EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PANGUA

Considerando

Que, el artículo 238 de la Constitución en vigencia, establece y garantiza que los gobiernos autónomos descentralizados gozaran de autonomía política, administrativa y financiera y que constituyen gobiernos autónomos descentralizados, entre otros, los concejales municipales.

Que, el artículo 240 de la Carta Magna garantiza facultades legislativas y ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales a los gobiernos autónomos descentralizados cantonales.

Que, se encuentra en vigencia el Código de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) publicado en el Registro Oficial N° 303 del día 19 de Octubre del 2010, norma que rige para todos los GAD Municipales. Siendo necesario la aplicación de las disposiciones contenidas en ella.

Que, el artículo 28 de la antes referida ley, garantiza y reconoce la calidad de Gobierno Autónomo Descentralizado a los cantones y el artículo 29 de la misma ley establece como una de las funciones de los gobiernos autónomos descentralizados la de legislación, normativas y fiscalización;

Que, los artículos 7 y 57 literal a) del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, referente a la Facultad normativa, expresa que para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los concejos municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general, a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial, para lo cual observara la constitución y la ley.

Que, la sección Segunda del Capítulo VIII, título VIII en el articulo 415 trata lo relativo a los Bienes de los Gobiernos Autónomos Descentralizados y, en el artículo 419 se refiere a los Bienes de Dominio Privado y en particular en la letra c) Los bienes mostrencos situados dentro de la respectiva circunscripción territorial.

Que, es necesario establecer el procedimiento con el cual el GAD Municipal de Pangua a de ejercer el derecho de declarar la calidad de aquellos bienes y, su forma de adjudicar a sus posesionarios; y

En ejercicio de las facultades que le confiere los artículos 7 y 57 literal a) del Código Orgánico Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización vigente, y demás atribuciones constitucionales y legales de las que se halla investido.

EXPIDE

ORDENANZA DE DETERMINACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS EN EL CANTÓN PANGUA.

CAPÍTULO I

Artículo 1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN: La presente ordenanza tendrá vigencia y será aplicada en las zonas urbanas del cantón Pangua y cabeceras urbanas de las parroquias rurales, determinadas por la "Ordenanza de delimitación urbana de Pangua" y "Ordenanza de delimitación urbana de parroquias rurales del Cantón Pangua".

Articulo 2.- OBJETIVO: la presente ordenanza tiene los siguientes objetivos:

a) Incorporar legalmente al haber municipal los bienes vacantes o mostrencos que se encuentran dentro del perímetro urbano de la cabecera cantonal y cabeceras parroquiales;

b) Otorgar las resoluciones de adjudicación a los posesionarios o posesionarias (personas naturales y entidades públicas con finalidad social) de bienes de dominio privado de la Municipal;

c) Conceder el dominio propiedad de bienes inmuebles edificados vacantes o mostrencos siempre que no estén en litigio ni soporten algún gravamen que limite la propiedad;

d) Controlar el uso, fraccionamiento y ocupación del suelo en las áreas urbanas; y

e) Garantizar el ejercicio pleno de los derechos de dominio.

Articulo 3.- Principios: La presente ordenanza se sustenta en los principios de legalidad, equidad, generalidad, autonomía municipal, solidaridad y responsabilidad para:

a) Adjudicar la tenencia de la tierra dentro del perímetro urbano; y, zonas de expansión urbana;

b) Otorgar escrituras públicas a los posesionarios de los terrenos declarados como municipales; y,

c) Garantizar el ejercicio pleno de los derechos de dominio;

Articulo 4.- BIENES MUNICIPALES: A efecto de la aplicación de esta ordenanza, se entiende por bienes mostrencos, aquellos bienes que en los catastros se desconoce el nombre del propietario y así sean declarados según el presente instrumento.

Articulo 5.- LA POSESIÓN: Se entenderá a la posesión como 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. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo.

