



GOBIERNO MUNICIPAL
DEL CANTÓN TENA

CONSIDERANDO

- Que,** la ciudad y cantón Tena, se caracterizan por ser zonas de colonización espontánea, con un crecimiento poblacional intenso que imposibilita controlar oportunamente la tenencia de la tierra, y su legalización; y, varias organizaciones de vivienda y particulares mantienen posesión de lotes y construcción de viviendas en sectores urbanos o que a futuro podrían ser declarados como tales.
- Que,** en el catastro urbano de la ciudad de Tena y de los perímetros urbanos de las parroquias rurales, se detecta la falta de legalización de la tenencia de la tierra, afectando tanto a la Municipalidad, en materia tributaria, como a la colectividad, pues la mayoría de habitantes, no pueden legalizar el derecho de dominio de los bienes inmuebles en sus calidades de poseedores y consecuentemente no son sujetos de crédito.
- Que,** esta situación demanda la intervención municipal que involucra al recurso humano técnico - profesional de los diferentes Departamentos o Unidades Administrativas Municipales, para la simplificación de trámites administrativos relacionados con la legalización de inmuebles ubicados en la parte urbana del cantón, parroquias y recintos.
- Que,** las Municipalidades están facultadas por la Ley Orgánica de Régimen Municipal para donar inmuebles con fines educacionales, culturales y deportivos, para partidos políticos legalmente reconocidos, y al gobierno nacional para la construcción de hospitales y centros de salud.
- Que,** el artículo 64, numerales 18, 30 Y 31 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal determina que es competencia del Concejo la autorización y reglamentación del uso de los bienes de dominio público, autorizar la enajenación de bienes de dominio privado y las donaciones en general.
- Que,** la Ley de Regulación Económica y Control del Gasto Público, en su artículo 17 prohíbe a las entidades del sector público efectuar donaciones o entregar asignaciones a organismos del sector privado salvo que la asignación se inserte dentro de un programa de desarrollo en el ámbito educativo, cultural, deportivo, agropecuario, turístico, científico o comunitario;

www.tena.gob.ec

Tena, una ciudad para vivir bien...



**GOBIERNO MUNICIPAL
DEL CANTÓN TENA**

- Que,** esta Ordenanza fue aprobada mediante Resoluciones de Concejo del 14 de septiembre y 17 de octubre del 2005 y publicada en el Registro Oficial 255 del 21 de abril del 2006, habiéndose aprobado su primera reforma mediante Resoluciones de Concejo del 30 de abril y 30 de mayo del 2006, publicada en el Registro Oficial 361 del 21 de septiembre de ese mismo año;
- Que,** el Concejo Municipal propuso la Segunda Reforma a esta Ordenanza, la misma que fue aprobada mediante Resoluciones de Concejo del 8 de octubre y 5 de noviembre del 2007:

Y en uso de las atribuciones conferidas en el artículo 64, Nro. 1ro. y 126 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, expide la:

**SEGUNDA REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGLAMENTA
LA LEGALIZACIÓN DE INMUEBLES MOSTRENCOS, DONACIONES,
COMODATOS Y PERMUTAS DE PROPIEDAD MUNICIPAL**

**CAPITULO I
DE LA LEGALIZACIÓN DE INMUEBLES MOSTRENCOS
EN POSESION DE PARTICULARES**

Art.1.-BIENES MUNICIPALES.- Los bienes mostrencos son bienes municipales de dominio privado, de acuerdo con lo previsto en el artículo 265, literal c), de la Ley Orgánica de Régimen Municipal. Los bienes mostrencos o vacantes, son bienes abandonados, sin dueño, que se encuentran dentro de la parte urbana, o de áreas expansión de la ciudad y centros poblados.

Art.2.-OBJETIVOS.- La legalización de inmuebles mostrencos en posesión de particulares, o abandonados tiene como propósito los siguientes objetivos:

- a.- Incorporar al desarrollo urbano los asentamientos precarios producto de posesiones en el área urbana y de expansión; y, en los centros poblados de parroquias y recintos, dentro de nuestra jurisdicción cantonal.
- b.- Hacer efectiva la regularización de los asentamientos de hecho, con

www.tena.gob.ec

Tena, una ciudad para vivir bien...



