EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Que, *el concejo municipal el día 25 de septiembre del 2013 aprobó la ordenanza que regula el proceso de titularización de terrenos municipales ubicados en la cabecera cantonal y centros de desarrollo prioritario de la zona urbana y rural del Cantón Carlos Julio Arosemena Tola, cuyas disposiciones no son concordantes con la normativa legal vigente.*

Que, *el COOTAD determina la figura jurídica de mostrenco a aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño conocido, cuya aptitud o calificación conllevan a la obligación de mostrar, o poner de manifiesto, y pregonar para que su dueño pueda saber el hallazgo, y reclamarlos si no los hubiera abandonado. De conformidad la Diccionario Jurídico de Guillermo Cabanellas define: "Dentro del Derecho Civil y del Administrativo, por bienes mostrencos, se entiende los que no tienen dueño conocido."*

Que, *el GAD Municipal de Carlos Julio Arosemena Tola, dentro de su circunscripción territorial de acuerdo a la actualización del Catastro Municipal ha determinado la existencia de posesionarios en bienes mostrencos en cuyos lotes se encuentran personas naturales que poseen edificación de viviendas y otros ocupadas por entidades públicas, bien inmueble del cual no existe un título de propiedad debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad de este cantón.*

Que, *los bienes mostrencos en posesión se han constituido en nuda propiedad del GAD Municipal de Carlos Julio Arosemena Tola, respecto de sus tenedores, debiendo entregar justos títulos de propiedad, a fin de complementar el catastro municipal y expandir el número de contribuyentes.*

Que, *en el cantón Carlos Julio Arosemena Tola, existen bienes inmuebles urbanos, en posesión de personas naturales y entidades públicas que en la actualidad carecen de justo título de dominio y que por disposición de la ley son de propiedad del municipio, problema de orden social que debe ser solucionado mediante la adopción de políticas públicas adecuadas;*

Que, *de acuerdo a la ley (COOTAD) el bien mostrenco, sin discusión alguna, prepondera la posesión del Gobierno Municipal ante toda ocupación particular, aun en caso de conflicto con el Estado.*

CONSIDERANDO:

Que, *el Art. 30 de la Constitución de la República del Ecuador establece que las personas tienen derecho a un hábitat seguro, saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica;*

Que, *el Art. 66 numeral 26 de la Constitución de la República del Ecuador determina que el acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas;*

Que, *el Art. 321 de la Constitución de la República del Ecuador, reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental;*

Que, *el Art. 53 del COOTAD establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales son personas jurídicas de derecho público, con autonomía política, administrativa y financiera;*

Que, *el artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización 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...c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico…";*

Que, *el Art. 55 literal b) del COOTAD entre las competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal establece: Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;*

Que, *el Art. 419 literal c) del COOTAD referente a los bienes de los gobiernos autónomos descentralizados identifica como bien de dominio privado a los bienes mostrencos situados dentro de las respectivas circunscripciones territoriales;*

Que, *el inciso quinto del artículo 481 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, indica que se entienden como bienes mostrencos aquellos bienes 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 literal b) del artículo 486 del COOTAD determina que launidad administrativa "ordenamiento territorial y/o el órgano responsable de regularizar asentamientos humanos de hecho y consolidados del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal…" para lo cual también emitirá los informes correspondiente para cumplir con este fin.*

Que, *la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, en su artículo 18, establece "el suelo urbano es el ocupado por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados. Estos asentamientos humanos pueden ser de diferentes escalas e incluyen núcleos urbanos en suelo rural".*

Que, *en uso de la facultad legislativa prevista en el artículo 240 de la Constitución del Ecuador, el artículo 7 y el literal a) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el Concejo Municipal del cantón Carlos Julio Arosemena Tola en ejercicio de las atribuciones:*

EXPIDE la:

ORDENANZA QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO PARA DECLARACIÓN DE BIEN MOSTRENCO Y LA TITULACIÓN ADMINISTRATIVA DE PREDIOS URBANOS EN POSESIÓN DE PARTICULARES.

