



EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO

Resolución Legislativa Nro. 123-SG-GADMPVM-2025

CONSIDERANDO:

- Que,** el artículo 66, numeral 25 de la Constitución de la República del Ecuador, reconoce y garantiza a las personas: *“El derecho a acceder a bienes y servicios públicos y privados de calidad, con eficiencia, eficacia y buen trato, así como a recibir información adecuada y veraz sobre su contenido y características”*;
- Que,** el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador consagra que: *“Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución”*;
- Que,** el artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador consagra que: *“La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación”*;
- Que,** el artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador consagra 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, numerales 1 y 2 de la Constitución de la República del Ecuador, consagra entre las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados: *“1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural” y “2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”*;



- Que,** el artículo 321 de la Constitución de la República del Ecuador consagra 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 su función social y ambiental”*;
- Que,** el artículo 424 de la Constitución consagra que: *“La Constitución es la norma suprema y prevalece sobre cualquier otra del ordenamiento jurídico. Las normas y los actos del poder público deberán mantener conformidad con las disposiciones constitucionales; en caso contrario carecerán de eficacia jurídica”*;
- Que,** el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante COOTAD), señala en su artículo 5 que: *“La autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados y regímenes especiales prevista en la Constitución comprende el derecho y la capacidad efectiva de estos niveles de gobierno para regirse mediante normas y órganos de gobierno propios, en sus respectivas circunscripciones territoriales, bajo su responsabilidad, sin intervención de otro nivel de gobierno y en beneficio de sus habitantes. Esta autonomía se ejercerá de manera responsable y solidaria”*;
- Que,** el artículo 53 del COOTAD señala 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 este Código, para el ejercicio de las funciones y competencias que le corresponden”*;
- Que,** el artículo 56 del COOTAD establece que: *“El concejo municipal es el órgano de legislación y fiscalización del gobierno autónomo descentralizado municipal”*;
- Que,** el artículo 57 del COOTAD señala entre las atribuciones del concejo municipal: *“a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones”*; *“d) Expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares”*; *“l) Conocer las declaraciones de utilidad pública o de interés social de los bienes materia de expropiación resueltos por el alcalde, conforme la ley”*; *“x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra”* y *“z) Regular mediante ordenanza la delimitación de los barrios y parroquias urbanas tomando en cuenta la configuración territorial, identidad,*



historia, necesidades urbanísticas y administrativas y la aplicación del principio de equidad interbarrial”;

- Que,** el artículo 415 del COOTAD, señala ente las clases de bienes de los gobiernos autónomos descentralizados: *“Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos sobre los cuales ejercen dominio. Los bienes 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”*;
- Que,** el artículo 419 del COOTAD señala que: *“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”, y que están constituidos por: “c) Los bienes mostrencos situados dentro de las respectivas circunscripciones territoriales”*;
- Que,** el artículo 435 del COOTAD establece que: *“Los bienes del dominio privado deberán administrarse con criterio de eficiencia y rentabilidad para obtener el máximo rendimiento financiero compatible con el carácter público de los gobiernos autónomos descentralizados y con sus fines”*;
- Que,** el artículo 436 del COOTAD señala que: *“Los consejos, concejos o juntas, podrán acordar y autorizar la venta, donación, hipoteca y permuta de los bienes inmuebles públicos de uso privado o la venta, donación, trueque y prenda de los bienes muebles, con el voto de los dos tercios de los integrantes. Para la autorización no se podrá contemplar un valor inferior al de la propiedad, de acuerdo con el registro o catastro municipal actualizado. La donación únicamente procederá entre instituciones del sector público”*;
- Que,** el artículo 481 del COOTAD, en su inciso 5 señala que: *“Para efecto del presente artículo se entienden mostrencos aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño conocido; en este caso los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos mediante ordenanza establecerán los mecanismos y procedimientos para regularizar bienes mostrencos”*;
- Que,** el artículo 605 del Código Civil establece que: *“Son bienes del Estado todas las tierras que, estando situadas dentro de los límites territoriales, carecen de otro dueño”*;
- Que,** el artículo 702 ibídem, señala que: *“Se efectuará la tradición del dominio de bienes raíces por la inscripción del título en el libro correspondiente del Registro de la Propiedad”*;



