



ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE TITULARIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES VACANTES O MOSTRENCOS UBICADOS EN LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS Y CENTROS POBLADOS DEL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO QUE SE ENCUENTRAN EN POSESIÓN DE PARTICULARES.

NRO. 09-2020.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La ordenanza existente que regula el proceso de titularización de bienes inmuebles vacantes o mostrencos ubicados en los asentamientos poblados del cantón Pedro Vicente Maldonado que se encuentran en posesión de particulares, contiene algunos aspectos que necesariamente deben ser revisados y corregidos entre otros:

- a) Los objetivos de la ordenanza.
- b) Dentro del ámbito de aplicación, se debe considerar ampliar a todos los centros poblados del cantón.
- c) Se debe considerar a aquellos bienes que por sus condiciones no son susceptibles de titularización.

La Ordenanza en cuestión en ciertos pasajes resulta un tanto ambigua, ya que carece de mecanismos claros para el procedimiento de titularización de bienes inmuebles en el cantón.

Se Propone que el nombre de la Ordenanza Sustitutiva sea el siguiente:

“ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE TITULARIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES UBICADOS EN LOS ASENTAMIENTOS POBLADOS DEL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO”

En función de que la Ordenanza que regula el proceso de titularización de bienes inmuebles vacantes o mostrencos ubicados en los asentamientos poblados del Cantón Pedro Vicente Maldonado que se encuentran en posesión de particulares se sustenta en el Art. 486 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización COOTAD mismo que fue reformado; por lo tanto el objeto o contenido de la ordenanza queda desactualizada por lo que es necesario sustituir dicha ordenanza.

Por todo lo expuesto, urge la necesidad de presentar un proyecto de ordenanza sustitutiva de manera que guarde conformidad con las normativas vigentes y contemple de forma precisa los procedimientos a seguir.



EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTON PEDRO VICENTE MALDONADO:

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 66 numero 26 de la Constitución de la República garantiza entre los derechos de libertad *"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, el artículo 238 de la Constitución de la República señala, entre los principios generales, que *"los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana"*;

Que, el artículo 264, numero 2 de la Constitución de la República del Ecuador, señala entre las competencias exclusivas de los gobiernos municipales *"ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el Cantón"*;

Que, el artículo 321 de la Constitución de la República consagra que el Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta y que deberán cumplir su función social y ambiental;

Que, el artículo 3 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD) consagra el principio de solidaridad en el ejercicio de la autoridad y de las potestades públicas de los GADS. Por ello, es necesario garantizar el ejercicio pleno de los derechos de dominio en el régimen del buen vivir, basado en el principio de solidaridad en el que el GAD Municipal de Pedro Vicente Maldonado tiene como obligación compartida la construcción del desarrollo justo, equilibrado y equitativo de su circunscripción territorial, en el marco del respeto de la diversidad y el ejercicio pleno de los derechos individuales y colectivos. En virtud de ello, redistribuir y reorientar los recursos y bienes públicos para compensar las inequidades en su circunscripción territorial; garantizar la inclusión, la satisfacción de las necesidades básicas y el cumplimiento del objetivo del buen vivir;

Que, de conformidad al artículo 55, letra b) del COOTAD, es competencia exclusiva de los gobiernos autónomos descentralizados municipales *"ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón"*;

Que, el Código de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina: *"Art. 419.- Bienes de dominio privado.- Constituyen 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 de los gobiernos autónomos descentralizados. Estos bienes*

✶



serán administrados en condiciones económicas de mercado, conforme a los principios de 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 de los gobiernos autónomos descentralizados que no prestan los servicios de su competencia;*
 - c) Los bienes mostrencos situados dentro de las respectivas circunscripciones territoriales; y,*
- (...);*

Que, el artículo 422 del COOTAD señala: "Conflictos.- En caso de conflicto de dominio entre los gobiernos autónomos descentralizados y la entidad estatal que tenga a su cargo la administración y adjudicación de bienes mostrencos, prevalecerá la posesión de los gobiernos autónomos descentralizados. De presentarse controversia, será resuelto por el juez de lo contencioso administrativo de la jurisdicción en la que se encuentre localizado el bien.";

Que, el artículo 481 de la norma ibídem establece: "Lotes, fajas o excedentes.- Para efectos de su enajenación, los terrenos de propiedad de los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos se consideran como lotes, fajas o excedentes provenientes de errores de medición.

