



## ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE PORTOVIEJO

# INSTRUCTIVO PARA LA LEGALIZACION DE TERRENOS MOSTRENCOS POR PARTE DE LA MUNICIPALIDAD DEL CANTON PORTOVIEJO EN EL AREA URBANA

### DIRECCION FINANCIERA

<b>Revisión Preliminar</b>	<b>Supervisado por:</b>	<b>Aprobado por:</b>
Director Financiero Jefe de Avalúos y Catastros Director de Desarrollo Institucional y Humano	Director Corporativo de Servicios Institucionales	Alcalde

MANUAL DE POLITICAS Y PROCEDIMIENTOS	COD: INSFIN001	
"Instructivo para Legalización de Terrenos Mostrencos por la Municipalidad del Cantón Portoviejo en el Área Urbana"	FECHA: 26/05/2011	
DIRECCION FINANCIERA	REV:	PAG:2/14

## ÍNDICE

NORMAS GENERALES.....	3
GENERALIDADES.....	4
POLÍTICAS Y NORMAS DE OPERACIÓN.....	4
Disposiciones Generales.....	4
Bases Conceptuales.....	5
<b>CLASIFICACIÓN DE LOS BIENES SEGÚN LA LEY ORGÁNICA DE RÉGIMEN MUNICIPAL</b>	
<b>BIENES DE DOMINIO PRIVADO</b>	
<b>DEFINICIÓN DE BIENES MOSTRENCOS</b>	
<b>DETERMINACIÓN DE UN BIEN QUE CARECE DE DUEÑO</b>	
<b>DEFINICIÓN DE BIENES MOSTRENCOS INVENTARIADOS</b>	
Base Legal.....	6
<b>PROPIEDAD DE LOS MUNICIPIOS DE LOS BIENES MOSTRENCOS O VACANTES</b>	
<b>IMPUESTOS GRABADOS A BIENES MOSTRENCOS</b>	
<b>VENTA DE TERRENOS Y A QUIENES ESTÁ DIRIGIDO</b>	
PROCEDIMIENTO.....	10
Realizar el levantamiento Topográfico o Planimétrico del bien mostrenco .....	10
Solicitar al Departamento de Información de Avalúos y Catastros determine el valor del bien mostrenco .....	10
Obtener el Certificado del Registrador de la Propiedad para los Bienes Mostrencos:.....	11
Difundir el listado de bienes o predios que van a ser declarados bienes mostrencos:.....	12
Informe del Procurador Síndico Municipal.....	12
Resolución del Concejo Municipal declarando bienes mostrencos y su inscripción en el Registro de la Propiedad.....	12
Incorporar como activo al Patrimonio Municipal.....	12
ALCANCE.....	9
Funciones de las áreas relacionadas en el proceso de atención de reclamos	
ANEXO1.....	19
“Ordenanza que regula el proceso de adjudicación y venta de terrenos mostrencos ubicados en la zona urbana, zonas de expansión urbana, cabeceras parroquiales y centros poblados del Cantón Portoviejo.”	
FORMA 1.....	25
“Membrete del Levantamiento Planimétrico o Topográfico con los datos requeridos las firmas de revisión y certificación”	
FORMA 2.....	25
“La petición del señor Alcalde dirigida al señor Registrador de la Propiedad, solicitando la certificación si tal o cual propiedad, debidamente delimitada, con sus linderos y cabida se encuentra inscrito en algún título traslativo de dominio, y los gravámenes respectivos; quien es el dueño.	

MANUAL DE POLITICAS Y PROCEDIMIENTOS	COD: INSFIN001	
"Instructivo para Legalización de Terrenos Mostrencos por la Municipalidad del Cantón Portoviejo en el Área Urbana"	FECHA: 26/05/2011	
DIRECCION FINANCIERA	REV:	PAG:3/14

## **1.- NORMAS GENERALES**

### **1.1 Finalidad.-**

Establecer y normar los procedimientos para la legalizar e inventariar los bienes mostrencos ubicados en la zona urbana y zonas de expansión urbana del Cantón Portoviejo por parte de la Municipalidad. Estos bienes una vez legalizados e inventariados como mostrencos podrán ser adjudicados y/o vendidos, en base a la "Ordenanza que regula el proceso de adjudicación y venta de terrenos mostrencos ubicados en la zona urbana, zonas de expansión urbana, cabeceras parroquiales y centros poblados del Cantón Portoviejo."

