

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS**



**EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE LA JOYA DE LOS SACHAS**

Considerando:

Que, el Art. 1 de la Constitución de la República determina: *“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 numeral 2 del Art. 66 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 numeral 26 del Art. 66 de la Constitución de la República estipula: *“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 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 su artículo 226 establece el principio de legalidad a través del cual impone la obligación a los servidores públicos de enmarcar sus actuaciones solamente a lo que la ley les faculta.

Que, el numeral 2 del Art. 264 de la Constitución de la República prescribe como una de las competencias exclusivas de los Gobiernos Municipales, el de ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.

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...”*

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización –COOTAD- en los literales b) y f) del artículo 4 determina: *“Dentro de sus respectivas circunscripciones territoriales son fines de los gobiernos autónomos descentralizados: b) La garantía, sin discriminación alguna y en los términos previstos en la Constitución de la República, de la plena vigencia y el efectivo goce de los derechos individuales y colectivos*

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS



constitucionales y de aquellos contemplados en los instrumentos internacionales; f) La obtención de un hábitat seguro y saludable para los ciudadanos y la garantía de su derecho a la vivienda en el ámbito de sus respectivas competencias;”

Que, los literales a) e i) del artículo 54 del COOTAD establece como funciones de los gobiernos autónomos descentralizados municipales: “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; i) Implementar el derecho al hábitat y a la vivienda y desarrollar planes y programas de vivienda de interés social en el territorio cantonal;”.

Que, el literal a) del artículo 57 Ibídem, estipula como atribución del concejo municipal: “a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;”.

Que, el Art. 147 del COOTAD determina: “El Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas.”

Que, el Art. 419 del COOTAD establece que constituyen bienes de dominio privado “los que no están destinados a la prestación directa de un servicio público, sino a la producción de recursos o bienes para la financiación de los servicios de los gobiernos autónomos descentralizados. Estos bienes serán administrados en condiciones económicas de mercado, conforme a los principios de derecho privado.”; y continúa manifestado este artículo que constituyen bienes del dominio privado, entre otros: “c) Los bienes mostrencos situados dentro de las respectivas circunscripciones territoriales...”

Que, “Art. 435.- **Uso de bienes de dominio privado.**- Los bienes del dominio privado deberán administrarse con criterio de eficiencia y rentabilidad para obtener el máximo rendimiento financiero compatible con el carácter público de los gobiernos autónomos descentralizados y con sus fines.”

Que, el COOTAD en su artículo 436 determina: “Los consejos, concejos o juntas, podrán acordar y autorizar la venta, donación, hipoteca y permuta de los bienes inmuebles públicos de uso privado o la venta, donación, trueque y prenda de los bienes muebles, con el voto de los dos tercios de los integrantes. Para la autorización no se podrá contemplar un valor inferior al de la propiedad, de acuerdo con el registro o catastro municipal actualizado. La donación únicamente procederá entre instituciones del sector público.”

Que, el COOTAD en su artículo 460 estipula: “Todo contrato que tenga por objeto la venta, donación, permuta, comodato, hipoteca o arrendamiento de bienes raíces de los gobiernos autónomos descentralizados se realizará a través de escritura pública; y, los de venta, trueque o prenda de bienes muebles, podrán

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS



hacerse por contrato privado al igual que las prórrogas de los plazos en los arrendamientos. Respecto de los contratos de prenda, se cumplirán las exigencias de la Ley de la materia...”.

Que, el Art. 462 Ibídem, establece: “Ninguna autoridad, funcionario o servidor de los gobiernos autónomos descentralizados, por sí, ni por interpuesta persona, podrá realizar contratos relacionados con bienes del gobierno autónomo descentralizado.

Los actos, contratos o resoluciones dados o celebrados en contravención con las disposiciones precedentes, adolecerán de nulidad absoluta, la cual puede ser alegada por cualquier ciudadano.

La autoridad, funcionario o servidor público que rematare o contratare en su beneficio, con excepción de casos de expropiaciones previstas en este Código, cualquier bien de los gobiernos autónomos descentralizados, será separado del ejercicio de sus funciones, sin perjuicio de las responsabilidades legales que correspondan.

La prohibición contenida en los incisos anteriores incluye a los funcionarios y servidores de los gobiernos autónomos descentralizados, cuando estén organizados en cooperativas de vivienda legalmente constituidas y procedan previo cumplimiento de lo prescrito en la Ley de Cooperativas y más disposiciones legales y reglamentarias pertinentes.”

Que, el mismo COOTAD en su Art. 481 determina: “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.

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 Código Civil en su artículo 599, estatuye: “El dominio, que se llama también propiedad, es el 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.”

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS



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

Que, el Código Sustantivo Civil en su artículo 686, estipula: “La tradición es un modo de adquirir el dominio de las cosas, y consiste en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo, por una parte, la facultad e intención de transferir el dominio, y por otra, la capacidad e intención de adquirirlo.”

Lo que se dice del dominio se extiende a todos los otros derechos reales.”

Que, la norma ibídem, en el artículo 691 establece: “Para que valga la tradición se requiere un título traslativo de dominio, como el de venta, permuta, donación, etc.

