



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

Exposición de motivos:

En el cantón existen bienes inmueble urbanos, en posesión de vecinos del lugar los que en la actualidad carecen de justo título de dominio, y que por disposición de la ley son de propiedad del Municipio, hecho que constituye un problema de orden social, que debe ser solucionado por esta Institución;

La ordenanza y su reforma vigente, tienen como un requisito la obligación de construir en el plazo de cinco años sin que exista el procedimiento establecido para la reversión que dispone, haciendo inejecutable la disposición.

Persiguiendo la necesidad de garantizar el acceso a la propiedad, no es conveniente exigir la presentación de certificado de no tener bienes, pues cada persona con esfuerzo y peculio propio puede obtener más de una propiedad sin que la Ley y menos la ordenanza limite ese derecho.

Bajo ese contexto, me permito remitir a su autoridad una propuesta de reforma que tiene la total apertura de incorporar otras reformas que crean conveniente y necesario los ediles legisladores:

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 otorga a los gobiernos autónomos descentralizados autonomía política, administrativa y financiera, disposición constitucional que se encuentra ampliamente desarrollada en los artículos 5 y 6 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;
- Que,** el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que: *“Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. (...)”*;
- Que,** la Constitución de la República del Ecuador, establece en su artículo 253, *“Cada cantón tendrá un concejo cantonal, que estará integrado por la alcaldesa o alcalde y las concejales y concejales elegidos por votación popular, entre quienes se elegirá*



una vicealcaldesa o vicealcalde. La alcaldesa o alcalde será su máxima autoridad administrativa y lo presidirá con voto dirimente. En el concejo estará representada proporcionalmente a la población cantonal urbana y rural, en los términos que establezca la ley”;

- Que,** el artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que: *“Los Gobiernos Autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias. Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales”;*
- 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 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), otorga la facultad normativa, para en pleno ejercicio de sus competencias y facultades, dictar normas de carácter general, a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial;
- Que,** el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización - COOTAD, señala: *Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley; (...) b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;*
- Que,** el artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización - COOTAD, señala: *“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; (...) t) establece que es atribución del Concejo Municipal: “Conocer y resolver los asuntos que le sean sometidos a su conocimiento por parte del alcalde o alcaldesa”;*
- Que,** el artículo 416 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización - COOTAD, establece que: *“(...) Son bienes de uso público aquellos cuyo uso por los particulares es directo y general, en forma gratuita. Sin embargo, podrán también ser materia de utilización exclusiva y temporal, mediante el pago de una regalía. Los bienes de uso público, por hallarse fuera del mercado, no figurarán contablemente en el activo del balance del gobierno autónomo descentralizado, pero llevarán un registro general de dichos bienes para fines de administración.*

Constituyen bienes de uso público:



- a) *Las calles, avenidas, puentes, pasajes y demás vías de comunicación y circulación;*
- b) *Las plazas, parques y demás espacios destinados a la recreación u ornato público y promoción turística;*
- c) *Las aceras que formen parte integrante de las calles y plazas y demás elementos y superficies accesorios de las vías de comunicación o espacios públicos a que se refieren los literales a) y b);*
- d) *Las quebradas con sus taludes y franjas de protección; los esteros y los ríos con sus lechos y sus zonas de remanso y protección, siempre que no sean de propiedad privada, de conformidad con la ley y las ordenanzas;*
- e) *Las superficies obtenidas por rellenos de quebradas con sus taludes;*
- f) *Las fuentes ornamentales de agua destinadas a empleo inmediato de los particulares o al ornato público;*
- g) *Las casas comunales, canchas, mercados, escenarios deportivos, conchas acústicas y otros de análoga función de servicio comunitario; y,*
- h) *Los demás bienes que en razón de su uso o destino cumplen una función semejante a los citados en los literales precedentes, y los demás que ponga el Estado bajo el dominio de los gobiernos autónomos descentralizados.*

