



GACETA OFICIAL



ÓRGANO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO INTERCULTURAL PARTICIPATIVO DEL CANTÓN SUSCAL

Administración del Señor. Manuel Pomaquiza Pomaquiza, Alcalde del cantón
Suscal

Año IV– Suscal, Cañar, Ecuador, Lunes, 03 de octubre de 2022 - N°.- 039

ÓRGANO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO INTERCULTURAL PARTICIPATIVO DEL CANTÓN SUSCAL

Administración del Señor Alcalde Manuel
Pomaquiza Pomaquiza

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO INTERCULTURAL PARTICIPATIVO DEL CANTÓN SUSCAL

EXPOSICION DE MOTIVOS

La expedición de la Constitución de la República vigente desde el año 2008, derivó en la actualización del marco jurídico aplicable a los gobiernos autónomos descentralizados y con ello, la expedición del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD) que derogó a la Ley Orgánica de Régimen Municipal, marco jurídico en el cual se sustentó la expedición de la Ordenanza de determinación de Bienes Mostrencos en el cantón Suscal, y que por la actualización normativa señalada ya no se adecúa a los requerimientos institucionales ni ciudadanos.

El Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD) en su artículo 481 inciso quinto establece que, se entienden mostrencos aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño conocido y que en este caso los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos mediante ordenanza establecerán los mecanismos y procedimientos para regularizar bienes mostrencos, es decir que a más de la facultad normativa general prevista en el artículo 7 del mismo COOTAD, el GADIPCS tiene atribución normativa específica para la regularización de bienes mostrencos, mediante la expedición de una Ordenanza que guarde armonía con el ordenamiento jurídico vigente aplicable, en especial, la Constitución de la República, el COOTAD, la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales y el Código Civil.

En el contexto expuesto, se requiere además que, la Ordenanza de regularización de bienes mostrencos del cantón Suscal, brinde una respuesta a una de las problemáticas que no han sido atendidas en otros cuerpos

Dirección: Gonzalo Martínez s/n
entre Manuel Martínez y Juan Jaramillo
Telefax: 07 2234001 / 2234179 / 2234182
Página Web: www.municipiodesuscal.gob.ec
Email: municipiosuscal@hotmail.com

normativos, frente a la existencia de bienes inmuebles que pese a carecer de dueño conocido (falta de registro de título de propiedad en el Registro de la Propiedad o inscripción en el catastro municipal), se encuentran en posesión de una persona natural o jurídica que ha realizado una inversión en el mismo, ya sea edificando, plantando o sembrando sin autorización del dueño, que por disposición legal, es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Suscal, que al carecer de un título inscrito en el Registro de la Propiedad que le reconozca tal calidad, debe regularizar el bien a su favor; siendo necesario realizar un ejercicio de ponderación entre los derechos del poseionario frente a los del GADIPCS, del que se concluye que, las plantaciones y sembríos son de carácter temporal y pueden ser separados del terreno sin causar detrimento, mientras que las edificaciones para separarse del terreno deberían ser destruidas, perjudicando en su inversión a los poseccionarios e incluso atentando contra su derecho a la vivienda y hábitat seguro en los casos que ésta se hubiera destinado a tal fin; por lo que, el alcance de la Ordenanza va más allá de la sola regularización del bien inmueble, sino que aplicando la normativa vigente contenida en el COOTAD y el Código Civil se habilita la transferencia de dominio de bienes mostrencos garantizando la recaudación del justo precio, que será invertido en la consecución de los fines del GADIPCS y al mismo tiempo la provisión al poseionario de un título que le dé la calidad de dueño y le permita usar, gozar y disponer del inmueble dentro de las limitaciones establecidas en la ley.

Por lo expuesto, la presente Ordenanza va un paso más allá de la regularización de bienes como mostrencos, y establece directrices sobre su posterior transferencia, garantizando así la seguridad jurídica y el principio de juridicidad tutelado en la Constitución y la Ley.

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN SUSCAL.

CONSIDERANDO:

Que, el Ecuador es un Estado Constitucional de Derechos y Justicia según el Art. 1 de la Constitución de la República del Ecuador; considerando que la seguridad jurídica es el conocimiento y la certeza que tienen los gobernados de qué es lo que se estipula en la ley como permitido o prohibido y, cuáles son los procedimientos que se deben llevar a cabo en cada caso, conforme el Art. 82 de la Constitución de la República del Ecuador que prescribe: "*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, el Art. 83 de nuestra Constitución establece que "*Son deberes y responsabilidades de las ecuatorianas y los ecuatorianos, sin perjuicio de otros previstos en la Constitución y la ley: numeral 7.- Promover el bien común y anteponer el interés general al interés particular, conforme al buen vivir*";

Que, el Art. 226 de la Constitución de la República del Ecuador establece el principio de legalidad y la obligatoriedad de sujeción al universo jurídico que regula la Administración Pública: *"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, el Art. 227 de nuestra Constitución menciona: *"La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación"*;

