



GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAUSÍ

ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027

Por un Alausí diferente

ORDENANZA QUE NORMA LA REGULARIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS DEL CANTÓN ALAUSÍ

CONSIDERANDO:

Que, el Art. 1 de la Constitución de la República determina que: *“El Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico. Se organiza en forma de república y se gobierna de manera descentralizada.”*

Que, el Artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador establece: *“Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.”*

Que, la Constitución de la República del Ecuador en el artículo 31, dispone: *“Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía”;*

Que, el Art. 66, numeral 2 de la Constitución de la República, establece: *“Se reconoce y garantizará a las personas: 2. El derecho a una vida digna, que asegure la salud, alimentación y nutrición, agua potable, vivienda, saneamiento ambiental, educación, trabajo, empleo, descanso y ocio, cultura física, vestido, seguridad social y otros servicios sociales necesarios.”*

Que, el Art. 66, numeral 26 de la Carta Magna: *“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, la Constitución de la República del Ecuador en el artículo 82, establece: *“El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes”;*

Que, la Constitución de la República del Ecuador en el artículo 83, números 4, 5 y 9 señala: *“Son deberes y responsabilidades de las ecuatorianas y los ecuatorianos, sin perjuicio de otros previstos en la Constitución y la ley: (...) 4. Colaborar en el mantenimiento de la paz y de la seguridad. 5. Respetar los derechos humanos y luchar por su cumplimiento. 9. Practicar la justicia y la solidaridad en el ejercicio de sus derechos y en el disfrute de bienes y servicios (...)”;*





GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAUSÍ

ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027

Por un Alausí diferente

Que, el Art. 84 de la Constitución de la República contiene la siguiente obligación: *“La Asamblea Nacional y todo órgano con potestad normativa tendrá la obligación de adecuar, formal y materialmente, las leyes y demás normas jurídicas a los derechos previstos en la Constitución y los tratados internacionales, y los que sean necesarios para garantizar la dignidad del ser humano o de las comunidades, pueblos y nacionalidades. En ningún caso, la reforma de la Constitución, las leyes, otras normas jurídicas ni los actos del poder público atentarán contra los derechos que reconoce la Constitución.”*

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 226 expresa: *“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, la Constitución de la República del Ecuador en el artículo 238, señala: *“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, la Constitución de la República del Ecuador en el artículo 240, establece: *“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 Art. 264, numeral 2 de la Constitución de la República prescribe como competencia exclusiva de los Gobiernos Municipales, ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.

Que, la Constitución de la República del Ecuador en el artículo 264, último inciso, indica que los gobiernos autónomos descentralizados municipales en el ámbito de sus competencias, expedirán ordenanzas cantonales;

Que, el Art. 275 de la Constitución de la República dispone. *“El régimen de desarrollo es el conjunto organizado, sostenible y dinámico de los sistemas económicos, políticos, socio-culturales y ambientales, que garantizan la realización del buen vivir, del Sumak kawsay.”*





GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAUSÍ

ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027

Por un Alausí diferente

Que, el Art. 283 de la Constitución de la República dispone que: *“El sistema económico es social y solidario; reconoce al ser humano como sujeto y fin; propende a una relación dinámica y equilibrada entre sociedad, Estado y mercado, en armonía con la naturaleza; y tiene por objetivo garantizar la producción y reproducción de las condiciones materiales e inmateriales que posibiliten el buen vivir.”*

Que, el Art. 321 de la Constitución de la República determina 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 Art. 376 Constitución de la República prescribe que para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, las municipalidades podrán expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley. Se prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano o de público a privado.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en el artículo 7, establece: *“Facultad normativa.- Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial. El ejercicio de esta facultad se circunscribirá al ámbito territorial y a las competencias de cada nivel de gobierno, y observará lo previsto en la Constitución y la Ley (...);”*

Que, el Artículo 54 del COOTAD en sus literales a); c) y m) establece que entre las funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal está: *“Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales. [...] Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico (...).”* m) Regular y controlar el uso del espacio público cantonal y, de manera particular, el ejercicio de todo tipo de actividad que se desarrolle en él la colocación de publicidad, redes o señalización (...);”

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 55, letra b) señala la competencia exclusiva del gobierno autónomo descentralizado municipal para: *“Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”;*





GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAUSÍ

ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027

Por un Alausí diferente

Que, el Artículo 57, literal a) del COOTAD establece que: Art. 57.- Atribuciones del concejo municipal.- Al concejo municipal le corresponde: 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;

