



**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  
NRO. 25-2015**

**EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN 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 del Cantón 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 último inciso del artículo 486 del COOTAD, establece que mediante ordenanza los concejos municipales y distritales establecerá los procedimientos de titularización administrativa a favor de los poseedores de predios que carezcan de título inscrito;

**Que**, entre las atribuciones del Concejo Municipal, en la letra x) del artículo 57 del COOTAD, se contempla: "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";

**Que**, el Concejo Cantonal de Pedro Vicente Maldonado, en sesión ordinaria del 3 de agosto del 2004 conoció y aprobó, la Ordenanza que Reglamenta el Proceso de Escrituración de los Bienes Inmuebles Vacantes o Mostrencos y la Legalización de Bienes en Posesión de los Particulares;

**Que**, es necesario regularizar la legalización de bienes inmuebles en posesión de particulares de acuerdo al nuevo ordenamiento jurídico ecuatoriano, que nos rige desde octubre de 2008, con la expedición de la nueva Constitución y sus leyes complementarias, caso del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

En uso de la facultad legislativa prevista en el Art. 240 de la Constitución de la República, y Art. 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización;

#### **EXPIDE:**

**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**

#### **CAPÍTULO I GENERALIDADES**

**Art. 1.- 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, de acuerdo a los Capítulos II y III de la presente ordenanza;
- 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 en el régimen del buen vivir, 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, y;

**d)** Ampliar el universo de los contribuyentes en materia tributaria con el objeto de obtener ingresos por este concepto.

**Art. 2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.-** La presente Ordenanza será aplicada en los asentamientos poblados ubicados dentro del Cantón Pedro Vicente Maldonado.

**Art. 3.- DE LA POSESIÓN.-** Para los efectos legales de la presente ordenanza se entenderá a la posesión del predio como la tenencia con ánimo de señor y dueño.

## **CAPITULO II PROCEDIMIENTO PARA LA TITULARIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES VACANTES O MOSTRENCOS QUE SE ENCUENTRAN EN POSESIÓN DE LOS PARTICULARES Y QUE CARECEN DE TÍTULO INSCRITO**

**Art. 4.- PROCEDIMIENTO.-** Los poseedores solicitarán a la máxima autoridad administrativa del GAD Municipal del Cantón Pedro Vicente Maldonado, se legalice a su favor el predio del que está en posesión, adjuntando la documentación que se detalla a continuación:

1. Copia de la cédula de ciudadanía y certificado de votación;
2. Documentos que acrediten la posesión del bien inmueble (Información sumaria o cesión de derechos posesorios rendidas ante un Notario o Notaría Pública con la finalidad de manifestar libre y voluntariamente que se encuentra en posesión del bien de manera ininterrumpida como mínimo de cinco años, con ánimo de señor y dueño);
3. Certificación otorgada por el/la presidente/a o representante del barrio o recinto al que pertenezca el bien inmueble, en que conste que el/los posesionario/s no tiene/n obligaciones pendientes con dicha organización.
4. Certificado emitido por la Jefatura de Avalúos, Catastros y Registros del GAD Municipal del Cantón Pedro Vicente Maldonado, en el que se determine si el predio presenta o no inconvenientes para su titularización; si tiene afectaciones y si el peticionario es el posesionario del bien inmueble.
5. Justificar su estado civil: Partida de matrimonio o Declaración Juramentada o Manifestación de Voluntad rendida ante un Notario Público que acredite la unión de hecho de ser el caso;



6. Certificados otorgados por los Registradores de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, San Miguel de los Bancos y Pedro Vicente Maldonado, donde se establezca que el predio del cual está en posesión no tiene antecedentes de dominio;
7. Documento con el que justifique los ingresos económicos mensuales que obtiene;
8. Certificado de no adeudar al municipio;
9. Comprobante de pago del impuesto predial vigente; (Para los predios que se encuentran catastrados);
10. Señalamiento de domicilio para futuras notificaciones;