**GOBIERNO MUNICIPAL
DEL CANTON TENA**

- el propósito de lograr un crecimiento físico ordenado del Cantón.
- c.- Establecer criterios técnicos de planificación urbana, que permitan cumplir con los servicios básicos y la ejecución de la obra pública en la comunidad.
 - d.- Ampliar el universo de contribuyentes en materia tributaria.
 - e.- Facilitar a los usuarios la consolidación del derecho de dominio sobre los predios urbanos que mantienen en posesión, para ser sujetos de créditos con organismos públicos o privados.
 - f.- Contar con la información necesaria utilizable para reformar, actualizar o rediseñar el plan de desarrollo urbano, con referencia a los coeficientes generales de uso del suelo, densidades y tamaños de los lotes.

Art.3.-REQUISITOS.- Para legalizar la posesión de estos terrenos, se observarán los mismos requisitos que para la venta directa; previamente la Municipalidad comprobará que en el Registro de la Propiedad del Cantón, no conste propietario alguno, y que el Concejo Municipal haya resuelto incorporarlos como bienes municipales y ordenado su registro en el catastro municipal.

Art.4.-DE LOS TRAMITES.- Todos los trámites relacionados a transferencia de dominio de predios urbanos de propiedad municipal, serán analizados y despachados en forma conjunta por las Direcciones y Jefaturas Municipales de: Planificación, Catastros, Financiera, Asesoría Jurídica y con Resolución favorable del Concejo.

Art.5.-DE LA SESIONES.- Con este propósito de ser el caso, los departamentos involucrados podrán acordar sesiones y podrán emitir informes conjuntos.

Art.6.-DE LAS INSPECCIONES.- Del mismo modo, con el propósito de legalizar la tenencia de inmuebles mostrencos, podrán realizar inspecciones de campo en forma conjunta si lo consideran necesario, caso contrario, bastará el informe de la Dirección de Planificación y la Jefatura de Avalúos y Catastros, bajo la responsabilidad del Director de cada Departamento.

Art.7.-BANCO DE DATOS.- En el proceso de legalización, se contará con un banco de datos, que contendrá:

www.tena.gob.ec

Tena, una ciudad para vivir bien...



**GOBIERNO MUNICIPAL
DEL CANTÓN TENA**

- a.- Nombres y apellidos de cada beneficiario.
- b.- Número asignado a cada beneficiario.
- c.- Nombres y apellidos del cónyuge o conviviente del beneficiario.
- d.- Número de cédula de identidad del beneficiario.
- e.- Cargas familiares.
- f.- Características del predio a escriturarse (# de lote, ubicación, área y linderos).
- g.- Años de posesión.
- h.- Obras de infraestructura básica existentes.
- i.- Obras de infraestructura básica a realizarse prioritariamente.

Art.8.-BENEFICIARIOS.- Se encuentran en capacidad legal para la adjudicación de lotes mostrencos, de propiedad del Municipio todas las personas naturales o jurídicas que se encuentren en actual posesión de los mismos que hayan ocupado por sí mismos desde hace tres años por lo menos mediante declaración juramentada, información sumaria o que demuestren documentadamente que han sucedido o subrogado en tales derechos por un método lícito.

**CAPÍTULO II
DE LA VENTA DE SOLARES MUNICIPALES**

Art.9.-VENTA SIN SUBASTA.- Para proceder a la venta directa de terrenos de propiedad municipal, según lo previsto en el artículo 291 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, no será necesario el requisito de subasta, siempre que los beneficiarios sean personas de modestos recursos económicos, trabajadores autónomos o entidades públicas con finalidad social.

Art.10.- PRECIO DEL INMUEBLE A SER ADJUDICADO.- El valor de los solares mostrencos que se adjudiquen a particulares por posesión será de un 10% del avalúo real determinado por la Jefatura de Avalúos y Catastros.

El pago será previo a la legalización y se justificará con el respectivo comprobante de pago. No obstante, si el precio a pagarse fuere superior a USD.500.00, la Municipalidad podrá conceder un plazo de hasta dos años, debiendo para asegurar el pago en forma obligatoria constituir hipoteca abierta sobre el inmueble a favor de la Municipalidad.

