



ORDENANZA QUE NORMA LA REGULARIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN ADMINISTRATIVA DE LOS BIENES MOSTRENCOS DEL CANTÓN SAN FRANCISCO DE PUEBLOVIEJO.

Antecedentes:

Que, el Artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador dispone: “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 66, numeral 26 de la Constitución de la República del Ecuador establece: “Se reconoce y garantizará a las personas: “El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas”.

Que, en el Artículo 264, numerales 1 y 2, y el segundo inciso del numeral 14 de la Constitución de la República del Ecuador, disponen que los gobiernos municipales tienen como competencias exclusivas, entre otras las de: “1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, (...) con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural. 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón. [...] En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán las ordenanzas cantonales”.

Que, el Artículo 321 de la Constitución de la República del Ecuador establece que: “El Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir con su función social y ambiental”.

Que, el Artículo 35 de la Constitución de la República del Ecuador reza: “Las personas adultas mayores, niñas, niños y adolescentes, mujeres embarazadas, personas con discapacidad y quienes adolezcan de enfermedades catastróficas o de alta complejidad, recibirán atención prioritaria y especializada en los ámbitos público y privado. La misma atención prioritaria recibirán las personas en situación de riesgo, las víctimas de violencia doméstica y sexual, maltrato infantil, desastres naturales o antropogénicos. El Estado prestará especial protección a las personas en condición de doble vulnerabilidad”.

Que, el Artículo 37, en sus numerales 5 y 6 de la Constitución de la República del Ecuador dispone: “El Estado garantizará a las personas adultas mayores los siguientes derechos: [...] 5. Exenciones en el régimen tributario. 6. Exoneración del pago por costos notariales y registrales, de acuerdo con la ley”.

Que, el Artículo 47, numeral 4 de la Constitución de la República del Ecuador prescribe: “El Estado garantizará políticas de prevención de las discapacidades y, de manera conjunta con la sociedad y la familia, procurará la equiparación de oportunidades para las



personas con discapacidad y su integración social. Se reconoce a las personas con discapacidad, los derechos a: [...] 4. Exenciones en el régimen tributario”.

Que, el Artículo 50 de la Constitución de la República del Ecuador señala: “El Estado garantizará a toda persona que sufra de enfermedades catastróficas o de alta complejidad el derecho a la atención especializada y gratuita en todos los niveles, de manera oportuna y preferente”.

Que, el Artículo 17 de la Ley Orgánica de Discapacidades, establece que: “El Estado, a través de los organismos competentes, adoptará las medidas de acción afirmativa en el diseño y la ejecución de políticas públicas que fueren necesarias para garantizar el ejercicio pleno de los derechos de las personas con discapacidad que se encontraren en situación de desigualdad. Para el reconocimiento y ejercicio de derechos, diseño y ejecución de políticas públicas, así como para el cumplimiento de obligaciones, se observará la situación real y condición humana de vulnerabilidad en la que se encuentre la persona con discapacidad, y se le garantizará los derechos propios de su situación particular”.

Que, el Artículo 4, literal f) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), dispone que, entre los fines de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, está: “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 53 del COOTAD, establece que: “Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales son personas jurídicas de derecho público, con autonomía política, administrativa y financiera. Estarán integrados por las funciones de participación ciudadana; legislación y fiscalización; y, ejecutiva previstas en ese código, para el ejercicio de las funciones y competencias que le corresponden”.

Que, el Artículo 54 del COOTAD en sus literales a) y c) establece que entre las funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal está: “Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales. [...] Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico (...)”.

Que, el Artículo 55, en su literal b) establece que parte de las competencias exclusivas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal es: “Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”.

Que, el Artículo 419 literal c) del COOTAD reconoce que constituyen bienes del dominio privado de los Gobiernos Autónomos Descentralizados: “Los bienes mostrencos situados dentro de las respectivas circunscripciones territoriales”.



Que, el Artículo 426 del COOTAD, establece que: “Cada Gobierno Autónomo Descentralizado llevará un inventario actualizado de todos los bienes valorizados del dominio privado y de los afectados al servicio público que sean susceptibles de valorización. Los catastros de estos bienes se actualizarán anualmente”.

Que, el Artículo 481 del COOTAD norma lo relacionado con lotes, fajas, excedentes y diferencias; y, en su inciso cuarto se señala que: “Para el 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 599 del Código Civil, señala que: “El dominio, que se llama también propiedad, es un derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad”.