CAPÍTULO I

NATURALEZA DE APLICACIÓN

Art. 1.- Ámbito de Aplicación.- *El ámbito de aplicación constituye la circunscripción territorial urbana, de expansión urbana y núcleos urbanos en suelo rural del cantón Carlos Julio Arosemena Tola.*

Art. 2.- Objeto.- *Tiene por objeto lo siguiente:*

a) *Establecer el procedimiento para declaración de bien mostrenco y* ***l****a titularización administrativa de los bienes inmuebles que carecen de título inscrito y que están en posesión de personas naturales y jurídicas, que se encuentren dentro del ámbito de aplicación de la presente Ordenanza.*
b) *Garantizar el ejercicio pleno de los derechos de dominio de la tierra, siempre que éstas no estén en litigio ni pesen sobre ellas gravámenes que limiten la propiedad.*
c)*Complementar los catastros prediales con la identificación de los(as) propietarios(as) de cada inmueble.*
d) *Ampliar el universo de contribuyentes en materia tributaria municipal.*

Art. 3.- *Principios.- La presente ordenanza se sustenta en principios de: legalidad, generalidad, autonomía municipal, solidaridad y responsabilidad.*

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

a) Bienes Mostrencos.- Son los bienes inmuebles que están ubicados dentro de la jurisdicción del cantón Carlos Julio Arosemena Tola, que carecen de dueño conocido, conforme lo establece el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, y en posesión de personas naturales o jurídicas.
b) Predio.- Se considerará como predio a todo bien inmueble con o sin edificación, finca, heredad, hacienda, tierra y propiedad.
c) Posesión.- Posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, por el tiempo determinado en este instrumento de manera ininterrumpida. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo.
d) Adjudicación de Bienes.-Declaración, asignación y entrega de bienes o conjunto de bienes a favor de personas que les correspondan según la ley.

Art. 5.- Beneficiarios(as).- *Serán titularizados administrativamente a nombre del (la) posesionario(a), los bienes inmuebles en posesión de personas naturales y jurídicas, luego de cumplir los requisitos y proceso correspondiente.*

Art. 6.- Responsabilidad.- *El/la solicitante asume la responsabilidad de decir la verdad y de no afectar derechos de terceros; conforme a lo manifestado en el requisito estipulado en el numeral 8 del Art. 11 de la presente ordenanza. En caso de comprobarse dolo o falsedad en la información, se archivará el trámite, sin perjuicio del inicio del proceso para el ingreso del bien inmueble al patrimonio municipal; y, de las acciones legales que correspondan.*

Art. 7.- Consideraciones Técnicas.-

a) *Los levantamientos deberán ser georeferenciados, dimensionando y especificando las características de sus linderos (cerramientos, construcciones, zanjas, etc.), superficie, cuadro de linderos perfectamente legibles, con indicación del ancho de vías colindantes, ubicación graficada con referencia de su entorno,*

cuadro de aprobación o sello municipal mínimo de 6 x 6cm en escalas de 1:100 1:200 y 1:500 con firmas del profesional responsable del levantamiento y posesionario(a) del bien.

b) *No serán susceptibles de titularización los predios de protección forestal, aquellos con pendientes superiores al 30% ó que correspondan a riveras de ríos, lagos y playas, derecho de servidumbres de vías, redes eléctricas y oleoductos. La titularización no cambia el régimen de uso del suelo que rige para los predios.*

c) *Los lotes en general deberán tener al menos 7,00m de frente, y con acceso independiente.*

d) *Todos los predios en posesión, colindantes con un predio del mismo solicitante, deberán ser tratados como excedente de terreno.*

e) *No se aceptarán solicitudes de titularización administrativa que impliquen desmembraciones o particiones.*

CAPITULO II

DEL PROCEDIMIENTO

Art. 8.- Titulares del Derecho.- *Son beneficiarios(as) de la Titularización Administrativa de los predios que no tienen título inscrito, todas aquellas personas naturales y jurídicas que justifiquen documentadamente haber tenido posesión material, pacífica, pública e ininterrumpida ni clandestina por un lapso de 15 años, anteriores a la presentación de la solicitud administrativa, siempre y cuando esté en conformidad con el lote mínimo en cada una de las zonas establecidas en las ordenanzas municipales.*

Art. 9.- Requisitos.- *Para iniciar el trámite de Titularización Administrativa de un bien inmueble en posesión, se receptarán los siguientes requisitos en Recepción:*