Artículo 6.- BENEFICIARIOS O BENEFICIARIAS: Los bienes inmuebles que habrán de legalizarse a través de la presente ordenanza, serán los de dominio privado de la municipalidad, reconociendo a las personas naturales y entidades públicas con finalidad social debidamente comprobada, que se encuentren en posesión por un lapso ininterrumpido de quince (15) años.

Articulo 7.- AVALUO ACTUAL: Previo a la declaratoria de bien mostrenco, se requerirá los correspondientes informes técnicos municipales, así como también se determinara el valor comercial real del bien inmueble a ser declarado mostrenco; los cuales deberán ser remitidos a la Comisión de Bienes Mostrencos para su estudio, análisis y resolución.

Articulo 8.- CONSTITUCION DE LA COMISION PERMANENTE DE BIENES MOSTRENCOS: Esta Comisión, estará constituida por tres señores Concejales designados por el GAD Municipal del Cantón Pangua.

Articulo 9.- DECLARATORIA: La comisión de Bienes Mostrencos, remitirá los informes técnicos y legales debidamente sustentados al pleno del Concejo Cantonal, a fin de que adopte la resolución de ser el caso, se declare al bien como mostrenco.

Articulo 10.- PUBLICACION: La declaración de bien mostrenco emitida por el Concejo Cantonal, deberá ser publicada en extracto en un medio de comunicación del cantón, y, de no existir en uno o dos de mayor circulación de la cabecera provincial, durante un día.

Además, en el caso de bienes inmuebles, se colocaran carteles en dicho bien y, en los lugares más concurridos de la localidad.

Artículo 11.- DE LAS RECLAMACIONES: Los particulares que se consideren afectados por la declaratoria de bien mostrenco, en un plazo de hasta 30 días, después de la última publicación, podrán presentar sus reclamos en la Secretaria de la Comisión Permanente de Bienes Mostrencos, adjuntando los siguientes documentos:

- Copia certificada de la escritura debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad;

- Certificado de la última carta de pago del impuesto predial respecto al bien reclamado;

- Certificado de no adeudar al Municipio;

- Levantamiento planímetro del inmueble;

- Certificado de gravámenes actualizado, del bien objetivo del reclamo, donde conste la historia del dominio por lo menos de los últimos 15 años, otorgado por el Registro de la Propiedad del cantón Pangua.

Una vez recibido el escrito de oposición a la declaratoria, el presidente de la Comisión de Bienes Mostrencos, solicitara que en un plazo no mayor a 15 días los Departamentos Municipales correspondientes, emitan los informes respectivos, de lo cual se hará conocer al Concejo Cantonal para la resolución correspondiente.

Articulo 12.- INCORPORACION A LOS ACTIVOS DE LA MUNICIPALIDAD: Transcurrido el plazo de reclamación; esto es, 30 días contados a partir de la última publicación, conforme lo determina el artículo 11 de la presente ordenanza, la declaratoria emitida por el Concejo Cantonal, será protocolizada en una de las notarias del cantón o del país, previo a la incorporación en los activos de la institución.

En el caso de bienes inmuebles se requerirá la inscripción en el Registro de la Propiedad, previo a la incorporación al catastro, adjuntando los siguientes documentos:

- Informe de la Comisión de Bienes mostrencos.

- Levantamiento planimétrico abalizado por un profesional y fotografías.

- Ficha catastral.

- Resolución del concejo Cantonal incorporando los bienes mostrencos o vacantes al catastro de los bienes municipales.

Articulo 13.- INVENTARIO: Todos los bienes inmuebles declarados mostrencos, deberán incluirse en el inventario actualizado de los bienes valorados de dominio privado y afectados al servicio público.

