

EL ILUSTRE CONCEJO CANTONAL DE BIBLIÁN

CONSIDERANDO:

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

Que, en los artículos 57 numerales 4,5, y 6; 58 y 59 de la Constitución de la República, entre otras cosas señala, a mantener la posesión de las tierras y obtener su adjudicación gratuita;

Que, el numeral 26 del Art. 66, de la Constitución de la República del Ecuador establece: "Se reconoce y garantizará a las personas: "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 numeral 1 y 2 del Art. 264, y el inciso segundo del numeral 14 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que los gobiernos municipales tienen como competencias exclusivas, entre otras las de: "1 Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, (...) con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural. 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón. [...] En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán las ordenanzas cantonales";

Que, el Art. 321 de la Carta Magna de la República del Ecuador 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 con su función social y ambiental";

Que, el literal f) del Art. 4 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), dispone que, entre los fines de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, está: "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) y c) del Art. 54 del COOTAD establece que, entre las funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal está: "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. [...] Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico (...);

Que, el Art. 55, en su literal b) ibídem establece que parte de las competencias exclusivas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal es: "Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón";

Que, el inciso segundo del Art. 415 del COOTAD señala: Los bienes de los gobiernos autónomos descentralizados se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio público;

Que, el literal c) del Art. 419 del COOTAD reconoce que, constituyen bienes del 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 servicios de los Gobiernos Autónomos Descentralizados; los bienes mostrencos situados dentro de las respectivas circunscripciones territoriales";

Que, el Art. 426 del COOTAD, establece que: "Cada Gobierno Autónomo Descentralizado llevará un inventario actualizado de todos los bienes valorizados del dominio privado y de los

afectados al servicio público que sean susceptibles de valorización. Los catastros de estos bienes se actualizarán anualmente";

Que, el Art. 435 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, prescribe: "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 Art. 481 del COOTAD determina lo relacionado con lotes, fajas, excedentes y diferencias; y, en su inciso cuarto se señala que: "Para el 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 Art. 605 del Código Civil, señala que: "Son bienes del Estado todas las tierras que, estando situadas dentro de los límites territoriales, carecen de otro dueño";

Que, el Art. 686 del Código Civil, al referirse a la Tradición dice; "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";

Que, el Art. 715 del Código Civil, determina que: "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, el poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo";

Que, el Art. 98 del Código Orgánico Administrativo establece que: "Acto administrado es la declaración unilateral de voluntad, efectuada en ejercicio de la función administrativa que produce efectos jurídicos individuales o generales, siempre que se agote con su cumplimiento y de forma directa. Se expedirá por cualquier medio documental, físico o digital y quedará constancia en el expediente administrativo";

Que, el Acuerdo Ministerial No. 29, publicado en el Registro Oficial Suplemento No. 853, del 3 de octubre de 2016, se dictaron las Normas Técnicas para Catastro de Bienes Inmuebles Urbanos, Rurales, en cuyo Artículo 2, numeral 3 establece "Bien mostrenco. Son aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño conocido";

Que, el numeral 9 y 10 del Art. 3 de la Ley para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos, al referirse a los principios de Presunción de veracidad y Responsabilidad sobre la información en su orden dice: "Salvo prueba en contrario, los documentos y declaraciones presentadas por las y los administrados, en el marco de un trámite administrativo y de conformidad con el ordenamiento jurídico vigente, se presumirán verdaderos, sin perjuicio de las responsabilidades administrativas, civiles y penales que se generen por faltar a la verdad en lo declarado o informado. La veracidad y autenticidad de la información proporcionada por las y los administrados en la gestión de trámites administrativos es de su exclusiva responsabilidad"

Que, existen personas naturales y jurídicas de derecho privado, en posesión de bienes inmuebles del dominio privado del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Biblián, ubicadas en suelo urbano, en suelo rural de expansión urbana y en suelo urbano parroquial, siendo aquello una problemática de orden social, que debe ser resuelto mediante la implementación de una normativa para el efecto;

Que, la autonomía política administrativa de los gobiernos autónomos descentralizados, comprende el derecho y la capacidad efectiva para regirse mediante normas y órganos de

gobierno propios, en sus respectivas circunscripciones territoriales, bajo su responsabilidad, sin intervención de otro nivel de gobierno y en beneficio de sus habitantes;

En uso de la atribución establecida en el Art. 7; 56; literal a) del Art. 57; y del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

EXPIDE LA

ORDENANZA QUE DETERMINA LA LEGALIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS EN EL CANTÓN BIBLIÁN.

