



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAUSÍ

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON ALAUSÍ

CONSIDERANDO:

Que, de conformidad con el Art. 30 de la Constitución de la República del Ecuador “*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, el Art. 238 de la Constitución de la República del Ecuador reconoce que “*Los Gobiernos Autónomos Descentralizados gozaran de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana...*”;

Que, de acuerdo a lo establecido por el Art. 321 de la Constitución de la República del Ecuador “*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, la como lo estipula el Art. 53 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, “*Los gobiernos autónomos descentralizados municipales son personas jurídicas de derecho público, con autonomía política, administrativa y financiera...*”;

Que, el Art. 54 del COOTAD, establece que: “*Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes: a) 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*”;

Que, el Art. 55 del COOTAD, ordena que: “*Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón...*”;

Que, el Art. 419 del COOTAD, determina que constituyen bienes del dominio privado: “*... c) Los bienes mostrencos situados dentro de las respectivas circunscripciones territoriales...*”;

Que, de conformidad con el literal f) del Art. 486 del COOTAD: “*Las controversias de dominio o de derechos personales que, por efectos de la resolución administrativa de partición y adjudicación, se produzcan entre el beneficiario del acto administrativo y quien manifieste tener algún derecho vulnerado, serán conocidas y resueltas por la o el juez competente en juicio ordinario que tratará únicamente respecto del valor que el beneficiario de la resolución administrativa de partición y adjudicación estará obligado a pagar por efecto del acto administrativo.*”

Para el cálculo del precio de las acciones y derechos de los lotes no se considerarán las plusvalías obtenidas por las intervenciones municipales en infraestructura, servicios, regulación constructiva y cualquier otra que no sea atribuible al copropietario.

En razón del orden público, la resolución administrativa de partición y adjudicación no será revertida o anulada. En caso de existir adulteración o falsedad en la información concedida por los beneficiarios, la emisión de la resolución y la partición y adjudicación en la parte correspondiente será nula.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAUSÍ

La acción prevista en este literal prescribirá en el plazo de diez años contados desde la fecha de inscripción de la resolución administrativa de partición y adjudicación en el registro de la propiedad.”;

Que, es necesario establecer el procedimiento a través del cual el GAD Municipal de Alausí debe ejercer el derecho de declarar la calidad de mostrencos de aquellos bienes que se encuentren en dicha situación; y, su forma de adjudicar a sus poseionarios; y,

En uso de las atribuciones que le confiere el Art. 240 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con los artículos 7 y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Expide:

LA SIGUIENTE ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE INCORPORACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS AL PATRIMONIO MUNICIPAL Y LEGALIZACIÓN DE PREDIOS EN POSESIÓN DE PARTICULARES.

CAPITULO I AMBITO DE APLICACION, OBJETO, PRINCIPIOS, DEFINICIONES Y BENEFICIARIOS

Art. 1.- Ámbito de Aplicación.- La presente Ordenanza será aplicada en los límites urbanos y en los suelos urbanizables o de expansión de la cabecera cantonal, así como también en las cabeceras parroquiales rurales del cantón Alausí.

Art. 2.- Objeto.- La presente Ordenanza tiene por objeto lo siguiente:

- a. Incorporar al patrimonio municipal de conformidad con la Ley, los inmuebles que se encuentren vacantes, o también denominados mostrencos, ubicados dentro de los límites urbanos y suelos urbanizables o de expansión de la cabecera cantonal y de las cabeceras parroquiales.
- b. Autorizar a las personas naturales o jurídicas que se encuentran en posesión de los bienes inmuebles dentro de los límites urbanos y suelos urbanizables o de expansión de la cabecera cantonal y cabeceras parroquiales del cantón Alausí a que procedan con la celebración de las escrituras públicas correspondientes.

Art. 3.- Principios.- Los principios en que se sustenta la presente Ordenanza son: de legalidad, generalidad, autonomía, solidaridad y responsabilidad.

Art. 4.- Definiciones.- Para efectos legales de la presente ordenanza, se deja constancia de las siguientes definiciones:

- a. **Bien Mostrenco.-** Para efecto del presente artículo se entienden mostrencos aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño conocido; se encuentra ubicados dentro de los límites urbanos y suelos urbanizables o de expansión, que se encuentran perdidos, abandonados, deshabitados, sin uso y sin saberse su dueño.
- b. **Poseción.-** Se deberá considerar a la posesión como la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño por el lapso no menor a los ocho años.
- c. **Poseionario.-** Se considera poseionario a la persona natural que de manera directa, pacífica, pública y de buena fe viene ocupando un lote de terreno por sí mismo, o bien



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAUSÍ

por otra persona en su lugar y a su nombre, dentro de límites urbanos y suelos urbanizables o de expansión en los predios previamente identificados como aptos para vivienda, comercio, educación, todo ello concordante con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. El posesionario será considerado dueño, mientras otra persona no justifique serlo.