CAPITULO II

DE LA ADJUDICACION DE BIENES INMUEBLES VACANTES O MOSTRENCOS

Articulo 14.- REQUISITOS: Para solicitar la adjudicación, de los bienes declarados vacantes o mostrencos, los posesionarios o las posesionarias deberán justificar los siguientes requisitos:

a) Ser ecuatoriano o ecuatoriana, o extranjeros con residencia legal en el país por más de cinco años y estar en el goce de sus derechos;

b) Ser mayor de edad;

c) Copia de la cédula de ciudadanía y papeleta de votación actualizada;

d) Planos conteniendo las particularidades del bien, de acuerdo al formato elaborado por la Dirección de Planificación;

e) Mediante declaración juramentada, el o la solicitante justificara la posesión del bien por un lapso ininterrumpido de más de quince (15) años; la no existencia de escritura pública sobre el bien; que no hay propietario legitimo o propietaria legitima, que no existe reclamo o discusión sobre la propiedad o derechos reales que se aleguen; además del estado civil y del número de personas que habitan en el bien y el grado de parentesco que mantienen entre sí; la declaración de no estar impedidos para obligarse y contratar y sus ingresos económicos mensuales; la determinación de las obras y/o mejoras que ha realzado sobre el bien;

f) Certificado de no adeudar al Municipio del o la solicitante y su cónyuge;

g) Pago de la tasa de inicio del proceso; y,

h) Pago del impuesto predial de estar catastrado el predio. (De no estar catastrado una vez que así se lo realiza se mandara a liquidar el impuesto predial de los últimos cinco años)

i) Certificado de gravamen emitido por el Registro de la Propiedad de Pangua de que el bien inmueble no se encuentra inscrito o registrado.

Artículo 15.- FALSEDAD: En caso de comprobarse dolo o falsedad en la información presentada, se revertirá automáticamente la propiedad al GAD Municipal, sin perjuicio de la acción penal o civil a que hubiere lugar.

Articulo 16.- DE LOS TRAMITES: Todos los tramites relacionados al reconocimiento de la propiedad o escrituración de predios urbanos declarados mostrencos a favor de sus posesionarios o posesionarias, serán analizadas y despachados por la Comisión Permanente de Bienes Mostrencos, atendiendo al siguiente tramite:

a) Solicitud del posesionario o la posesionaria dirigida al señor Alcalde o señora Alcaldesa, acompañada de los requisitos que señala el artículo anterior;

b) El señor Alcalde dispondrá que la Comisión, realice la inspección y comprobación de la documentación presentada y emita el informe técnico correspondiente, sobre linderos superficies, etc., y el correspondiente avalúo de la posesión;

c) El Procurador Sindico, en base a la información proporcionada por el posesionario, y a las emitidas por la Comisión, determinara si el bien es susceptible de reconocimiento de la propiedad o su adjudicación, y requerirá publicación por la prensa, por tres veces, mediando ocho días entre cada publicación, y la publicación de avisos en la cabecera cantonal, solicitando se presente oposición o reclamo sobre el bien a ser adjudicado, dentro del término de quince días, de la última publicación;

d) De no existir oposición o reclamo alguno, el expediente completo pasara a conocimiento del pleno del concejo, quien resolverá sobre la adjudicación del bien previamente declarado vacante o mostrenco a favor del beneficiario o la beneficiaria y, de ser aceptada, dispondrá que Asesoría Jurídica elabore la respectiva minuta de adjudicación, que será entregada para su protocolización en una Notaria y se proceda a inscribir en el Registro de la Propiedad del cantón, cuidando que se cumplan los requisitos de la presente ordenanza; y,

e) En base a la resolución del Concejo Municipal, la Dirección Financiera, dispondrá que la Jefatura de Rentas emita el titulo de crédito en concepto de "Derecho de adjudicación del bien vacante o mostrenco".