Que, el Artículo 60 literal d) del COOTAD establece: d) Presentar proyectos de ordenanzas al concejo municipal en el ámbito de competencias del gobierno autónomo descentralizado municipal;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, en el artículo 322, establece: “Los consejos regionales y provinciales y los concejos metropolitanos y municipales aprobarán ordenanzas regionales, provinciales, metropolitanas y municipales, respectivamente, con el voto conforme de la mayoría de sus miembros. Los proyectos de ordenanzas, según corresponda a cada nivel de gobierno, deberán referirse a una sola materia y serán presentados con la exposición de motivos, el articulado que se proponga y la expresión clara de los artículos que se deroguen o reformen con la nueva ordenanza (...);”

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, en el artículo 324 dispone: “El ejecutivo del gobierno autónomo descentralizado, publicará todas las normas aprobadas en su gaceta oficial, en el dominio web de la institución y en el Registro Oficial”;

Que, el Artículo 419, literal c) del COOTAD reconoce que constituyen bienes del dominio privado de los Gobiernos Autónomos Descentralizados: “Los bienes mostrencos situados dentro de las respectivas circunscripciones territoriales”.

Que, el Artículo 426 del COOTAD, establece 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 COOTAD, establece en el Art. 436 lo siguiente: “Autorización de transferencia.- (Sustituido por el Art. 34 de la Ley s/n, R.O. 166-S, 21-I-2014). - 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.





GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAUSÍ

ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027

Por un Alausí diferente

Que, el Art. 481, inciso quinto del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD - dispone: *“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 Art. 596 numeral sexto del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD - prescribe: *“...En los casos de predios que por procesos administrativos hayan pasado a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano y que en los mismos se encuentren asentamientos humanos de hecho y consolidado, se podrá realizar la venta directa sin necesidad de subasta a los poseesionarios del predio sin tomar en cuenta las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía.”*

Que, el Artículo 599 del Código Civil, señala que: *“El dominio, que se llama también propiedad, es un derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.”*

Que, el Artículo 605 del Código Civil, señala que: *“Son bienes del Estado todas las tierras que, estando situadas dentro de los límites territoriales, carecen de otro dueño”.*

Que, el Artículo 715 del Código Civil, determina que: *“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, el Código Orgánico Administrativo en el artículo 25, señala: *“Las administraciones públicas respetarán, entre sí, el ejercicio legítimo de las competencias y ponderarán los intereses públicos implicados. Las administraciones facilitarán a otras, la información que precise sobre la actividad que desarrollen en el ejercicio de sus propias competencias”;*

Que, el Código Orgánico Administrativo en el artículo 26, señala: *“Todas las administraciones tienen responsabilidad compartida y gestionarán de manera complementaria, en el marco de sus propias competencias, las actuaciones necesarias para hacer efectivo el goce y ejercicio de derechos de las personas y el cumplimiento de los objetivos del buen vivir”;*

Que, el Código Orgánico Administrativo en el artículo 49, señala: *“Órgano administrativo. El órgano administrativo es la unidad básica de organización de las administraciones públicas.”*





GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAUSÍ

ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027

Por un Alausí diferente

Sus competencias nacen de la ley y las ejercen los servidores públicos, de conformidad con las normas e instrumentos que regulan su organización y funcionamiento”;

Que, el Artículo 55 del Código Orgánico Administrativo establece que: “Art. 55.- Competencias de los órganos colegiados. Para la atribución de competencias a los órganos colegiados se tomará en cuenta al menos: (...) Los órganos colegiados adoptarán sus decisiones sobre la base de los informes técnicos, económicos y jurídicos provistos bajo responsabilidad de los órganos a cargo de las actividades de ejecución y asesoría en la administración. (...)”.

Que, el Artículo 98 del Código Orgánico Administrativo establece que: “Acto administrativo es la declaración unilateral de voluntad, efectuada en ejercicio de la función administrativa que produce efectos jurídicos individuales o generales, siempre que se agote con su cumplimiento y de forma directa. Se expedirá por cualquier medio documental, físico o digital y quedará constancia en el expediente administrativo”.

Que, el Procurador General del Estado, mediante Oficio Nro. 06266 de fecha 15 de octubre de 2019, absuelve la consulta relacionada al valor a cobrar por la transferencia del bien mostrenco acorde a los objetivos de la ordenanza municipal.

En uso de las facultades conferidas en los artículos 71, 264 numeral 4 y 415 de la Constitución de la República; 54 letra r), 55, 57, letra a) y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización el Concejo Municipal del Cantón Alausí expide:

ORDENANZA QUE NORMA LA REGULARIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS DEL CANTÓN ALAUSÍ

CAPÍTULO I

VALORES, PRINCIPIOS Y DEFINICIONES

Art. 1.- Valor Constitucional.- El Sumak Kawsay se considera el gran valor que contiene el preámbulo de la Constitución de la República, constituyéndose en el referente para toda la legislación nacional que aspira alcanzar una buena vida, una vida digna para todos y para todas.