Art.11.- DE LOS PLANOS.- Las dimensiones y áreas de los lotes de propiedad

www.tena.gob.ec

Tena, una ciudad para vivir bien...



**GOBIERNO MUNICIPAL
DEL CANTON TENA**

Municipal deberán guardar relación directa con las determinadas en el plano correspondiente aprobado por la Municipalidad, según la zonificación del sector.

Art.12.- INFORMES DE LAS DIRECCIONES.- El informe conjunto que emitan las Direcciones Municipales competentes, se enviará a la Alcaldía a fin de que se obtenga el respectivo dictamen de la Comisión Edilicia correspondiente, en forma previa a la aprobación del Concejo.

Art.13.- AUTORIZACION PARA LA VENTA.- Una vez formado el expediente y resuelta la venta por el Concejo, se autorizará la elaboración de la minuta para la respectiva escritura.

Art.14.- PROHIBICION DE ENAJENAR.- En cada escritura pública de venta directa, se hará constar la prohibición de enajenar a terceros. Los beneficiarios de este tipo de propiedades podrán venderlas libremente cuando exista seguridad de que su producto se destinará a la compra de otra propiedad de mejores condiciones para la familia y previa autorización del Concejo, de acuerdo a lo contemplado en el Art. 291 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal. Dicha prohibición será por un período mínimo de cinco años. La prohibición de venta será notificada al Registrador de la Propiedad para que margine al momento de inscribir la escritura.

Art.15.- DOCUMENTOS INCOMPLETOS.- No se admitirá ni se dará trámite alguno a las personas que no presenten la documentación completa conforme lo previsto en esta Ordenanza.

Art.16.- FALSEDAD.- En caso de comprobarse falsedad en la información presentada, se revertirá automáticamente la propiedad a la Municipalidad; sin perjuicio de la acción penal correspondiente.

Art.17.- EXCEPCION DE LEGALIZACION.- Solamente se legalizará los asentamientos humanos que no afecten su propia integridad, no implique riesgo para los poseedores ni atenten al entorno del sector, y, bajo ningún argumento se legalizará espacios de uso público.

Art.18.- REQUISITOS PARA LA VENTA DIRECTA.- Los interesados, personas naturales o jurídicas deberán presentar en carpeta los siguientes

www.tena.gob.ec

Tena, una ciudad para vivir bien...



**GOBIERNO MUNICIPAL
DEL CANTÓN TENA**

documentos:

- a.- Solicitud dirigida al señor Alcalde.
- b.- Certificado de no adeudar al Municipio
- c.- Información sumaria o declaración juramentada de que se encuentra en posesión del lote de terreno de propiedad del Municipio desde hace más de 3 años.
- d.- Croquis del ubicación del lote.
- e.- Copias de la cédula de ciudadanía del interesado y su cónyuge o conviviente.
- f.- Certificado de bienes raíces conferido por la oficina de Avalúos catastral.
- g.- Escritura de constitución, Estatutos, copia del nombramiento y posesión de sus representantes legales, en el caso de ser persona jurídica.

Art.19.- DOCUMENTOS HABILITANTES.- El Registrador de la Propiedad del Cantón para proceder a su inscripción o registro solicitará la Resolución de Concejo mediante la cual incorpora los bienes mostrencos o vacantes al catastro de bienes municipales.

Art.20.- DE LA VENTA DE FAJAS MUNICIPALES.- Para proceder al remate forzoso, o venta directa de fajas municipales, previamente se verificará que el interesado sea colindante del área solicitada, y que la misma constituye una faja municipal que por sus reducidas dimensiones o por ser provenientes de rellenos, no pueden soportar una construcción independiente.

Art.21.- JUNTA DE REMATES.- Para decidir sobre el remate forzoso o la venta directa de las fajas municipales al o los colindantes, se constituirá la Junta de Remates Municipales, de conformidad con lo previsto en el artículo 292 y siguientes de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, en concordancia con lo que al respecto se estipula en el Reglamento de Bienes del Sector Público.

