



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

Resolución Legislativa Nro. 113-SG-GADMPVM-2026

CONSIDERANDO:

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 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 5 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante COOTAD), señala 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”*;

Que, el artículo 415 del COOTAD, señala entre 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 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. 005335-2025, de fecha 18 de agosto de 2025, la señora Rosa Elvira Alvarracín Lupercio, portadora de la cédula de ciudadanía Nro. 1707745145, solicitó al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pedro Vicente Maldonado el inicio del procedimiento para la adjudicación y legalización de un bien mostrenco urbano, manifestando ser poseionaria del inmueble identificado como Lote Nro. 5, ubicado en el barrio La Isla de esta cabecera cantonal, respecto del cual señala mantener la posesión por más de veinte años;

Que, mediante Oficio Nro. GADMPVM-AYC-2026-0026-O, de fecha 13 de mayo de 2026, suscrito por el Ing. Erick Stiven Ochoa Ortega, Profesional de Avalúos y Catastros, se emitió el Certificado de Afectaciones y Estado Registral del predio con clave catastral 1708500102038005000, con una superficie de 230,96 m², en el que se determinó que el inmueble no se encuentra dentro de áreas de protección forestal, no presenta afectaciones por zonas de riesgo y no invade bienes de uso público o municipales, estableciéndose su viabilidad técnica para continuar con el procedimiento de regularización;

Que, mediante Informe Nro. GADMPVM-AYC-2026-0088-I, de fecha 27 de mayo de 2026, el Ing. Erick Stiven Ochoa Ortega, Profesional de Avalúos y Catastros, determinó la viabilidad



técnica y catastral para la adjudicación del Lote Nro. 5, ubicado en el barrio Las Islas, a favor de la ciudadana Rosa Elvira Alvarracín Lupercio, estableciendo que el predio cuenta con una superficie de 230,96 m², se encuentra identificado con la clave catastral 1708500102038005000 y registra un avalúo de USD 13.297,78 correspondiente al terreno y de USD 12.894,94 correspondiente a la construcción, para un avalúo total de USD 26.192,72; señalando además, con base en lo dispuesto en el Memorando Nro. GADMPVM-ASJ-2026-0684-M, que el trámite resulta procedente, considerando que el inmueble ya constaba en el inventario municipal con anterioridad a la expedición del PUGS, aun cuando su superficie es inferior al área mínima establecida en la zonificación residencial vigente;

Que, mediante Informe Nro. GADMPVM-PYT-2026-0170-I, de fecha 15 de junio de 2026, suscrito por el Arq. Mario César Tinoco Lara, Profesional en Gestión Estratégica y Cooperación Internacional, se emitió informe técnico favorable en materia de ordenamiento territorial, determinándose que el predio se encuentra dentro de un asentamiento urbano consolidado y que la regularización de la tenencia del inmueble resulta compatible con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) cantonal vigente;

Que, mediante Memorando Nro. GADMPVM-REN-2026-0322-M, de fecha 23 de junio de 2026, suscrito por la Tlga. Ximena Alexandra Lara Aguilar, Profesional de Rentas, y en aplicación de lo previsto en el artículo 10 de la ordenanza que regula el procedimiento, se efectuó la liquidación correspondiente al derecho de tierra, determinándose el valor equivalente al diez por ciento (10 %) del avalúo del terreno, por la suma de USD 1.329,78, cuya cancelación corresponde a la peticionaria como requisito previo para la elaboración de la respectiva minuta;

Que, mediante Informe Nro. GADMPVM-ASJ-2026-0081-I, de fecha 25 de junio de 2026, suscrito por el Abg. Mauricio Lorenzo Vera Ayora, Procurador Síndico, emitió criterio jurídico favorable respecto de la adjudicación del inmueble identificado con clave catastral 1708500102038005000, concluyéndose que el procedimiento resulta jurídicamente procedente al haberse verificado el cumplimiento de los requisitos previstos 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;

Que, mediante Informe Nro. GADMPVM-CCM-2026-040, de fecha 07 de agosto de 2026, la Comisión Permanente de Planificación, Presupuesto y Patrimonio, integrada por el concejal Javier Jaramillo, en calidad de Presidente, el concejal Paúl Orrico y la concejala Katherine Jiménez, conoció y analizó la documentación que forma parte del expediente y emitió informe favorable unánime, recomendando al Pleno del Concejo Municipal aprobar la legalización y adjudicación definitiva del bien mostrenco identificado como Lote Nro. 5, a favor de la señora Rosa Elvira Alvarracín Lupercio;



Que, el 27 de agosto de 2026, el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pedro Vicente Maldonado, se instaló en Sesión Extraordinaria para conocer y resolver el siguiente punto: **“4.- RESOLUCIÓN PARA LA ADJUDICACIÓN DEL BIEN MOSTRENCO, LOTE SIGNADO NRO. 5, CON UNA ÁREA DE TERRENO DE 230,96 M2, UBICADO EN EL BARRIO LA ISLA, CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO, PROVINCIA DE PICHINCHA, A FAVOR DE LA SEÑORA ALVARRACIN LUPERCIO ROSA ELVIRA.”**

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 d) del artículo 57 del COOTAD, por unanimidad,

RESUELVE:

Artículo 1.- Autorizar la adjudicación del bien mostrenco identificado como lote signado con el número Cinco (5), con un área de 230,96 m² y Clave Catastral Nro. 1708500102038005000, ubicado en el Barrio la Isla, parroquia y cantón Pedro Vicente Maldonado, Provincia de Pichincha, a favor de la señora Rosa Elvira Alvarracin Lupercio, con Cédula de Ciudadanía Nro. 1707745145.

Artículo 2.- Disponer la publicación de la presente resolución legislativa en la página web institucional y en redes sociales institucionales por tres días hábiles, 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.

Dada y firmada en Sesión Extraordinaria de Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pedro Vicente Maldonado, a los veintisiete días del mes de agosto del año dos mil veintiséis.- **CÚMPLASE Y NOTIFÍQUESE.-**

Dr. Freddy Roberth Arrobo Arrobo
ALCALDE DEL GADMPVM

Abg. Mauricio Lorenzo Vera Ayora
SECRETARIO GENERAL (S)



CERTIFICO que la presente Resolución Legislativa Nro. 113-SG-GADMPVM-2026 fue conocida, debatida y aprobada en sesión pública extraordinaria del Concejo Municipal de Pedro Vicente Maldonado, celebrada el 27 de agosto de 2026; y posteriormente suscrita por el Dr. Freddy Roberth Arrobo Arrobo, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pedro Vicente Maldonado, en la misma fecha.

Lo certifico.- Pedro Vicente Maldonado, 27 de agosto de 2026.

Abg. Mauricio Lorenzo Vera Ayora
SECRETARIO GENERAL (S)