Que, el Artículo 604 del Código Civil, determina que: “Se llaman bienes nacionales aquellos cuyo dominio pertenece a la Nación toda. Si además su uso pertenece a todos los habitantes de la Nación, como el de calles, plazas, puentes y caminos, el mar adyacente y sus playas, se llaman bienes nacionales de uso público o bienes públicos. Asimismo, los nevados perpetuos y las zonas de territorio situadas a más de 4.500 metros de altura sobre el nivel del mar. Los bienes nacionales cuyo uso no pertenece generalmente a los habitantes se llaman bienes del Estado o bienes fiscales”.

Que, el Artículo 605 del Código Civil, señala que: “Son bienes del Estado todas las tierras que, estando situadas dentro de los límites territoriales, carecen de otro dueño.”. Que, el Artículo 715 del Código Civil, determina que: “Posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo”.

Que, existen personas naturales y jurídicas de derecho privado, en posesión de bienes inmuebles del dominio privado del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón San Francisco de Pueblo Viejo, ubicados dentro del perímetro urbano, zonas rurales de expansión urbana, centros urbano-parroquiales y centros poblados dentro de la jurisdicción del cantón San Francisco de Pueblo Viejo, siendo aquello una problemática de orden social, que debe ser resuelto mediante la adopción de políticas públicas adecuadas.

En ejercicio de sus facultades y atribuciones legalmente establecidas en los diferentes cuerpos normativos, expide la siguiente:

ORDENANZA QUE NORMA LA REGULARIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN ADMINISTRATIVA DE LOS BIENES MOSTRENCOS DEL CANTÓN SAN FRANCISCO DE PUEBLOVIEJO.



CAPÍTULO I

GENERALIDADES

Art. 1.- Objeto de la Ordenanza.

Esta ordenanza tiene por objeto establecer los procedimientos de incorporación de bienes inmuebles vacantes o mostrencos, al patrimonio municipal; titularización administrativa de predios en favor de sus poseedores; adjudicación de bienes inmuebles del patrimonio municipal; de acuerdo a lo que dispone el Código Orgánico De Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), el Código Orgánico Administrativo (COA), y más normas internas de carácter local relacionadas.

Art. 2.- Finalidad de la Ordenanza. Esta ordenanza tiene como finalidad:

- 1) Incorporar al patrimonio municipal, si es el caso, de conformidad con lo establecido en la ley, los bienes inmuebles que se encuentren vacantes o mostrencos, ubicados dentro del perímetro urbano, zonas rurales de expansión urbana, centros urbano-parroquiales y centros poblados dentro de la jurisdicción del cantón San Francisco de Pueblo Viejo, los cuales servirán para la consolidación de asentamientos de hecho y nuevos asentamientos humanos o implementación de planes de vivienda y desarrollo social;
- 2) Regularizar la tenencia de los predios ubicados dentro del perímetro urbano, zonas rurales de expansión urbana, centros urbano-parroquiales y centros poblados dentro de la jurisdicción del cantón San Francisco de Pueblo Viejo, en favor de sus poseedores;
- 3) Otorgar los respectivos títulos de propiedad a las personas naturales o jurídicas que se encuentran en posesión de dichos bienes y cumplan con los requisitos establecidos en la ley y el presente cuerpo normativo;
- 4) Normar el proceso de adjudicación de bienes inmuebles del patrimonio municipal.
- 5) Regular y planificar un crecimiento ordenado y sostenido de las zonas mencionadas en esta ordenanza y en general, ejercer control sobre el uso y ocupación del suelo.

Art. 3.- Ámbito de aplicación.

La presente ordenanza es aplicable para todos los siguientes casos:

- a) Los predios mostrencos o que se encuentren vacantes, ubicados dentro del perímetro urbano, zonas rurales de expansión urbana, centros urbano-parroquiales y centros poblados, que por necesidad institucional para implementar planes de desarrollo social o protección ambiental, sean considerados por el GAD Municipal de San Francisco de Pueblo Viejo, previo informe de la Jefatura de Avalúos y Catastro.
- b) Los predios circunscritos en el perímetro urbano, zonas rurales de expansión urbana, centros urbano-parroquiales y centros poblados dentro de la jurisdicción del cantón San Francisco de Pueblo Viejo que estando en posesión de personas naturales o jurídicas, que no poseen un título de propiedad legítimamente reconocido, privándose con ello, de todos los beneficios sociales que la ley les otorga como titulares de la propiedad.



c) No podrán ser objeto de titularización o adjudicación, los predios que incluyan o contengan áreas de protección forestal, las áreas de riesgos geológicos, las áreas correspondientes a esteros, humedales, riberas de los ríos, y sus márgenes de protección, y los bienes que pertenezcan al patrimonio del Estado o a cualquiera de sus Instituciones.