- d. **Límite Urbano.-** Es aquel fijado mediante ordenanza municipal para incluir los suelos ocupados por edificaciones en mínimo 50% de su COS, dotados de infraestructura vial, equipamientos, redes completas de dotación y/o prestación de servicios básicos.
- e. **Suelo urbanizable o de expansión.-** Es aquel susceptible de ser urbanizado, ya que cuenta con condiciones topográficas favorables, factibilidad de dotación de servicios básicos, planeamiento, infraestructura y equipamiento parcial, exento de riesgos naturales y en proceso paulatino de ocupación como vivienda rural. De conformidad y en concordancia con el Art 508 del COOTAD, esta clase de suelo la será denominado Suelo de promoción inmediata.
- f. **Predio.-** Se considerara predio a todo bien inmueble con o sin edificación.

Art. 5.- De los beneficiarios.- Los bienes mostrencos al estar vacantes y carentes de dueño, luego de cumplir con el proceso y con los requisitos correspondientes señalados en la presente Ordenanza, serán legalizados en calidad de bienes de dominio privado a nombre del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Alausí.

CAPITULO II DE LOS BIENES VACANTES O MOSTRENCOS

Art. 6.- De la identificación y solicitud de adjudicación.- La identificación como bien mostrenco o vacante de un inmueble y la solicitud de incorporación como bien municipal, lo podrán realizar las autoridades del Cantón, sean estas municipales o parroquiales, así como también los funcionarios municipales y la ciudadanía en general.

Art. 7.- De los Requisitos.- La incorporación de bienes mostrencos al patrimonio municipal, cumplirá con la documentación y el correspondiente proceso, luego de lo cual será conocida, analizada y aprobada por el Concejo Municipal.

Los requisitos son los siguientes:

- a. Solicitud dirigida al señor/a Alcalde/sa.
- b. Levantamiento planimétrico del predio con la superficie, linderos y ubicación, debidamente georeferenciado.
- c. Informe de la Dirección de Planificación para determinar la existencia de algún proyecto que afecte al predio o si la adjudicación del mismo afecta la ejecución del PDOT cantonal.
- d. Informe de la Dirección de Avalúos y Catastros sobre el catastro del inmueble y avalúo correspondiente.
- e. Informe de Procuraduría Síndica, misma que, luego de revisar la documentación correspondiente, deberá publicar por la prensa, durante tres (3) días consecutivos, solicitando que dentro del término de cinco días se presente oposición o reclamo sobre el inmueble a adjudicarse la municipalidad.

Art. 8.- De la Resolución, escrituración e inscripción.- Con los informes señalados en el artículo precedente, el señor Alcalde pondrá en consideración del Concejo Municipal para, mediante Resolución, aprobar que se incluya el predio como bien de dominio privado de la municipalidad.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAUSÍ

La Secretaria General, para los fines pertinentes, será la encargada de notificar a la Dirección de Planificación, Dirección de Avalúos y Catastros, así como a la Dirección Financiera para el correspondiente registro y a la Procuraduría Síndica para que se protocolicen las escrituras e inscripción en el Registro de la Propiedad.

CAPITULO III DE LA LEGALIZACION DE BIENES INMUEBLES EN POSESION DE PERSONAS NATURALES

Art. 9.- Solicitud de adjudicación e identificación.- Los/las posecionarios/as, mediante comunicación dirigida al señor Alcalde, solicitaran la identificación y adjudicación a su favor, del bien inmueble en posesión.

Art. 10.- Requisitos para la legalización.- Para proceder con la legalización de un bien inmueble en posesión y recibir la autorización municipal, deberá cumplirse con los siguientes requisitos:

1. Solicitud dirigida al señor/a Alcalde/sa.
2. Copia de la Cedula de Ciudadanía y Certificado de Votación del último proceso electoral.
3. Certificado de no adeudar al Municipio.
4. Pago del impuesto correspondiente al año en que se realiza el trámite, del lote solicitado.
5. Pago de las tasas fijadas por la municipalidad al inicio del proceso, por inspección y/o levantamiento catastral.
6. Declaración Juramentada efectuada en cualquier Notaria del país, referente a los siguientes aspectos:
 - a. No existir escritura del inmueble en referencia.
 - b. Estar habitando o en posesión del bien inmueble, al menos por un espacio no menor a ocho (8) años.
 - c. Señalamiento de los beneficiarios directos y el grado de parentesco entre ellos.
 - d. Estado civil o unión de hecho
 - e. Que el predio solicitado no da lugar a reclamo o discusión sobre linderos y extensiones con los colindantes.