Art. 2.- De los principios: Se aplicarán los previstos en la Constitución de la República e instrumentos internacionales; y, los demás derechos derivados de la dignidad de las personas, comunidades, pueblos y nacionalidades, que sean necesarios para su pleno desenvolvimiento.

Art. 3.- Economía solidaria.- El sistema económico es social y solidario; reconoce al ser humano como sujeto y fin; propende a una relación dinámica y equilibrada entre sociedad,





GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAUSÍ

ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027

Por un Alausí diferente

Estado y mercado, en armonía con la naturaleza; y tiene por objetivo garantizar la producción y reproducción de las condiciones materiales e inmateriales que posibiliten el buen vivir.

Art. 4.- Actos de posesión.- Conscientes de los actos de posesión que determinados habitantes del cantón mantienen sobre algunos bienes inmuebles privados municipales, es prioritario:

- a) Adjudicar la tenencia de la tierra dentro del perímetro urbano determinado en el Plan de uso y gestión de suelo PUGS).
- b) Adjudicar predios urbanos, para dinamizar la economía y el desarrollo del Cantón.
- c) Otorgar escrituras públicas a los poseedores en terrenos privados municipales;
- d) Controlar el crecimiento territorial en general y particularmente, el uso, fraccionamiento y ocupación del suelo en las áreas urbanas;
- e) Garantizar el ejercicio pleno de los derechos de dominio de los poseedores;
- f) Conceder el dominio de la tierra siempre que éstas no estén en litigio.
- g) Otorgar el derecho al acceso a la propiedad haciendo efectivo la adopción de políticas públicas.
- h) Garantizar el acceso a la propiedad considerando los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, en función del Plan Nacional para el Buen Vivir.

Art. 5.- Bienes Res Nullius.- Se presume, por inferirse directamente de la Ley, que no existiendo en el Ecuador **bienes inmuebles mostrencos o res nullius, de nadie o de ninguno**, y tratándose de un solar situado dentro del perímetro urbano, a falta de otro propietario, lo es la Municipalidad.

Art. 6.- Bien Mostrenco.- Se entienden mostrencos aquellos bienes inmuebles que carecen de propietario; en este caso los gobiernos autónomos descentralizados municipales, mediante ordenanza establecerán los mecanismos y procedimientos para regularizar bienes mostrencos.

Art. 7.- Regularización.- La regularización es el proceso administrativo mediante el cual el GAD Municipal, legaliza los bienes de dominio privado municipal, o los destina a los fines de utilidad pública previstos en la ley de uso y gestión de suelo.

Art. 8.- Adjudicación.- Es el acto administrativo mediante el cual el GAD Municipal adjudica el derecho de propiedad de un predio, de dominio privado municipal en favor de las personas





GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAUSÍ

ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027

Por un Alausí diferente

naturales o jurídicas posesionadas, de conformidad con lo establecido en la presente Ordenanza.

Art. 9.- Predio.- Se considerará como predio a todo bien inmueble.

Art. 10.- Posesionario.- Son las personas naturales y jurídicas de derecho público o privado, que se encuentran en posesión pública, pacífica, tranquila e ininterrumpida sobre bienes inmuebles dentro del suelo urbano, como mínimo diez años.

Art. 11.- Función Social.- Se garantiza el acceso a la propiedad como derecho fundamental, así como para su explotación, ligados al régimen de desarrollo y económico del país, y a los planes de desarrollo y ordenamiento territorial, garantizado los derechos de las personas y el conjunto organizado, sostenible y dinámico de los sistemas económicos, políticos, socio-culturales y ambientales, que garantizan la realización del buen vivir, del Sumak kawsay.

Art. 12.- Función Ambiental.- Se garantizará un modelo sustentable de desarrollo, ambientalmente equilibrado y respetuoso de la diversidad cultural, que conserve la biodiversidad y la capacidad de regeneración natural de los ecosistemas, y asegure la satisfacción de las necesidades de las generaciones presentes y futuras; el reconocimiento a los principios ambientales consagrados en el Art. 395 de la Constitución de la República.

Art. 13.- Prevalencia del interés general sobre el particular.- A efectos de la adjudicación de predios urbanos, se considerará el promover el bien común y anteponer el interés general al interés particular, conforme al buen vivir.

CAPÍTULO II GENERALIDADES

Art. 14.- Ámbito de aplicación.- La presente ordenanza se aplicará en aquellos bienes inmuebles situados dentro del suelo urbano de la jurisdicción del cantón Alausí.