Art.22.- REQUISITOS.- A la solicitud se acompañará:

- a.- Certificado de no adeudar al Municipio

www.tena.gob.ec

Tena, una ciudad para vivir bien...



**GOBIERNO MUNICIPAL
DEL CANTON TENA**

- b.- Título de propiedad
- c.- Levantamiento planimétrico-topográfico del área solicitada
- d.- Informe de la Jefatura de Avalúos y Catastros, que demuestre que el interesado es colindante de la faja de terreno municipal.

Art.23.- ZONA URBANA.- El remate forzoso o la venta directa se aplicará dentro del perímetro urbano de la ciudad de Tena y en los centros poblados del área rural.

Art.24.- DENSIFICACIÓN URBANA.- La Municipalidad recuperará los espacios verdes, considerados actualmente áreas municipales o de protección ecológica, reubicando a los poseesionarios, en lotes entregados por las Cooperativas de Vivienda o Urbanizaciones a la Municipalidad, para lograr una adecuada densificación urbana.

Art.25.- CONVENIOS Y AUTORIZACION DE ESCRITURACION.- Con el propósito indicado en el artículo anterior, se dialogará con los Directivos de las Cooperativas o Asociaciones de Vivienda, establecidas en Tena, a fin de realizar convenios de cooperación municipal para la entrega de lotes vacíos a favor de la Municipalidad, a cambio de la ejecución de obras o servicios básicos complementarios que beneficien a los socios de la Cooperativa o Asociación suscriptora de este convenio o la autorización de escrituración individual, según el caso. Para la aplicación de estas dos disposiciones se elaborará el respectivo Reglamento.

Art.26.- INVERSIONES.- Los convenios, obligatoriamente serán considerados por los funcionarios municipales encargados de elaborar el Plan Anual de Inversiones para la Proforma Presupuestaria de cada año. En caso de incumplimiento se sancionará a los funcionarios por negligencia administrativa.

Art.27.- CONDICIONES.- Se faculta a la Alcaldía definir plazos y condiciones que deban cumplir las organizaciones de vivienda y los urbanizadores particulares para acogerse a los beneficios previstos en esta Ordenanza, pero en ningún caso, se suscribirá convenios con organizaciones que no hayan cumplido con el 50% del contrato de ejecución de obras en la cooperativa o asociación; así como ejecutar las garantías hipotecarias rendidas, cuando se compruebe que el urbanizador ha incumplido con sus

www.tena.gob.ec

Tena, una ciudad para vivir bien...



**GOBIERNO MUNICIPAL
DEL CANTÓN TENA**

obligaciones, para cuyo efecto se hará uso del trámite coactivo.

Art.28.- DOCUMENTOS.- Con la respectiva solicitud se presentará:

- a.- Copia de las cédulas del comprador y vendedor.
- b.- Escritura global del inmueble.
- c.- Certificado de gravámenes otorgado por el Registrador de la Propiedad.
- d.- Certificado de no Adeudar a la Municipalidad o copia de la carta de pago del impuesto predial.
- e.- Informe de Regulación Urbana
- f.- Certificación actualizada que demuestre que el interesado es miembro de la planificación correspondiente a la cooperativa, urbanización particular o asociación en la que se encuentre ubicado el predio.
- g.- Detalle de construcciones existentes y su porcentaje en obras o certificación de la Entidad que financiará la construcción en el predio.

Art.29.- DE LA COMISARIA DE CONSTRUCCIONES.- Corresponde a la Comisaría Municipal de Construcciones, velar por el cumplimiento de la presente ordenanza; en el supuesto de presentarse invasiones en terrenos de propiedad municipal coordinará con la Policía Nacional para su inmediato desalojo.

**CAPITULO III
DONACIÓN DE INMUEBLES MUNICIPALES**

Art.30.- De conformidad con la Ley, la Municipalidad únicamente hará donaciones de inmuebles con fines educacionales, culturales y deportivos, para partidos políticos legalmente reconocidos, y al gobierno nacional para la construcción de hospitales y centros de salud, y todas las entidades del sector público que desarrollen acción social o servicio público.