Que, el Art. 238 de la Norma Suprema establece que *"LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS GOZARÁN DE AUTONOMÍA POLÍTICA, ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional"*. Esto en concordancia con lo que determina el Art. 53 del Código Orgánico de Organización Territorial, COOTAD, establece que *"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 Art. 264 de nuestra Constitución del Ecuador al referirse a las competencias de los gobiernos municipales expone que tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley numeral 5 *"Crear, modificar o suprimir mediante ordenanzas, tasas y contribuciones especiales de mejoras"*;

Que, el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, reconoce la facultad legislativa de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales, facultando el artículo 264 del cuerpo de leyes citado, a los gobiernos municipales expedir ordenanzas cantonales, en el ámbito de sus competencias y territorio;

Que, el artículo 300 del cuerpo constitucional señala que el régimen tributario se regirá por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad y transparencia y suficiencia recaudatoria;

Que, el Art. 301 *Ibídem*, dispone que *"Sólo por iniciativa de la Función Ejecutiva y mediante ley sancionada por la Asamblea Nacional se podrá establecer, modificar, exonerar o extinguir impuestos. Sólo por acto normativo de órgano competente se podrán establecer, modificar, exonerar y"*

extinguir tasas y contribuciones. Las tasas y contribuciones especiales se crearán y regularán de acuerdo con la ley”;

Que, el Artículo 321 de la Constitución de la República, señala 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 inciso cuarto del Artículo 5 del Código Orgánico de Organización Territorial, COOTAD expresa que: *“La autonomía financiera se expresa en el derecho de los gobiernos autónomos descentralizados de recibir de manera directa predecible, oportuna, automática y sin condiciones los recursos que les corresponden de su participación en el Presupuesto General de Estado, así como en la capacidad de generar y administrar sus propios recursos, de acuerdo a lo dispuesto en la Constitución y la ley. Su ejercicio no excluirá la acción de los organismos nacionales de control en uso de sus facultades constitucionales y legales”;*

Que, el inciso primero del Artículo 6 del citado cuerpo determina que: *“Ninguna función del Estado ni autoridad extraña podrá interferir en la autonomía política, administrativa y financiera propia de los gobiernos autónomos descentralizados, salvo lo prescrito por la Constitución y las leyes de la República”;*

Que, el Artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala: *“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 de la COOTAD, al hacer mención de las competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal, establece que tendrán las siguientes competencias exclusivas, en su literal e) Manifiesta que es una competencia exclusiva de los gobiernos autónomos descentralizados municipales *“Crear, modificar, exonerar o suprimir mediante ordenanzas, tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras”;*

Que, el Artículo 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización reconoce: *“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 COOTAD en su Art. 415, manifiesta *“Clases de Bienes.- Son bienes de los Gobiernos Autónomos descentralizados aquellos sobre los cuales ejercen dominio. Los bienes se dividen en bienes de dominio privado y bienes de dominio público. Estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público”;*

Que, el COOTAD en su Artículo 419, literal c) determina *“Los bienes*

mostrencos situados dentro de la respectivas circunscripciones territoriales”;

Que, el Art. 481, párrafo quinto indica “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. 486 literal f) inciso cuarto del COOTAD, establece que mediante ordenanza, los concejos municipales y distritales establecerán procedimientos de titularización administrativa a favor de los poseedores de predios que carezcan de título inscrito, en los casos previsto en este código. No podrán titularizarse predios de protección forestal, de pendientes superiores al treinta por ciento (30%) o que correspondan a riberas de río, lagos y playas. La titularización no cambia el régimen de uso de suelo que rige para los predios;

Que, la Disposición Transitoria Trigésimo Primera de la Ley Reformatoria al COOTAD, publicado en el registro oficial N°.- 166 del 21 de enero del 2014, establece para su adecuada aplicación, deberán expedir, codificar y actualizar todas las ordenanzas establecidas en este código;

Que, el Art. 1 del Código Tributario en su último inciso manifiesta “*Tributo es la prestación pecuniaria exigida por el Estado, a través de entes nacionales o seccionales o de excepción, como*

consecuencia de la realización del hecho imponible previsto en la ley, con el objetivo de satisfacer necesidades públicas. Los tributos son: impuestos, tasas y contribuciones especiales”;

Que, el Art. 2 *Ibidem* establece “*Supremacía de las normas tributarias.- Las disposiciones de este Código y de las demás leyes tributarias, prevalecerán sobre toda otra norma de leyes generales. En consecuencia, no serán aplicables por la administración ni por los órganos jurisdiccionales las leyes y decretos que de cualquier manera contravengan este precepto”;*

Que, el Art. 3 del Código Tributario define al Poder tributario como “*Sólo por acto legislativo de órgano competente se podrá establecer, modificar o extinguir tributos. No se dictarán leyes tributarias con efecto retroactivo en perjuicio de los contribuyentes. Las tasas y contribuciones especiales se crearán y regularán de acuerdo con la ley. El Presidente de la República podrá fijar o modificar las tarifas arancelarias de aduana”;*

