



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

Resolución Legislativa Nro. 103-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. 002874-2025, de fecha 02 de junio de 2025, presentada por el señor Robinson Danilo Labanda Romero, con cédula de ciudadanía 1717972317, se dirige al gobierno municipal, indicando *“(…) solicito a su Autoridad se disponga al Departamento Legal Municipal se CONTINÚE con el trámite e rigor para la correspondiente Legalización y Adjudicación a mi nombre del lote de terreno signad con el Nro. Trescientos Setenta y Siete (377) con una superficie aproximada de 247.63 m², ubicado en el Centro Poblado del Recinto “La Celica”, en la jurisdicción del Cantón Pedro Vicente Maldonado, provincia de Pichincha; estoy presto a reconocer lo que fuere pertinente”;*



- Que,** mediante Memorando Nro. GADMPVM-AYC-2025-0119-M, de fecha, 06 de junio de 2025, suscrito por el Ing. Enrique David Yaguana Castillo, Profesional de Avalúos y Catastros, dirigido a Asesoría Jurídica, señalando *“Por medio del presente, me permito adjuntar la documentación solicitada correspondiente al lote Nro. 377 del recinto La Celica, con clave catastral 1708500301005016000, la cual incluye lo siguiente: Ficha catastral actualizada Certificado de avalúo Planos actualizados del terreno”*;
- Que,** mediante Memorando Nro. GADMPVM-SPS-2025-0057-M, de fecha 10 de junio de 2025, suscrito por la Ab. María Belén Espinoza Castro, Subprocuradora Síndica, dirigido al Profesional de Avalúos y Catastros, indicando *“(…) En virtud de lo expuesto, me permito solicitar a la Unidad de Avalúos y Catastros la emisión de un Informe Técnico Actualizado del predio Nro. 377, con clave catastral 1708500301005016000, ubicado en el recinto La Celica, parroquia y cantón Pedro Vicente Maldonado. Este informe deberá determinar el área del terreno, su avalúo actualizado y si cumple con los requisitos solicitados por la municipalidad, con el objetivo de continuar el proceso de adjudicación a favor del señor LABANDA ROMERO ROBINSON DANILO, y, con base en ello, proceder con la emisión del informe jurídico correspondiente”*;
- Que,** mediante Memorando Nro. GADMPVM-SPS-2025-0060-M, de fecha 13 de junio de 2025, suscrito por la Ab. María Belén Espinoza Castro, Subprocuradora Síndica, dirigido a la Dirección Financiera, indicando *“(…) En virtud de lo expuesto, me permito solicitar que se establezca el valor a cancelar por concepto de derecho de tierra del predio 377, con clave catastral 1708500301005016000, ubicado en el Recinto La Celica, parroquia y cantón Pedro Vicente Maldonado a favor del poseionario LABANDA ROMERO ROBINSON DANILO, en base al Informe Nro. GADMPVM-AYC-2025-0030-I, de fecha 11 de junio de 2025, suscrito por el Ing. Enrique David Yaguana Castillo, Profesional de Avalúos y Catastros. Con la finalidad de continuar con el proceso correspondiente de titularización de bien mostrenco”*.
- Que,** mediante Memorando Nro. GADMPVM-AYC-2025-0128-M, de fecha 01 de julio de 2025, suscrito por el Ing. Enrique David Yaguana Castillo, Profesional de Avalúos y Catastros, dirigido a Asesoría Jurídica, señalando *“(…) El predio se encuentra dentro de los límites urbanos del cantón El valor del predio por metro cuadrado es de \$ 13.61 Existe una sesión de derechos posesorios protocolizado en la notaria 01 del cantón Pedro Vicente Maldonado con fecha 09/03/2018. RECOMENDACIONES: Se recomienda continuar con el proceso de titularización del predio N° 377 en favor de la solicitante”*;
- Que,** a través de Memorando Nro. GADMPVM-REN-2025-0300-M, de fecha 07 de julio de 2025, suscrito por la Tlga. Ximena Alexandra Lara Aguilar, Profesional Rentas, dirigido a Asesoría Jurídica, señalando *“En base a la competencia del Área de Rentas como ente*



determinador y, en cumplimiento a 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. En su Art. 10. FORMA DE PAGO.- Previo a la elaboración de la minuta, el beneficiario pagara por derecho de tierra el 10% del avalúo del bien fijado por la Unidad de Avalúos y Catastros. Para la determinación del valor a cancelar por derecho de tierra se verifica las especificaciones técnicas que consta en el Memorando Nro.GADMPVM-AYC-2025-0128-M, suscrito por el Ing. Enrique Yaguana, Profesional de Avalúos y Catastros”;

- Que,** mediante Informe Jurídico Nro. GADMPVM-ASJ-2025-0036-I, de fecha 14 de julio de 2025, emitido por el Magister Mauricio Vera Ayora, Procurador Síndico, determina que la solicitud presentada por el señor Robinson Danilo Labanda Romero, para la adjudicación y titularización del Lote Nro. 377, ubicado en el Recinto La Celica, cumple con los requisitos técnicos, jurídicos y documentales establecidos 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, conforme lo dispuesto en los artículos 7 y 8 de la referida ordenanza, por lo que es procedente dar continuidad al trámite respectivo, en aplicación de la normativa vigente y en observancia de los principios de eficacia, eficiencia, juridicidad y motivación establecidos en el Código Orgánico Administrativo y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;
- Que,** mediante Informe emitido por la Comisión Permanente de Planificación, Presupuesto y Patrimonio del Concejo Municipal del Cantón Pedro Vicente Maldonado, en sesión ordinaria celebrada el 25 de julio de 2025, se analizó la solicitud presentada por el señor Labanda Romero Robinson Danilo, mediante Solicitud General Nro. 002874-2025, de fecha 2 de junio de 2025, para la legalización y adjudicación del bien mostrenco, lote signado Nro. 377, con un área de terreno de 247,63 m², ubicado en el recinto La Celica, verificándose que el predio cumple con los requisitos establecidos en la Ordenanza Sustitutiva 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, así como con las disposiciones del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y del Código Orgánico Administrativo, emitiéndose informe favorable para su conocimiento, análisis y aprobación por parte del Concejo Municipal;
- 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 31 de julio de 2025, 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: “6.- *ANÁLISIS Y AUTORIZACIÓN PARA LA ADJUDICACIÓN DEL BIEN MOSTRENCO: LOTE SIGNADO CON EL NÚMERO TRESCIENTOS SETENTA Y SIETE (377), CON UN ÁREA DE 247.63 M² Y CLAVE CATASTRAL N° 1708500301005016000, UBICADO EN EL RECINTO LA CELICA, CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO, PROVINCIA DE PICHINCHA, A FAVOR DEL SEÑOR LABANDA ROMERO ROBINSON DANILO.*”

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 Único.- Autorizar la adjudicación del bien mostrenco identificado como Lote signado con el número trescientos setenta y siete (377), con un área de 247.63 m² y Clave Catastral Nro. 1708500301005016000, ubicado en el Recinto La Celica, cantón Pedro Vicente Maldonado, provincia de Pichincha, a favor del señor Robinson Danilo Labanda Romero, con cédula de ciudadanía Nro. 171797231-7.

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

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