Art. 11.- Para el caso de dolo o falsedad.- En caso de comprobarse que en la información proporcionada por los interesados exista dolo o falsedad, se procederá ipso facto a archivar el caso, al mismo tiempo que se iniciará el proceso para que dicho bien inmueble pueda ingresar al patrimonio municipal, sin perjuicio de la acción penal correspondiente.

Art. 12.- Aspectos Técnicos del proceso.- Se deberán observar estrictamente los siguientes aspectos:

- a. El levantamiento del predio, deberá contener el correspondiente cuadro de áreas y linderos y estará georeferenciado en el Sistema de Coordenadas UTM Datum WGS84 Zona 18 Sur.
- b. El posecionario deberá solicitar y presentar el Informe de Línea de Fabrica.
- c. El frente del predio deberá estar acorde a la zonificación del uso del suelo del sector, salvo casos especiales y consolidados, que siendo independientes y funcionales no presenten otra alternativa.
- d. Los predios que se encuentren afectados por el Plan de Ordenamiento.

ce. ft



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAUSÍ

- e. En el caso de presentarse la solicitud de adjudicar los inmuebles a padres, hijos y hermanos, previa autorización del poseionario, se podrá subdividir el predio y adjudicarlos, tomando en cuenta las dimensiones que sobre lote mínimo consta en el Plan de Ordenamiento Territorial.
- f. Se prohíbe la adjudicación de bienes inmuebles a aquellas personas que tienen como actividad el tráfico ilícito de tierras.

Art. 13.- Proceso e informes previos.- En recepción de documentos, el peticionario ingresará una solicitud dirigida al Alcalde solicitando la adjudicación del predio en su posesión. Solicitud a la que se deberá agregar una carpeta donde consten los requisitos exigidos en el Art. 10 de la presente Ordenanza; luego de lo cual se observará el siguiente procedimiento:

- a. Se remitirá la documentación a la Dirección de Planificación, para que se proceda con la inspección, levantamiento planimétrico e informe correspondientes.
- b. Procuraduría Síndica procederá a revisar la documentación en el ámbito legal; y, emitirá un informe al señor Alcalde.

Una vez tomada la Resolución por parte del Concejo Municipal, Secretaría General notificará a: Procuraduría Síndica a fin de que proceda a elaborar el acta de adjudicación, Dirección Financiera a fin de que a través de la Jefatura de Rentas emita el Título de Crédito por concepto de "Adjudicación de Bien Inmueble".

Al poseionario o propietario a fin de que se le proporcione los datos técnicos; el acta de adjudicación; cancele el Título de Crédito antes señalado; y, proceda con la celebración de las escrituras correspondientes en cualquier Notaría del país y su inscripción en el Registro de la Propiedad del Cantón Alausí.

CAPITULO IV TASAS Y FORMA DE PAGO

Art 14.- Tasas.- La persona beneficiaria deberá cancelar en una de las ventanillas de recaudación municipal los siguientes valores:

- a. Por concepto de inicio del proceso, inspección, levantamiento de campo y publicación por la prensa, el 1% (uno por ciento) del avalúo de la propiedad. Avalúo que deberá ser certificado por la Dirección de Avalúos y Catastros.
- b. Por concepto de adjudicación de bien inmueble, el 3% (tres por ciento) del avalúo municipal vigente.

Art. 15.- Forma de pago.- El pago deberán hacerlo los beneficiarios de contado, en moneda de curso legal, o mediante un convenio de pago mensual, que el beneficiario pueda acordar con la Dirección Financiera pero en ningún caso este acuerdo de pago podrá sobrepasar los doce (12) meses, o un (1) año.

Art. 16.- Incumplimiento en el pago.- En el caso de que el beneficiario no pague tres (3) cuotas en forma consecutiva, el inmueble se revertirá a favor de la municipalidad, la misma que procederá a devolver el valor pagado hasta esa fecha por parte del beneficiario, sin derecho a reclamar pago de intereses, los que se entenderán compensados con el uso o usufructo del predio.