Se requiere, además, que el título sea válido respecto de la persona a quien se confiere. Así, el título de donación irrevocable no transfiere el dominio entre cónyuges.”

Que, el artículo 695 del mismo Código Civil dispone: “Si la ley exige solemnidades especiales para la enajenación, no se transfiere sin ellas el dominio.”

Que, el cuerpo Legal antes referido en el artículo 702 dispone: “Se efectuará la tradición del dominio de bienes raíces por la inscripción del título en el libro correspondiente del Registro de la Propiedad...”

Que, la norma sustantiva referida en su artículo 703 determina: “La inscripción del título de dominio y de cualquier otro de los derechos reales mencionados en el artículo precedente, se hará en el registro del cantón en que esté situado el inmueble; y si éste, por su situación, pertenece a varios cantones, deberá hacerse la inscripción en el registro de cada uno de ellos.

Si el título es relativo a dos o más inmuebles, deberá inscribirse en los registros cantonales a que, por su situación, pertenecen los inmuebles.

Si por un acto de partición se adjudican a varias personas los inmuebles o parte de los inmuebles que antes se poseían proindiviso, el acto de partición, en lo relativo a cada inmueble o cada parte adjudicada, se inscribirá en el cantón o cantones a que por su situación corresponda dicho inmueble o parte.”

Que, el mismo Código Civil en el artículo 718 señala: “El justo título es constitutivo o traslativo de dominio.”

Que, el artículo 739 de la norma ibídem, estipula: “Si la cosa es de aquellas cuya tradición deba hacerse por inscripción en el correspondiente libro del Registro de la Propiedad, nadie podrá adquirir la posesión de ella sino por este medio.”

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS**



Que, se torna imperioso contar con un cuerpo normativo que establezca el procedimiento a través del cual el GAD Municipal de La Joya de los Sachas debe ejercer el derecho de declarar la calidad de mostrencos a aquellos bienes que se encuentran en dicha situación.

Que, en el cantón La Joya de los Sachas existen bienes inmuebles mostrencos urbanos en posesión de vecinos del lugar, los que en la actualidad carecen de justo título de dominio, hecho que constituye un problema de orden social, lo que debe ser solucionado por la Municipalidad.

Que, el Concejo del GAD Municipal de La Joya de los Sachas, aprobó la “Ordenanza que Reglamenta el Proceso de Escrituración de los Bienes Inmuebles Urbanos Mostrencos en Posesión de Particulares e Instituciones Públicas en el cantón La Joya de los Sachas”, de fecha 30 de enero del 2015 y dos posteriores reformas, la cual amerita realizar algunos cambios para establecer procesos administrativos que se enmarquen dentro de las disposiciones legales vigentes en el Ecuador.

En uso de las facultades conferidas en el Art. 264 de la Constitución de la República y Arts. 7 y 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y sobre la base del Sumak Kawsay,

EXPIDE:

LA ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE INCORPORACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS AL PATRIMONIO MUNICIPAL, SU USO Y ADJUDICACIÓN A FAVOR DE POSESIONARIOS EN EL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS.

**CAPÍTULO I
DISPOSICIONES PRELIMINARES**

Art. 1.- PRINCIPIOS.- La presente ordenanza se sustenta en los principios de: legalidad, generalidad, celeridad, eficiencia, eficacia, transparencia, participación, libre acceso al expediente, intermediación, buena fe, confianza legítima y socialmente justa.

Art. 2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.- La presente ordenanza será de aplicación obligatoria en los sectores declarados como urbanos o de expansión urbana dentro de la jurisdicción del cantón La Joya de los Sachas.

Art. 3.- DEFINICIONES.- Para efectos de aplicación de la presente ordenanza se establecen las siguientes definiciones:

- a) **Bien Mostrenco.-** Es aquel bien inmueble que carece de dueño conocido y que se encuentra dentro del área urbana o de expansión urbana.
- b) **Posesión.-** Se entenderá como posesión la tenencia pacífica, ininterrumpida y sin clandestinidad de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño por el lapso mínimo de cinco años; sea que el

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS



- poseionario 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 poseionario será reputado como tal mientras otra persona no justifique serlo.
- c) **Área urbana o de expansión urbana.-** Aquella área que en base a la existencia de infraestructura básica y/o densidad poblacional o la proyección urbanística y cercanía de infraestructura básica, la Municipalidad la haya declarado mediante ordenanza como área urbana o de expansión urbana.
 - d) **Lote.-** Se entenderá aquel terreno en el cual, de acuerdo con las ordenanzas municipales, es posible levantar una construcción independiente de las ya existentes o por levantarse en los terrenos vecinos.
 - e) **Fajas.-** Se entenderán 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 comunitarios.
 - f) **Expediente administrativo.-** Documentación oficial referente a un mismo tema y que se encuentra debidamente ordenada en sentido cronológico y que cuenta con un código alfanumérico y que puede ser en formato físico o digital.

Art. 4.- CÓDIGO DEL EXPEDIENTE.- El expediente administrativo estructurado por aplicación de la presente Ordenanza, estará representado por un Código compuesto en primer lugar por las siglas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Joya de los Sachas, seguido de un guion medio, a continuación se intercalará con el año en que se forma el expediente administrativo seguido de un guion medio, después se hará constar las siglas correspondientes a la materia del expediente, esto es Regularización de Bien Mostrenco acompañado de un guion medio y finalmente se insertará el número que corresponda de acuerdo al orden secuencial.