### **1.2 Responsables de la ejecución.-**

Unidad de Legalización de Terrenos

Director Financiero

Jefe del Departamento de información de Avalúos y Catastro

Procurador Síndico Municipal

### **1.3 Responsables del Control**

Director Financiero

Director Corporativo de Servicios Institucional

### **1.4 Responsables de la elaboración.-**

Jefe del Departamento de información de Avalúos y Catastro

Director Financiero

### **1.5 Responsables de la revisión previa.-**

Jefe del Departamento de información de Avalúos y Catastro

Director Financiero

Director de Desarrollo Institucional y Humanos

Director Corporativo de Servicios Institucional

### **1.6 Responsables de la supervisión.-**

Director Corporativo de Servicios Institucionales

### **1.7 Aprobación.-**

Alcalde

### **1.8 Responsables de la actualización.-**

Funcionarios responsables de la ejecución, control y elaboración.

### **1.9 Distribución.-**

A todos los funcionarios responsables de la ejecución y control.

MANUAL DE POLITICAS Y PROCEDIMIENTOS	COD: INSFIN001	
"Instructivo para Legalización de Terrenos Mostrencos por la Municipalidad del Cantón Portoviejo en el Área Urbana"	FECHA: 26/05/2011	
DIRECCION FINANCIERA	REV:	PAG:4/14

## **2.- GENERALIDADES**

El Municipio de Portoviejo para poder realizar la adjudicación y venta de terrenos, deberá primeramente legalizar e inventariar los bienes mostrencos incorporándolos como activos al patrimonio Municipal y manteniendo su inventario valorizado, siendo el responsable de realizar este procedimiento la Unidad de Legalización de Terrenos en concordancia y bajo supervisión del Departamento de información de Avalúos y Catastros y la Dirección Financiera, en estricta aplicación de lo dispuesto por el Art.260 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal;

Entre los bienes de dominio privado, los bienes mostrencos son los más comunes en las municipalidades, y a éstos debe dirigirse la legalización de tierras, a través del otorgamiento de escrituras públicas a cada uno de los poseedores.

## **3.- POLÍTICAS Y NORMAS DE OPERACIÓN**

### **3.1 DISPOSICIONES GENERALES**

- a) En todo lo que no estuviere establecido en el presente Instructivo, se estará a lo dispuesto en la Ley Orgánica de Régimen Municipal, su reglamento y resoluciones que sobre este tema sean emitidas. Así como lo establecido en la **“Ordenanza que regula el proceso de adjudicación y venta de terrenos mostrencos ubicados en la zona urbana, zonas de expansión urbana, cabeceras parroquiales y centros poblados del Cantón Portoviejo.”**
- b) Este Instructivo se encuentra sujeto a la actualización permanente, con el propósito de incluir en él los cambios que se produzcan, como efecto del desarrollo organizacional, división y actualización de la normatividad y políticas que se emitan o las necesidades administrativas que surjan en el Municipio de Portoviejo.
- c) El Responsable del Control de este Instructivo deberá notificar a los Responsables de la Ejecución indicando la obligatoriedad de la lectura de este documento y el cumplimiento de las normas y procedimientos en él establecidos, y contar con la conformidad de recepción del mismo.
- d) El no cumplimiento por parte de los funcionarios involucrados responsables del control y la ejecución, será causal para la observaciones correspondientes como lo disponen las normas pertinentes.