Que, el Art. 8 *Ibidem*, al referirse sobre la Facultad reglamentaria de las municipalidades y consejos provinciales, establece en forma expresa “*Lo dispuesto en el artículo anterior se aplicará igualmente a las municipalidades y consejos provinciales, cuando la ley conceda a estas instituciones la facultad reglamentaria”;*

Que, Art. 15 del Código Tributario conceptualiza a la obligación tributaria como que; “*Es el vínculo jurídico personal, existente entre el Estado o las*

entidades acreedoras de tributos y los contribuyentes o responsables de aquellos, en virtud del cual debe satisfacerse una prestación en dinero, especies o servicios apreciables en dinero, al verificarse el hecho generador previsto por la ley”;

Que, Art. 16 *Ibíd*em manifiesta que el hecho generador “*Se entiende por hecho generador al presupuesto establecido por la ley para configurar cada tributo”;*

Que, la Ley de Registro de la Propiedad en su Art. 1, señala que la inscripción de los instrumentos públicos títulos y otros, sirve de medio de tradición de bienes raíces, si el bien inmueble no consta inscrito en el Registro de la Propiedad de una persona natural o jurídica determina, carece de dueño o propietario, nos encontramos frente a un bien mostrenco;

Que, para la eficaz aplicación de la presente ordenanza, es necesario remitirse a la doctrina jurídica relacionada con la fundamentación legal de la misma, en este caso el Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual de Guillermo Cabanellas, define como bien mostrenco; “*los inmuebles o raíces sin dueño conocido, o abandonados por quien lo era; razón por la cual se presume que a nadie pertenece*”. Según el mismo Diccionario indica que: “*Se llaman también mostrencos los bienes vacantes y sin dueño conocido, como tales pertenecen al Estado*”; y,

Que, es necesario normar la gestión municipal en materia de regularizar y titularizar lotes de terreno ubicados dentro del límite urbano y áreas de expansión urbana y establecer los procedimientos para tal efecto. En uso de

la atribución constante en el artículo: 57 literal a) y Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD.

EXPIDE:

LA ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN ADJUDICACIÓN Y LEGALIZACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS EN EL ÁREA URBANA DEL CANTÓN SUSCAL.

CAPITULO I GENERALIDADES

Art 1.- **Ámbito de aplicación.-** La presente ordenanza se aplicara en los bienes inmuebles, que carezcan de título de propiedad, que se encuentran dentro del área urbana del cantón Suscal.

Art 2.- **Objeto.-** Establecer el procedimiento administrativo, técnico y jurídico a través del cual se declarará como bienes mostrencos a todos aquellos lotes de terreno que carecen de título escriturario e inventariar al patrimonio municipal para posteriormente proceder a la regularización mediante resolución administrativa a favor de los posesionarios, previo la aprobación del Concejo Municipal.

Art. 3.- **Objetivos.-** La presente ordenanza tiene los siguientes objetivos:

- a) Declarar como mostrenco a aquellos bienes de los cuales no se tiene certeza jurídica del propietario o sobre el que no exista título de domino debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad;

- b) Actualizar el catastro predial urbano e actualizar el inventario de bienes inmuebles municipales;
- c) Adjudicar mediante acto administrativo debidamente motivado la tenencia de la tierra dentro del perímetro urbano y áreas de expansión urbana;
- d) Otorgar mediante escritura pública, fundamentada en la resolución administrativa a los posesionarios del terreno, a fin de que procedan a su protocolización en una de las notarías e inscripción en el registro de la propiedad, para que les sirva como justo título; y,
- e) Conceder el dominio de lotes de terreno siempre que estas no estén en litigio ni pesen sobre ellas ningún gravamen que limite la propiedad.

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

a) **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"*, de acuerdo a lo que dispone el Art. 715 del Código Civil;

b) **Herencia.-** Es el acto jurídico mediante el cual una persona que fallece transmite sus bienes,

derechos y obligaciones a otra u otras personas, que se denominan herederos. Así, se entiende por heredero la persona física o jurídica que tiene derecho a una parte de los bienes de una herencia. En concordancia a los Art. 704 y 993 del Código Civil;

c) **Costumbre.-** Es un hábito o tendencia adquirida por la práctica frecuente de un acto, el Art. 2, del Código Civil Ecuatoriano dice: *"La costumbre no constituye derecho sino en los casos en que la ley se remite a ella"*; y,

d) **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 la otra de capacidad e intención de adquirirlo

Art. 5.- Competencia.- El Concejo Municipal del cantón Suscal, es el ente competente para declarar un bien urbano en calidad de mostrenco, previo los procedimientos administrativos que se establecen en la presente Ordenanza, así como adjudicar el mismo a los peticionarios, previo el trámite legal y pertinente.