Art. 15.- Objeto.- La presente ordenanza regula el procedimiento a través del cual los poseedores de terrenos que no tienen escrituras que se encuentren ubicados en las áreas urbanas, acceden al derecho de propiedad a través de este procedimiento, una vez que se cumplan los requisitos contenidos en el presente cuerpo normativo, con la correspondiente resolución de adjudicación, la misma que constituirá título suficiente para su inscripción.

Art. 16. Fines.-

- a) Incorporar al patrimonio municipal como bien de dominio privado de conformidad con la norma que delimita el suelo urbano del cantón Alausí, los bienes inmuebles mostrencos.
- b) Regular el procedimiento a través del cual los poseedores de bienes mostrencos





GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAUSÍ

ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027

Por un Alausí diferente

ubicados en el perímetro suelo urbano de la jurisdicción del cantón Alausí acceden al derecho de propiedad.

- c) Garantizar el ejercicio pleno del derecho de dominio.
- d) Inventariar los bienes declarados mostrencos en los activos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Alausí.
- e) Catastrar los bienes inmuebles declarados mostrencos.

Art. 17.- Principios.- La presente Ordenanza se sustenta en los principios de legalidad, generalidad, igualdad, autonomía, solidaridad y responsabilidad.

Art. 18.- De la titularidad del bien mostrenco.- Los bienes mostrencos al estar carentes de dueño conocido, luego de cumplir con el proceso y con los requisitos correspondientes señalados en la presente ordenanza pasarán a formar parte de los activos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipalidad de Alausí, para lo cual las Direcciones Financiera, Dirección Administrativa; y, Planificación y Ordenamiento Territorial llevarán un inventario de estos bienes.

Art. 19.- De la identificación del bien mostrenco.- La identificación del bien inmueble mostrenco se lo hará de oficio la Administración o se la realizará mediante solicitud ciudadana.

CAPÍTULO III

PROCEDIMIENTO DE DECLARATORIA Y LEGALIZACION DE BIEN MOSTRENCO

Art. 20.- Bienes no susceptibles de titularización.-

No serán bienes susceptibles de titularización alguna, los siguientes:

- Terrenos con pendientes superiores al 30%
- Áreas que corresponden a quebradas, riberas de ríos y lagunas
- Los bienes inmuebles pertenecientes al patrimonio cultural nacional, determinados en el Art. 54 literales b) y e) de la Ley Orgánica de Cultura.
 - Los bienes que corresponden al Ministerio de Ambiente
 - Los que se encuentren destinados a los fines de utilidad pública previstos en la ley y en los respectivos planes de uso y gestión de suelo, siempre y cuando no se encuentren afectados por la planificación municipal.

Art. 21.- De los Requisitos.- El peticionario deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Solicitud dirigida a la máxima autoridad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipalidad de Alausí.
- b) Adjuntar la documentación que justifique la representación en la calidad que comparece en caso de ser autoridad.





GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAUSÍ

ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027

Por un Alausí diferente

Art. 22.- Del Proceso.- La solicitud presentada será remitida al alcalde, para con su sumilla, las direcciones y unidades involucradas procedan conforme se indica a continuación; sin perjuicio de que el GAD Municipal de Alausí lo realice de oficio:

- a) La Unidad de Proyectos.- Elaborará la planimetría del inmueble y certificará si el predio se encuentra afectado por algún tipo de proyecto dentro de la planificación institucional;
- b) La Unidad de Avalúos y Catastros. - Emitirá la información catastral en caso de existir;
- c) La Unidad de Control Urbano y Rural.- Realizará el informe respecto de las posibles afectaciones viales, mediante el Informe de Habilitación de Suelo (IHS) (IPRUS).
- d) La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial con la documentación preliminar, elaborará un informe en el que solicitará a la máxima autoridad, autorice el inicio del proceso de declaratoria de bien mostrenco.
- e) Con la autorización de la máxima autoridad, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, solicitará a la Unidad de Comunicación, para que proceda con la publicación del extracto del informe con el que se da inicio a la declaratoria de bien mostrenco, la que contendrá los datos del bien o del predio a declararse; dicha publicación se la hará en tres (3) días mediando ocho (8) horas en cada una, en medios radiales, digitales y en la página web institucional; luego de la última publicación, la Unidad de Comunicación Institucional emitirá la respectiva certificación de las publicaciones realizadas, a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial;
- f) La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, solicitará a la Dirección de Obras Públicas que coloque un rótulo informativo en un lugar visible del bien o predio a declararse mostrenco, así como en la tenencia política y GAD parroquial donde se encuentra ubicado el inmueble, ¡dando a conocer sobre el proceso que el GAD Municipalidad de Alausí lleva a cabo; esta dirección deberá certificar el cumplimiento de lo solicitado;
- g) Una vez cumplido el término de los 30 días, luego de la última publicación, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial solicitará a Ventanilla Única del GADMCA, certifique si existe algún trámite ingresado respecto al proceso de declaratoria de bien mostrenco;
- h) En caso de existir trámite alguno, se procederá conforme lo establecido en el Art. 23 de la presente Ordenanza;
- i) Una vez recabada la documentación antes mencionada, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, solicitará a Procuraduría Sindica Municipal, emita informe jurídico, respecto del cabal cumplimiento de todo el proceso administrativo, el cual concluirá con la recomendación favorable o no para conocimiento y resolución del Concejo Municipal, para la declaratoria de bienes mostrencos;





GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAUSÍ

ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027

Por un Alausí diferente

- j) Procuraduría Sindica remitirá el informe respectivo al Alcalde/sa para que sea remitido al Seno del Concejo Municipal, en donde a través de Resolución debidamente fundamentada se declare como bien mostrenco dicho bien inmueble;
- k) Con la Resolución emitida por el Concejo Municipal, le corresponde a Procuraduría Sindica Municipal, realizar el trámite legal de protocolización e inscripción en el Registro de la Propiedad; una vez inscrito procederá a remitir copia de dicha escritura de protocolización, a las Direcciones Administrativa, Financiero y Planificación y Ordenamiento Territorial, las que llevarán el control administrativo, contable y catastral respectivamente, del o los bienes declarados como mostrencos de conformidad a la Ley;

Art. 23.- Del reclamo y suspensión del proceso por identificación del propietario.-

Cuando no se haya concluido el trámite, las personas que se consideren afectadas por la posible declaratoria de bien mostrenco, podrán presentar sus reclamos ante el señor alcalde/sa adjuntando:

- a) Copia certificada de la escritura pública, sentencia o testamento debidamente celebrado ante autoridad competente;
- b) Certificado de gravámenes actualizado, en caso de existir;
- c) Copia de la carta de pago del impuesto predial del año en curso (en caso de existir);
- d) Planimetría aprobada por el GADMCA (en caso de existir);

De haber justificado el peticionario(s), en legal y debida forma su derecho de dominio sobre el bien inmueble que se encuentre en proceso de declaratoria de bien mostrenco y demostrada la titularidad de dominio, con el informe de Procuraduría Sindica Municipal, y la autorización de la máxima autoridad, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial suspenderá el proceso iniciado y catastrará el predio a nombre de su propietario(s) o de sus legítimos herederos, estos últimos demostrarán su calidad, a través de la presentación de la posesión efectiva debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón.

Art. 24.- De la revocatoria de la resolución de Concejo Municipal.-

Si el trámite hubiere concluido con la obtención del título de propiedad a favor del GAD Municipal del Cantón Alausí, los presuntos propietarios/s o heredero/s solicitarán de forma motivada la revocatoria de la resolución del Concejo Municipal siempre y cuando se justifique documentadamente su titularidad y se encuentre dentro de los términos y plazos estipulados en el Código Orgánico Administrativo. Concluido este plazo, el propietario/s o heredero/s podrán demandar la revocatoria de la resolución del Concejo Municipal por vía judicial; este trámite será conocido por Procuraduría Sindica Municipal, quien luego de haber recibido la notificación con





GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAUSÍ

ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027

Por un Alausí diferente

la sentencia respectiva, solicitará a la Unidad de Avalúos y Catastros, se catastre el predio a nombre de su verdadero propietario/s o heredero/s

CAPÍTULO IV PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS A FAVOR DE POSESIONARIOS

Art. 25.- Posesionarios.- Se consideran las personas naturales con capacidad legal, y jurídicas de derecho público o privado, que se encuentren en posesión de bienes inmuebles mostrencos por el lapso mínimo de diez años, siempre y cuando dichos bienes cumplan con los requisitos, condiciones y procedimientos establecidos en la presente Ordenanza.

Art. 26.- Predios susceptibles de adjudicación administrativa.- Los bienes inmuebles que podrán ser adjudicados conforme a lo prescrito en la presente Ordenanza, serán los bienes mostrencos de dominio privado que pertenecen al GAD Municipal de Alausí.