Art. 4.- Términos y definiciones.

- **Posesionario.** - Persona natural con capacidad legal para obligarse por sí misma sin el ministerio de otra, o persona jurídica, de carácter privado o público, que ha permanecido en tenencia de un predio con ánimo de señor y dueño, de forma pública, pacífica e ininterrumpida por un lapso mayor a cinco años.

- **Beneficiarios.** - Son las personas naturales o jurídicas, de derecho privado o público, que luego de cumplir con todos los requisitos del respectivo proceso de titularización o adjudicación, acceden a la posibilidad de legalizar o adquirir la tenencia de un predio.

- **Predio.** - Es un bien inmueble de una cierta extensión superficial, perfectamente delimitado, sobre el cual, puede o no existir construcciones o servicios básicos; ubicados dentro del territorio cantonal.

- **Bienes vacantes o mostrencos.** - Son inmuebles sin dueño conocido o abandonados por quien o quienes lo eran, por lo cual, se presume que no pertenecen a nadie y están sin uso; se considera igualmente a aquellos bienes que en los catastros se desconoce el nombre del propietario, ubicados dentro del perímetro urbano, zonas rurales de expansión urbana, centros urbano-parroquiales y centros poblados dentro de la jurisdicción del cantón San Francisco de Pueblo Viejo.

- **Titularización administrativa.** - Acto administrativo público a través del cual, el Gobierno Municipal adjudica derechos y obligaciones de manera directa a él/los beneficiarios que han estado en posesión del bien inmueble por más de cinco años y que han cumplido los requisitos y procedimientos sancionados en la presente norma.

- **Adjudicación.** - Es el acto administrativo público de disposición o enajenación, a través del cual, el Gobierno Municipal transfiere y titula el dominio de un predio de su patrimonio, en favor de el/los beneficiarios que han cumplido los requisitos determinados en esta normativa.

Art. 5.- Impulso y Presunción de Buena fe.

En los procesos que se regulan en la presente ordenanza se presume la buena fe del solicitante y derivan de la iniciativa de los interesados y corresponde a los mismos el impulso del proceso.

Art. 6.- Uso y Ocupación Racional.

En todos los casos de titularización o adjudicación, el Gobierno Municipal asegurará la adecuada configuración de los predios, con lotes que permitan su uso y ocupación racional, de acuerdo a la normativa técnica de cada sector, según dispone el Plan de



Desarrollo y Ordenamiento Territorial, las normas que dicte la Municipalidad a través del Concejo Cantonal y demás normativa aplicable a la materia.

CAPÍTULO II

INCORPORACIÓN DE BIENES INMUEBLES VACANTES O MOSTRENCOS, AL PATRIMONIO MUNICIPAL

Art. 7.- Iniciativa.

La iniciativa para la incorporación y regularización de los bienes vacantes o mostrencos al patrimonio municipal, podrá ser realizada por las autoridades cantonales, sean estas municipales o parroquiales, entidades del estado o grupos organizados con fines sociales. De acuerdo al COOTAD, son propiedad de los Gobiernos Autónomos Descentralizados los bienes de dominio privado, incluidos entre ellos, los bienes mostrencos, situados dentro de su respectiva circunscripción territorial.

Art. 8.- Objetivo.

El principal objetivo de este proceso es propiciar que el Gobierno Municipal, a través de la Dirección de Planificación y Gestión Estratégica, identifique e incorpore a su patrimonio los bienes vacantes o mostrencos, con el propósito de regularizar su propiedad.

De esta manera, la Municipalidad dispondrá de bienes aptos y suficientes para ser entregados a las instituciones del Estado que tuvieran la necesidad de construir equipamiento urbano para brindar nuevos servicios o mejorar los existentes, o simplemente, para adjudicarlos a quienes presentaran interés sobre ellos, de manera preferente a personas de escasos recursos económicos, personas con discapacidad, de la tercera edad o pertenecientes a grupos vulnerables, según la normativa pertinente.