Art. 6.- Ente Administrativo.- la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, es el ente administrativo facultado para el conocimiento y trámite del proceso,

previo la declaratoria de un inmueble como mostrenco.

Art. 7.- Iniciativa.- El trámite de declaratoria de bien mostrenco podrá ser de iniciativa de personas naturales o jurídicas, públicas o privadas o en su defecto de oficio, por el mismo Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural Participativo del Cantón Suscal, por intermedio de la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial.

Art. 8.- De los Beneficiarios(as).- Los bienes inmuebles en posesión de personas naturales y jurídicas, públicas o privadas, que se encuentren en posesión serán titularizados administrativamente a nombre del (la) poseionario (a).

Art. 9.- Titulares del Derecho.- Son beneficiarios de la adjudicación administrativa de los predios que no tienen título inscrito, todas aquellas personas naturales y jurídicas públicas o privadas que justifiquen documentadamente haber tenido posesión material, pacífica, pública e ininterrumpida, ni clandestinidad por el lapso de 5 años, anteriores a la presentación de la solicitud administrativa.

Art. 10.- No Podrán Regularizar.- Todos aquellos lotes de terreno que se encuentren ubicados en áreas de protección forestal, áreas de riesgo geológico, áreas correspondientes a franjas de protección de quebradas, ríos y lagunas, los bienes que pertenezcan al patrimonio del Estado; y, los terrenos, áreas y franjas de terreno destinadas por la municipalidad de Suscal para la venta mediante la figura de remate.

Art. 11.- Las disposiciones y procedimientos que contiene la presente ordenanza. Serán aplicadas por las dependencias administrativas, relacionadas con el ejercicio de la administración municipal del cantón Suscal; y, por la ciudadanía en general.

CAPÍTULO II. PROCEDIMIENTO PARA INVENTARIAR Y DECLARAR UN BIEN MOSTRENCO, PREVIO A SU REGULARIZACIÓN.

Art. 12.- Inventario de Bienes Mostrencos.- Constituye la información sobre la ubicación, delimitación del terreno, levantamiento planimétrico y demás datos técnicos, como también el valor total del bien. La Unidad de Avalúos y Catastros deberá realizar un inventario actualizado de todos los bienes mostrencos. Con esta norma la Unidad de Avalúos y Catastros, elaborará el inventario de los bienes mostrencos, para lo cual se deberán seguir los siguientes pasos:

- a) El responsable de la Unidad de Avalúos y Catastros, elaborara la ficha técnica o su equivalente que contenga la información inmobiliaria del predio a ser declarado como mostrenco con identificación de área, número catastral y predial, y linderos. Si el bien en cuestión no tuviere información catastral, el responsable del catastro municipal, realizara el levantamiento gráfico y alfanumérico de la información necesaria y su consecuente

- catastro;
- b) El responsable de la Unidad de Desarrollo y Control Territorial, emitirá un informe conforme a sus competencias, este informe deberá contener además los datos técnicos del bien inmueble, superficie, linderos, la afirmación de que el bien se encuentra dentro del área urbana o rural; y, colindantes en relación al informe técnico de Avalúos y Catastros, así como el señalamiento de si existe o no algún proyecto a ejecutarse conforme el Plan de Ordenamiento Territorial vigente y determinar las afectaciones según las regulaciones del Plan de Uso y Gestión de Suelo vigente para el Polígono de Intervención al que pertenezca el predio en cuestión;
- c) Certificado del Registro de la Propiedad del cantón Suscal, actualizado de búsqueda de bienes a nombre del presunto titular de la propiedad;
- d) El encargado de la Unidad de Saneamiento Ambiental, Riesgos, Áridos y Pétreos, emitirá un informe sobre si existe afectación por amenazas del predio en cuestión y la posible calificación de riesgos; si el bien no se encuentra en áreas protegidas, que las Áreas a ser declaradas mostrencos no corresponden a quebradas, riberas de ríos y lagunas;
- e) Al encargado de la oficina de
- Tesorería, certificara si existe algún pago del bien inmueble en cuestión;
- f) El encargado de la Procuraduría Sindica emitirá un informe, que contendrá un detalle de antecedentes conocidos del bien inmueble cuya declaratoria como bien mostrenco se solicita, competencias para efectuar el trámite, verificación de cumplimiento de requisitos legales, verificación del cumplimiento de las normativas constitucionales, legales y de las normativas propias del GADIPCS, así como el derecho a la motivación, al debido proceso y control de legalidad; y, la conclusión de que el mismo es un bien inmueble susceptible o no de ser declarado como tal;
- g) Todo el expediente se pondrá a conocimiento y aprobación del Concejo Municipal, organismo que conocerá y resolverá sobre el Inventario de Bienes Mostrencos a favor del GADIPCS, en dos sesiones del pleno, y dispondrá se elabore la respectiva resolución de regularización y de declaratoria de bien mostrenco;
- h) La resolución de regularización y de declaratoria de bien mostrenco, la cual contendrá el listado de bienes y/o predios declarados bienes mostrencos; será publicada en la página web del GADIPCS, así como en los medios de comunicación, en un lapso no mayor a 3 días desde la

emisión de la resolución, por un periodo de treinta días calendario; y, se notificara mediante la Unidad de Control Municipal y Sanción, a los colindantes. A objeto de dar a conocer del particular, al público en general y hagan valer su respectivo derecho;