### **3.2 BASES CONCEPTUALES**

**3.2.1 CLASIFICACIÓN DE LOS BIENES SEGÚN LA LEY ORGÁNICA DE RÉGIMEN MUNICIPAL.-** La Ley Orgánica de Régimen Municipal, en el Art. 249 clasifica a sus bienes de la siguiente

MANUAL DE POLITICAS Y PROCEDIMIENTOS	COD: INSFIN001	
"Instructivo para Legalización de Terrenos Mostrencos por la Municipalidad del Cantón Portoviejo en el Área Urbana"	FECHA: 26/05/2011	
DIRECCION FINANCIERA	REV:	PAG:5/14

manera:

*"Son bienes municipales aquellos sobre los cuales las municipalidades ejercen dominio y se dividen en **bienes del dominio privado** y bienes del dominio público. Estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público."*

### **3.2.2 BIENES DE DOMINIO PRIVADO** .- De acuerdo al Art. 254 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal:

*"Son bienes de dominio privado los 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 municipales que son administrados en condiciones económicas de mercado, conforme a los principios del derecho privado."*

*Constituyen bienes del dominio privado:*

- a. Los inmuebles que no forman parte del dominio público;*
- b. Los bienes del activo de las empresas municipales que no prestan los servicios citados en el artículo precedente;*
- c. **Los bienes mostrencos situados dentro de las zonas de reserva para la expansión de las ciudades y centros poblados** y, en general, los bienes vacantes, especialmente los caminos abandonados o rectificadas;*
- d. Las inversiones financieras que no estén formando parte de una empresa de servicio público, de las mencionadas en el artículo precedente, como acciones, cédulas, bonos y otros títulos financieros.*

### **3.2.3 DEFINICIÓN DE BIENES MOSTRENCOS:** se consideran a los bienes que carecen de propietario o dueño conocido. (*Enciclopedia Jurídica Espasa Calpe, S.A.*)

### **3.2.4 DETERMINACIÓN DE UN BIEN QUE CARECE DE DUEÑO:** El Art. 1 de la Ley de Registro, prescribe que la inscripción de los instrumentos públicos, títulos, etc., sirve de medio de tradición de bienes raíces. Por tanto la inscripción en el Registro de la Propiedad nos indica la propiedad, dominio de un determinado bien inmueble, debidamente singularizado, con su cabida y delimitación, además del levantamiento topográfico.

Si el bien inmueble no consta inscrito en el Registro de la Propiedad a nombre de una persona natural o jurídica determinada, es decir carece de dueño o propietario, nos encontramos frente a un bien mostrenco.

### **3.2.5 DEFINICIÓN DE BIENES MOSTRENCOS INVENTARIADOS:** se consideran a los bienes que han sido legalizados, aprobados e inscritos como tales en el Registro de la Propiedad y constan en el Inventario Municipal que deberá llevar la Dirección Financiera, siguiendo el procedimiento señalado en este Instructivo.

## **3.3 BASE LEGAL**

### **3.3.1 PROPIEDAD DE LOS MUNICIPIOS DE LOS BIENES MOSTRENCOS O VACANTES**

MANUAL DE POLITICAS Y PROCEDIMIENTOS	COD: INSFIN001	
"Instructivo para Legalización de Terrenos Mostrencos por la Municipalidad del Cantón Portoviejo en el Área Urbana"	FECHA: 26/05/2011	
DIRECCION FINANCIERA	REV:	PAG:6/14

La jurisprudencia ha desarrollado este aspecto en las múltiples resoluciones de la Corte Suprema de Justicia, dichas sentencias constituyen precedente jurisprudencial al tenor del Art. 19 de la Ley de Casación, es decir de aplicación obligatoria para la función judicial del país, excepto para la propia Corte Suprema.

Se transcribe las siguientes resoluciones de triple reiteración, en su parte pertinente, respecto de la propiedad de los municipios de los bienes mostrencos y vacantes:

*“Como se dijo anteriormente, de acuerdo con el artículo 624 (hoy 605) del Código Civil, son bienes del Estado todas las tierras que estando situadas dentro de los límites territoriales carecen de otro dueño. **Las municipalidades, no obstante de tener personalidad jurídica, forman parte del Estado (Art. 118 de la Constitución Política de la República del Ecuador); consecuentemente, les alcanza la aplicación del artículo 624 (hoy 605) citado.** La Ley de Régimen Municipal en su artículo 265, letra c) (hoy 254) establece que constituyen bienes de dominio privado de las municipalidades.” (PRIMERA SALA-S. R. O. 504-14-I-2005.)*