Art. 27.- Requisitos.- Para iniciar el trámite de adjudicación de un bien mostrenco, se deberán presentar los siguientes requisitos:

1. Solicitud dirigida al Alcalde, misma que contendrá al menos lo siguiente:
 - a) Nombres y apellidos completos de los comparecientes, número de la cédula de identidad, nacionalidad, edad, estado civil, profesión u ocupación y domicilio. ¡Si están casados o en unión de hecho legalmente reconocida, se especificará el nombre con quien mantienen dicho estado civil;
 - b) Ubicación del predio, con coordenadas, y, con determinación de parroquia, barrio/sector y calles
 - c) Fecha desde la cual se encuentran en posesión pública, pacífica, tranquila e ininterrumpida sobre el predio, de ser posible con indicación del día, mes y año, ¡debiendo estar como mínimo diez años;
 - d) ¡Señalar el correo electrónico y número telefónico para efectos de comunicación;
2. Las personas naturales peticionarias deberán adjuntar: ¡Copia de la cédula de ciudadanía o pasaporte actualizados y del certificado de votación de ser el caso; y, si son casados o mantienen unión de hecho legalmente reconocida, también las de sus cónyuges o convivientes según el caso. Si los peticionarios mantienen disolución de la sociedad conyugal, agregarán la partida de matrimonio con la respectiva inscripción de la disolución de la sociedad conyugal.
3. Las personas jurídicas deberán adjuntar: copia del Registro Único de Contribuyentes, copia de cédula de ciudadanía y certificado de votación actualizado del representante legal y copia certificada de su nombramiento debidamente registrado.





GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAUSÍ

ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027

Por un Alausí diferente

4. Certificado de no adeudar al GADMCA, vigente a la fecha de la presentación.
5. Carta de pago del impuesto predial del año en curso, en caso de estar catastrado el predio.
6. Levantamiento planimétrico debidamente georreferenciado, (Sistema actualizado en el Ecuador) del predio objeto del trámite, en el formato y especificaciones técnicas establecidas por el GADMCA.
7. Declaración juramentada ante notario, en la que conste:
 - a) ¡Modo de posesión del predio;
 - b) ¡Tiempo de posesión pública, pacífica, tranquila e ininterrumpida del predio que deberá ser como mínimo de diez años;
 - c) Declaración expresa en la que se indique: Que el predio carece de título de dominio, que no existe controversia en cuanto a la posesión y linderos del predio, que asumen la responsabilidad civil y penal por la información que se declara, y que, en caso de adjudicarse el predio a los solicitantes, se libera de toda responsabilidad al GAD Municipal de Alausí, por el acto de adjudicación.
8. Certificado de no existencia del título del bien, otorgado por el registro de propiedad del cantón Alausí.
9. En el caso de existir un servicio básico o pagos en la que conste o indique la dirección exacta del predio, será imprescindible presentarlo.

Art. 28.- Responsabilidad.- Los solicitantes son responsables de la información que presentan para el trámite, siendo de su exclusiva obligación el no afectar derechos de terceros, bajo prevenciones de las consecuencias jurídicas por falsedad de la declaración.

De comprobarse la existencia de dolo, mala fe o falsedad en la información proporcionada para el trámite de adjudicación, dicha conducta constituirá causal suficiente para negar y proceder al archivo del trámite administrativo, sin perjuicio de oficiar a las autoridades competentes para que se proceda conforme a derecho, quedando a salvo la facultad que tiene el GAD Municipal de Alausí, de disponer de dicho bien mostrenco que es de su dominio por mandato legal.

Art. 29.- Procedimiento.- Se establece el siguiente procedimiento:

- a) La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial procederá con la recepción de las solicitudes de adjudicación de bien mostrenco.
- b) La Unidad de Control Urbano se encargará de la revisión de la documentación y del cumplimiento de los requisitos hasta llegar a la calificación del trámite administrativo como admitido.





GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAUSÍ

ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027

Por un Alausí diferente

- c) La Unidad de Avalúos y Catastros procederá a revisar la ubicación del predio para constatar que se encuentra dentro del área urbana, se verificará si es un bien mostrenco y se harán todas las constataciones que posibiliten la información de archivos físicos o digitalizados que dispone el GAD Municipal de Alausí.
- d) El Director de Planificación y Ordenamiento Territorial o su delegado en conjunto con la Unidad de Avalúos y Catastros, una vez constatada la información, inicia la etapa de prueba, la cual durará el término de diez días; dentro de esta etapa se procederá a notificar a los peticionarios en un término de 3 días.

Se fijará fecha día y hora en la que se llevará a cabo la inspección técnica al predio, la cual se realizará en el término de diez días, contados a partir de la fecha de notificación con la finalidad de constatar in situ la información proporcionada en la documentación con la que se inició el trámite, verificar la información plasmada en el levantamiento planimétrico, realizar el avalúo catastral actualizado del bien sobre el cual se calculará el valor a pagar por la adjudicación, verificar el ejercicio de la posesión y la forma de adquisición.

En la inspección, se verificará la información detallada en la petición o solicitud.