Aunque se encuentren en urbanizaciones particulares y no exista documento de transferencia de tales bienes al gobierno autónomo descentralizado, por parte de los propietarios, los bienes citados en este artículo, se considerarán de uso y dominio público. Los bienes considerados en los literales f) y g) se incluirán en esta norma, siempre y cuando hayan sido parte del porcentaje que obligatoriamente deben dejar los urbanizadores en beneficio de la comunidad”;

Que, el artículo 419 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía Descentralización - COOTAD, establece 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. 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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización - COOTAD, establece que: *“(...) 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 425 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización - COOTAD, señala que: “(...) *Es obligación de los gobiernos autónomos descentralizados velar por la conservación de los bienes de propiedad de cada gobierno y por su más provechosa aplicación a los objetos a que están destinados, ajustándose a las disposiciones de este Código.*”

Que, el artículo 426 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización - COOTAD, señala 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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización - COOTAD, establece que: “(...) *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, el artículo 715 del Código Civil, establece que: “(...) *la 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, mediante Memorando Nro. GADMPVM-ASJ-2024-0081-M de fecha 22 de abril de 2024 suscrito por el Procurador Síndico, Ab. Mauricio Vera Ayora y dirigido al señor alcalde, remite la propuesta de reforma a la ordenanza que regula el proceso de titularización de bienes inmuebles mostrencos, mediante el cual también solicita su direccionamiento a la Comisión del Concejo Municipal para que emita su informe de acuerdo al procedimiento legislativo previsto para la aprobación de las ordenanzas cantonales;

Que, la Comisión de Legislación y Fiscalización, en sesión extraordinaria de fecha 05 de junio de 2024, señala que una vez realizado un análisis pormenorizado de la documentación adjunta, tomando en cuenta los criterios técnicos y legales, concluyen que la **PROYECTO DE REFORMA A 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. 09-2020, contiene el fundamento legal y técnico para que el Concejo Municipal proceda con el análisis y la aprobación; por lo que recomienda que sea puesto en consideración del Pleno del Concejo Municipal, de manera urgente para su respectivo análisis y aprobación (Informe Nro. GADMPVM-CCM-2024-0014)

- Que,** en sesión ordinaria del Concejo Municipal de fecha 13 de junio de 2024, el Concejo Municipal por mayoría resolvió aprobar en primer debate el Proyecto de reforma a 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. Nro. 09-2020;
- Que,** el día miércoles 26 de junio de 2024, a partir de las 16H30, en la Sala de Sesiones de la Municipalidad, se socializó el Proyecto de reforma a 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. Nro. 09-2020;
- Que,** en Sesión Ordinaria del Concejo Municipal de fecha 04 de julio de 2024, el Concejo Municipal por unanimidad resolvió aprobar en segundo y definitivo debate el Proyecto de reforma a 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. Nro. 09-2020.

En uso de las atribuciones constitucionales y legales que le confiere el Art. 7, 57 literal a) y Arts. 255, 256, 259 y 260 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, expide la:

REFORMA A 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

Art. 1. Reformar el nombre de la ordenanza de manera concreta: Ordenanza Sustitutiva que regula el proceso de titularización de bienes mostrencos.



Art. 2. En el Art. 2.- sustituir el lit. f), por: *Conceder el dominio de la tierra siempre que estas no estén en litigio ni pesen sobre ellas ningún gravamen que límite la propiedad.*

Art. 3. En el Art. 3.- en lugar de la palabra ciudad, cantón. Después del punto final, *“en los centros declarados urbanos”*

Art. 4. En el Art. 4.- Sustituir el artículo por el siguiente texto: *“Se entenderá a la posesión como la tenencia de una cosa determinada con el ánimo de señor y 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 registro en el catastro municipal y el pago del impuesto predial, constituirán prueba de la posesión”*