Art. 9.- Procedimiento.

La declaratoria de un bien como mostrenco deberá contar con el aval de las dependencias municipales correspondientes, mismas que emitirían los respectivos informes técnicos, así:

- 1) La Jefatura de Avalúos y Catastro será la encargada de identificar los bienes inmuebles que serán declarados como predios mostrencos con base al catastro, luego de identificado el bien, dispondrá de 15 días término para, realizar el levantamiento topográfico del predio individual y elaborar un informe debidamente motivado que determine la factibilidad o no de la declaratoria del mencionado bien como mostrenco.
- 2) El informe deberá contener las principales características del predio: dimensiones, áreas, linderos, colindantes y ubicación georreferenciada dentro del perímetro urbano, zonas rurales de expansión urbana, centros urbano-parroquiales y centros poblados.
- 3) La Jefatura de Avalúos y Catastros, remitirá un certificado de avalúo del predio que será declarado como bien mostrenco en donde se harán constar todas sus particularidades.



4) La Jefatura de Riesgos remitirá un informe indicando si el predio a declarar mostrenco se encuentra en área de riesgo.

5) Todo el expediente será remitido al Procurador Síndico, para que en un término de siete días luego de su revisión y análisis, emita el respectivo criterio jurídico de factibilidad.

Si el proceso cumple con las formalidades y requisitos establecidos, el Procurador Síndico enviará la documentación a la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Municipal para que, por su intermedio, sea conocida y aprobada por el Concejo Municipal.

De determinarse la existencia de algún defecto subsanable en esta etapa, el expediente volverá a la Jefatura de Avalúos y Catastro para su corrección o complementación.

Si, por el contrario, existieren defectos graves, inconsistencias, errores sustanciales o cualquier tipo de impedimento, el Procurador Síndico de la Municipalidad, de forma debidamente motivada, pedirá el archivo del proceso.

Art. 10.- Aprobación, resolución y declaratoria del Concejo Municipal.

El Concejo Municipal, luego de conocer la documentación de sustento, mediante resolución, determinará la pertinencia del procedimiento.

De aprobarse la propuesta de declaratoria del bien mostrenco como propiedad municipal, la procuraduría síndica procederá con las notificaciones públicas a los posibles afectados, elaboración de minutas e inscripción del bien en el Registro de la Propiedad; caso contrario, se ordenará el archivo del proceso.

Art. 11.- Publicación.

La Secretaria General y del Concejo Municipal pondrá en conocimiento público, la declaratoria emitida por el Concejo Municipal del bien mostrenco como patrimonio municipal, deberá ser publicada en el portal web institucional y su publicación por la prensa nacional por dos ocasiones.

Art. 12.- Reclamos o impugnaciones.

Si hubiese alguien que se considere afectado con la declaratoria, dispondrá del término de 20 días, desde la última publicación, para presentar de manera escrita las objeciones correspondientes, dicho reclamo estará dirigido a la Máxima Autoridad Cantonal, adjuntándose para el efecto los siguientes documentos:

a) Copia certificada de la escritura pública que transfiera el dominio que le acredite como propietario legal del bien declarado mostrenco, en la cual deberá constar la respectiva inscripción en el Registro de la Propiedad del Cantón;

b) Carta de pago del impuesto predial actualizado del bien en cuestión;

c) Certificado de no adeudar al Municipio del peticionario y de su cónyuge o conviviente (en caso de ser casado o mantener unión de hecho);



d) Levantamiento planimétrico georreferenciado del predio, físico y digital aprobado por la Dirección de Planificación y Gestión Estratégica;

e) Certificado de gravamen del bien inmueble reclamado, en el que conste el historial del dominio, por lo menos de los últimos 10 años, otorgado por el Registro de la Propiedad del Cantón; y,

f) Declaración juramentada ante Notario Público de que el afectado tiene la propiedad del bien por más de diez años, la cual estará avalada por dos testigos colindantes del predio.

La impugnación a la declaración de bien mostrenco, será puesta en consideración del Concejo Municipal, instancia que solicitará que en un término máximo de 15 días, la Dirección de Planificación y Gestión Estratégica y la Jefatura de Avalúos y Catastros, emitan los informes respectivos.