Artículo 17.- LA TITULACION: El beneficiario o la beneficiaria harán protocolizar el acta de adjudicación, con los siguientes documentos, que le servirán como suficiente título de propiedad, e inscribirá en el Registro de la Propiedad del Cantón:

a) La resolución de adjudicación emitida por el Concejo Municipal;

b) La minuta de adjudicación elaborada por Asesoría Jurídica;

c) El o los planos de la bien inmueble materia de la adjudicación;

e) El documento que acredite el pago por la adjudicación, otorgado por tesorería Municipal;

f) Copias de la cédula de ciudadanía y certificado de votación;

g) Certificado de no adeudar al Municipio; y,

h) Y demás documentación necesario para la plena validez del instrumento

Articulo 18.- CATASTRO DE BIENES ADJUDICADOS: Determinada la ubicación, superficie, los linderos, dimensiones, avalúo y mas especificaciones; así como la titularidad del dominio del bien inmueble vacante o mostrenco, la Jefatura de Avalúos y

Catastros de la Municipalidad, procederá a catastrarlo definitivamente, previa entrega de una copia certificada de la escritura pública, con la debida razón de inscripción en el Registro de la Propiedad.

CAPITULO III

DE LOS AVALUOS, TASAS Y FORMAS DE PAGO

Articulo 19.- AVALUO DEL BIEN INMUEBLE VACANTE O MOSTRENCO: Previo a la resolución de adjudicación, con los informes pertinentes, la Dirección Financiera, procederá a emitir el titulo de crédito por concepto del valor bien inmueble, tomando como base el valor fijado, que corresponde al 10 % del valor catastral de los inmuebles en las zonas urbanas del cantón Pangua y las cabeceras urbanas de las parroquias rurales que consta en el catastro, aprobado por el Concejo Municipal para el bienio, siendo estos valores el justo determinado con la finalidad social.

Articulo 20.- TASAS: Los costos que se generen por levantamientos topográficos, impresiones de planos, carteles, publicaciones, informativos, serán incorporados en una tasa fija establecida de la siguiente manera:

a) El 15% del salario básico unificado, para bienes inmuebles con área de uno o ciento cincuenta metros cuadrados

b) El 30% del salario básico unificado, para bienes inmuebles de cientos cincuenta y un metros cuadrados hasta doscientos cincuenta metros cuadrado;

c) El 50% del salario básico unificado, para predios de más de doscientos cincuenta metros cuadrados hasta por una hectárea.

Articulo 21.- LOS GASTOS: Los gastos que se generen por publicaciones en la prensa, levantamiento de la información, certificaciones municipales, escritura pública y otras solemnidades de la adjudicación, correrán a cargo del beneficio o la beneficiaria de la adjudicación.

Articulo 22.- FORMA DE PAGO: Los beneficiarios o las beneficiarias pagaran el valor de los inmuebles de contado en dinero de curso legal.

CAPITULO IV

PROHIBICIONES

Articulo 23.- PROHIBICION: Ninguna persona natural, ni familia podrá ser beneficiada para legalizar más de un bienes inmuebles vacantes o mostrencos, extendiéndose dicha prohibición al cónyuge del peticionario o la beneficiaria e hijos o

hijas menores de edad, salvo las personas que tengan al momento derechos adquiridos; rigiendo de igual manera para el caso de las uniones de hecho legalmente establecidas.

Articulo 24.- PROHIBICION DE ENAJENAR: Los bienes inmuebles materia de la adjudicación otorgados de manera directa, quedaran prohibidos de enajenar a terceros por un periodo mínimo de cinco (5) años, debiendo inscribirse esta prohibición conjuntamente con la adjudicación en el Registro de la Propiedad del Cantón, excepto para hipotecarios a una entidad financiera, para acogerse a los incentivos y beneficios que con el carácter económico ofrece el Gobierno Nacional a la población o para que los beneficiarios accedan a créditos para construcción y mejoramiento de vivienda o sus similares o para la ampliación de servicios sociales en el caso de entidades públicas.

Los beneficiarios de este tipo de propiedades, con autorización del Concejo Municipal, podrán venderlas antes del tiempo establecido en el inciso anterior por las siguientes circunstancias debidamente probadas:

a) Siempre y cuando exista seguridad de que su producto se destinara a la compra de otra propiedad de mejores condiciones para la familia; y

b) En caso de necesidad extrema de salud del beneficiario o beneficiaria o algún miembro de su familia de hasta el cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad.

