

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA DE TITULACIÓN - ADJUDICACIÓN
No. 007-2025-A-GADMCA

ING. REMIGIO ROLDAN CUZCO
ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAUSÍ.

CONSIDERANDO:

Que, el numeral 26 del artículo 66 de la Constitución de la República del Ecuador manifiesta que se reconoce y garantiza a las personas: *“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 76 literal l) de la Constitución de la República del Ecuador señala que. – *“Las resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivadas. No habrá motivación si en la resolución no se enuncian las normas o principios jurídicos en que se funda y no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho. Los actos administrativos, resoluciones o fallos que no se encuentren debidamente motivados se considerarán nulos. Las servidoras o servidores responsables serán sancionados.”*.

Que, el artículo 253 de la Constitución de la República del Ecuador, en su parte pertinente dispone que la Alcaldesa o Alcalde será la máxima Autoridad Administrativa.

Que, los artículos 5 y 6 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establecen y garantizan la Autonomía Política, Administrativa y Financiera de los Gobiernos Autónomos Descentralizados.

Que, el artículo 9 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, manifiesta: *“Facultad ejecutiva.- La facultad ejecutiva comprende el ejercicio de potestades públicas privativas de naturaleza administrativa bajo responsabilidad de gobernadores o gobernadoras regionales, prefectos o prefectas, alcaldes o alcaldesas cantonales o metropolitanos y presidentes o presidentas de juntas parroquiales rurales.”*.

Que, el artículo 53 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, estipula *“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 172 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía Descentralizado, determina: *“Ingresos propios de la gestión.- Los gobiernos autónomos descentralizados regional, provincial, metropolitano y municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas. ...”*.

Que el literal c) del artículo 419 del COOTAD, establece que: "Constituyen bienes de dominio privado (...) "c) Los bienes mostrencos situados dentro de las respectivas circunscripciones territoriales (...)"

Que, el artículo 481 de la norma ibídem, determina: "*Lotes, fajas o excedentes.- Para efectos de su enajenación, los terrenos de propiedad de los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos se consideran como lotes, fajas o excedentes provenientes de errores de medición.*

Por lotes municipales o metropolitanos se entienden aquellos terrenos en los cuales, de acuerdo con las ordenanzas, es posible levantar una construcción independiente de las ya existentes o por levantarse en los terrenos vecinos. Los terrenos que no son utilizados por los gobiernos autónomos descentralizados, a pedido del Gobierno Central podrán ser destinados a programas de vivienda de interés social, con el compromiso de cubrir los gastos de infraestructura básica necesaria, para garantizar el derecho a la vivienda.

Por fajas municipales o metropolitanas se entienden aquellas porciones de terreno que por sus reducidas dimensiones o por ser provenientes de rellenos no pueden soportar una construcción independiente de las construcciones de los inmuebles vecinos, ni es conveniente, de acuerdo con las ordenanzas municipales, mantenerlas como espacios verdes o comunitarios.

Las fajas municipales o metropolitanas solo pueden ser adquiridas mediante el procedimiento de pública subasta, por los propietarios de los predios colindantes. Si de hecho se adjudican a personas que no corresponden, las adjudicaciones y la consiguiente inscripción en el registro de la propiedad serán nulas.

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 3 de la Norma Técnica Nacional De Catastros aprobada mediante ACUERDO Nro. MIDUVI-MIDUVI-2022-0003-A, define: "**Bien mostrenco.-** Se entienden por bienes mostrencos aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño conocido, según el inciso quinto del artículo 481 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización".

Que, el artículo 47 del Código Orgánico Administrativo, determina: "Representación legal de las administraciones públicas. La máxima autoridad administrativa de la correspondiente entidad pública ejerce su representación para intervenir en todos los actos, contratos y relaciones jurídicas sujetas a su competencia. Esta autoridad no requiere delegación o autorización alguna de un órgano o entidad superior, salvo en los casos expresamente previstos en la ley".

Que, el artículo 98 del Código Orgánico Administrativo, determina: "*Acto administrativo. 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, con fecha 11 de octubre del 2023 el señor Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Alausí, sancionó, firmó y ordenó la promulgación de la “*ORDENANZA QUE NORMA LA REGULARIZACION Y ADJUDICACION DE BIENES DEL CANTON ALAUSI*”, manifiesta

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

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

Que, Los señores Llangarí Bedón Pedro Vicente y Magdalena Asunción Flor Naranjo, mediante oficio con 11 de diciembre de 2023, donde solicita al Ing. Remigio Roldan alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Alausí, solicitamos que previo el trámite administrativo respectivo la adjudicación a nuestro favor del predio descrito en los antecedentes.

Que, El Ing. Wilson Andino, Director de la Unidad de Planificación y Ordenamiento Territorial, solicita se de atención al trámite, se verifique y se dé continuidad de acuerdo a como establece la Ordenanza que Norma la Regularización y Adjudicación de Bienes Mostrenco del Cantón Alausí.