1. *Solicitud dirigida al(la) señor(a) Alcalde(sa) (Formato Municipal).*

2. *Copia de la cédula de ciudadanía y certificado de votación actualizadas del peticionario(a), cónyuge o pareja en unión de hecho (Persona Natural).*

3. *Copia del RUC, copia de cédula de ciudadanía y certificado de votación del representante legal y copia de su nombramiento debidamente registrado o inscrito (Persona Jurídica).*

4. *Certificado de no adeudar al municipio del peticionario(a) y cónyuge o conviviente.*

5. *Pago del impuesto predial actualizado del lote en referencia.*

6. *Certificado del Registro de Propiedad que el bien no posee registros (títulos traslaticios de dominio o gravámenes) o datos de propietarios inscritos.*

7.*En caso de constar el predio catastrado a nombre de una persona fallecida, deberá adjuntar copia del acta de defunción y posesión efectiva.*

8. *Declaración juramentada ante un Notario en la que conste:*

a) *No existir escritura pública del bien inmueble;*
b) *Origen de la posesión;*
c) *Posesión ininterrumpida de al menos 15 años de forma pacífica, tranquila e ininterrumpida con el ánimo de señor y dueño;*
d) *Estado civil;*
e) *No existir reclamo o litigio sobre la propiedad o de linderos con los colindantes sobre la propiedad en referencia o derechos reales que se aleguen, excluyendo de responsabilidades al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Carlos Julio Arosemena Tola .*

9. *En caso de haber adquirido la posesión del bien inmueble, deberá entregar copias certificadas por la Notaria Publica del contrato respectivo.*
10. *En el caso de que el(la) posesionario(a) se encuentre ausente, deberá otorgar poder especial a una tercera persona.*
11. *Levantamiento topográfico georeferenciado con dimensiones, identificando colindantes, otorgado por la municipalidad.*

Art. 10.- Procedimiento.-

1. *Se receptará el trámite de Titularización Administrativa y revisará el cumplimiento de todos y cada uno de los requisitos establecidos en el Art. 9 de este Capítulo. La Dirección de Planificación Técnica Cantonal analizara el cumplimiento de los requisitos exigidos en esta ordenanza. Si cumplen se continuara con el proceso, caso contrario será devuelto al interesado para que cumpla con lo exigido.*
2. *La Dirección de Planificación Técnica Cantonal en el término de 10 días emitirá un informe que contendrá en otras cosas, lo siguiente:*
- ***a)*** *Conformidad con el levantamiento planimétrico georeferenciada determinado: ubicación, linderos, dimensiones y superficie del bien inmueble.*
- ***b)*** *Si se encuentra en zona urbana o de expansión urbana o núcleo urbano en suelo rural.*
- ***c)*** *Si cumple con las regulaciones mínimas de control urbano.*
- ***d)*** *No encontrarse afectado por obra pública alguna o en zona de riesgo.*
- ***e)*** *Nombre de la persona de quien se encuentra registrado en el catastro. (tiempo de posesión)*
- ***f)*** *Clave catastral*
- ***g)*** *Avaluó del terreno.*
- ***h)***

Para emitir el informe referente a los literales del a) a la d) de este artículo, se debe realizar previa inspección al lugar y en el constará la firma del servidor municipal responsable de esta diligencia.

De existir falencias en el levantamiento topográfico, el peticionario deberá presentar, en el término de 7 días, el levantamiento topográfico corregido. Con las correcciones realizadas y en conformidad, el expediente pasará a Procuraduría Sindica.

De no presentar las correcciones dentro del término dado, será devuelto todo la documentación al usuario a través de secretaria de la Dirección Técnica de Planificación Cantonal; con la opción de reingresar.

3. *Con el informe de la Dirección Técnica de Planificación Cantonal se remitirá al Procurador Síndico. En el caso de presentar el expediente inconsistencias o no estuviere claro, el Procurador Síndico devolverá la documentación, para que el(la) peticionario(a) realice las correcciones que sean del caso y solicite el reingreso de los documentos.*

4. *Cuando sea procedente el trámite, el(la) peticionario(a) en el término de 10 días**,** deberá acudir a Procuraduría Síndica a retirar el extracto del proceso para su publicación, por 2 veces consecutivos, en uno de los diarios de mayor circulación a nivel provincial, debiendo entregar un ejemplar de cada una de las publicaciones, en el término máximo de 20 días, contados a partir de la entrega del extracto, caso contrario el proceso será devuelto al usuario a través de la Ventanilla de Servicios*

Municipales, para que se inicie un nuevo proceso. Además el interesado colocara un rótulo informativo en el sitio, sobre el proceso de declaratoria de Bien Mostrenco.

