez
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL-E