CAPÍTULO I

DEL ÁMBITO, OBJETO, PRINCIPIOS Y DEFINICIONES

Art. 1.- *Ámbito.- La presente ordenanza establece la normativa para la regularización y adjudicación de los bienes mostrencos ubicados en la jurisdicción cantonal de Biblián, específicamente de aquellos situados en las áreas: urbana y en las cabeceras urbanas parroquiales, siempre y cuando pertenezcan al dominio privado del Gobierno municipal del cantón Biblián.*

Art. 2.- *Objeto.- La presente ordenanza tiene por objeto regular el procedimiento mediante el cual los poseedores de bienes mostrencos ubicados en la zona urbana y en las cabeceras parroquiales del cantón, acceden al derecho de propiedad por el modo de tradición, una vez que se cumplan los requisitos contenidos en esta ordenanza, a través de la correspondiente resolución de adjudicación, la misma que constituirá suficiente título de propiedad para su inscripción en el Registro de la Propiedad.*

Art. 3 *Definición de bienes mostrencos.- Son bienes mostrencos aquellos bienes inmuebles que no tienen dueño conocido y que tampoco tienen título de propiedad debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad del cantón, es decir, carecen de historial de dominio; en consecuencia por imperativo legal pertenecen al dominio privado del gobierno autónomo descentralizado municipal y sobre los cuales ejerce dominio, pudiendo ser regularizados y adjudicados a través de los mecanismos y procedimientos que se establece en la presente ordenanza.*

Art. 4 *Regularización.- El Gobierno Autónomo Descentralizado municipal del cantón BIBLIÁN, dentro de su competencia, regulará y legalizará a través de la adjudicación, los bienes mostrencos ubicados en el área urbana de BIBLIÁN y en los centros urbano parroquiales considerados de dominio privado municipal.*

Art. 5 *Adjudicación.- El Gobierno autónomo descentralizado de BIBLIÁN, previo el procedimiento establecido en esta ordenanza, mediante acto administrativo debidamente motivado adjudicará en favor de las personas naturales o jurídicas los bienes mostrencos de dominio privado municipal, ubicados dentro de las áreas establecidas en el Art. 4, de la presente ordenanza, siempre y cuando cumplan con los requisitos exigidos para el efecto.*

Art. 6 *Principios.- La presente ordenanza se sustenta en los principios de: legalidad, generalidad, autonomía municipal, celeridad, agilidad, eficacia, eficiencia, solidaridad y responsabilidad.*

CAPÍTULO II

DE LOS BIENES MOSTRENCOS Y SU REGULARIZACIÓN

Art. 7 *Del derecho de propiedad.- La resolución de titularización y transferencia administrativa, configura el derecho de propiedad individual sobre un bien inmueble que carezca de dueño conocido o titular de dominio con título inscrito.*

Art. 8 Adjudicatarios.- Serán considerados adjudicatarios de los bienes mostrencos, las personas naturales y jurídicas de derecho privado que justifiquen documentadamente o por otros medios haber tenido la posesión material de buena fe, pacífica, pública, de amo y señor, sin violencia ni clandestinidad por un tiempo no menor a cinco años. Así como, deberán cumplir como condición sine que non, el registro en el catastro municipal a nombre del solicitante, por un periodo de tiempo de cinco años previos a la presentación de la solicitud.

Art. 9 Predios susceptibles de adjudicación administrativa.- Los bienes inmuebles que podrán ser adjudicados, conforme a lo prescrito en la presente ordenanza, serán los bienes mostrencos de dominio privado que pertenecen al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón BIBLIÁN.

Se considera que el título por el cual el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal de BIBLIÁN, es propietario es la propia Ley, y por ende es su original y primitivo dueño. En tanto que, el modo estaría dado, por el hecho jurídico de la adjudicación administrativa y su transferencia, por medio de la tradición, previo el pago de un valor económico considerando la función social.