- Que,** el artículo 703 ibídem, señala que: *“La inscripción del título de dominio y de cualquier otro de los derechos reales mencionados en el artículo precedente, se hará en el registro del cantón en que esté situado el inmueble; y si éste, por su situación, pertenece a varios cantones, deberá hacerse la inscripción en el registro de cada uno de ellos”;*
- Que,** el artículo 7 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 su reforma establece: *“PROCEDIMIENTO: Los poseionarios 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 en dichas organizaciones y además que es poseionario del predio; 4) Certificado emitido por la Unidad de Avalúos y Catastros del GADMPVM, 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 en la que conste no haber sido adjudicado un bien mostrenco;*
- Que,** mediante Solicitud General Nro. 001267-2025, de fecha 17 de febrero de 2025, presentada por la señorita Narcisa Jacqueline Torres Ramos, con cédula de ciudadanía 1719613489, solicita el respectivo tratamiento de un bien mostrenco;
- Que,** mediante Informe Nro. GADMPVM-AYC-2025-0017-I de fecha 06 de mayo de 2025, suscrito por el Ing. Enrique David Yaguana Castillo, Profesional de Avalúos y Catastros, se establece que el predio N° 65, con clave catastral N° 1708500104007010000, ubicado en la calle A del Barrio Nuevo Porvenir de la ciudad de Pedro Vicente Maldonado, se encuentra dentro del límite urbano del cantón, no registra gravámenes en el Registro de



la Propiedad, y consta en posesión de la señora Narcisa Jacqueline Torres Ramos, conforme la Información Sumaria celebrada en la Notaría Primera del cantón Pedro Vicente Maldonado; recomendándose, en aplicación del artículo 8 de la Ordenanza que regula el proceso de titularización de bienes inmuebles vacantes o mostrencos, continuar con el trámite de titularización del mencionado predio a favor de la solicitante;

Que, mediante Informe Nro. GADMPVM-PYT-2025-0184-I de fecha 15 de julio de 2025, suscrito por el Arq. Mario César Tinoco Lara, Especialista en Gestión Estratégica Cantonal, emite el informe técnico respecto al predio N° 65, con clave catastral Nro. 1708500104007010000, ubicado en la calle A del Barrio Nuevo Porvenir de la ciudad de Pedro Vicente Maldonado, en el cual se establece que el inmueble, de propiedad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, se encuentra en posesión de la señora Narcisa Jacqueline Torres Ramos, que cumple con las disposiciones establecidas en el artículo 8 de la Ordenanza que regula el proceso de titularización de bienes inmuebles vacantes o mostrencos, y que su uso de suelo no contraviene el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, recomendándose la continuidad del trámite de titularización a favor de la solicitante;

Que, mediante Informe Nro. GADMPVM-ASJ-2025-0037-I de fecha 23 de julio de 2025, suscrito por el Mgs. Mauricio Vera Ayora, Procurador Síndico del GADMPVM, emite criterio jurídico favorable respecto a la adjudicación del lote Nro. 65, con clave catastral Nro. 1708500104007010000, ubicado en el Barrio Nuevo Porvenir, a favor de la señora Narcisa Jacqueline Torres Ramos, por cuanto la peticionaria ha cumplido con todos los requisitos señalados en el artículo 7 de la Codificación de la Ordenanza Sustitutiva que Regula el Proceso de Titularización de Bienes Inmuebles Mostrencos ubicados en los Asentamientos Humanos y Centros Poblados del Cantón Pedro Vicente Maldonado que se encuentren en posesión de particulares, concluyendo que la solicitud es procedente y corresponde al Concejo Municipal resolver sobre la adjudicación solicitada;

Que, mediante Informe Nro. GADMPVM-CCM-2025-0030 de fecha 10 de septiembre de 2025, emitido por la Comisión Permanente de Planificación, Presupuesto y Patrimonio, emite criterio favorable respecto a la legalización y adjudicación del bien mostrenco, lote signado con el Nro. 65, con un área de 221,59 m², ubicado en el Barrio Nuevo Porvenir del cantón Pedro Vicente Maldonado, a favor de la señora Narcisa Jacqueline Torres Ramos, por cuanto la solicitud presentada cumple con los requisitos establecidos en la normativa vigente y en la Codificación de la Ordenanza Sustitutiva que Regula el Proceso de Titularización de Bienes Inmuebles Mostrencos ubicados en los Asentamientos Humanos y Centros Poblados del Cantón Pedro Vicente Maldonado que se encuentren en posesión de particulares; recomendando poner el asunto en conocimiento del Pleno del Concejo Municipal para su análisis y resolución;