No obstante, podrá entregar inmuebles como aporte municipal en proyectos de desarrollo que ejecuten las entidades del Estado, y las personas naturales o jurídicas, siempre que se propenda al bienestar de la ciudadanía del cantón. En este evento, los aportes se realizarán bajo la figura de comodato o aporte dentro del proyecto, conservando el dominio

www.tena.gob.ec

Tena, una ciudad para vivir bien...



**GOBIERNO MUNICIPAL
DEL CANTÓN TENA**

municipal sobre los inmuebles.

Art.31.- REQUISITOS.- Los interesados, personas naturales o jurídicas deberán presentar en carpeta los siguientes documentos:

- a.- Solicitud dirigida al señor Alcalde.
- b.- Certificado de no adeudar al Municipio
- c.- Croquis de ubicación del lote.
- d.- Escritura de constitución, Estatutos, copia del nombramiento y posesión de sus representantes legales, en el caso de ser persona jurídica.
- e.- Descripción del proyecto a realizar.
- f.- Documentación certificada que acredite la capacidad del solicitante para ejecutar el proyecto, con copia de las aprobaciones o autorizaciones de las entidades que corresponda, tales como acuerdos ministeriales o resoluciones de los organismos de control.
- g.- Indicación de los mecanismos de financiamiento del proyecto educativo, cultural, deportivo.

Art.32.- DONACIONES CON FINES DE ESTIMULO.- En las sesiones conmemorativas y de conformidad con la Ley se estimulará el esfuerzo de los vecinos y como premio a sus méritos y obras excepcionales podrá la Municipalidad donar terrenos de su propiedad que no sobrepasen el valor de veinte mil dólares a los deportistas que obtuvieren premios a nivel internacional a petición de la Federación Deportiva de Napo, y siempre que se comprobare la necesidad del deportista. Igualmente podrá realizarse tales donaciones a vecinos que se destacaren en el campo de las ciencias o las artes y hubieren contribuido con alguna obra o manifestación de trascendencia internacional, y se comprobare la necesidad del inmueble por parte del beneficiario; y a quienes resultaren electas Reina de Tena y Wayusa Warmi, donación que se perfeccionará una vez concluido el período de reinado, de no emplearse los bienes en los fines para los cuales fueron donados dentro del plazo de dos años, estos se revertirán ipso jure al patrimonio municipal, con excepción de los donados a los deportistas a quienes se les concede el plazo de cuatro años.

CAPÍTULO IV

www.tena.gob.ec

Tena, una ciudad para vivir bien...



GOBIERNO MUNICIPAL
DEL CANTÓN TENA

DE LOS COMODATOS O PRESTAMOS DE USO

Art.33.- COMODATOS.- Comodato o Préstamo de uso es un contrato en que una de las partes entrega a la otra gratuitamente una especie, mueble o raíz, para que haga uso de ella, con cargo de restituir la misma especie después de terminado el uso. Este contrato no se perfecciona sino por la tradición de la cosa, según lo determina el Art. 2077 Código Civil.

Art.34.- COMODATARIOS.- Las personas jurídicas de derecho público o privado que deseen adquirir en Comodato un inmueble municipal, presentarán a la Municipalidad la solicitud respectiva con el proyecto de construcción y su respectivo financiamiento.

Art.35.- APROBACIÓN.- Una vez aprobada la petición por parte del Concejo, quien establecerá el plazo, el señor Alcalde dispondrá se elabore la minuta de constitución del comodato.

Art.36.- PROTOCOLIZACIÓN Y REGISTRO.- Todos los comodatos de bienes raíces se celebrará mediante escritura pública e inscritos en el Registro de la Propiedad.

Art.37.- INCORPORACIÓN DE NORMAS.- En el contrato de comodato se entenderá incorporado el Título XXVIII del Código Civil y las disposiciones pertinentes del Reglamento General de Bienes del Sector Público.

CAPITULO V DE LAS PERMUTAS

Art.38.- PERMUTAS.- Permuta o cambio es un contrato en que las partes se obligan mutuamente a dar una especie o cuerpo cierto por otro. Art. 1837 Código Civil.