Por lotes municipales o metropolitanos se entienden aquellos terrenos en los cuales, de acuerdo con las ordenanzas, es posible levantar una construcción independiente de las ya existentes o por levantarse en los terrenos vecinos. Los terrenos que no son utilizados por los gobiernos autónomos descentralizados, a pedido del Gobierno Central podrán ser destinados a programas de vivienda de interés social, con el compromiso de cubrir los gastos de infraestructura básica necesaria, para garantizar el derecho a la vivienda.

(...)

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

(...);

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, establece: "Art. 11.- Alcance del componente de ordenamiento territorial.- Además de lo previsto en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas y otras disposiciones legales, la planificación del ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados observarán, en el marco de sus competencias, los siguientes criterios:

(...)

3. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, de acuerdo con lo determinado en esta Ley, clasificarán todo el suelo cantonal o distrital, en urbano y rural y definirán el uso y la gestión del suelo. Además,



identificarán los riesgos naturales y antrópicos de ámbito cantonal o distrital, fomentarán la calidad ambiental, la seguridad, la cohesión social y la accesibilidad del medio urbano y rural, y establecerán las debidas garantías para la movilidad y el acceso a los servicios básicos y a los espacios públicos de toda la población.

(...);

Que, el artículo 16 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, señala: "Suelo.- El suelo es el soporte físico de las actividades que la población lleva a cabo en búsqueda de su desarrollo integral sostenible y en el que se materializan las decisiones y estrategias territoriales, de acuerdo con las dimensiones social, económica, cultural y ambiental. (...) Clases de suelo.- En los planes de uso y gestión de suelo, todo el suelo se clasificará en urbano y rural en consideración a sus características actuales. La clasificación del suelo es independiente de la asignación políticoadministrativa de la parroquia como urbana o rural.";

Que, el Código Civil, dispone: "Art. 715.- 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, la Ley de Organización y Régimen de las Comunas, señala: "Artículo 1. Establecimiento y nominación de las comunas. Todo centro poblado que no tenga la categoría de parroquia, que existiera en la actualidad o que se estableciere en lo futuro, y que fuere conocido con el nombre de caserío, anejo, barrio, partido, comunidad, parcialidad, o cualquiera otra designación, llevará el nombre de comuna, a más del nombre propio con el que haya existido o con el que se fundare.";

Que, la citada norma, prescribe: "Artículo 7. Uso y goce de bienes colectivos. Los bienes que posean o adquieran en común, serán patrimonio de todos sus habitantes; su uso y goce se adecuarán, en cada caso, a la mejor conveniencia de cada uno de ellos, mediante la reglamentación que se dicte, libremente, para su administración.";

Que, la Ley de Organización y Régimen de las Comunas, reza: "Artículo 10. Inventario de bienes colectivos. Igualmente se llevará un Libro de Inventarios de los Bienes que en común posea la comuna, según el modelo que, impreso, proporcionará el Ministerio de Agricultura y Ganadería. Una copia de dichos inventarios, autenticada por el presidente y el secretario del cabildo, se remitirá a dicho Ministerio.";

✗



EXPIDE:

ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE TITULARIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES VACANTES O MOSTRENCOS UBICADOS EN LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS Y CENTROS POBLADOS DEL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO QUE SE ENCUENTRAN EN POSESIÓN DE PARTICULARES