Con esta documentación, el Concejo ratificará o rectificará la declaratoria, siendo esta la última instancia posible para que el bien sea incluido al patrimonio municipal. Si se determinase que la reclamación tiene argumentos válidos y se demuestra legalmente que el afectado ejerce derechos sobre el bien declarado mostrenco, el Concejo Municipal mediante resolución, revocará dicha declaratoria, pidiendo además, el archivo del expediente.

Art. 13.- Registro del bien.

Una vez cumplidas todas las formalidades establecidas en los artículos precedentes, el bien será inscrito como bien de dominio privado de la Municipalidad, disponiéndose que la Resolución de Concejo sea debidamente protocolizada ante notario público.

El Registro de la Propiedad, una vez que haya recibido la documentación protocolizada, hará constar en su archivo el bien como propiedad municipal.

CAPÍTULO III

TITULARIZACIÓN ADMINISTRATIVA DE PREDIOS EN FAVOR DE SUS POSESIONARIOS.

Art. 14.- Reconocimiento de la Tenencia.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Francisco de Pueblo Viejo, en derecho, reconoce la tenencia de las personas que han permanecido en posesión pacífica, pública e ininterrumpida y notoria por más de cinco años, sobre los bienes inmuebles ubicados dentro del perímetro urbano, zonas rurales de expansión urbana, centros urbano-parroquiales y centros poblados en la jurisdicción del cantón San Francisco de Pueblo Viejo, que mediante ordenanza, han sido aprobados y estén vigentes. Son beneficiarios de la Titularización Administrativa todas las personas naturales o jurídicas, de derecho público o privado que no poseen título inscrito sobre la posesión de sus bienes.



Art. 15.- Objetivo.

El Gobierno Municipal de San Francisco de Pueblo Viejo, en base a los preceptos enunciados y como una manera de ejercer su potestad de planificar y controlar el uso y ocupación del suelo urbano, evitando la especulación del suelo y el crecimiento desordenado de la ciudad y los nuevos asentamientos urbanos, establece en este cuerpo normativo, los procedimientos para garantizar un desarrollo armónico, ordenado y sostenido en todas las zonas urbanas del cantón, pero primordialmente, las acciones que permitan a los poseedores de predios no titularizados, legalizar su situación actual y a futuro, ser parte de los beneficios que la ley los ampara, tanto en el aspecto social y financiero.

Art. 16.- Requisitos para la adjudicación.

Los interesados en titularizar los predios que se encuentren dentro de las zonas ante señaladas, deberán entregar en la Secretaría General y de concejo municipal, los siguientes requisitos:

a) Tener más de cinco años de posesión en el inmueble desde su mayoría de edad o haber adquirido la posesión del bien inmueble por medio de escritura pública de cesión de posesión legalmente celebrada, que se demostrará con la declaración juramentada o la respectiva escritura pública;

b) Solicitud en especie valorada única dirigida a la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Municipal;

c) El testimonio y copia de cedula de dos vecinos del lugar, que declaren saber y conocen de la forma y posesión del bien reclamado por el/la los/las peticionarias.

d) Declaración Juramentada ante Notario Público en la que conste:

1) Que el/la los/las declarantes están en posesión actual, regular, pacífica, notoria e ininterrumpida por lo menos en los últimos cinco años desde su mayoría de edad o que hayan adquirido la posesión del bien inmueble por medio de escritura pública legalmente celebrada.

2) Que el/la los/las declarantes conocen que no existe escritura pública que transfiera el dominio, legalmente inscrita sobre el inmueble.

3) Que el/la los/las declarantes han efectuado todas las averiguaciones necesarias para determinar si alguna otra persona tiene escrituras de transferencia de dominio inscritas sobre el referido inmueble, sin que las haya encontrado.

4) Que el/la los/las declarantes manifiesten que no hay conflicto de linderos o posesorio alguno con los colindantes del predio objeto de la titularización, ni con tercero alguno excluyendo de posteriores responsabilidades al GAD Municipal de San Francisco de Pueblo Viejo.



- 5) Que el/la los/las declarantes manifiesten que con la titularización que pretenden, no se está fraccionando, dividiendo o desmembrando predios; y,
- 6) Que el/la los/las declarantes conocen la normativa vigente para este procedimiento y que asumen las consecuencias administrativas, civiles y penales que se deriven del mismo, relevando a la Municipalidad de toda responsabilidad sobre los datos consignados y las afirmaciones declaradas o de las reclamaciones de terceros sobre esta declaración y el procedimiento que solicita.
- 7) Que el/la los/las declarantes y su cónyuge o conviviente (en caso de ser casado o mantener unión de hecho); no adeudan a la municipalidad.
- 8) Que el/la los/las declarantes han pagado el impuesto predial del año en curso del bien en mención.