Art. 5. Eliminar el Art. 5

Art. 6. En el Art. 7, solicitar en vez de información sumaria, *“declaración juramentada y/o cesión de derechos posesorios declarando que no hay reclamo, discusión o propietario legítimo sobre la propiedad o derechos reales que se aleguen respecto al terreno que se solicita la legalización; en caso de personas que hayan comprado derechos de posesión presentarán las cartas del impuesto predial pagadas por los 5 años anteriores a nombre de la persona que cedió los derechos de posesión;*

Art. 7. En el Art. 7, numeral 3, incorporar después de la palabra “predio” punto (.) y luego el siguiente texto: *“Certificado que será entregado al peticionario gratuitamente por parte de la directiva del barrio, recinto o comuna.”*

En el numeral 10, cambiar el texto por el siguiente: *“10.- Certificado emitido por el Registro de la Propiedad en la que conste no haber sido adjudicado un bien mostrenco.”*

Art. 8. En el Art. 10, aclarar que paga por derecho de tierra *el 10% del avalúo del bien fijado por avalúos y catastros.*

Art. 9. En la disposición general primera, *“...para que mediante resolución motivada adopte las medidas administrativas necesarias y demande o denuncie antes las autoridades competentes para las responsabilidades civiles o penales a que hubiere lugar”*

Art. 10. Incorporar una disposición general quita, con el siguiente texto: *“QUINTA: Una vez resuelta la adjudicación por el Concejo Municipal, a través de Secretaría General se publicará por tres veces, mediante tres días hábiles distintos, a través de la página web, redes sociales institucionales, carteles en la Notaría y Registro de la Propiedad, determinándose las características, descripciones y localización del predio que se va proceder a legalizar con la individualización del beneficiario.*

Una vez ejecutoriada la última publicación, secretaría general sentará razón y procederá a la notificación de la respectiva autorización de adjudicación.”

Incorporar una disposición general sexta, con el siguiente texto: *“SEXTA: Prohíbese la venta del bien inmueble por un tiempo de cinco años.”*



DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza reformativa entrará en vigencia a partir de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dada y firmada en la sala de sesiones del Concejo Municipal del Cantón Pedro Vicente Maldonado, a los cuatro días del mes de julio de dos mil veinte y cuatro.

Dr. Freddy Roberth Arrobo Arrobo
ALCALDE DEL GADMPVM

Abg. José Benito Castillo Rodríguez
SECRETARIO GENERAL

RAZÓN: En mi calidad de Secretario General del Concejo Municipal del Cantón Pedro Vicente Maldonado, siento como tal que el Pleno del Concejo Municipal discutió y aprobó el **PROYECTO DE REFORMA A 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. 09-2020**, en dos sesiones de fecha 13 de junio de 2024 y 04 de julio de 2024, en primer y segundo debate, siendo aprobado su texto en esta última fecha; misma que de conformidad a lo que establece el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, es remitida al Alcalde de este cantón, para la sanción o veto correspondiente.- Pedro Vicente Maldonado, a 04 de julio de 2024.- LO CERTIFICO.

Abg. José Benito Castillo Rodríguez
SECRETARIO GENERAL

DR. FREDDY ROBERTH ARROBO ARROBO, ALCALDE DEL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO.- Al tenor de lo dispuesto en los artículos 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, habiéndose cumplido el procedimiento establecido en el citado Código, **SANCIONO** expresamente el texto de la **PROYECTO DE REFORMA A 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. 09-2020**; y dispongo su promulgación y publicación en los medios previstos para el efecto.- Pedro Vicente Maldonado, 10 de julio de 2024.



Dr. Freddy Roberth Arrobo
ALCALDE DEL GADMPVM

Proveyó y firmó la ordenanza que antecede el Dr. Freddy Roberth Arrobo Arrobo, Alcalde del cantón Pedro Vicente Maldonado; quien dispuso su ejecución y publicación en la Gaceta Municipal del dominio Web de la institución.- Pedro Vicente Maldonado, 10 de julio de 2024.- CERTIFICO.-

Abg. José Benito Castillo Rodríguez
SECRETARIO GENERAL