**CAPITULO I
GENERALIDADES**

Art. 1.- DEFINICION DE BIEN MOSTRENCO: "Son aquellos que no tienen dueño conocido y que puede encontrarse ocupado, vacante o abandonado y sobre ellos no existe título de dominio inscrito en el Registro de la Propiedad"

Art. 2.- OBJETIVOS: La presente ordenanza tiene los siguientes objetivos:

- a) Legalizar la tenencia de los bienes inmuebles a nombre de los poseedores de predios que carecen de título inscrito, una vez que se hayan incorporado al Patrimonio Municipal.
- b) Controlar y regular el crecimiento territorial en general y particularmente el uso, fraccionamiento y ocupación del suelo en las áreas urbanas.
- c) Garantizar el ejercicio pleno de los derechos de dominio, basado en el principio de solidaridad con el propósito de promover el desarrollo justo, equilibrado y equitativo de sus habitantes, en el marco del respeto de la diversidad y el ejercicio pleno de los derechos individuales y colectivos.
- d) Ampliar el universo de los contribuyentes en materia tributaria con el objeto de obtener ingresos por este concepto.
- e) Incentivar la consolidación urbana y por ende el acceso a la vivienda digna.
- f) La ordenanza está destinada a favorecer a aquellas personas que no tienen bienes y su fin es la consecución de una vivienda.

Art. 3.- AMBITO DE APLICACION: La Presente Ordenanza será aplicada en la zona urbana de la Ciudad de Pedro Vicente Maldonado, y en los centros poblados que posee el cantón.

Art. 4.- DE LA POSESION: Según el Art. 715 del Código Civil, la Posesión tiene la siguiente definición: "*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*", es decir



que sea de uso y goce del mismo y su fin sea destinado para la construcción de una vivienda.

Art. 5.- Para cumplir con el fin, del que se hace mención en el artículo 4, el beneficiario tendrá un plazo no mayor de 5 años para ejecutar la construcción, caso contrario el lote será revertido al GAD Municipal.- esta condición deberá costar en la escritura pública respectiva.

Art. 6.- BIENES NO SUCEPTIBLES DE TITULARIZACION: Se consideran no susceptibles de titularización los siguientes predios:

- a) Las áreas declaradas como protección forestal;
- b) Los predios con pendientes mayores al 30%;
- c) Las Quebradas, taludes, riberas de ríos y cuerpos de agua;
- d) Los bienes que formen parte del patrimonio del estado o del GAD Municipal;
- e) Los bienes que pertenezcan al Ministerio del Ambiente;
- f) Los predios que se encuentren en amenaza natural o antrópica;
- g) Los predios que no cumplan con el área mínima establecida en la zonificación, de conformidad con el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Pedro Vicente Maldonado.

CAPITULO II

PROCEDIMIENTO PARA LA TITULARIZACION DE BIENES INMUEBLES.

Art. 7.- PROCEDIMIENTO: Los poseedores solicitarán a la máxima autoridad administrativa del GAD Municipal del Cantón Pedro Vicente Maldonado, se legalice a su favor el predio, adjuntando la documentación que se detalla a continuación:

1. Copia de cédula de ciudadanía y certificado de votación;
2. Documentos que acrediten la posesión del bien inmueble (Información sumaria o cesión de derechos posesorios otorgada ante Notario Público, en el que exprese libre y voluntariamente que se encuentra en posesión del bien de manera ininterrumpida como mínimo cinco años, en calidad de dueño y señor;
3. Certificación otorgada por el presidente o representante del Barrio, Recinto o Comuna al que pertenezca el bien inmueble, en el que conste que el beneficiario no tiene obligaciones pendientes con dichas organizaciones y además que es poseedor del predio;



4. Certificado emitido por la Unidad de Avalúos y Catastros del GADM-PVM, en el que se determine si el predio presenta o no inconvenientes para su titularización o si tiene afectaciones.
5. Certificados otorgados por los Registros de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, San Miguel de los Bancos y Pedro Vicente Maldonado, en el que se establezca que el predio del cual está en posesión no tiene antecedentes de dominio.
6. Certificado de no adeudar al GADM – PVM.
7. Comprobante de pago del impuesto predial vigente, (para los predios que se encuentren catastrados);
8. Levantamiento Planimétrico del predio, a titularizar, efectuado por la Unidad de Topografía, previo al pago de la tasa por servicios técnicos administrativos.
9. Señalamiento de domicilio para notificaciones.
10. Certificado emitido por el Registro de la Propiedad de no tener bienes en el cantón.