De no existir oposición o reclamo a la Titularización Administrativa del bien inmueble a favor del posesionario(a), dentro del término de 15 días, contados a partir de la última publicación, Procuraduría Síndica informará sobre el cumplimiento del debido proceso, cumplimiento de requisitos establecido en este instrumento, y remitirá el expediente al Alcalde(sa) para su posterior resolución en el Concejo Municipal.

***5.** El Concejo Municipal, cumplidos los requisitos y contando con informes favorables, incluido el de la Comisión correspondiente, de ser procedente, acogerá la solicitud del posesionario(a) y emitirá la pertinente Resolución en la que se declare a dicho bien como mostrenco y adjudicará al posesionario.*

***6.** Secretaría General dentro del término de 3 días posteriores a la expedición de la Resolución de Titularización Administrativa, comunicará a la Dirección Financiera para la emisión de los valores correspondientes y notificará a los interesados, quienes deberán proceder a su cancelación.*

La Resolución de Titularización Administrativa y demás documentos habilitantes, se remitirá a la Dirección Técnica de Planificación Cantonal para su entrega al(la) beneficiario(a), previa presentación del título de crédito cancelado.

La protocolización de la Resolución de Titularización Administrativa y su correspondiente inscripción correrán por cuenta del beneficiario(a) y tendrá el valor de justo título de propiedad.

***Art. 11.- Negativa.-** En el caso que el Concejo Municipal, de forma motivada, resolviere 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 impide 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 de reposición o revisión en la vía administrativa, en los términos señalados en la Ley.*

***Art. 12.- Reserva Municipal.-** 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.*

***Art. 13.- Reclamos y Objeciones De Tercero Interesados.-** Si un tercer interesado entrare en conocimiento del proceso de titularización a favor de una persona natural o jurídica, y presentare su reclamo ante el Alcalde (sa), la autoridad dispondrá al Procurador Síndico o Director de Planificación Cantonal, suspenda el trámite; una vez superado el inconveniente se continuará con el trámite administrativo.*

Si un tercer interesado(a) se presentare una vez concluido el trámite administrativo y alegare derechos sobre el bien titulado, deberá acudir a la justicia ordinaria.

CAPITULO III

TASAS Y FORMA DE PAGO

Art. 14.- Tasas y Valores a Pagar.- *El (beneficiario(a), deberá cancelar en Ventanilla de Recaudación la tasa por trámites administrativos realizados en el proceso: el 10% del avalúo vigente del terreno.*

Art. 15.- 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) *Mediante convenio de pago de hasta 6 meses, sin intereses, con un 30% mínimo de abono inicial. En este caso la entrega de la Resolución de Titularización Administrativa se realizará previa cancelación del valor total.*
c) *Mediante convenio de pago de hasta 12 meses con la tasa máxima de interés legal convencional.*

En los casos de los literales b) y c) vencidos tres pagos mensuales se declarará vencido el plazo y se dará inicio al cobro vía coactiva.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- *En todo no previsto en esta ordenanza, se estará a lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización – COOTAD, Código Civil, Ley de Registro, Ley Notarial y demás leyes y reglamentos conexos.*

SEGUNDA.-*Los predios adjudicados, independientemente de la forma de pago, quedarán prohibidos de enajenar a terceros por un período de cinco años; debiendo constar esta prohibición en la Resolución e inscribirse en el Registro de la Propiedad, sin embargo podrá hipotecarse. Cumplido el plazo, tal prohibición quedará sin efecto de forma ipso facto.*

TERCERA.- *Plazo para la titulación.- A partir de la publicación de esta Ordenanza los posesionarios de lotes urbanos mostrencos, en el plazo de 180 días iniciaran el proceso de titulación. Su incumplimiento se sancionara con el incremento de 5% al valor establecido en el artículo 14; si el tramite lo inicia en al vencimiento del segundo año se incrementará en 5% adicional.*

Los posesionarios de bienes mostrencos tiene el plazo de 3 años para regularse, incumplida esta disposición, los bienes se registrarán nombre del GAD Municipal de Carlos Julio Arosemena Tola y se procederá a la venta directa en base al avaluó real del bienio vigente.