Para los casos contemplados en esta Ordenanza respecto a la titularización, al expediente administrativo se le asignará el código establecido en el inciso anterior con la modificación de la materia del expediente y que corresponde a las siglas de Adjudicación de Bien Municipal.

Para todo trámite relacionado con el expediente administrativo se deberá referirse al número del código asignado.

El número secuencial se reiniciará a partir del primero de enero de cada año.

La asignación y el registro del código del expediente administrativo, estará a cargo de Secretaría General.

CAPITULO II INCORPORACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS AL PATRIMONIO MUNICIPAL



**SECCIÓN PRIMERA
De la Fase Preliminar**

Art. 5.- PETICIÓN DE DECLARATORIA DE BIEN MOSTRENCO.- Cualquier persona natural o jurídica o de oficio por parte de cualquier servidor/a público/a de la Municipalidad, podrá solicitar a la Alcaldesa o Alcalde la declaratoria de bien mostrenco, petición que no requerirá otro formalismo que la presentación de la solicitud con el detalle exacto de ubicación del bien inmueble a ser declarado mostrenco.

Art. 6.- FORMACIÓN DEL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO.- Con la solicitud la Alcaldesa o el Alcalde dispondrá a Secretaria General la formación del expediente administrativo asignándole el código que le corresponda y remitirá lo actuado a la Dirección de Gestión de Planificación a efecto de que emita la siguiente documentación:

- a. Levantamiento topográfico elaborado por una/o o más técnicas/os municipales; del cual se determine ubicación, linderos, superficie, construcciones, las condiciones actuales en la que se encuentra el bien inmueble, los poseionarios en caso de haberlos y toda aquella información que se derive de la inspección in situ;
- b. Informe del/a responsable de la Unidad de Avalúos y Catastros respecto a certificar el registro catastral, avalúo del bien y si se encuentra dentro del área urbana, de expansión urbana o rural y si se encuentra catastrado a nombre de alguna persona; y,
- c. Informe del/a Técnico responsable respecto a regulaciones del PDyOT, Plan de Uso y Gestión del Suelo y determinando si se trata de lote o faja de terreno y determinando si el bien es un lote o faja y de las afecciones existentes.
- d. Certificación respecto a determinar si el predio a regularizar se encuentra o no en zona de riesgo.

De encontrarse el bien en área urbana o de expansión urbana, el/la Director/a de Gestión de Planificación solicitará al Registro de la Propiedad un certificado actualizado sobre el bien inmueble a ser declarado mostrenco y si consta registrado a nombre de alguna persona.

Una vez emitidos los informes y si de ellos se desprende que el bien inmueble se encuentra en área rural o que existen propietarios registrados en el Registro de la Propiedad, la Dirección de Gestión de Planificación remitirá el expediente a la Máxima Autoridad o su delegado con el fin de que se emita la resolución negando el procedimiento y disponiendo el archivo del expediente administrativo.

Art. 7.- PUBLICACIÓN.- Si de la información constante en los documentos se determina que no hay dueño conocido y que el inmueble mostrenco se encuentra en zona urbana o de expansión urbana, se remitirá el Expediente Administrativo a Secretaría General para que proceda a realizar un extracto de la declaratoria de bien mostrenco y coordinará acciones para su publicación a través de un medio de comunicación social de cobertura en el cantón La Joya de los Sachas

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS**



en tres días diferentes con un intervalo de dos días entre cada publicación y además la fijación de carteles en dos de los lugares de concurrencia masiva de personas tanto en la cabecera cantonal como en la parroquia rural donde se encuentra el bien inmueble, en caso de ser procedente.

Tanto el extracto como los carteles deberán contener la información necesaria para dar a conocer al público sobre ubicación, linderos y superficie del bien inmueble a ser declarado como mostrenco.

De la publicación del extracto y de la fijación de carteles se dejará constancia por parte de Secretaría General y se remitirá todo el expediente a la Dirección de Asesoría Jurídica.

**SECCIÓN SEGUNDA
De la oposición**

Art. 8.- PETICIÓN DE OPOSICIÓN.- Cualquier persona natural o jurídica, que demuestre interés legítimo, podrá oponerse a la declaratoria de bien mostrenco, para el efecto, dentro del plazo de ocho días laborables contados a partir del último día de publicación del extracto o de la fijación de carteles, deberá presentar en forma verbal o escrita su oposición dirigida a la Dirección de Asesoría Jurídica Municipal.

Cuando la oposición sea de forma verbal el/la Procurador/a Síndico/a procederá a reducirla a escrito y solicitará al peticionario proceda a firmarla.

Sea en forma verbal o escrita, la oposición deberá contener al menos los siguientes requisitos:

- a. Servidor/a Público/a al que se dirige;
- b. Nombres y apellidos completos del peticionario;
- c. Número de cédula del peticionario;
- d. Los fundamentos de hecho y de derecho en que fundamenta su petición;
- e. Domicilio legal o correo electrónico para notificaciones, el domicilio legal deberá estar situado dentro del perímetro urbano de la ciudad de La Joya de los Sachas
- f. Los documentos de sustento en los que funde su petición en originales o copias debidamente certificadas por el fedatario administrativo; y,
- g. Firma de responsabilidad.