Art. 17.- Procedimiento para la adjudicación.

De la sustanciación. - Calificada la solicitud, el sustanciador procederá a:

Oficiar, a la Dirección de Gestión de Planificación y Gestión Estratégica, Dirección de Gestión Financiera, Dirección de Gestión Social para que procedan a elaborar los informes siguientes:

- 1) Informe técnico. - La Dirección de Gestión de Planificación y Gestión Estratégica emitirá un informe técnico único con los siguientes certificados:
 - a) **Certificación de la Jefatura de Planeamiento Urbano, Rural y Ordenamiento Territorial.** - La Jefatura de Planeamiento Urbano, Rural y Ordenamiento Territorial, emitirá un informe, en el cual establecerá lo siguiente:
 - a.1.- Si el lote o la faja municipal ha sido o no declarada para utilidad pública mediante la proyección de alguna obra municipal.
 - a.2.- Si el lote que se solicita la adjudicación no se encuentra formando parte de algún área protegida, área verde, área comunitaria, ribera de ríos o esteros.
 - a.3.- Si la ubicación y dimensiones del lote o faja no contraviene alguna norma relacionada con la planificación urbana.
 - a.4.- Si el lote o faja que se solicita la adjudicación cuenta con algún tipo de edificación por el posesionario. Información que necesariamente deberá estar soportada con imágenes del predio.
 - a.5.- Adicional emitirá un certificado de Informe de Regulación Urbana y Rural.
 - b) **Certificación de Avalúos y Catastros.** - La Jefatura de Avalúos y Catastros Municipal, emitirá su informe que contendrá los datos técnicos básicos del predio tal como:
 - b.1.- Linderos, mensuras y superficie;
 - b.2.- Código catastral del inmueble a adjudicarse.
 - b.3.- Determinará si el predio del cual se solicita adjudicación, se encuentra en el inventario actualizado de los bienes inmuebles municipales.



b.4.- El respectivo avalúo del predio que se solicita la adjudicación.

5.- Levantamiento planimétrico conforme a la realidad física del predio sobre el cual se solicita la adjudicación, lo que se deberá verificar mediante una inspección de campo.

- c) **Certificación de la Jefatura de Gestión de Riesgos.** - La Jefatura de Gestión de Riesgos emitirá un informe que indique que el lote del terreno municipal objeto del trámite de adjudicación no se encuentra ubicado en zona considerada de riesgo.
- 2) **Certificación de la Dirección Financiera.** - Para efectos de la adjudicación, la Dirección de Gestión Financiera certificará la conveniencia de la venta y enajenación perpetua. Además, certificará de que no afecta a los activos de la entidad municipal.
- 3) **Certificación de la Dirección de Gestión Social.** – La Dirección de Gestión
- 4) Social emitirá un informe que determine la situación socioeconómica del solicitante a fin de que se evalúe el valor del predio a pagar, que se clasifica de la siguiente manera:
- Alta: 50%
 - Media: 25%
 - Baja: 10%

Art. 18.- Informe Jurídico. Cumplidos todos los requisitos establecidos en la presente ordenanza, de presentarse o no reclamos por parte de quienes acrediten tener legítimo interés sobre la adjudicación solicitada y con base en los informes previos señalados en el artículo anterior, los cuales se anexarán al expediente, la Procuraduría Sindica emitirá el correspondiente informe jurídico, que contendrá lo siguiente:

- a) El antecedente,
- b) La tesis o fundamentación legal, y
- c) La Conclusión y/o recomendación.

Este informe será puesto a conocimiento y aprobación por parte del Concejo Cantonal del GAD Municipal de San Francisco de Pueblo Viejo, quienes determinarán la aprobación o no de la petición.

Art. 19.- Caso de extranjeros. En caso de solicitar la adjudicación un extranjero/a, deberá reunir los requisitos determinados en el Art. 12 de esta ordenanza y además adjuntar la visa y documentación pertinente que demuestre su legal estadía o residencia en nuestro cantón.