*“La I. Municipalidad de Quito invocó el pleno y absoluto dominio sobre el inmueble que el actor pretende usucapir, y aun de no haberlo alegado, se presume, por inferirse directamente de la Ley, que no existiendo en el Ecuador **bienes inmuebles mostrencos o res nullius, de nadie o de ninguno,** y tratándose de un solar situado dentro del perímetro urbano, a falta de otro propietario, lo es la M. I. Municipalidad de Quito, la que, durante todo el desenvolvimiento del proceso, ha venido y continúa defendiendo sus derechos con la constancia, intensidad, celo y energía con que suelen hacerlo, en casos similares, los dueños de un inmueble.” (Expediente N° 68-97. Segunda Sala. R. O. 103 – 8 VII-97)*

*“**Por estas circunstancias, el inmueble es de los llamados mostrencos y pertenece a la Municipalidad de Quito en virtud de lo establecido por el artículo 265, letra c) (hoy Art. 254) de la Ley de Régimen Municipal.** Según el Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual, de Cabanellas: ‘Dentro del Derecho Civil y del Administrativo, por bienes mostrencos se entiende los que carecen de dueño conocido; bien por no haberlo tenido nunca, o por evidente abandono, ausencia o muerte del titular sin establecer lo que de tales cosas haya de hacerse.’ (PRIMERA SALA R. O. 361-4-VII-2001.)*

*“Sobre el exceso del terreno, tampoco procede la adquisición por prescripción, porque no habiendo los accionantes acreditado con los títulos que obran de autos, el dominio sobre el saldo no expropiado, **y no existiendo en el Ecuador bienes inmuebles res nullius** o de nadie, por tratarse de urbanos, son de propiedad municipal, y mal puede el Municipio adquirir por prescripción lo que le pertenece por disposición de la Ley.” (Expediente N° 46. Segunda Sala. R. O. 1.005- 7 VIII-96)*

La Procuraduría General del Estado al respecto se pronuncia:

MANUAL DE POLITICAS Y PROCEDIMIENTOS	COD: INSFIN001	
"Instructivo para Legalización de Terrenos Mostrencos por la Municipalidad del Cantón Portoviejo en el Área Urbana"	FECHA: 26/05/2011	
DIRECCION FINANCIERA	REV:	PAG:7/14

***“El INDA no tiene competencia para adjudicar predios ubicados dentro del perímetro urbano de Quito. De tratarse de predios ubicados en zonas urbanas y de reserva urbana, que carezcan de otro dueño, le pertenecen al Estado, representado por el respectivo municipio; por el contrario, si el predio sin dueño está ubicado en zona rural, su dominio corresponde al INDA”.***

*Absolución de consulta de la Procuraduría General del Estado publicada en el Registro Oficial N° 510 de 6 de febrero del 2.002.- Consultante: Municipalidad del Distrito Metropolitano de Quito, mediante oficio N° 1628 de 30-11-2001.*

### **3.3.2 IMPUESTOS GRABADOS A BIENES MOSTRENCOS**

**a) Actualmente sobre algunos bienes mostrencos (no inventariados) que se encuentran en posesión de personas particulares se vienen pagando impuestos.**

El avalúo de estos predios en la práctica no opera, ya que son predios de la Municipalidad y esta no puede notificarse a sí misma, por lo tanto el valor deberá constar en el inventario, el cual servirá como base para la venta, consta en la **“Ordenanza que regula el proceso de adjudicación y venta de terrenos mostrencos ubicados en la zona urbana, zonas de expansión urbana, cabeceras parroquiales y centros poblados del Cantón Portoviejo.”**

#### **LEY 2004-44 RO-S 429 (DISPOSICIONES TRANSITORIAS 27-sep-2004)**

*PRIMERA.- Las municipalidades actualizarán los catastros y los valores de las propiedades, en los términos establecidos en la presente Ley, hasta el mes de diciembre del año 2005, de tal forma que las nuevas tarifas impositivas para el primer bienio se apliquen ineludiblemente a partir del 1 de enero de 2006.*

**Art. 308.-** *Las municipalidades realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio.*

*A este efecto, la Dirección Financiera notificará por la prensa o por una boleta a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso se notificará al propietario el valor del avalúo.*

*En caso de encontrarse en desacuerdo con la valoración de su propiedad, el contribuyente podrá impugnarla dentro del término de quince días a partir de la fecha de notificación, ante el órgano correspondiente, mismo que deberá pronunciarse en un término de treinta días. Para tramitar la impugnación, no se requerirá del contribuyente el pago previo del nuevo valor del tributo.*