- i) Transcurrido el plazo antes mencionado, la resolución de regularización y de declaratoria de bien mostrenco, se protocolizara en una Notaria del cantón y se procederá a inscribir en el Registro de la Propiedad de cantón Suscal;
- j) Se deberá ingresar al catastro municipal el bien mostrenco inventariado a favor del GADIPCS; y,
- k) Se incorporara a los bienes mostrencos como activos del patrimonio de la municipalidad.

Art. 13.- De los Reclamos.- De acuerdo al Art. 340, del Código Orgánico Administrativo, dentro del plazo de noventa días (90) de producidos los efectos jurídicos y administrativos, el afectado o un tercero que acredite interés legítimo, podrá presentar su impugnación administrativa en contra de cualquier conducta, actividad o acto administrativo del Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural Participativo del cantón Suscal, adjuntando los siguientes requisitos:

- a) Copia certificada de la Escritura pública inscrita en la Registro de la

Propiedad;

- b) Certificado del bien y gravamen actualizado;
- c) Levantamiento planimétrico geo referenciado del bien reclamado; y,
- d) Pagos de los impuestos prediales de los últimos 5 años.

Una vez hecho el reclamo o impugnación a la declaratoria de bien mostrenco por parte de los reclamantes, en el lapso de 30 días, los departamentos y unidades correspondientes emitirán el informe respectivo para conocimiento y aprobación del Concejo Municipal.

De haber justificado el reclamante, en legal y debida forma su derecho de dominio sobre el inmueble que hubiere sido declarado como bien mostrenco, habrá lugar a la revocatoria de tal resolución, mediante acto debidamente motivado.

CAPÍTULO III.

PROCEDIMIENTO PARA LA REGULARIZACIÓN, ADJUDICACIÓN Y LEGALIZACIÓN DE LA POSESIÓN DE BIENES MOSTRENCOS.

Art. 14.- Inicio del Proceso.- Los procedimientos de regularización y adjudicación de los lotes de terreno mostrencos en el cantón Suscal, se desarrollarán a través de la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, con el apoyo de la Unidad de Desarrollo y Control Territorial, de la Unidad de Avalúos y Catastros; y, el soporte jurídico de la Procuraduría Sindica. Previo la solicitud de los interesados.

Art. 15.- Requisitos.- Las personas naturales y jurídicas públicas o privadas que pretendan ser beneficiarios de la regularización, adjudicación y legalización de bienes mostrencos, deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Ser mayor de edad;
- b) Solicitud dirigida al señor Alcalde, en una hoja de solicitud de especie valorada;
- c) Presentación del documento original de identidad;
- d) Copia del RUC, y copia del nombramiento debidamente registrado o inscrito del representante legal (en caso de personas Jurídicas);
- e) Certificado de no adeudar al GADIPCS;
- f) Certificado del Registro de la Propiedad del cantón Suscal, actualizado, del bien que se pretende adjudicar catastrado a nombre del Municipio;
- g) Comprobante de pago de la tasa única de trámite;
- h) Copia de pago del impuesto predial actualizado;
- i) Levantamiento Topográfico georreferenciado
- (WGS84-17S), que contenga coordenadas y firma de responsabilidad del técnico en la rama de arquitectura o ingeniería civil, acorde al formato proporcionado por el GADIPCS;
- j) Declaración Juramentada ante el Notario en la que conste:
 - I. Origen de la posesión, el modo y el medio de la posesión del bien inmueble;
 - II. Posesión ininterrumpida en forma pública y pacífica, por lo menos 5 años;
 - III. Superficie del bien a adjudicar; y,
 - IV. No tener problemas de linderación con los colindantes.
- k) Información sumaria de dos testigos, los mismos que serán vecinos del lugar en donde se encuentra ubicado el bien;
- l) Formulario de aceptación y conocimiento de colindantes;
- m) Copia de la partida de matrimonio, disolución

sociedad conyugal o declaración juramentada que acredite la unión de hecho, de ser el caso; y,

- n) En el caso de que el (la) poseionario(a) no se encuentre en persona, poder especial para el efecto.