Art. 20. Exoneración para grupos vulnerables. - Se exonerará a los grupos vulnerables entre un 51 a 90% de los valores que se generen por el valor de tierra en el proceso de adjudicación de un terreno municipal, previo informe social emitido por la Dirección de Gestión Social del GAD Municipal del Cantón San Francisco De Pueblo Viejo.



Art. 21.- Del valor y forma de pago. - Los beneficiarios pagarán al **GAD Municipal** por el lote de terreno que se adjudique, el porcentaje que lo determine la Dirección de Gestión Social mediante el informe socioeconómico con base al avalúo catastral determinado en la Ordenanza que regule la formación de los Catastros prediales urbanos y rurales, vigente a la fecha de la adjudicación.

La forma de pago para la adjudicación de bienes municipales o mostrencos, se efectuará de contado y en dinero de curso legal.

Se podrá aceptar convenios de pagos de máximo 3 cuotas en diferentes meses previo aprobación de la Dirección de Gestión Social, pero hasta que no se realice el pago total no se podrá realizar la minuta para la inscripción en el Registro de la Propiedad.

CAPÍTULO IV

NORMAS COMUNES DE LOS PROCESOS DE ADJUDICACIÓN

Art. 22.- Sustanciación. - En todos los casos determinados dentro de la presente ordenanza, el sustanciador del proceso será la Secretaria General y Municipal del GADM de San Francisco de Pueblo Viejo, una vez cumplidos todos los requisitos que se establecen para cada caso en particular, requerirá los informes a los departamentos involucrados en un término máximo de quince (15) días.

Art. 23.- Responsabilidad de los servidores municipales.- Los servidores públicos municipales responsables del proceso de los trámites a los que se refiere esta ordenanza, en la parte que les corresponda, que incumplan con los plazos expresamente establecidos en esta normativa podrán ser sancionados por la máxima autoridad del GAD Municipal de San Francisco de Pueblo Viejo ante la queja de los administrados o de oficio de ser el caso; siempre que dicho incumplimiento no sea atribuible a las responsabilidades del peticionario.

Art. 24.- Resolución del Concejo. En todos los casos, el Concejo Municipal en su calidad de órgano de legislación y fiscalización, deberá conocer, aprobar y autorizar los procesos de regularización y adjudicación de bienes inmuebles municipales, de conformidad con lo establecido en el COOTAD, esta ordenanza, y demás normativa aplicable. Previo su inscripción en el Registro de la Propiedad del Cantón San Francisco de Pueblo Viejo por parte del beneficiario.

Art. 25.- De la adjudicación. Con la Resolución del Concejo Municipal, el beneficiario se acercará a la Procuraduría Sindica para que se realice la respectiva minuta y luego se la eleve a escritura pública e inscribirla en el Registro de la Propiedad del Cantón.

Art. 26.- Catastro de los terrenos. Una vez inscrita en el Registro de la Propiedad la Jefatura de Avalúos y Catastros procederá a catastrar el bien inmueble a nombre de su actual propietario.



Art. 27.- Prohibición de la Adjudicación. No serán susceptibles de adjudicación aquellos terrenos o predios ubicados en zonas o sectores que se encuentran afectados por las zonas de protección y riesgo del Cantón San Francisco de Pueblo Viejo y además lotes que no consten con viviendas.

Art. 28.- Gastos. Los costos que se generen por efectos de impresiones de planos, certificaciones municipales, escritura pública y de otras solemnidades de la adjudicación, serán de cargo del beneficiario de la adjudicación.

Art. 29.- Caducidad. Los trámites para legalizar la posesión y/o tenencia de un bien inmueble, que se encuentren paralizados durante tres meses por falta de impulso o incumplimiento del solicitante, siempre que haya sido notificado en legal y debida forma sobre el particular, será archivado de oficio, y todos los documentos habilitantes perderán su valor y vigencia legal.

La resolución de adjudicación de terrenos municipales que no se hubiere inscrito en el Registro de la Propiedad por cualquier causa en el plazo de TRES MESES, caducarán en forma automática sin necesidad de que así lo declare el Concejo Municipal.

Art. 30.- Controversias de Dominio o Derechos Personales.

Las resoluciones administrativas que derivaren en controversias de dominio o derechos personales entre el beneficiario del acto administrativo y quien pretenda derechos sobre el bien, no cambia ni altera la disposición de uso y ocupación del suelo ni el registro catastral correspondiente. La sentencia judicial sobre tales reclamaciones determinará exclusivamente el derecho pecuniario del perjudicado, según determina el COOTAD. Las acciones civiles prescribirán en cinco años contados a partir de la inscripción de la resolución administrativa.