Art. 8.- DE LOS INFORMES TÉCNICOS: Una vez efectuado el levantamiento planímetro por la Unidad de Topografía, las Direcciones de Planificación y Territorialidad y la Unidad de Avalúos y catastros, emitirán los informes correspondientes en el término de 15 días laborables y la Dirección Financiera y Sindicatura lo realizarán en el término de 10 días laborables contados a partir de la recepción de los informes técnicos. Los informes serán emitidos bajo los siguientes parámetros:

- Dirección de Planificación y Territorialidad.- Determinará como esta categorizada la zona, medidas, linderos, de los predios, así como la las características de las construcciones, edad, afectaciones y determinará si el predio a titularizar su condición y uso, no se contrapone con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Pedro Vicente Maldonado.
- La Unidad de Avalúos y Catastros.- Informará sobre aspectos relacionados con la ficha catastral: Clave catastral, valor del suelo por metro cuadrado, valor de la propiedad, valor de la construcción si existiera, posesionario, si cuenta o no con antecedentes de dominio etc.
- La Dirección Financiera en base al Informe de la Unidad de Avalúos y catastros establecerá el valor a cancelar por concepto de derecho de tierra del predio a regularizar.
- Sindicatura.- Analizará los requisitos e informes técnicos, y recomendará la factibilidad de la titularización a favor del posesionario del bien inmueble.

Art. 9.- DE LA ADJUDICACION DEL BIEN INMUEBLE: Con la documentación presentada y los Informes respectivos, la Máxima Autoridad Administrativa someterá al análisis y aprobación del Concejo Municipal, cuya



resolución será publicada por una sola vez, en la página WEB de la Institución y en las redes sociales, para conocimiento del público, con la finalidad de que si existiesen terceros interesados presenten de forma motivada y fundamentada la impugnación respectiva de la que se crean asistidos en el plazo de 8 días contados a partir de la publicación. La publicación contendrá las características, descripción y localización del bien inmueble a titularizar.

Transcurrido este plazo, si no existiera impugnación alguna, Secretaría General, notificará con la resolución y todos sus habilitantes a Sindicatura Municipal, para la elaboración de la minuta, que se elevará a escritura pública.

Art. 10.- FORMA DE PAGO: Previo a la elaboración de la minuta, el beneficiario pagará por derecho de tierra el 10% del valor establecido por la Unidad de Avalúos y Catastros,

El Procurador Síndico Municipal, solicitará mediante memorándum a la Dirección Financiera se emita la orden de pago correspondiente.

Art. 11.- COSTOS DE LEGALIZACION: Los costos que ocasione todo el proceso de legalización del bien inmueble hasta su inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón Pedro Vicente Maldonado, serán asumidos por el beneficiario.

DISPOSICIONES GENERALES:

PRIMERA.- En caso de que se comprobare alteración o manipulación de la información proporcionada por el interesado o funcionario competente, se suspenderá el trámite de legalización previo informe del Departamento Jurídico del GADM –PVM, el mismo que será remitido para conocimiento de la Máxima Autoridad Municipal, para que mediante resolución motivada adopte las medidas legales necesarias ante las autoridades competentes y determine las responsabilidades civiles y penales respectivas.

SEGUNDA.- Todo cuanto no se encuentre contemplado en esta ordenanza se sujetara a lo dispuesto en el COOTAD, Código Civil, Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo y demás Leyes conexas que sean aplicables y no se contrapongan.