- Que,** la Dirección Financiera, en atención a la recomendación número dos de la Comisión de Planificación, Presupuesto y Patrimonio, establecida en el Informe Nro. GADMPVM-CCM-2025-0030, respecto al historial de pagos del impuesto predial del lote Nro. 65, ubicado en el Barrio Nuevo Porvenir, informa que, del análisis del predio identificado con la clave catastral Nro. 1708500104007010000, se constata que los tributos prediales correspondientes al período 2008 al 2025 fueron regularmente cancelados a nombre de la señora Bravo Soledispa Mercedes Margarita, con cédula Nro. 1710949767, y que, a partir del año 2025, la titularidad del predio se encuentra registrada a favor de la señora Torres Ramos Narcisa Jacqueline;
- Que,** mediante el Memorando Nro. GADMPVM-ASJ-2025-0594-M, de fecha 19 de septiembre de 2025, suscrito por el Mgs. Mauricio Vera Ayora, Procurador Síndico del GADMPVM, en atención a la recomendación número tres del Informe Nro. GADMPVM-CCM-2025-0030, relativo a la solicitud de información sobre cómo fueron legalizados los demás terrenos del Barrio Nuevo Porvenir, se detalla el procedimiento de legalización de los predios de dicho sector, sustentado en escrituras públicas, fichas catastrales, la ordenanza que aprobó la lotización y la verificación del perímetro urbano conforme al Plan de Uso y Gestión del Suelo vigente; y que, al no existir evidencia legal de la Cooperativa de Vivienda “Nuevo Porvenir”, se recomienda la adjudicación y legalización del predio como bien mostrenco, competencia que le asiste al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, de conformidad con la normativa aplicable y la ordenanza de la materia, constituyendo ello sustento jurídico para su aprobación por el Concejo Municipal del cantón Pedro Vicente Maldonado;
- Que,** el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Pedro Vicente Maldonado, se declaró constituido en la Sesión Inaugural celebrada el 14 de mayo de 2023, de conformidad al artículo 317 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización “COOTAD”;
- Que,** el 25 de septiembre de 2025, el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pedro Vicente Maldonado, se instaló en Sesión Ordinaria para conocer y resolver el siguiente punto: *“6.- ANÁLISIS Y AUTORIZACIÓN PARA LA ADJUDICACIÓN DEL BIEN MOSTRENCO: LOTE SIGNADO CON EL NÚMERO SESENTA Y CINCO (65), CON UN ÁREA DE 221,59 M2 Y CLAVE CATASTRAL NRO. 1708500104007010000, UBICADO EN EL BARRIO NUEVO PORVENIR, CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO, PROVINCIA DE PICHINCHA, A FAVOR DE LA SEÑORITA TORRES RAMOS NARCISA JACQUELINE.”*



El Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Pedro Vicente Maldonado, previo análisis, debate y las consideraciones correspondientes, en uso de las facultades establecidas en los literales a) y t) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), por unanimidad,

RESUELVE:

Artículo 1.- Autorizar la adjudicación del bien mostrenco identificado como Lote signado con el número sesenta y cinco (65), con un área de 221,59 m² y Clave Catastral Nro. 1708500104007010000, ubicado en el barrio Nuevo Porvenir, cantón Pedro Vicente Maldonado, provincia de Pichincha, a favor de la señorita Torres Ramos Narcisa Jacqueline, con cédula de ciudadanía Nro. 1719613489.

Artículo 2.- Disponer la publicación de la presente Resolución Legislativa en la página web institucional y en redes sociales institucionales por tres días hábiles consecutivos, para conocimiento del público y efectos legales, conforme a lo establecido en la Disposición General Quinta de la Codificación de la Ordenanza Sustitutiva que Regula el Proceso de Titularización de Bienes Inmuebles Mostrencos ubicados en los Asentamientos Humanos y Centros Poblados del Cantón Pedro Vicente Maldonado que se encuentren en posesión de particulares.

Dado y firmada en Sesión Ordinaria de Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pedro Vicente Maldonado, a los veinticinco días del mes de septiembre del año dos mil veinticinco.- **CÚMPLASE Y NOTIFÍQUESE.-**

Abg. José Benito Castillo Rodríguez
SECRETARIO GENERAL
CONCEJO MUNICIPAL DE GADMPVM