CUARTA.- *Una vez aprobada la presente ordenanza por el Concejo Municipal, la Dirección Técnica de Planificación Cantonal levantará un inventario de predios urbanos que pueden ser considerados mostrencos en posesión de particulares dentro del cantón y notificará a los posesionarios para que inicien el trámite de regularización conforme a la presente normativa.*

DISPOSICIÓN GENERAL.

Única.- *interesados que hayan iniciado los procesos de adjudicación y obtuvieron resolución de Concejo Municipal, actualizaran los documentos que hayan caducado y procederán a la protocolización de la resolución, que tendrá el valor de justo título de propiedad, los costos del tramitación se regirán al valor del terreno vigente.*

DISPOSICION DEROGATORIA

Única.- *Deróguese la ordenanza aprobada por el Concejo Municipal el día 25 de septiembre del 2013, que regula el proceso de titularización de terrenos municipales ubicados en la cabecera cantonal y centros de desarrollo prioritario de la zona urbana y rural del Cantón Carlos Julio Arosemena Tola*

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial, la misma que será además publicada en la Gaceta Municipal y en la página web del GAD Municipal de Carlos Julio Arosemena Tola.

Dada y firmada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal de Carlos Julio Arosemena Tola, a los 07 días del mes de septiembre del año dos mil dieciocho.

Sr. Luis Rodrigo Caiza Curipallo
ALCALDE

Ab. Benjamín Gualli Guamán
SECRETARIO GENERAL

CERTIFICO: *Que la* ***ORDENANZA QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO PARA DECLARACIÓN DE BIEN MOSTRENCO Y LA TITULACIÓN ADMINISTRATIVA DE PREDIOS URBANOS EN POSESIÓN DE PARTICULARES,*** *fue debatida y aprobada por el Concejo Municipal de Carlos Julio Arosemena Tola, en las sesión ordinaria del 02 de mayo y en sesión ordinaria del 07 de septiembre de dos mil dieciocho en primero y segundo debate, respectivamente.*

Carlos Julio Arosemena Tola, 11 de septiembre del 2018

Ab. Benjamín Gualli Guamán
SECRETARIO GENERAL

De conformidad con lo previsto en el Art. 322 inciso cuarto del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito a Usted señor Alcalde la ***ORDENANZA QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO PARA DECLARACIÓN DE BIEN MOSTRENCO Y LA TITULACIÓN ADMINISTRATIVA DE PREDIOS URBANOS EN POSESIÓN DE PARTICULARES,*** *para que en el plazo de ocho días la sancione u observe.*

Carlos Julio Arosemena Tola, 11 de septiembre del 2018.

Ab. Benjamín Gualli Guamán.
SECRETARIO GENERAL

De Conformidad con la facultad que me otorga los Arts. 322 Inciso cuarto y 324

inciso primero del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, sanciono ***la ORDENANZA QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO PARA DECLARACIÓN DE BIEN MOSTRENCO Y LA TITULACIÓN ADMINISTRATIVA DE PREDIOS URBANOS EN POSESIÓN DE PARTICULARES****, en razón que se ha seguido el trámite legal correspondiente y está acorde con la Constitución y las leyes. Se publicará tanto en el registro oficial como en la gaceta oficial y en el dominio web institucionales. Cúmplase.-*

Carlos Julio Arosemena Tola, 14 de septiembre del 2018

Sr. Luis Rodrigo Caiza Curipallo
ALCALDE

CERTIFICO: *Proveyó y firmó la* ***ORDENANZA QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO PARA DECLARACIÓN DE BIEN MOSTRENCO Y LA TITULACIÓN ADMINISTRATIVA DE PREDIOS URBANOS EN POSESIÓN DE PARTICULARES*** *el Señor. Luis Rodrigo Caiza Curipallo, Alcalde del cantón Carlos Julio Arosemena Tola, el 14 de septiembre del 2018.*

Carlos Julio Arosemena Tola, 14 de septiembre del 2018.

Ab. Benjamín Gualli Guamán.
SECRETARIO GENERAL