Art. 16.- Procedimiento.- Para cumplir con el propósito de la presente ordenanza se realizara el siguiente procedimiento:

1.- Una vez presentada la solicitud en la Secretaría General del GADIPCS, por las personas naturales o jurídicas que se hallen en posesión de bienes mostrencos conforme a las condiciones previstas en la presente ordenanza, la máxima autoridad dispondrá la delegación a un abogado del GADIPCS, para que analice y verifique el cumplimiento de los requisitos exigidos en esta ordenanza. Si cumplen, se continuara con el proceso, caso contrario será devuelto a los interesados para que cumplan con lo requerido por esta norma;

2.- En caso de negativa por parte de los colindantes para firmar el formulario de aceptación y conocimiento de colindantes; el funcionario responsable del trámite solicitará a la Unidad de Control y Sanción Municipal del GADIPCS, notifique a los colindantes del predio a ser adjudicado; se acompañará copias de todo el expediente. El funcionario encargado dejará constancia de tal acto dentro del

expediente. Las notificaciones se las efectuara conforme manda los Artículos 164, 165, 166 y 167 del Código Orgánico Administrativo; dependiendo de las circunstancias;

3.- Luego del visto bueno del abogado responsable, la Unidad de Saneamiento Ambiental, Riesgos, Áridos y Pétreos, deberá presentar un informe sobre si existe afectación por amenazas del predio en cuestión y la posible calificación de riesgos; y si el bien no se encuentra en áreas protegidas, que las Áreas a ser declaradas mostrencos no correspondan a quebradas, riberas de ríos y lagunas o a áreas protegidas;

4.- La Unidad de Avalúos y Catastros, emitirá un informe en el cual se detalle la ficha técnica o su equivalente que contenga la información inmobiliaria del predio a ser declarado como mostrenco con identificación de área, número catastral y predial; y, linderos. Si el bien en cuestión no tuviere información catastral, el responsable del catastro municipal procederá con el levantamiento gráfico y alfanumérico de la información necesaria y su consecuente catastro; para luego realizar el trámite de regularización y de declaratoria de bien mostrenco;

5.- La Unidad de Desarrollo y Control Territorial del GADIPCS, deberá realizar la inspección en

campo y emitirá un informe conforme a sus competencias, y deberá contener además los datos técnicos del bien inmueble, superficie, linderos, la afirmación de que el bien se encuentra dentro del área urbana o rural; y, colindantes en relación al informe técnico de Avalúos y Catastros, así como el señalamiento de si existe o no algún proyecto a ejecutarse conforme el Plan de Ordenamiento Territorial vigente y determinar las afectaciones según las regulaciones del Plan de Uso y Gestión de Suelo vigente para el Polígono de Intervención al que pertenezca el predio en cuestión; y,

6.- La Procuraduría Síndica una vez recibido el expediente elaborará el informe legal que consistirá en la constatación de los informes técnicos y legales descritos en los artículos precedentes y concluirá la procedencia o improcedencia legal de la adjudicación del bien mostrenco.

Art. 17.- El expediente, más el informe legal será remitido conjuntamente con el expediente completo a la Comisión de Ordenamiento Territorial, Urbanismo y Vivienda, para su conocimiento y dictamen.

Art. 18.- Dictamen de la Comisión.- La Comisión de Ordenamiento Territorial, Urbanismo y Vivienda, una vez conocidos los informes técnicos y legales descritos en los artículos precedentes, emitirá dictamen favorable o

desfavorable para la adjudicación del bien inmueble mostrenco el cual será conocido en sesión por el Concejo Municipal.

Art. 19.- Resolución del Concejo.- Con la documentación presentada, el señor Alcalde pondrá en conocimiento del Concejo Municipal, organismo que conocerá y resolverá la adjudicación del terreno a favor del beneficiario en dos sesiones del pleno, y dispondrá a la Procuraduría Síndica se elabore la respectiva minuta de adjudicación, se protocolice en una Notaría del cantón y se proceda a inscribir en el Registro de la Propiedad de cantón Suscal.

Art. 20.- Notificación al Beneficiario.- La resolución de Concejo será puesta a conocimiento del solicitante, quien en el término de tres días, podrá pedir la aclaración, ampliación o impugnación que creyere pertinente; en caso de ser positiva la resolución se ordenara su publicación.

Art. 21.- Publicación.- Con la finalidad de que se garantice el debido proceso y transparencia de la actuación administrativa, a costas de los peticionarios, se realizara la publicación del extracto de la resolución del bien mostrenco, por tres veces consecutivas en días hábiles en un periódico de mayor circulación en el cantón. También mensajes que se transmitirán en tres fechas distintas, por lo menos tres veces al día, en una radiodifusora de la localidad, en un horario de seis a veintidós horas y que contendrán un extracto de la resolución, así como la publicación en la página web de la institución. La o el propietario o la o el

Dirección: Gonzalo Martínez s/n
entre Manuel Martínez y Juan Jaramillo
Telefax: 07 2234001 / 2234179 / 2234182
Página Web: www.municipiodesuscal.gob.ec
Email: municipiosuscal@hotmail.com

representante legal de la radiodifusora emitirán el certificado que acredite las fechas y horas en que se realizaron las transmisiones de mensajes y una copia del audio. La Secretaria de Concejo fijara carteles de la resolución en tres parajes más frecuentados del cantón por el tiempo de ocho días. En el extracto de publicación se hará constar las características del bien, descripciones como linderos, cabida y localización del predio adjudicado.