Que, El Ing. Cristhian Carrasco, topógrafo de proyectos del GADMCA, con fecha 18 de marzo de 2024, emite la planimetría y certificación si el predio se encuentra afectado por algún tipo de proyecto dentro de la planificación institucional, conforme lo establece la Ordenanza que Norma la Regularización y Adjudicación de Bienes Mostrenco del Cantón Alausí.

Que, La Ing. Nancy Ximénez, Jefe de la Unidad de Avalúos y Catastros mediante memorando No.GADMCA-UAyC-NX-002-2024, con fecha 15 de marzo del 2024, emite la información catastral en el caso de existir.

Que, El Arq. Galo Changoluisa, Jefe de la Unidad de Control Urbano y Rural del GADMCA, con fecha 10 de abril de 2024, emite el informe respecto de las posibles afectaciones viales, mediante el informe de habilitación del suelo (IHS) (IPRUS).

Que, El Ing. Wilson Andino, Director de la Unidad de Planificación y Ordenamiento Territorial, solicita a la Abg. Ivon Parada B, con la documentación preliminar, se elabore un informe en que se solicite a la máxima autoridad, autorice el inicio del proceso de declaratoria de Bien Mostrenco.

Que, INFORME LEGAL DECLARATORIA DE BIEN MOSTRENCO No.07-DP-POT2024, suscrito por el Ing. Wilson Andino Villafuerte, DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL- GADMCA; misma que en su parte pertinente manifiesta lo siguiente:

CONCLUSIONES.- Una vez revisada la documentación del trámite antes indicado realizamos las siguientes observaciones: a) Dentro del informe emitido por la Unidad de Proyectos y dando cumplimiento al Art. 22 de la Ordenanza que Norma la Regularización y Adjudicación de Bienes Mostrenco; se realizó la correspondiente inspección del cual se adjunta la planimetría y se certifica que el predio no se encuentra afectado por algún tipo de proyecto dentro de la planificación institucional. b) Dentro del informe emitido por parte de la Unidad de Avalúos y Catastros en el mismo que informa que tomando como base la información constante en el sistema E-GOB Gobierno Electrónico módulo de Avalúos y Catastros, con fecha de reporte 21 de marzo de 2024, a nombre de los señores Pedro Vicente Llangari Bedon y Magdalena Asunción Flor Naranjo, respectivamente no consta catastrado ningún lote. En la parte grafica del Catastro está registrado el predio con un área de 735m2 a nombre de Flor Naranjo Cesar Emilio, por lo que se sugiere se haga la búsqueda de bienes en el registro de la propiedad a nombre del mencionado señor; mientras que en el sistema E-GOB Gobierno Electrónico módulo de Avalúos y Catastros, el Sr. Flor Naranjo César Emilio, solo se encuentra registrado en el sistema, pero no se visualiza predios a nombre del mencionado usuario. c) Dentro los informes emitidos por la Unidad de Control Urbano, pone en conocimiento las siguientes observaciones; • El bien inmueble no mantiene registro de inventario perteneciente al Patrimonio Cultural, sin embargo se ubica en el contexto de otros bienes con valor por lo que toda intervención constructiva debe estar enmarcada a lo dispuesto en la normativa legal vigente considerando el entorno patrimonial. • El predio presenta una capacidad de tierras con muy severas limitaciones, no aptos para su

aprovechamiento bajo cultivos especiales en cobertura. • El predio no necesita estudios complementarios. El predio cumple con los requisitos y la documentación preliminar a la autorización del inicio del proceso de Bien Mostrenco.

RECOMENDACIONES: *En fundamento al artículo 122 del Código Orgánico Administrativo (COA) indica que “El dictamen y el informe aportan elementos de opinión o juicio, para la formación de la voluntad administrativa”. Con los antecedentes expuestos y en atención a la normativa legal vigente, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, emite informe legal favorable, con el que se recomienda se solicite a la máxima autoridad, autorice el inicio del proceso de declaratoria de Bien Mostrenco, conforme lo establece el art 22 en el literal d) de la Ordenanza para Regularización y Adjudicación de Bienes Mostrenco del Cantón Alausí.*

Que, MEMORANDO Nro. ALAUSI-DP-POT-2024-1686-M Alausí, 28 de Agosto de 2024; el ING. WILSON ALFREDO ANDINO VILLAFUERTE DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN manifiesta lo siguiente: *en atención al Trámite EGob # 76688 presentado por la Sr. Pedro Vicente Llangarí: por lo expuesto solicito de la manera más comedida se considere los informes preliminares elaborados por las diferentes jefaturas y se realice el informe para solicitar la autorización de inicio del proceso de declaratoria de bien mostrenco a Alcaldía.*

Que, mediante MEMORANDO Nro. ALAUSI-AJ-PSD-2024-0333-M Alausí, 23 de Septiembre de 2024, el Procurador Síndico del GADMCA, emitió informe Jurídico para titularización del predio y en la parte final manifestaba que es menester de que el presente trámite sea insertado en un punto del orden del día para que el concejo municipal enterado de su contenido resuelva conforme lo establecido en la ordenanza vigente.