**c) De la Exoneración de impuestos:** La siguiente norma de la Ley Orgánica de Régimen

MANUAL DE POLITICAS Y PROCEDIMIENTOS	COD: INSFIN001	
"Instructivo para Legalización de Terrenos Mostrencos por la Municipalidad del Cantón Portoviejo en el Área Urbana"	FECHA: 26/05/2011	
DIRECCION FINANCIERA	REV:	PAG:8/14

Municipal, prescribe que las municipalidades están exentas del pago de impuestos:

**Art. 326.-** *Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere el presente capítulo las siguientes propiedades:*

a) *Los predios de propiedad del Estado y demás entidades del sector público;...*

**d) El Código Tributario al respecto de la exoneración de impuestos dispone:**

**Art. 35.- Exenciones generales.-** *Dentro de los límites que establezca la ley y sin perjuicio de lo que se disponga en leyes orgánicas o especiales, en general están exentos exclusivamente del pago de impuestos, pero no de tasas ni de contribuciones especiales:*

1. *El Estado, **las municipalidades**, los consejos provinciales, las entidades de derecho público y las entidades de derecho privado con finalidad social o pública;*

Queda con estas normas establecida la inaplicabilidad del valor de la propiedad como avalúo comercial a los predios de propiedad de la Municipalidad, ya que no es sujeto pasivo de estos impuestos.

**e) Pronunciamiento del Procurador General del Estado, respecto del avalúo o reavalúo que solamente es para efectos tributarios.**

**REAVALÚO DE BIEN INMUEBLE.- Entidad consultante: Municipio de Santa Elena  
CONSULTA:**

¿Procede que la municipalidad realice la venta de tierras municipales, congelando el precio de venta en los términos legales del 2005, sin considerar la valoración del nuevo bienio a quienes compran terrenos a plazo este año, mediante la suscripción de escritura de compraventa e hipoteca por el saldo adeudado y perfeccionen la venta en el Registro de la Propiedad del cantón y catastren hasta el 31 de diciembre del 2005, sin que proceda reliquidación alguna por el cambio de la valoración de la tierra del bienio 2006-2007, nueva valoración vigente aplicable para el nuevo bienio dispuesta por mandato de la Ley Orgánica de Régimen Municipal?

**PRONUNCIAMIENTO:**

Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales

En razón de lo expuesto, si la municipalidad al amparo de la ordenanza dictada para el efecto, celebra contratos con los poseionarios de los predios, determinando el **justo precio** de los mismos y concediéndoles plazos para su cancelación, no cabe la revisión del precio; en consecuencia, **el reavalúo que tenga que darse para el siguiente bienio, deberá aplicarse únicamente para efectos tributarios.**



MANUAL DE POLITICAS Y PROCEDIMIENTOS "Instructivo para Legalización de Terrenos Mostrencos por la Municipalidad del Cantón Portoviejo en el Área Urbana" DIRECCION FINANCIERA	COD: INSFIN001	
	FECHA: 26/05/2011	
	REV:	PAG:9/14

OFICIO P.G.E. 20239 de 19-10-2005

### 3.3.3 VENTA DE TERRENOS Y A QUIENES ESTÁ DIRIGIDO

La base jurídica fundamental, sobre la cual se va a desarrollar la entrega de escrituras, la encontramos en el Art. 281 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, a saber:

*“No será necesario el requisito de subasta para la venta de solares o viviendas de barrios obreros destinados a trabajadores autónomos no afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, a personas de modestos recursos o a entidades públicas con finalidad social.”*

Por tanto, la entrega de escrituras se lo dirige a personas de escasos recursos económicos, y a trabajadores autónomos (Ejemplo artesanos) no afiliados al IESS.

## 4.- PROCEDIMIENTOS

### PROCEDIMIENTO PARA INVENTARIAR UN BIEN MOSTRENCO DETECTADO, PREVIO A SU ADJUDICACION Y VENTA

INVENTARIO DE BIENES MOSTRENCOS.- constituye la información sobre la ubicación, delimitación, singularización del terreno, levantamiento planimétrico, y demás datos técnicos atinentes, también el valor que por metro cuadrado se avalúe y el valor total del terreno. Además del levantamiento de la información socio-económica del poseionario (si lo tuviere) a través de la ficha técnica.