Art.39.- El Gobierno Municipal, podrá permutar los terrenos municipales con terrenos de particulares, siempre que se compruebe la necesidad institucional del lote a adquirirse, que los inmuebles sean de valor equivalente, caso contrario se harán los ajustes económicos o compensaciones correspondientes, según el avalúo que conste en la Jefatura de Avalúos y Catastros para cada inmueble. Los inmuebles municipales al igual que los particulares para estos efectos constarán con los avalúos reales, que se fijarán en función del precio de mercado.

www.tena.gob.ec

Tena, una ciudad para vivir bien...



**GOBIERNO MUNICIPAL
DEL CANTÓN TENA**

Previo a la realización de la permuta será menester que el Concejo declare de utilidad pública o de interés social el inmueble de propiedad particular. Una vez conseguido el acuerdo con el particular se formalizará la correspondiente escritura pública, si no fuere posible el acuerdo de permuta, se procederá al juicio expropiatorio.

Art.-40.- INCORPORACIÓN DE NORMAS.- En el contrato de permuta se entenderá incorporado el Título XXIII del Código Civil y las disposiciones pertinentes del Reglamento General de Bienes del Sector Público.

Art.41.- VIGENCIA.- La presente ordenanza entrará en vigencia, a partir de su fecha de promulgación efectuada por cualquiera de las formas previstas en el artículo 133 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA:

A fin de que exista un principio de igualdad y como justo reconocimiento a la labor social desplegada de cada una de las Reinas en su respectivo período, esta donación se hará extensiva a las Reinas de Tena y Wayusa Warmi desde los períodos 2003-2004.

DADO Y FIRMADO EN LA SALA DE SESIONES DEL GOBIERNO MUNICIPAL DE TENA, A LOS CINCO DIAS DEL MES DE NOVIEMBRE DEL DOS MIL SIETE.

Jorge Tapuy Shiguango
VICEPRESIDENTE

Edisson Romo Maroto
SECRETARIO GENERAL

SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO MUNICIPAL DE TENA.- En legal forma **CERTIFICO:** Que, la Ordenanza que antecede fue analizada y aprobada en

www.tena.gob.ec

Tena, una ciudad para vivir bien...



**GOBIERNO MUNICIPAL
DEL CANTÓN TENA**

sesiones ordinarias del ocho de octubre y cinco de noviembre del dos mil siete..-
LO CERTIFICO:

Edisson Romo Maroto
SECRETARIO GENERAL

VICEPRESIDENCIA DEL GOBIERNO MUNICIPAL DE TENA.- Tena, cinco de noviembre del dos mil siete. Las 09h00. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 128 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal vigente, remítase original y dos copias de la Ordenanza que antecede, al señor Alcalde, para su sanción y promulgación.

Jorge Tapuy Shiguango
VICEPRESIDENTE

SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO MUNICIPAL DE TENA.- Proveyó y firmó el decreto que antecede, la señora Gloria Lugo López, Vicepresidenta del Gobierno Municipal de Tena, en la fecha y hora antes señaladas.- **LO CERTIFICO:**

Edisson Romo Maroto
SECRETARIO GENERAL

ALCALDIA DEL GOBIERNO MUNICIPAL DE TENA.- Tena, cinco de noviembre del dos mil siete. Las 10h30. Por reunir los requisitos legales exigidos; de conformidad con lo determinado en el artículo 129 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal Vigente, **PROMÚLGUESE Y EJECÚTESE.**

www.tena.gob.ec

Tena, una ciudad para vivir bien...



**GOBIERNO MUNICIPAL
DEL CANTÓN TENA**

Ing. Washington Varela Salazar
ALCALDE

SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO MUNICIPAL DE TENA.- Proveyó y firmó el decreto que antecede, el señor ingeniero Washington Varela Salazar, Alcalde del Gobierno Municipal de Tena, en la fecha y hora señaladas.- **LO CERTIFICO:**

Edisson Romo Maroto
SECRETARIO GENERAL

www.tena.gob.ec

Tena, una ciudad para vivir bien...

Dirección: Juan Montalvo 277 y Abdón Calderón | **PBX:** (593 6) 2886 452 | **Fax:** (593 6) 2886 401 | **E-mail:** info@tena.gob.ec
Tena – Napo – Ecuador