Realizada esta diligencia, se procederá a suscribir el informe técnico y el acta de constancia de lo actuado en la misma, siendo obligatoria la presencia de los posesionarios, al momento de realizarse dicha inspección; el informe del funcionario técnico deberá presentar su informe en un término de cinco días.

- e) En caso de que los peticionarios no comparezcan a la inspección, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, podrá fijar nueva fecha, día y hora para que se lleve a cabo la inspección; de no asistir a la segunda convocatoria, se dejará constancia del hecho en el expediente y se archivara considerándose como desistimiento, transcurrido el término de noventa días, podrá por única vez solicitar el trámite administrativo.
- f) Finalizada la diligencia de inspección, termina la etapa de prueba, para lo cual se sentará razón de lo actuado.
- g) Cerrada la etapa de prueba, el Director de Planificación y Ordenamiento Territorial, procederá a elaborar el extracto del informe técnico, el mismo que será entregado a los peticionarios para que a su costa sea publicado a través de uno de los medios de comunicación, publicación que se realizara en tres fechas distintas. La publicación contendrá un extracto de la solicitud.

Art. 30. De la oposición y reclamos.- A partir de la última publicación realizada por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, correrá el término de ocho días, durante el cual, las personas quienes se crean afectadas, podrán presentar en las oficinas de dicha Dirección, oposiciones, reclamos o quejas debidamente motivadas y justificadas, ¡relacionadas al proceso de adjudicación; y, señalarán casillero judicial y correo electrónico para notificaciones posteriores.





GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAUSÍ

ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027

Por un Alausí diferente

- a. En caso de oposición, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, ¡abrirá un término de cinco días para que se presenten pruebas; luego de transcurrido el mismo, se emitirá una resolución motivada respecto del incidente, ¡lo cual se notificará a las partes; resolución de la que se podrá interponer recursos administrativos conforme a derecho.
- b. Transcurrido el término señalado en el literal anterior y de no existir reclamos u oposiciones al proceso de adjudicación, o de haberse declarado sin lugar la oposición, queja o reclamo, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, remitirá el proceso al Alcalde/sa para que sea remitido al Seno del Concejo Municipal, en donde a través de Resolución se autorice la transferencia y adjudicación de bien mostrenco a favor del peticionario;
- c. La Secretaría de Concejo, dentro del término de cinco días contados desde la fecha en que se emitió la resolución administrativa de adjudicación por parte del Concejo Municipal, notificará al peticionario y a la Jefatura de Rentas para que realice el cálculo de los valores a pagar por parte de los adjudicatarios por concepto de adjudicación del derecho de dominio del bien mostrenco y demás valores que sean necesarios, mismos que serán comunicados para que procedan a cancelarlos o firmar en el término de diez días contados a partir de la fecha de notificación del pago;
- d. Una vez que los adjudicatarios presenten el comprobante de pagos, la Secretaría de Concejo procederá a entregarles la resolución administrativa de adjudicación, para que procedan a protocolizar en una notaría e inscribirla en el Registro de la Propiedad del Cantón donde está ubicado el bien.
- e. Una vez inscrito, el Registro de la Propiedad notificará de tal acto, a las Direcciones y Jefaturas, como son: Administrativa, Financiera, Planificación y Ordenamiento Territorial, y, Avalúos y Catastros, las que llevarán el control administrativo, contable y catastral respectivamente, del o los bienes mostrencos adjudicados a particulares de conformidad a la Ley.

Art. 31.- Negativa de adjudicación administrativa de bienes mostrencos.- En caso que el Concejo Municipal de forma motivada, resolviere negar la petición de adjudicación, se procederá a notificar a los peticionarios en el término de diez días, quienes podrán interponer lo recursos necesarios.

Art. 32.- Remisión a la Fiscalía por declaraciones falsas.- De existir falsedad sobre los hechos declarados por los peticionarios bajo juramento, ¡se procederá al archivo del expediente; y, el representante judicial del GADMCA remitirá la documentación a la Fiscalía para que promueva la investigación penal correspondiente.

Art. 33.- Valores a pagar.- Una vez catastrado el bien mostrenco como bien de dominio privado del Municipio de Alausí, la Jefatura de Rentas emitirá el título de crédito por concepto del valor del bien inmueble, que será el 5 % del valor del avalúo del catastro municipal actualizado, de conformidad con la Ley.





GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAUSÍ

ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027

Por un Alausí diferente

Art. 34.- Forma de pago.- Una vez que la Jefatura de Rentas haya emitido el título de acuerdo a lo establecido en el artículo anterior, los adjudicatarios podrán cancelarlos de la siguiente manera:

De contado a partir de la notificación. Por excepción y previo informe socioeconómico emitido por la Dirección de Desarrollo Cantonal, se podrá conceder facilidades de pago previa solicitud del peticionario, por un plazo máximo de hasta 2 años sin intereses, teniendo que abonar como mínimo el 50% del valor total a pagar. En este caso, la resolución administrativa de adjudicación se entregará a los adjudicatarios, una vez que hayan cumplido con el pago total del valor adeudado.