Art. 22.- Reserva Municipal.- En caso de comprobarse dolo o falsedad de los hechos declarados bajo juramento, el Concejo Municipal se reserva el derecho de dejar sin efecto, en cualquier momento, la adjudicación de los bienes inmuebles, para lo cual la Municipalidad por intermedio del Alcalde remitirá para los fines legales consiguientes el expediente a la fiscalía.

CAPITULO IV VALORES A PAGAR, RESOLUCIÓN Y ADJUDICACIÓN, CADUCIDAD Y FORMAS DE PAGO.

Art. 23.- Valor de la Tasa por el Trámite.- La tasa por la prestación de servicios técnicos y administrativos de los procedimientos de regularización y adjudicación de bienes mostrencos, que el usuario debe cancelar al Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural Participativo del cantón Suscal, son los siguientes:

a) $\text{Formula} = \text{RBU} * \text{Vpt}\%$

Dónde:

RBU = Remuneración Básica Unificada.

$\text{Vpt} = X \% \text{ de la RBU. (Obtenida del cálculo, del tiempo efectivo que emplean los técnicos para la sustanciación del trámite).}$

BIEN MOSTRENCO			
DESCRIPCIÓN	RBU	CET = COSTO ESTÁNDAR INTERVENCIÓN TÉCNICOS	VPT=% RBU
COSTO PROCESO BIEN MOSTRENCO	USD. \$ 425	82,15	19,3294118

Art. 24.- Valor por Adjudicación.- En base a los principios de solidaridad y subsidiaridad y sustentabilidad de desarrollo, y de los fines de los gobiernos autónomos descentralizados municipales contemplados en el COOTAD, y por ser política de desarrollo social y económico de la población del Cantón, para que todos y todas los ciudadanos tengan la oportunidad de legalizar los lotes de terreno que han mantenido en posesión, principalmente los ciudadanos de escasos recursos económicos, cancelarán por el terreno adjudicado de acuerdo a la siguiente tabla:

RANGOS POR METRO CUADRADO	PORCENTAJE A COBRAR DE ACUERDO AL AVALÚO POR METRO DE TERRENO
<200	USD \$500
201-500	7% del Avalúo Catastral
501-1000	9% del Avalúo Catastral
1001 - 2000	10% del Avalúo Catastral
Más de 2000	15% del Avalúo Catastral

Art. 25.- La adjudicación.- Con la resolución del Concejo Municipal, el beneficiario hará protocolizar la adjudicación con los documentos habilitantes que le servirán como suficiente título de propiedad e inscribir en el Registro de la Propiedad del cantón Suscal.

Art. 26.- Documentos habilitantes para protocolizar:

- a) Certificación conferida por la secretaria de Concejo Municipal justificado la calidad en las que comparecen los representantes de la Institución;
- b) Certificado extendida por la Secretaria del Concejo Municipal referente a la resolución adoptada por el Concejo Municipal en la que se aprueba el trámite de bien mostrenco;
- c) Levantamiento planimetrico del terreno aprobado por el departamento pertinente;
- d) Publicación realizada en los medios de comunicación, del extracto de la resolución de adjudicación por parte del Concejo Municipal del cantón Suscal; y,
- e) Pago del valor del terreno por concepto de bien mostrenco.

Art. 27.- Forma de Pago.- Los beneficiarios podrán realizarán el pago de contado en moneda de curso legal vigente.

Art. 28.- Gastos Notariales y de Registrales.- Los gastos notariales y de inscripción en el Registro de la Propiedad serán costeados en su totalidad por los beneficiarios.

Art. 29.- Caducidad.- La Resolución Administrativa de Regularización, Adjudicación y Legalización, emitida por la municipalidad a favor de los beneficiarios deberá ser protocolizada en una Notaría Pública del cantón e inscritas en el Registro de la Propiedad del cantón Suscal, en un plazo no mayor de sesenta días; de no hacerlo, dichas resoluciones perderán validez jurídica, sin necesidad de que lo declare el Concejo Municipal.

Art. 30.- Prohibiciones.- Los predios adjudicados, independientemente de la forma de pago, quedarán prohibidos de enajenar a favor terceros por un periodo de cinco (5) años, debiendo constar este gravamen en la Resolución de Adjudicación Administrativa, sin embargo podrá hipotecarse con el único fin de acogerse para el bienestar familiar (crédito de compra o construcción de vivienda).

DISPOSICIONES GENERALES.

PRIMERA.- La Unidad de Avalúos y Catastros deberá realizar un inventario actualizado de los bienes mostrencos en 45 días a partir de la publicación de la presente Ordenanza.

SEGUNDA.- En todo aquello que no se encuentre contemplado en esta ordenanza se regirá a lo establecido en el Código Orgánico de Organización

Territorial, Autonomía y Descentralización, Código Orgánico Administrativo, Código Civil, Ley Notarial, Ley del Sistema Nacional de Datos Públicos y más leyes conexas que sean aplicables y que no se contrapongan.