En el caso de presentarse la petición en forma verbal y el peticionario se negare a firmarla se tendrá por no interpuesta la petición de oposición y no se dará el trámite previsto en la presente Ordenanza.

Art. 9.- TRÁMITE DE LA OPOSICIÓN.- Avocado conocimiento de la oposición por parte de la Dirección de Gestión de Asesoría Jurídica, se procederá a verificar si la misma es clara y completa, en caso de no reunir dichas características, se concederá el término de cinco (5) días laborables para que la

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS



complete, en caso de no hacerlo se tendrá como no presentada y se procederá a su archivo.

De estar clara y completa la petición de oposición se concederá el término probatorio de cinco días laborables, término dentro del cual se actuará la prueba de la cual las partes se crean asistidas.

Se aceptará como prueba documentos siempre y cuando sean en original o copias debidamente certificadas ante Notario Público o fedatario administrativo.

Art. 10.- RESOLUCIÓN.- Procuraduría Síndica procederá a emitir el informe debidamente motivada respecto al trámite de oposición y remitirlo a la Máxima Autoridad o su delegado para su decisión.

Si la resolución acepta la oposición se dispondrá el archivo de la declaratoria de bien mostrenco, dejando en libertad a las partes de iniciar las acciones legales de las cuales se crean asistidas.

En caso de rechazo a la oposición, la Máxima Autoridad o su delegado remitirá el expediente a la Dirección de Gestión de Asesoría Jurídica para la continuidad del trámite.

Art. 11.- NOTIFICACIONES.- Todas las actuaciones efectuadas en el trámite de oposición deberán ser debidamente notificadas a la parte interesada a través del domicilio legal o correo electrónico, de lo cual se dejará la respectiva constancia.

Art. 12.- PLAZO PARA RESOLUCIÓN.- El plazo de duración del proceso de oposición a la declaratoria de bien mostrenco hasta la notificación con la resolución será máximo de 30 días calendario.

En caso de no haberse notificado con la resolución dentro del plazo determinado en el inciso anterior operará el silencio administrativo entendido como tal que la oposición ha sido aceptada y se procederá al archivo del expediente, lo que acarreará las sanciones que determine la ley en contra del funcionario que por acción u omisión permitió el silencio administrativo.

SECCIÓN TERCERA De la declaratoria de bien mostrenco

Art. 13.- INFORME JURÍDICO.- En caso de no existir oposición o con la resolución ejecutoriada que rechaza la oposición, Procuraduría Síndica emitirá el informe jurídico y remitirá todo el expediente administrativo a la Alcaldía, con el fin de que incluya dentro del orden del día que estime pertinente con el fin de que el Concejo Municipal emita la resolución sobre la base de los documentos constantes en el expediente.

Art. 14.- DECLARATORIA DE BIEN MOSTRENCO.- En caso de que el Concejo Municipal resuelva la declaratoria de bien mostrenco, se deberá identificar plenamente el bien con su ubicación, linderos y superficie.

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS**



La resolución del Concejo Municipal que declare a un bien como mostrenco deberá ser remitida a la Dirección de Gestión de Asesoría Jurídica a efecto de que proceda a protocolizarla en una Notaría Pública e inscribirla en el Registro de la Propiedad del cantón La Joya de los Sachas.

Será documento habilitante de la resolución el plano y avalúo del bien.

SECCIÓN CUARTA

De la incorporación al patrimonio municipal del bien mostrenco

Art. 15.- INCORPORACIÓN.- Con la inscripción de la resolución de declaratoria como mostrenco, el/la Directora/a de Gestión de Asesoría Jurídica remitirá la escritura a la Dirección Administrativa para que disponga su incorporación al patrimonio municipal.

Art. 16.- INVENTARIO.- La Unidad Administrativa responsable del cuidado e inventario de los bienes inmuebles municipales, procederá a inventariar el bien inmueble declarado como mostrenco como un bien de dominio privado, haciendo constar las características particulares del bien, y el avalúo actualizado.

CAPITULO III

**ADJUDICACIÓN DE PREDIOS DECLARADOS COMO MOSTRENCOS EN
POSESIÓN DE PARTICULARES**

SECCIÓN PRIMERA

De los requisitos

Art. 17.- OBJETO.- La adjudicación de bienes mostrencos tiene por objeto lo siguiente:

- a. Reconocer un derecho de posesión y permitir la regularización y escrituración del bien;
- b. Garantizar el ejercicio pleno de los derechos de dominio de la tierra;
- c. Otorgar el derecho al acceso a la propiedad a través de la adopción de políticas públicas;
- d. Garantizar el acceso a la propiedad considerando los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial;
- e. Controlar el crecimiento territorial en general y particularmente, el uso, fraccionamiento y ocupación del suelo en las áreas urbanas;
- f. Complementar los catastros prediales con la identificación de los(as) propietarios(as) de cada inmueble; y,
- g. Ampliar el universo de contribuyentes en materia tributaria municipal.