La Ley Orgánica de Régimen Municipal, señala en su **Art. 260:**

*“La Dirección Financiera debe llevar un inventario actualizado de todos los bienes valorizados del dominio privado y de los afectados al servicio público que sean susceptibles de valorización. Los libros se abrirán al comienzo y se cerrarán al final de cada bienio, con las firmas del alcalde y del jefe de la dirección financiera.”*

Con esta norma la Dirección Financiera debe efectuar o disponer que se inicie el inventario con el apoyo de su Unidad de Legalización de Terrenos, para lo cual se deberán seguir los pasos detallados a continuación:

**4.1 Realizar el levantamiento Topográfico o Planimétrico del bien mostrenco:** con su ubicación, delimitación, cabida o extensión total del área de terreno, linderos y demás especificaciones técnicas (en su ubicación deberá constar el Barrio, la Parroquia y otra delimitación que por nombre tenga el lote o solar, si se trata de barrios los nombres generalmente lo ponen sus moradores y es necesario que el Municipio los considere al momento de inventariarlos y delimitarlos).

MANUAL DE POLITICAS Y PROCEDIMIENTOS	COD: INSFIN001	
"Instructivo para Legalización de Terrenos Mostrencos por la Municipalidad del Cantón Portoviejo en el Área Urbana"	FECHA: 26/05/2011	
DIRECCION FINANCIERA	REV:	PAG:10/14

El levantamiento deberá contar con las siguientes firmas:

- De certificación del Jefe de la Unidad de Legalización de Terrenos
- De revisión y conformidad de la Dirección de Planificación indicando que el solar o lote de terreno se encuentra dentro del ámbito del perímetro urbano, y se deberá adjuntar la ordenanza de delimitación urbana; el plan regulador; o, el plan de desarrollo cantonal.
- De certificación del Departamento de Información de Avalúos y Catastros

**4.2 Solicitar al Departamento de Información de Avalúos y Catastros determine el valor del bien mostrenco:** en el caso de que el bien sea susceptibles de valoración y de serlo se le dé el valor correspondiente de acuerdo a lo establecido en la "Ordenanza que regula el proceso de adjudicación y venta de terrenos mostrencos ubicados en la zona urbana, zonas de expansión urbana, cabeceras parroquiales y centros poblados del Cantón Portoviejo. El Departamento de Información de Avalúos y Catastros le asigna un valor para que posteriormente sea registrado en el inventario que llevará la Dirección Financiera, en el libro de bienes del dominio privado y afectados al servicio público de la Municipalidad.

La Dirección Financiera cada "bienio" debe abrir su libro para registrar los bienes privados de la municipalidad a partir del momento de la elaboración del inventario y cerrarlo transcurrido los dos años, excepto si el Concejo Municipal ha legislado respecto a la forma de establecer los bienios.

En la Ley Orgánica de Régimen Municipal cuando se remite al "bienio", lo hace en la siguiente disposición transitoria:

*PRIMERA.- Las municipalidades actualizarán los catastros y los valores de las propiedades, en los términos establecidos en la presente Ley, hasta el mes de diciembre del año 2005, de tal forma que las nuevas tarifas impositivas **para el primer bienio se apliquen ineludiblemente a partir del 1 de enero de 2006.***

**4.3 Obtener el Certificado del Registrador de la Propiedad para los Bienes Mostrencos:** Para la determinación de un bien como mostrenco, es decir que carece de dueño, se deberá acudir al Registrador de la Propiedad para que certifique si tal o cual propiedad, debidamente delimitada, con sus linderos y cabida se encuentra inscrito en algún título traslativo de dominio, y los gravámenes respectivos; debe certificarnos quién es actualmente el dueño.

Si de la certificación del señor Registrador de la Propiedad se verifica que sobre el bien delimitado o área de terreno, no se encuentra inscrito ningún título de dominio, éste carece de dueño y constituye un bien mostrenco es decir es un bien de dominio privado de la municipalidad.