**Art. 5.-** Las Direcciones de Planificación y Territorialidad; Obras Públicas; Responsabilidad Social, Cultura y Comunicación y la Unidad de Avalúos, Catastros; emitirán sus informes en el plazo máximo de quince días y la Dirección Financiera Municipal y el Departamento Jurídico lo harán en el plazo de diez días, 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 estará categorizada la zona, medidas y linderos del bien inmueble, tipo de construcción, y si ésta ubicación no se contrapone al Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón.
- Unidad de Avalúos y Catastro y Registros.- Informará sobre la clave catastral, si la tuviera, el valor por m<sup>2</sup> del suelo, dependiendo su ubicación y si tiene o no antecedentes de dominio.
- Dirección de Obras Públicas.- Informará sobre las características físicas de la construcción, estableciendo el tiempo aproximado de su edificación, si el predio presenta o no inconvenientes para su titularización; si tiene afectaciones y si el peticionario es el poseionario del bien inmueble.
- Dirección de Responsabilidad Social, Cultura y Comunicación.- Comunicará sobre la situación socio-económica de los poseedores del predio.
- Dirección Financiera.- Establecerá el valor a cancelar por concepto de venta del bien en posesión del particular, basado en los informes de la Jefatura de Avalúos, Catastros y Registros y del Departamento de Promoción Social y Desarrollo Comunitario.
- Departamento Jurídico.- Analizará los requisitos e informes, técnicos, social y económico y recomendará la factibilidad de la titularización a favor del poseedores del bien inmueble.



**Art. 6.- COMPRAVENTA DEL BIEN INMUEBLE.-** Con la documentación presentada e informes respectivos, la máxima autoridad administrativa, someterá al análisis y aprobación del Concejo Municipal, cuya resolución en la que se señalarán las características, descripción y localización del predio, será publicada por una sola vez, en la página WEB institucional y en las redes sociales, para conocimiento del público, con la finalidad de que si existiesen terceros interesados presenten motivada y fundamentadamente la impugnación respectiva de la que se crean asistidos en el plazo de 8 días contados a partir de la publicación.

Transcurrido dicho plazo si no existieren impugnaciones Secretaría General, notificará con la resolución y todos sus habilitantes a Sindicatura Municipal, para la elaboración de la Minuta, para que se eleve a escritura pública ante un Notario Público de venta del bien inmueble.

**Art. 7.- FORMA DE PAGO.-** Previo a la realización de la minuta, el beneficiario pagará por el derecho de tierra el 10% del valor establecido por la Unidad de Avalúos y Catastros, con el memorando que emita el Procurador Síndico a la Dirección Financiera, el cual lo hará de contado en dinero de curso legal, el valor será establecido en base a los siguientes parámetros.

**Art. 8.- LEGALIZACIÓN.-** Una vez cumplido con lo establecido en el artículo 8 de la presente Ordenanza, se procederá con la elaboración de la minuta por parte de Sindicatura Municipal, para ser elevada a escritura pública ante un Notario Público y se inscribirá en el Registro de la Propiedad del Cantón, la misma que constituirá el título de dominio del comprador.

**Art. 9.- COSTOS DE LEGALIZACIÓN.-** Los costos que ocasione todo el proceso de legalización del bien inmueble hasta su inscripción en el Registro de la Propiedad del Cantón, serán asumidos por el beneficiario.

## **DISPOSICIONES GENERALES**

**PRIMERA.-** Las servidoras y servidores públicos municipales que contravinieren las disposiciones de esta ordenanza serán sancionados conforme lo dispone la Ley Orgánica de Servicio Público y su Reglamento.

**SEGUNDA.-** En caso que se comprobare la alteración o manipulación de la información proporcionada por el interesado o el Funcionario competente, se suspenderá el trámite de legalización previo informe del Departamento Jurídico del GAD Municipal del Cantón Pedro Vicente Maldonado, 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. En el caso del funcionario competente que incumpliere en sus deberes y obligaciones será sancionado administrativamente de conformidad a la Ley, sin perjuicio de otras responsabilidades a que hubiere lugar.