Que, mediante RESOLUCIÓN DE CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAUSÍ No. 228 - SCM-2024 Alausí, 15 de octubre del 2024; el Concejo Municipal resolvió: “...Art. 1.- Por unanimidad declarar bien mostrenco el predio que se encuentra ubicado en la Parroquia Tixán, del Cantón Alausí, con clave catastral ND; con una superficie referencial de 758.38 m², sin linderos; con coordenadas X: 744246.23. Y: 9761832.49, en base a la planimetría realizada por la Institución, solicitado por los señores Pedro Vicente Llangarí Bedón y Magdalena Asunción Naranjo, e informe favorable del señor Procurador Síndico. Se adjunta Memorando No. ALAUSÍ-AJ-PSD-2024-0333-M, de fecha 23 de septiembre de 2023, suscrito por el Dr. Diego Ávalos Vaca, Procurador Síndico. Informe Legal de Declaratoria de Bien Mostrenco No. 07-DP-POT-2024, suscrito por el Ing. Wilson Andino, Director de Planificación. ...”.

Que, conforme el artículo 56 numeral segundo del COGEP, a través del portal web Institucional, se puso en conocimiento de la ciudadanía el proceso de Titulación del Bien Inmueble a nombre del GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON ALAUSÍ, siendo la fecha de inicio el día 06 de junio del 2024, en el caso de que exista alguna oposición o reclamó del bien inmueble.

Que, que dentro de los treinta días de término ninguna persona natural ni jurídica han presentado alguna objeción ni oposición al proceso de titularización del bien inmueble antes mencionado.

En ejercicio de las facultades y atribuciones Constitucionales y legales determinadas en el artículo 9 y 60 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía Descentralizado y en concordancia con lo determinado en la Ordenanza que regula el proceso de incorporación de bienes mostrencos al patrimonio municipal y legalización de predios en posesión de particulares.

RESUELVO:

Artículo 1.- Titularizar sin perjuicio de terceros a favor del “GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON ALAUSÍ” el predio que se encuentra ubicado en la Parroquia Tixán, del Cantón Alausí, con clave catastral N/D; con una superficie de 758.38 m², sin linderos; con coordenadas X: 744246.23, Y: 9761832.49, en base a la planimetría realizada por la Institución, solicitado por los señores **Pedro Vicente Llangarí Bedón y Magdalena Asunción Naranjo**, conforme la planimetría aprobada por la Jefatura de Control Urbano del GADMCA, con los siguientes linderos: **Norte**; antes y actual: calle Tadeo Veloz en 18.99m, **Sur**; antes y actual: Rosa Miranda en 11.56m, **Este**; antes y actual Margarita Illicachi en 39.58m, antes y actual Marcelo Pérez en 21.89m, **Oeste**; antes y actual Mercedes Narváez en 50.93m.

Artículo 2.- Notifíquese a la unidad de avalúos y catastro que en un término de 5 días emita la clave catastral de este bien inmueble municipal.

Artículo 3.- Reproducir fotocopias a costa del peticionario de la documentación adjunta a la presente Resolución, para que se forme un expediente en la Jefatura de Avalúos y Catastros del GADMCA. En el caso de existir documentación original posteriormente el administrado solicitará por escrito el respectivo desglose.

Artículo 4.- Protocolizar la presente Resolución Administrativa de Titulación - Adjudicación, con la clave catastral y demás documentos pertinentes según lo determina la Ordenanza vigente, la que tendrá valor de escritura y será inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Alausí.

Artículo 5.- Notifíquese a todas las Direcciones Municipales a través de la Secretaría General del Concejo Municipal a través del Sistema E-gob.

Artículo 6.- La presente resolución entrará en vigencia a partir de su expedición.

Dado y firmado en el Despacho de la Alcaldía del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Alausí, a los 20 días del mes de febrero del año dos mil veinte y cinco.



Firmado electrónicamente por:
**SEGUNDO REMIGIO
ROLDAN CUZCO**

Ing. Remigio Roldan Cuzco.

**ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAUSÍ.**

CERTIFICO: Que la presente Resolución Administrativa No. 007-2025-A-GADMCA, fue firmada por el señor Alcalde en el lugar y fecha que consta en la misma.



firmado electrónicamente por:
GALO QUISATASI CAYO

Abg. Galo Quisatasi Cayo
SECRETARIO DE CONCEJO DEL GADMCA