Si los adjudicatarios no cumplieren con el convenio de pago, se procederá al cobro mediante la vía coactiva.

Art. 35.- Prohibición.- Los bienes mostrencos regularizados por la Municipalidad, no podrán ser objeto de transferencia de dominio por el plazo de cinco años posteriores a la obtención de título de propiedad.

DISPOSICIONES GENERALES

Primera.- Exención.- Los bienes inmuebles declarados como mostrencos, gozarán de la exención de impuestos de conformidad a lo dispuesto en el COOTAD, Código Orgánico Tributario y demás leyes conexas.

Segunda.- Normas Supletorias.- En todo aquello que no esté contemplado en la presente Ordenanza, se aplicará supletoriamente lo que prevé el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD; Código Orgánico Administrativo; Cogep Código Civil; Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos; Ley Notarial y más leyes conexas que sean aplicables.

Tercera.- Para el caso de donaciones, permutas, hipotecas, comodatos de bienes inmuebles declarados como mostrencos como bienes de dominio privado del GADMCA a favor de instituciones del sector público, se procederá de conformidad a la normativa expresa en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización - COOTAD, Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas y Código Orgánico Administrativo.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Primera.- Los formatos y formularios que se requiera para ejecutar los procesos establecidos en el presente instrumento, deberán presentarse a través de cada una de las Unidades y departamentos en un término no mayor a 30 días, contados a partir de la notificación de vigencia de la presente ordenanza.

Segunda.- Por excepción.- En casos particulares de estado de vulnerabilidad y extrema pobreza debidamente comprobados, con el fin de disminuir el valor a pagar, se podrá realizar el estudio técnico- socio económico, el cual determinará el monto a aplicarse en función de la vulnerabilidad y de la gradación que arroje el estudio, que será realizado por el GADMC Alausí y aprobado por el Concejo Municipal.





GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAUSÍ

ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027

Por un Alausí diferente

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Única.- Mediante la presente Ordenanza, cualquier normativa de igual o menor jerarquía referente a la materia queda expresamente derogada, en particular la Ordenanza que Regula el proceso de incorporación de bienes mostrencos al patrimonio municipal y legalización de predios en posesión de particulares, publicada en registro oficial No. 645 de viernes 22 de julio de 2016, edición especial. Así como también cualquier normativa que se haya dictado para el efecto.

DISPOSICIÓN FINAL

Única.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su promulgación y publicación en el Registro Oficial.

Dado y firmado en la sala de sesiones de Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Alausí, a los 20 días del mes de septiembre del 2023.

Ing.- Segundo Remigio Roldán Cuzco
ALCALDE DEL CANTÓN ALAUSÍ

Abg. Galo Quisatasi Cayo
SECRETARIO DE CONCEJO GADMCA

CERTIFICACIÓN: Abg. Galo Quisatasi Cayo, Secretario de Concejo Municipal del Cantón Alausí, Certifico que la **ORDENANZA QUE NORMA LA REGULARIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS DEL CANTÓN ALAUSÍ**, fue analizada, discutida y aprobada en primer debate en sesión Ordinaria de Concejo celebrada el día martes 29 de agosto de 2023; y en segundo debate en sesión Ordinaria de Concejo realizada el día martes 19 de septiembre de 2023.

Alausí, 20 de septiembre de 2023

Abg. Galo Quisatasi Cayo
**SECRETARIO DE CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAUSÍ**





GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAUSÍ

ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027

Por un Alausí diferente

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAUSÍ. Alausí, viernes 6 de octubre de 2023. De conformidad con lo que dispone los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, sanciono y dispongo la promulgación de la **ORDENANZA QUE NORMA LA REGULARIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS DEL CANTÓN ALAUSÍ**, en el Registro Oficial y Página Web Institucional.

Ing. Segundo Remigio Roldán Cuzco
**ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN
ALAUSÍ**

SECRETARÍA DE CONCEJO. - Sancionó, firmó y ordenó la promulgación de la **ORDENANZA QUE NORMA LA REGULARIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS DEL CANTÓN ALAUSÍ**, el Ing. Segundo Remigio Roldán Cuzco, Alcalde del Cantón Alausí, a los once días del mes de octubre del año dos mil veinte y tres, siendo las 10H30.

Abg. Galo Quisatasi Cayo
**SECRETARIO DE CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAUSÍ**