Si el Registrador de la Propiedad, aduce que no es factible o es imposible otorgar la certificación, ya sea porque no se tiene protocolos individualizados; porque no existe la

MANUAL DE POLITICAS Y PROCEDIMIENTOS	COD: INSFIN001	
"Instructivo para Legalización de Terrenos Mostrencos por la Municipalidad del Cantón Portoviejo en el Área Urbana" DIRECCION FINANCIERA	FECHA: 26/05/2011	
	REV:	PAG:11/14

información por ser relativamente nueva la Registraduría; porque no hay datos históricos o antecedentes o porque el área de terreno no se la tiene registrada; igualmente deberá conferirnos la certificación en este sentido, porque a la Municipalidad le es útil para la declaratoria de bienes mostrencos.

**Documentación a presentar en el Registro de la Propiedad por la Unidad de Legalización de Terrenos para obtener la certificación:**

- Levantamiento planimétrico o topográfico del solar o lote de terreno (de acuerdo a lo señalado en el numeral 4.1)
- La petición del señor Alcalde dirigida al señor Registrador de la Propiedad, solicitando la certificación. El fundamento jurídico de esta petición lo encontramos en el Art. 259 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, en concordancia con el Art. 228 de la Constitución Política del Estado, relativa a la plena autonomía de la que gozan los municipios, que debe hacerse constar en la petición. (ART. 28 LEY DE MODERNIZACIÓN)

**4.4 Difundir el listado de bienes o predios que van a ser declarados bienes mostrencos:** En el caso de que la certificación del Registro de la Propiedad se aduce que no existe la información para poderlo certificar como bien mostrenco es decir que carece de dueño o de algún título de dominio, es necesario que el Concejo Municipal, con la finalidad de no afectar el derecho a terceros, considere el listado de bienes o predios que van a ser declarados bienes mostrencos el mismo que deberá ser difundido, a través de la publicación en cada uno de los diarios de mayor circulación del Cantón y de la Provincia por la Unidad de Legalización de Terrenos.

**4.5 Informe del Procurador Síndico Municipal,** adjuntando la documentación soporte que determina que los terrenos o área de terreno son bienes mostrencos, el área de Legalización deberá elaborar el Informe debidamente suscrito por el Procurador Síndico Municipal para pasarlo como soporte para la resolución respectiva que adopte el Concejo Municipal

**4.6 Resolución del Concejo Municipal declarando bienes mostrencos y su inscripción en el Registro de la Propiedad.**

El Concejo Municipal revisado el informe y la documentación de sustento resuelve declarar bienes mostrencos, resolución que debe ser debidamente motivada, la misma que se notificará al Registrador de la Propiedad para que tome nota del particular en el Protocolo o registro correspondiente, adjuntándole copia de la toda la información recopilada.

El fundamento jurídico de la inscripción lo encontramos en el Art. 228 de la Constitución Política del Estado; Art. 11 numeral 2; Art. 14 numeral 12; Art. 63 ordinal 1º de la Ley Orgánica de Régimen Municipal

MANUAL DE POLITICAS Y PROCEDIMIENTOS	COD: INSFIN001	
"Instructivo para Legalización de Terrenos Mostrencos por la Municipalidad del Cantón Portoviejo en el Área Urbana"	FECHA: 26/05/2011	
DIRECCION FINANCIERA	REV:	PAG:12/14

Generalmente los registradores de la propiedad no tienen aperturado un repertorio de bienes mostrencos, por lo que se ven obligados en estos casos a abrir un libro en este sentido para la inscripción respectiva.

- El Concejo declara bienes mostrencos a todos aquellos que constan en el inventario
- El Concejo asume la propiedad de los bienes mostrencos que constan del inventario.
- El Concejo ordena que se contabilice los bienes mostrencos, como activos de la Municipalidad, dentro de los bienes privados.
- El Concejo dispone notificar al Registrador de la Propiedad, inscriba en el registro a su cargo los bienes mostrencos que constan del inventario, como propiedad municipal.

**4.7 Incorporar como activo al Patrimonio Municipal:** Una vez que los bienes mostrencos han sido aprobados como tales de acuerdo al procedimiento señalado en los numerales precedentes, se debe:

- Contabilizar a través del área correspondiente (Dirección Financiera) como activos del Municipio a los bienes mostrencos, con su respectiva valorización.
- Ingresar al Catastro Municipal el bien mostrenco inventariado a favor del Municipio.