TERCERA.- A través de la presente ordenanza se incorpora al patrimonio municipal todos los bienes mostrencos o vacantes ubicados en la zona urbana de la Ciudad de Pedro Vicente Maldonado y centros poblados de esta Jurisdicción Cantonal, debiendo la Unidad de Avalúos y Catastros, realizar el ingreso al sistema catastral de dichos bienes en un plazo no mayor a los seis meses a partir de la publicación de esta ordenanza.

Exceptúese de esta disposición a los bienes mostrencos ubicados en la Comuna San Vicente de Andoas, para lo cual la Unidad de Avalúos y Catastros realizará un registro de los mismos.



CUARTA.- Los bienes escriturados con propietario definido, se registrarán por las normas legales que se aplican en la cabecera cantonal contenidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y esta Ordenanza.

DISPOSICION DEROGATORIA

A partir de la vigencia de la presente ordenanza quedan derogadas todas las normativas expedidas por el Concejo Municipal de Pedro Vicente Maldonado que se opongan a la presente, especialmente la **"ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE TITULARIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES VACANTES O MOSTRENCOS UBICADOS EN LOS ASENTAMIENTOS POBLADOS DEL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO QUE SE ENCUENTRAN EN POSESIÓN DE PARTICULARES"**.

DISPOSICION FINAL

VIGENCIA.- La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en la Gaceta Municipal, en el dominio WEB de la Municipalidad, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Cantón Pedro Vicente Maldonado a los 09 días del mes de diciembre del año dos mil veinte.


Ing. Walter Fabrisio Ambuludí Bustamante
ALCALDE DEL CANTÓN


Ab. Edison Pablo Caiza Toapanta
SECRETARIO-ENCARGADO





RAZÓN: Ab. Priscila Mariuxi Ordóñez Ramírez, en mi calidad de Secretaria General del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pedro Vicente Maldonado, siento como tal que el pleno del Órgano Legislativo discutió y aprobó la **ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE TITULARIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES VACANTES O MOSTRENCOS UBICADOS EN LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS Y CENTROS POBLADOS DEL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO QUE SE ENCUENTRAN EN POSESIÓN DE PARTICULARES**, en dos Sesiones Ordinaria de 11 de noviembre de 2020 y Ordinaria de 09 de diciembre de 2020, en primer y segundo debate, respectivamente, siendo aprobado su texto en esta última fecha; norma que de conformidad a lo que establece el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización es remitida en tres ejemplares al Ing. Walter Fabrisio Ambuludí Bustamante, Alcalde de este cantón, para la sanción u observación correspondiente.- Pedro Vicente Maldonado, 10 de diciembre de 2020.- LO CERTIFICO.


Ab. Priscila Mariuxi Ordóñez Ramírez
SECRETARIA GENERAL



ING. FABRISIO AMBULUDÍ, ALCALDE DEL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO.- Al tenor de lo dispuesto en el cuatro inciso del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización **SANCIONO** expresamente el texto de la **ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE TITULARIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES VACANTES O MOSTRENCOS UBICADOS EN LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS Y CENTROS POBLADOS DEL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO QUE SE ENCUENTRAN EN POSESIÓN DE PARTICULARES**; y dispongo su promulgación y publicación en los medios previstos para el efecto.- Pedro Vicente Maldonado, 14 de diciembre de 2020.


Ing. Walter Fabrisio Ambuludí Bustamante
ALCALDE DEL CANTÓN



Proveyó y firmó Ordenanza que antecede el Ing. Walter Fabrisio Ambuludí Bustamante, Alcalde del Cantón Pedro Vicente Maldonado; quien dispuso su promulgación y publicación en el Registro Oficial, y, en la Gaceta Municipal del dominio Web de la institución.- Pedro Vicente Maldonado, 14 de diciembre de 2020.- LO CERTIFICO.


Ab. Priscila Mariuxi Ordóñez Ramírez
SECRETARIA GENERAL