TERCERA.- DEROGATORIA.- Deróguese toda ordenanza o norma jurídica municipal que se contraponga a la presente ordenanza, quedando vigentes aquellos derechos que se hubieren convalidado con anterioridad y por disposiciones y resoluciones anteriores.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- La Sección de Tecnologías de la Información y la Comunicación, con el apoyo de la Dirección de Gestión Financiera, en el plazo de sesenta días, de aprobada esta ordenanza parametrizará el cálculo, emisión y recaudación de los valores por las tasas fijadas en la presente Ordenanza y su correspondiente registro contable.

SEGUNDA.- Durante el tiempo en el que dure la parametrización del cálculo, emisión y recaudación de los valores por las tasas fijadas en la presente Ordenanza; el cobro se efectuará de forma directa mediante el módulo de cartera, para el efecto el funcionario encargado del trámite realizará el cálculo correspondiente, mismo que será aprobado por Sección de Rentas del GADIPCS.

TERCERA.- La Dirección de Gestión Financiera del GADIPCS, en el término de treinta días, procederá a dar de baja las especies valoradas, innecesarias

para los trámites reguladas por esta ordenanza; las cuales han sido sustituidas por formularios normalizados, especialmente las especies valoradas de señalamiento de líneas de fábrica y aprobación de planos.

CUARTA.- Los valores por conceptos de tasas y servicios administrativos municipales constantes en la presente Ordenanza, podrán ser revisados previos los informes técnico financiero y jurídico; y, la aprobación del Concejo Municipal, cuando la necesidad así lo requiera.

QUINTA.- Una vez que se publique la presente Ordenanza en el Registro Oficial, la Dirección de Gestión de Comunicación, programará y ejecutará campañas de difusión del contenido de esta normativa, para conocimiento de la población Suscaleña.

SEXTA.- Por única vez las personas naturales o jurídicas, que hayan ingresado sus requerimientos, antes de la publicación de esta ordenanza, los valores que tengan que pagar por servicios técnicos y administrativos del Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural Participativo del cantón Suscal, serán cancelados al término del trámite en la Tesorería del GADIPCS.

DISPOSICION FINAL.

VIGENCIA.- La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación sin perjuicio de su publicación en la página web institucional, en el Registro Oficial, y en la gaceta municipal.

Dada y firmada en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural Participativo del Cantón Suscal, a los tres días del mes de octubre de 2022.



Sr. Manuel Pomaquiza Pomaquiza
ALCALDE DEL CANTÓN SUSCAL

Abg. Ana Lucia Robles Zaruma
**SECRETARIA DEL CONCEJO
MUNICIPAL DEL GADIPCS**

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.-

La suscrita Secretaría de Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural Participativo del Cantón Suscal – GADIPCS, **CERTIFICA** que; “**LA ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN ADJUDICACIÓN Y LEGALIZACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS EN EL ÁREA URBANA DEL CANTÓN SUSCAL**”, fue conocida, discutida y aprobada por el Ilustre Concejo Municipal del cantón Suscal, en sesión ordinaria de fecha lunes 04 julio de 2022 y lunes 03 de octubre del presente año, en primera y segunda instancia respectivamente; fecha esta última en la que se aprobó definitivamente su texto.

Suscal, lunes 03 de octubre de 2022.

Abg. Ana Lucia Robles Zaruma
**SECRETARIA DEL CONCEJO
MUNICIPAL DEL GADIPCS**

Suscal, a los cuatro días del mes de octubre del año dos mil veintidós; a las 14H00 pm, **VISTOS:** De conformidad con el Art. 322 inciso cuarto del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, remito original y copias de la presente Ordenanza, ante el Señor Alcalde, para su sanción y promulgación.

Abg. Ana Lucia Robles Zaruma
**SECRETARIA DEL CONCEJO
MUNICIPAL DEL GADIPCS**

ALCALDÍA DEL GADIPCS.-

VISTOS: Suscal a los doce días del mes de octubre del año dos mil veintidós; a las 11H00 am, **VISTOS:** De conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 322 inciso cuarto del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto esta ordenanza se ha emitido de acuerdo a la Constitución y Leyes de la Republica **SANCIONO** la presente ordenanza Ejecútese y Publíquese.- hágase saber.-



Sr. Manuel Pomaquiza Pomaquiza
ALCALDE DEL CANTÓN SUSCAL

La suscrita Secretaria de Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural Participativo del Cantón Suscal, GADIPCS, **CERTIFICA** que; **"LA ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN ADJUDICACIÓN Y LEGALIZACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS EN EL ÁREA URBANA DEL CANTÓN SUSCAL"**, fue sancionado por parte del señor Alcalde del cantón Suscal a los doce días del mes de octubre del año dos mil veintidós; a las 11H00 am.

Abg. Ana Lucia Robles Zaruma
**SECRETARIA DEL CONCEJO
MUNICIPAL DEL GADIPCS**