Art. 18.- CONSIDERACIONES TÉCNICAS.- No se procederá a la adjudicación de predios en los siguientes casos:

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS**



- a. Los predios de protección forestal, aquellos con pendientes superiores al 30% o que correspondan a riberas de ríos y lagos. La adjudicación no cambia el régimen de uso del suelo que rige para los predios.
- b. Las fajas de terreno.
- c. Si de la información presentada o recabada, se determina que se está utilizando el procedimiento de titularización como un medio para eludir procedimientos de fraccionamiento o de excedente de terreno.
- d. Los bienes inmuebles que por circunstancias de riesgo y/o seguridad no sean aptos para habitar o desarrollar actividad antrópica alguna.
- e. En general aquellos terrenos que estén afectados en las ordenanzas del GAD Municipal y otras leyes vigentes.

Art. 19.- TITULARES DEL DERECHO.- Son beneficiarios(as) de la adjudicación de los bienes declarados como mostrencos, todas aquellas personas naturales o jurídicas de derecho privado que justifiquen documentadamente haber tenido posesión material, pacífica, pública, ininterrumpida y sin clandestinidad por un lapso no menor a Cinco (5) años, anteriores a la presentación de la solicitud y que el bien que se encuentra en posesión no se encuentren dentro de las causales de prohibición determinadas en la presente Ordenanza.

En caso de que el posesionario sea una entidad del sector público se establecerá la necesaria coordinación para la respectiva regularización del bien lo que incluye la figura de donación al ser permitida por la ley entre entidades del sector público, bastando para el inicio del proceso de adjudicación o donación, la petición realizada por el representante legal o quien esté legalmente facultado.

Art. 20.- REQUISITOS.- Cualquier persona natural o jurídica de derecho privado, que se encuentre en posesión de un bien inmueble declarado como mostrenco y requiera su titularización, presentará la siguiente documentación e información:

1. Solicitud dirigida a la Alcaldesa o Alcalde suscrita por el o los poseedores del bien, se podrá firmar en nombre de otras personas solamente acreditando el documento legal que le faculte;
2. Copias legibles de la cédula de ciudadanía y certificado de votación actualizado cuando tenga obligación legal de hacerlo;
3. Copia de los documentos de la existencia legal de la persona jurídica, cuando sea procedente;
4. Copia del RUC, de la cédula de ciudadanía y certificado de votación, del representante legal y copia del nombramiento debidamente inscrito, para personas jurídicas;
5. Certificado de no adeudar al municipio del peticionario(a) y cónyuge o conviviente en unión de hecho, o de la persona jurídica solicitante;
6. En caso de comparecer como heredero, deberá adjuntar la posesión efectiva en original o copia certificada.
7. Declaración Juramentada realizada en una Notaría Pública, la cual contendrá:
 - a. Descripción del bien inmueble que se encuentra en posesión.
 - b. Tiempo de posesión.
 - c. Las mejoras realizadas.

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS**



- d. Que la posesión del bien inmueble ha sido pacífica, ininterrumpida, pública, sin clandestinidad y con ánimo de señor y dueño.
 - e. El historial de posesión en caso de haber transferencia o venta de derechos posesorios.
 - f. No existir reclamo o discusión de linderos con los colindantes sobre la propiedad en referencia o derechos reales que se aleguen, excluyendo de responsabilidades al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de La Joya de los Sachas.
 - g. Que no existe juicio pendiente sobre la propiedad o posesión del bien inmueble.
 - h. Que no se está utilizando el procedimiento como una forma de eludir procedimientos de fraccionamiento o excedente de terreno.
 - i. Que el trámite lo hace por sus propios derechos y para beneficio personal y que no es para beneficio de uno o más servidores públicos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de La Joya de los Sachas.
8. Correo electrónico o domicilio dentro del perímetro urbano de la ciudad de La Joya de los Sachas; y,
 9. La demás documentación que en cada caso específico determine la Administración Municipal.

Art. 21.- RESPONSABILIDAD.- El/la solicitante asume la responsabilidad de decir la verdad y de no afectar derechos de terceros. En caso de comprobarse dolo o falsedad en la información, se archivará el trámite, sin perjuicio de las acciones legales a que hubiere lugar.

**SECCIÓN SEGUNDA
Del procedimiento**

Art. 22.- PROCEDIMIENTO.- Cuando una persona natural o jurídica, requiera el título de dominio de un área de terreno declarado como mostrenco, deberá remitir a la Alcaldía del GAD Municipal de La Joya de los Sachas la petición, adjuntando la documentación e información determinada en el artículo 20 de la presente Ordenanza.

Art. 23.- FORMACIÓN DEL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO.- Con la solicitud la Alcaldesa o el Alcalde o su delegado, dispondrá a Secretaría General, la formación del expediente administrativo asignándole el código que le corresponda acorde a lo estipulado en el Art. 4 de la presente Ordenanza y le dispondrá se adjunte el proceso administrativo de declaratoria de bien mostrenco.