## **5. FORMULARIOS**

Para la implementación del presente procedimiento, se utilizarán los siguientes formularios, que se presentan como formas anexas en el presente documento:



**FORMA1:** "Membrete del Levantamiento Planimétrico o Topográfico con los datos requeridos las firmas de revisión y certificación"

**FORMA 2:** "La petición del señor Alcalde dirigida al señor Registrador de la Propiedad, solicitando la certificación si tal o cual propiedad, debidamente delimitada, con sus linderos y cabida se encuentra inscrito en algún título traslativo de dominio, y los gravámenes respectivos; quien es el dueño.

*ANEXO 1: "Ordenanza que regula el proceso de adjudicación y venta de terrenos mostrencos ubicados en la zona urbana, zonas de expansión urbana, cabeceras parroquiales y centros poblados del Cantón Portoviejo."*

**FORMA1:** "Membrete del Levantamiento Planimétrico o Topográfico con los datos requeridos las firmas de revisión y certificación"

MANUAL DE POLITICAS Y PROCEDIMIENTOS "Instructivo para Legalización de Terrenos Mostrencos por la Municipalidad del Cantón Portoviejo en el Área Urbana" DIRECCION FINANCIERA	COD: INSFIN001	
	FECHA: 26/05/2011	
	REV:	PAG:13/14

 			
<b>Gobierno Municipal de Portoviejo</b>			
<b>DIRECCION CORPORATIVA INSTITUCIONAL - UNIDAD DE LEGALIZACION</b>			
<b>LEGALIZACION DE TERRENOS MOSTRENCOS: LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO DE CAMPO</b>			
Delimitación, cabida, linderos			
ESCALA			
POSESIONARIO:			
CLAVE CATASTRAL:	BARRIO/SECTOR		
	PARROQUIA		
LEVANTAMIENTO DE DATOS UNIDAD DE LEGALIZACION	VERIFICACION JEFATURA DE INFORMACION DE AVALUOS Y CATASTRO	VERIFICACIÓN DIR. PLANIFICACIÓN TERRITORIAL (QUE ESTA UBICADO EN ZONA URBANA)	SUPERVISION UNIDAD DE LAGALIZACION
FECHA: / /	FECHA: / /	FECHA: / /	FECHA: / /

**FORMA 2:** "Petición del señor Alcalde dirigida al señor Registrador de la Propiedad, solicitando la certificación si tal o cual propiedad, debidamente delimitada, con sus linderos y cabida se encuentra inscrito en algún título traslativo de dominio, y los gravámenes respectivos; quien es el dueño.

Oficio No. POR08\_ALC\_ULEG\_OFIC 001

MANUAL DE POLITICAS Y PROCEDIMIENTOS	COD: INSFIN001	
"Instructivo para Legalización de Terrenos Mostrencos por la Municipalidad del Cantón Portoviejo en el Área Urbana"	FECHA: 26/05/2011	
DIRECCION FINANCIERA	REV:	PAG:14/14

Portoviejo, agosto 10 de 2008

Señor Doctor  
 Presley Loor Muñoz  
 REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DEL CANTON PORTOVIEJO

De mi consideración:

La Municipalidad de Portoviejo ha implementado el proceso de legalización de bienes mostrencos situados dentro de las zonas urbanas de este cantón de acuerdo a la normativa vigente, para lo cual se requiere incorporarlos al patrimonio municipal como bienes de dominio privado.

En atención al deber que tengo como Alcaldesa en el cuidado e inventario de los bienes municipales, expresada en el art. 259 de la Codificación de Ley Orgánica de Régimen Municipal y en concordancia con el Art. 228 de La Constitución Política del Estado; solicito a Usted se sirva certificar si el predio del cual se adjunta el levantamiento planimétrico o topográfico con la debida delimitación, linderos y cabida; se encuentra inscrito en algún título traslativo de dominio con los gravámenes respectivos; además de certificar quién es actualmente el dueño.

Atentamente,

Patricia Briones de Poggi  
 ALCALDESA DEL CANTON PORTOVIEJO