**TERCERA.-** Todo cuanto no se encuentre contemplado en esta Ordenanza se sujetará a lo dispuesto por el COOTAD, Código Civil y demás Leyes conexas que sean aplicables y no se contrapongan.

**CUARTA.-** Por la presente ordenanza se incorpora al patrimonio municipal todos los bienes mostrencos o vacantes ubicados en la cabecera cantonal, en los recintos Celica, San Vicente de Andoas y todos los Asentamientos Humanos de la jurisdicción Cantonal de Pedro Vicente Maldonado, debiendo la Jefatura de Avalúos y catastros, realizar el correspondiente catastro de dichos bienes, en el plazo de 6 meses.

**QUINTO.-** Los bienes escriturados con propietario definido, se regirán por las normas legales que se aplican en la cabecera cantonal respecto del uso y ocupación del suelo, del urbanismo y sobre los lotes mínimos.

### **DISPOSICIÓN 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 oponga a la presente, especialmente la Ordenanza que Reglamenta el Proceso de Escrituración de los Bienes Inmuebles Vacantes o Mostrencos y la Legalización de Bienes en Posesión de los Particulares.

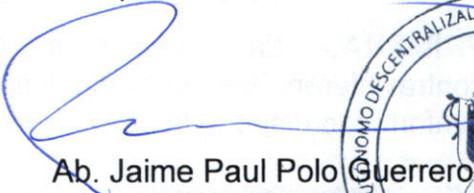
### **DISPOSICIÓN FINAL**

**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 y firmada en la Sala de Sesiones de la Municipalidad, a los 21 días del mes de diciembre del dos mil quince.

  
Ing. Walter Fabrisio Ambuludi Bustamante  
**ALCALDE DEL CANTÓN**

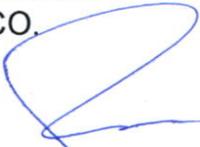


  
Ab. Jaime Paul Polo Guerrero  
**SECRETARIO**





**RAZON:** Ab. Jaime Paul Polo Guerrero, 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 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**, en dos sesiones ordinaria de fecha 16 de diciembre de 2015 y extraordinaria de fecha 21 del mismo mes y año, en primer y segundo debate, respectivamente, 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 en tres ejemplares al Ing. Walter Fabrisio Ambuludi Bustamante, Alcalde de este cantón, para la sanción u observación correspondiente.- Pedro Vicente Maldonado, 22 de diciembre de 2015.- LO CERTIFICO.

  
Ab. Jaime Paul Polo Guerrero  
**SECRETARIO GENERAL**

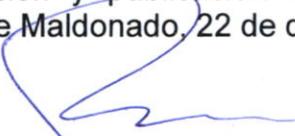


**ING. FABRISIO AMBULUDI, ALCALDE DEL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO.**- Al tenor de lo dispuesto en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, habiéndose cumplido el procedimiento establecido en el citado Código, **SANCIONO** expresamente el texto de 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**; y dispongo su promulgación y publicación en los medios previstos para el efecto.- Pedro Vicente Maldonado, 22 de diciembre de 2015.

  
Ing. Walter Fabrisio Ambuludi Bustamante  
**ALCALDE DEL CANTÓN**



Proveyó y firmó la ordenanza que antecede el Ing. Walter Fabrisio Ambuludi Bustamante, Alcalde del Cantón Pedro Vicente Maldonado; quien dispuso la ejecución, promulgación y publicación en la Gaceta Municipal y Registro Oficial.- Pedro Vicente Maldonado, 22 de diciembre de 2015.- LO CERTIFICO.

  
Ab. Jaime Paul Polo Guerrero  
**SECRETARIO GENERAL**