Art. 24.- AVISO AL PÚBLICO.- Una vez que se cuente con la información completa, Secretaría General procederá a realizar un Aviso al Público sobre el trámite de adjudicación del bien mostrenco y procederá a la fijación de carteles en dos de los lugares de concurrencia masiva de personas tanto en la cabecera cantonal y, cuando sea procedente, en la parroquia rural donde se encuentra el bien inmueble, además se coordinará para la publicación del Aviso en un medio

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS**



de comunicación social de cobertura a nivel del cantón La Joya de los Sachas en tres días diferentes con un intervalo de dos días entre cada publicación.

El Aviso deberá contener la información necesaria para dar a conocer al público sobre ubicación, linderos, superficie y los nombres de quien solicita la adjudicación del bien mostrenco.

De la fijación de carteles se dejará la respectiva constancia.

Una vez cumplido este procedimiento, se remitirá el expediente administrativo a la Dirección de Gestión de Asesoría Jurídica.

Art. 25.- VERIFICACIÓN PREVIA.- Procuraduría Síndica Municipal procederá a verificar el cumplimiento de los requisitos constantes en la presente ordenanza y de ser el caso coordinará con los peticionarios a fin de que presenten la documentación necesaria.

Art. 26.- OPOSICIÓN.- Cualquier persona natural o jurídica que demuestre interés legítimo podrá oponerse a la titularización de un bien mostrenco, para el efecto se aplicará los requisitos y procedimiento constantes en la Sección Segunda del Capítulo II de la presente Ordenanza.

La oposición será notificada al solicitante de la titularización a efecto de que exponga los argumentos de hecho o de derecho de los cuales se crea asistido y comparezca como parte procesal.

Art. 27.- AVALÚO DEL BIEN MOSTRENCO.- En caso de no existir oposición o con la resolución ejecutoriada que rechaza la oposición, Procuraduría Síndica procederá a requerir a la Unidad de Avalúos y Catastros un informe del avalúo actualizado del bien a ser titularizado. Para la determinación del avalúo no se tomará en cuenta las obras y mejoras realizadas por el poseionario.

Art. 28.- INFORME JURÍDICO.- Con la documentación constante en el artículo anterior Procuraduría Síndica procederá a emitir el informe jurídico y remitirá todo el expediente administrativo a la Alcaldía a efecto de que conste como punto del orden del día en la sesión ordinaria o extraordinaria que se determine.

El Concejo Municipal procederá a emitir la resolución sobre la base de los documentos constantes en el expediente.

Art. 29.- PLAZO PARA RESOLUCIÓN.- El plazo de duración del proceso de adjudicación de un bien mostrenco hasta la notificación con la resolución del Concejo Municipal será máximo de 30 días calendario.

En caso de no haberse notificado con la resolución dentro del plazo determinado en el inciso anterior operará el silencio administrativo entendido como tal que la resolución es favorable al poseionario y se procederá conforme lo establecido en la presente Ordenanza.

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS**



El trámite de oposición suspenderá el plazo determinado en el inciso primero del presente artículo, reanudándose una vez ejecutoriada la resolución de oposición.

De efectuarse el silencio administrativo, acarreará las sanciones que determine la ley en contra del funcionario que por acción u omisión permitió el silencio administrativo.

**SECCIÓN TERCERA
De la titularización**

Art. 30.- RESOLUCIÓN.- Sobre la base de los documentos constantes en el expediente administrativo, el Concejo Municipal emitirá la correspondiente resolución, de haber mérito se declarará la posesión y se adjudicará el bien a quien justificó la posesión y fijará el costo del bien adjudicado en base a la fórmula establecida en la presente ordenanza.

Art. 31.- NEGATIVA.- En el caso que el Concejo Municipal, de forma motivada, resolviera negar el pedido se procederá a notificar al (la) interesado(a) para que ejerza sus derechos legales. La negativa expresada por el Concejo Municipal no obsta para que el/la interesado(a) pueda volver a presentar la solicitud y retomar el trámite en caso de haber superado la situación que motivó la misma; o intentar los recursos pertinentes en la vía administrativa, en los términos señalados en el Código Orgánico Administrativo o en la vía contenciosa administrativa.

Art. 32.- PRECIO DEL BIEN ADJUDICADO.- Para fijar el Costo de Adjudicación del bien inmueble mostrenco, se contempla el valor actualizado del bien sin considerar las mejoras introducidas por el posesionario, a este valor se le restará el monto que resulte de multiplicar el valor actualizado por el porcentaje socialmente justo y por el rango de cálculo por los años de posesión; estableciéndose para este efecto la siguiente fórmula:

FÓRMULA:

$$CA= Aa-(Aa)(\%)(r).$$

Donde:

CA= Costo de Adjudicación
Aa= Avalúo Actual
% Porcentaje Socialmente Justo
r= Rango de cálculo por los años de posesión

AÑOS	AVLÚO ACTUAL /M2	% DESCUENTO	RANGO DE CÁLCULO
5	El que corresponda de acuerdo al informe de la Unidad de Avalúos y Catastros GADMJS	0,060	5