2. H



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAUSÍ

CAPITULO V DE LAS PROHIBICIONES

Art. 17.- Ninguna persona natural, ni familia; podrá beneficiarse con la legalización de más de dos (2) predios.

Art. 18.- Aquellos predios cuyos beneficiarios hayan adquirido un compromiso de pago, en la forma en que este se haya llevado a cabo, están prohibidos de enajenar, la misma que podrá ser levantada una vez que la deuda haya sido pagada en su totalidad, previa certificación otorgada por la Dirección Financiera.

Art. 19.- Los beneficiarios quedan prohibidos de hipotecar los predios a una entidad bancaria para fines comerciales, en tanto mantengan deuda con la municipalidad; pero, en cambio, quedan autorizados para que procedan a hipotecar los predios para construir, reservando sus derechos y obligaciones con la municipalidad, y acogerse de esta manera a ser beneficiarios de los incentivos para construcción o mejoramiento de vivienda.

CAPITULO VI DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- El GADMCA tiene la competencia para la titularización de predios, que estando en las condiciones señaladas por el COOTAD, se ubican en el área urbana, de expansión urbana y áreas urbanas parroquiales, mientras que el MAGAP a través de la Subsecretaría de Tierras de la jurisdicción correspondiente titulariza predios rústicos sin título de propiedad de acuerdo con el Art. 38 de la Ley de Desarrollo Agrario y el Art. 1 de la Ley de Tierras Baldías, en tanto que el Ministerio del Ambiente lo hace sobre aquellas tierras que integran el patrimonio forestal del Estado, bosques protectores y bosques naturales, mientras que los jueces civiles titularizan entre otros casos, al resolver juicios de prescripción adquisitiva de dominio, cuando la posesión regular se la tiene sobre predios con título de propiedad.

SEGUNDA.- Normas Supletorias.- En todo aquello que no esté contemplado en la presente Ordenanza, se regirá por lo que estipula el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el Código Civil, La Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, la Ley Notarial y más leyes conexas que sean aplicables y no se contrapongan.

TERCERA.- Derogatoria.- Queda derogada toda normativa expedida con anterioridad por el Concejo Municipal del GAD de Alausí referente a la incorporación de bienes mostrencos al patrimonio municipal y legalización de predios en poder de particulares, que se opongan a la presente Ordenanza.

CUARTA.- Vigencia.- La presente Ordenanza entrara en vigencia a partir de su sanción, y se publicara en la Página Web institucional, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal de Alausí, a los veinte y dos días del mes de septiembre del año dos mil quince.


Sr. Manuel Vargas Villa
ALCALDE


Armando Guaninga
SECRETARIO DEL CONCEJO



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAUSÍ

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL.- Certifico: Que la **ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE INCORPORACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS AL PATRIMONIO MUNICIPAL Y LEGALIZACIÓN DE PREDIOS EN POSESIÓN DE PARTICULARES**, fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Alausí, en primer debate en sesión ordinaria de fecha 15 de septiembre del 2015 y en segundo debate, en sesión ordinaria realizada el 22 de septiembre del 2015.


Armando Guaminga
SECRETARIO DEL CONCEJO

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE ALAUSÍ.- Alausí, a los veinte y cinco días del mes de septiembre del 2015, a las 13h15.- **Vistos:** De conformidad con el Art. 322 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, remítase la norma aprobada al Sr. Alcalde para su sanción y promulgación.- Cúmplase.


Armando Guaminga
SECRETARIO DEL CONCEJO

ALCALDÍA DEL CANTÓN ALAUSÍ.- Sr. Manuel Vargas Villa, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Alausí, a los 28 días del mes de septiembre del 2015.- De conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 322 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente Ordenanza está de acuerdo con la Constitución y Leyes de la República.- Sanciono la presente Ordenanza para que una vez promulgada en la página web institucional entre en vigencia conforme lo establece el Art. 324 del COOTAD.


Sr. Manuel Vargas Villa
**ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAUSÍ**

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL.- Sancionó, firmó y ordenó la promulgación por la página web institucional la **ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE INCORPORACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS AL PATRIMONIO MUNICIPAL Y LEGALIZACIÓN DE PREDIOS EN POSESIÓN DE PARTICULARES**, el señor Manuel Vargas Villa, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Alausí, a los 28 días del mes de septiembre de dos mil quince, siendo las 08H05.


Armando Guaminga
SECRETARIO DEL CONCEJO