El Registrador de la Propiedad no podrá inscribir futuras ventas si no cuenta con la respectiva autorización del Concejo Municipal

Articulo 25.- PROHIBICION PARA LA ADJUDICACION: No se adjudicaran bienes inmuebles en aquellas zonas de protección en las áreas urbanas.

Articulo 26.- La presente ordenanza entrara en vigencia a partir de aprobación sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial y se remitirá oficio a señor Registrador de la Propiedad y notarios del Cantón para su cumplimiento.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- PROHIBICION.- No podrá adquirir el dominio o beneficiarse de los efectos de esta ordenanza ningún miembro del concejo, empleado u obrero de la Municipalidad, ni persona que ejerza autoridad en la corporación, por si ni por interpuesta persona.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Derogatoria.- Quedan derogadas todas las disposiciones que se opongan a la presente ordenanza, sean estas de igual o menor jerarquía, pero se observaran y respetaran los

derechos adquiridos bajo la vigencia de la ordenanza derogada y formas legítimas de adquirir el dominio.

Dada y firmada en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pangua, a los 19 días del mes de noviembre del año 2014.

f.) Sr. Juan Muñoz Solano
ALCALDE

Ab. Andrés Zambrano Villacís
SECRETARIO GENERAL

CERTIFICO: Que la presente: "**ORDENANZA DE DETERMINACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS EN EL CANTÓN PANGUA**", fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal de Pangua, en sesiones ordinarias de fechas veinticuatro de septiembre y diecinueve de noviembre del año dos mil catorce, en primer y segundo debate, respectivamente.

El Corazón, 19 de Noviembre del 2014

f.) Ab. Andrés Zambrano Villacís
SECRETARIO GENERAL

ALCALDÍA DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN PANGUA, a los veintiún días del mes de noviembre del año dos mil catorce, de conformidad con el artículo 322 del **Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización**, COOTAD, habiéndose observado el trámite legal y estando acorde con la Constitución y Leyes de la República, **SANCIONO**, la presente: "**ORDENANZA DE DETERMINACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS EN EL CANTÓN PANGUA".** Publíquese en la página web institucional, Gaceta Oficial, para que entre en vigencia desde la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

El Corazón, 21 de Noviembre del 2014

f.) Sr. Juan Muñoz Solano
ALCALDE

Proveyó y Firmó: **la presente: "ORDENANZA DE DETERMINACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS EN EL CANTÓN PANGUA"**, el señor Juan Muñoz Solano, Alcalde de Pangua, a los veintiún días del mes de noviembre del año dos mil catorce.- Lo Certifico.-

El Corazón, 21 de Noviembre del 2014

f.) Ab. Andrés Zambrano Villacís
SECRETARIO GENERAL

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PANGUA

SECRETARÍA GENERAL

CERTIFICACIÓN DE AUTENTICIDAD DOCUMENTAL

Yo, Abg. Álvaro Sevilla Aliatis, en calidad de Secretario General y del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pangua, **CERTIFICO** que el documento correspondiente a la **ORDENANZA DE DETERMINACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS EN EL CANTÓN PANGUA** que antecede a la presente certificación, constituye una reproducción íntegra y fiel del documento original que reposa en los archivos de esta institución municipal, cuyas firmas manuscritas y demás elementos documentales constan en el ejemplar original.

La presente certificación se emite para los fines administrativos y legales pertinentes, a efectos de respaldar la presentación de la ordenanza en formato PDF digitalizado.

El Corazón, 22 de octubre de 2026

Atentamente,

Validar únicamente en FirmaEC.
Firmado electrónicamente por:
ALVARO JESUS SEVILLA ALIATIS

Abg. Álvaro Sevilla Aliatis
SECRETARIO GENERAL Y DEL CONCEJO MUNICIPAL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN PANGUA