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS**



6	El que corresponda de acuerdo al informe de la Unidad de Avalúos y Catastros GADMJS	0,060	6
7	El que corresponda de acuerdo al informe de la Unidad de Avalúos y Catastros GADMJS	0,060	7
8	El que corresponda de acuerdo al informe de la Unidad de Avalúos y Catastros GADMJS	0,060	8
9	El que corresponda de acuerdo al informe de la Unidad de Avalúos y Catastros GADMJS	0,060	9
10	El que corresponda de acuerdo al informe de la Unidad de Avalúos y Catastros GADMJS	0,060	10
11	El que corresponda de acuerdo al informe de la Unidad de Avalúos y Catastros GADMJS	0,060	11
12	El que corresponda de acuerdo al informe de la Unidad de Avalúos y Catastros GADMJS	0,060	12
13	El que corresponda de acuerdo al informe de la Unidad de Avalúos y Catastros GADMJS	0,060	13
14	El que corresponda de acuerdo al informe de la Unidad de Avalúos y Catastros GADMJS	0,060	14
15 en adelante	El que corresponda de acuerdo al informe de la Unidad de Avalúos y Catastros GADMJS	0,060	15

Art. 33.- EMISIÓN DE VALORES.- Secretaría General dentro del término de 3 días posteriores a la expedición de la Resolución de Adjudicación, comunicará a la Jefatura de Rentas para la emisión de los valores correspondientes y notificará a los interesados, quienes deberán proceder a su cancelación.

Art. 34.- FORMA DE PAGO.- Los(as) beneficiarios(as) podrán pagar el valor notificado por Secretaría General de la siguiente manera:

- a. De contado, hasta 30 días después de la notificación.
- b. A plazos hasta un máximo de Un (1) año; siendo el pago a plazo, se incrementará a cada cuota el interés legal vigente a la fecha de la adjudicación, debiendo elaborar una tabla de amortización constante en el correspondiente convenio de pago.

El/la adjudicatario/a que solicite que la forma de pago sea a plazos, deberá suscribir con la Dirección Financiera el correspondiente convenio de pago debiendo abonar el 20% del valor fijado por el Concejo y el saldo se dividirá en

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS**



cuotas mensuales conforme el solicitante lo plantee; bajo la modalidad de convenio de pago se suspenderá el proceso de entrega de la Resolución de Adjudicación hasta que el beneficiario haya cancelado la totalidad de las cuotas establecidas en el convenio de pago.

Art. 35.- PROTOCOLIZACIÓN E INSCRIPCIÓN.- Una vez cancelado la totalidad del Valor del bien inmueble adjudicado, la Unidad de Rentas de la Municipalidad remitirá copia del comprobante de pago a Secretaría General a efecto de que entregue la resolución de adjudicación al beneficiario.

Es responsabilidad del beneficiario proceder a protocolizar la resolución de adjudicación en una Notaría del País y a su inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón La Joya de los Sachas.

Los costos que demanden la protocolización y su inscripción en el Registro de la Propiedad serán de cuenta del adjudicatario/a, así como los demás derechos y tributos que se generen por efecto de la adjudicación.

Art. 36.- CATASTRO DE LOS TERRENOS.- El Registrador/a de la Propiedad del cantón La Joya de los Sachas, notificará a la Unidad de Avalúos y Catastros Municipal respecto a las escrituras de adjudicación de bienes inmuebles mostrencos, la Unidad de Avalúos y Catastros procederá a catastrar el bien inmueble a nombre de su actual propietario/a.

**CAPÍTULO IV
DE LAS SANCIONES**

Art. 37.- SANCIÓN.- En caso de verificarse que se ha entregado información falsa, distorsionada o forjada, se pondrá en conocimiento de la Máxima Autoridad a fin de que disponga a la Dirección de Gestión de Asesoría Jurídica incoe las acciones administrativas y judiciales para declarar la nulidad de la escritura de propiedad y el inmueble se revertirá a propiedad municipal sin que se reconozca valor alguno por las mejoras realizadas.

Art. 38.- ACCIÓN POPULAR.- Se concede acción popular para denunciar cualquier caso irregular suscitado por la aplicación de la presente ordenanza, sin perjuicio de la responsabilidad de los funcionarios municipales de verificar la veracidad de los datos en todo momento.

DISPOSICIONES GENERALES:

PRIMERA.- Prohibición.- No podrán adquirir el dominio o beneficiarse de los efectos de esta Ordenanza ninguna servidora o servidor público del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de La Joya de los Sachas, por sí ni por interpuesta persona.

SEGUNDA.- Normas supletorias.- En todo cuanto no se encuentre contemplado en esta ordenanza se estará a lo dispuesto en el COOTAD, Código Civil, Código Orgánico Administrativo, Ley de Registro, Ley Notarial y demás

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS



leyes conexas que sean aplicables.

TERCERA.- Convenios.- El Gobierno Municipal podrá suscribir convenios con entidades públicas y/o privadas que procure coadyuvar a cumplir con la función social y ambiental de la propiedad.

CUARTA.- Recursos administrativos.- Respecto a las resoluciones emitidas por aplicación de la presente Ordenanza, las personas afectadas quedan en la facultad de interponer los recursos y acciones que permite tanto el COA como la Legislación Ecuatoriana.