DISPOSICIONES FINALES

Primera. - Quedan derogadas todas las ordenanzas de igual o inferior jerarquía, que traten sobre temas de adjudicación de bienes mostrencos y vacantes.

Segunda. - Todo cuanto no se encuentre contemplado en la presente ordenanza, se aplicará lo dispuesto en el COOTAD, Código Civil, LOOTUGS y demás leyes conexas.

Tercera. - Los actos administrativos emanados de los órganos competentes en los que se autoricen actos judiciales o venta de inmuebles, donaciones, permutas, divisiones, reestructuraciones de lotes y comodatos que no se hayan formalizado a la fecha de promulgación de la presente ordenanza, caducarán en forma automática.

Cuarta. - La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación en el seno del Concejo Cantonal, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial y en la página web institucional.



Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Francisco de Pueblo Viejo a los siete días del mes de septiembre del 2023.



Firmado digitalmente por:
**ELSY JODAMIA OSPINA
GARCÉS**

Ing. Elsy Ospina Garcés
**ALCALDESA DEL GAD CANTONAL
DE SAN FRANCISCO DE PUEBLOVIEJO**



Firmado digitalmente por:
**HUMBERTO NICODEMUS
MURILLO COELLO**

Ab. Humberto Murillo Coello
**SECRETARIO DEL GADCANTONAL DE
SAN FRANCISCO DE PUEBLOVIEJO**

CERTIFICACION DE DISCUSION.- El infrascrito Secretario Titular del Cabildo Cantonal. Certifico: Que la **ORDENANZA QUE NORMA LA REGULARIZACION Y ADJUDICACION ADMINISTRATIVA DE LOS BIENES MOSTRENCOS DEL CANTÓN SAN FRANCISCO DE PUEBLOVIEJO.**, fue discutida y aprobada en las Sesiones realizadas por el Concejo Cantonal de San Francisco de Pueblo Viejo, los días veinticuatro de agosto y siete de septiembre del dos mil veintitrés, en cumplimiento a lo que dispone el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, por lo que se remite al Despacho de la Alcaldía original y dos copias de la citada Ordenanza, para su correspondiente sanción y puesta en vigencia.



Firmado digitalmente por:
**HUMBERTO NICODEMUS
MURILLO COELLO**

Ab. Humberto Murillo Coello
**SECRETARIO DEL GAD CANTONAL DE
SAN FRANCISCO DE PUEBLOVIEJO**

ALCALDIA DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTON SAN FRANCISCO DE PUEBLOVIEJO. VISTOS: Pueblo Viejo, a los ocho días del mes de septiembre del dos mil veintitrés, siendo las 09h00. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y habiéndose observado el trámite legal, expresamente Sancionó la **ORDENANZA QUE NORMA LA REGULARIZACION Y ADJUDICACION ADMINISTRATIVA DE LOS BIENES MOSTRENCOS DEL CANTÓN SAN FRANCISCO DE PUEBLOVIEJO** para su puesta en vigencia y promulgación de conformidad con la Ley.



Gobierno Autónomo
Descentralizado Municipal del Cantón
San Francisco de Pueblo Viejo



Alcaldía Ciudadana de
PUEBLOVIEJO
ADMINISTRACIÓN 2023-2027



ELSY JODANIA OSPINA
GARCÉS

Ing. Elsy Ospina Garcés

**ALCALDESA DEL GAD CANTONAL
DE SAN FRANCISCO DE PUEBLOVIEJO**

PROVEIDO: Firmó y sancionó la presente la **ORDENANZA QUE NORMA LA REGULARIZACION Y ADJUDICACION ADMINISTRATIVA DE LOS BIENES MOSTRENCOS DEL CANTÓN SAN FRANCISCO DE PUEBLOVIEJO**, la Ing. Elsy Ospina Garcés, Alcaldesa del GAD Municipal del Cantón San Francisco de Pueblo Viejo, en el lugar y fecha por ella señaladas. Lo Certifico.

Pueblo Viejo, 8 de Septiembre del 2023



HUMBERTO NICODEMUS
MURILLO COELLO

Ab. Humberto Murillo Coello

**SECRETARIO DEL GAD CANTONAL DE
SAN FRANCISCO DE PUEBLOVIEJO**