QUINTA.- Facultad pública.- Cualquier persona natural o jurídica podrá, en el transcurso de los procedimientos determinados en la presente Ordenanza, presentar cualquier documentación e información que permita a los órganos de la Municipalidad formarse un criterio para emitir las resoluciones debidamente motivadas.

SEXTA.- Venta de fajas de terreno.- Cuando el bien inmueble declarado como mostrenco sea de aquellos definidos como fajas de terreno, para su adjudicación y venta se procederá a lo que estipula para esta clase de bienes el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

SÉPTIMA.- Bienes mostrencos que no se encuentran en posesión de particulares.- En caso de que el bien declarado como mostrenco no se encuentre en posesión de particulares, la administración municipal determinará el uso que debe darse a dichos bienes, aplicando al bien común y el beneficio colectivo que persigue el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de La Joya de los Sachas.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS:

PRIMERA.- Los procesos administrativos que se encuentren pendientes de resolver y referentes a la regularización de bienes mostrencos se someterán a lo dispuesto en la presente Ordenanza, debiéndose establecer los pasos administrativos necesarios para regularizar el bien mostrenco y su posterior adjudicación. Para el caso de expedientes en proceso de adjudicación, no será necesario que el solicitante actualice la documentación ingresada, siendo por consecuencia válida la documentación presentada por el solicitante, a excepción de aquellos documentos cuyos datos o condición jurídica ha cambiado.

SEGUNDA.- En el plazo de 6 meses contados a partir de la vigencia de la presente ordenanza el GAD Municipal de La Joya de los Sachas procederá a realizar un levantamiento de información e iniciar los trámites administrativos para la regularización de los bienes mostrencos que se encuentren dentro del área urbana o de expansión urbana.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS:

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS**



PRIMERA.- A la vigencia de la presente Ordenanza, se deroga expresamente la “Ordenanza que Reglamenta el Proceso de Escrituración de los Bienes Inmuebles Urbanos Mostrencos en Posesión de Particulares e Instituciones Públicas en el cantón La Joya de los Sachas”, de fecha 30 de enero del 2015 y sus posteriores reformas, debiéndose dejar sentada la respectiva razón en la ordenanza que se deroga y sus posteriores reformas, por parte de Secretaría General.

SEGUNDA.- Déjese sin efecto jurídico toda ordenanza, norma, disposición o resolución de igual o menor jerarquía que se oponga a las disposiciones de la presente Ordenanza, debiéndose dejar sentada la respectiva razón en la ordenanza, norma, disposición o resolución que se deroga, por parte de Secretaría General.

DISPOSICIONES FINALES:

PRIMERA.- PUBLICACIÓN.- Publíquese la presente Norma en la página WEB y Gaceta Oficial del GAD Municipal de La Joya de los Sachas y remítase para su publicación en el Registro Oficial.

SEGUNDA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia al día siguiente de su promulgación en el Registro Oficial.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Joya de los Sachas, a los diez días del mes de enero de dos mil veinticuatro.

Mgs. Katherin Lizeth Hinojosa Rojas
**ALCALDESA DEL CANTÓN
LA JOYA DE LOS SACHAS**

Abg. Liliana Jeaneth Rojas Henao
SECRETARIA GENERAL

CERTIFICO: Que la presente “**ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE INCORPORACION DE BIENES MOSTRENCOS AL PATRIMONIO MUNICIPAL, SU USO Y ADJUDICACIÓN A FAVOR DE POSESIONARIOS EN EL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS**”, ha sido conocida, discutida y aprobada por el Órgano Legislativo Municipal, en Primera y Segunda sesión ordinaria efectuada el día 03 y 10 de enero de 2024, respectivamente.

Abg. Liliana Jeaneth Rojas Henao
SECRETARIA GENERAL

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS**



RAZON: Siento como tal que siendo las 17H00 del día miércoles diez de enero de dos mil veinticuatro, remití en persona con la presente ordenanza en su despacho a la señora Mgs. Katherin Lizeth Hinojosa Rojas, ALCALDESA DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS, **CERTIFICO**.

Abg. Liliana Jeaneth Rojas Henao
SECRETARIA GENERAL

De conformidad con los Arts. 322 y 324 del COOTAD, SANCIONO la presente **“ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE INCORPORACION DE BIENES MOSTRENCOS AL PATRIMONIO MUNICIPAL, SU USO Y ADJUDICACIÓN A FAVOR DE POSESIONARIOS EN EL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS”** y ordeno su PROMULGACIÓN en la Gaceta Oficial y en el Registro Oficial, a los diecisiete días del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024).

Mgs. Katherin Lizeth Hinojosa Rojas
**ALCALDESA DEL CANTÓN
LA JOYA DE LOS SACHAS**

Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en la Gaceta Oficial y en el Registro Oficial, la presente **“ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE INCORPORACION DE BIENES MOSTRENCOS AL PATRIMONIO MUNICIPAL, SU USO Y ADJUDICACIÓN A FAVOR DE POSESIONARIOS EN EL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS”**, la señora Mgs. Katherin Lizeth Hinojosa Rojas, Alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Joya de los Sachas, a los diecisiete días del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024).- Lo certifico.

Abg. Liliana Jeaneth Rojas Henao
SECRETARIA GENERAL