Los inmuebles que no podrán ser adjudicados mediante esta ordenanza serán:

a) Los que se encuentren destinados a los fines de utilidad pública previstos en la ley, y en los respectivos planes de uso y gestión de suelo, y que se encuentren afectados por la planificación municipal,

b) Los que se encuentren en márgenes de protección de ríos y quebradas, y los considerados como áreas de derechos de vía.

c) Las áreas que se encuentren afectadas por disposición de entidades públicas.

Art. 10 De los gastos.- Todos los procesos de titularización contemplados en la presente ordenanza son gratuitos, a excepción del pago de las tasas por servicios administrativos, gastos notariales y de inscripción en el registro de la propiedad, según dispone esta ordenanza y en relación con la superficie del predio adjudicado; todos los gastos generados por los conceptos antes descritos u otros que se generasen y no se encuentren contemplados en esta normativa, son de exclusiva responsabilidad del solicitante.

Art. 11 Cuantía y pago.- Los adjudicatarios por concepto de la adjudicación administrativa del derecho de dominio sobre el bien inmueble de dominio privado del gobierno municipal de BIBLIÁN, pagarán el 10% del avalúo catastral del suelo que se haya establecido para el bien en que se inició el procedimiento; y se requerirá para su adjudicación la aprobación del concejo municipal.

CAPÍTULO III

DE LA ADJUDICACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS

Art. 12 Requisitos.- El o los interesados para ser beneficiarios de la adjudicación de bienes mostrencos, deberán cumplir con los siguientes requisitos:

1.- **Solicitud.-** El interesado en la adjudicación de un bien mostrenco o posesionario del predio, deberá dirigir la solicitud al señor Alcalde del cantón, con firma de patrocinador en caso de considerarlo necesario, en la que pedirá la legalización del bien raíz que se encuentra en posesión; la que deberá contener:

a) Nombres y apellidos completos, nacionalidad, número de cédula de identidad o ciudadanía, estado civil, edad, profesión u ocupación, dirección domiciliaria y electrónica, número telefónico y/o celular. En caso de estar casados o en unión de

hecho debidamente reconocida se especificará el nombre de la pareja o con quien mantiene dicho estado civil;

b) Individualización del predio, con determinación de ubicación, sector y parroquia;

c) Determinación o individualización de los colindantes del predio; y señalar el lugar en el cual deberán ser notificados mediante una de las formas establecidas en el Código Orgánico Administrativo;

d) El modo por el cual se encuentran en posesión, determinando que la misma ha sido pública, pacífica, tranquila e ininterrumpida sobre el predio, y de ser posible, con indicación de día, mes y año; como mínimo cinco años;

e) Fundamentos de derecho que justifiquen la petición; y la pretensión que exige;

f) Anuncio de los medios de prueba para acreditar los hechos alegados, en los términos del Art. 194 del Código Orgánico Administrativo;

g) Firmas de la o de los solicitantes o de su procurador y del patrocinador si considera autorizarlo. En caso de que el compareciente no sepa o no pueda firmar, estampará la huella digital ante un notario, quien dará fe de la identidad de la solicitante.

2.- Las personas naturales peticionarias, deberán presentar al momento de ingresar su petición, cualquier documento que permita verificar su identidad, como cédula de ciudadanía o pasaporte, certificado de votación; y, si son casados o mantienen unión de hecho, también las de sus cónyuges o convivientes según el caso.

3.- Las personas jurídicas deberán presentar copia del RUC, copia de la cédula de ciudadanía y certificado de votación del o la representante legal, y copia de su nombramiento debidamente registrado, así mismo, copia certificada del documento que justifique la creación de la organización jurídica;

4.- Levantamiento planimétrico del predio en físico y digital debidamente georeferenciado de acuerdo con las condiciones establecidas en la norma técnica determinada por el departamento de planificación municipal, realizado por un profesional técnico en la rama, tales como: ingeniero civil o arquitecto, en la que constará: superficie, dimensiones, el informe de linderación, coordenadas de ubicación del predio, datos del solicitante.

5.- Certificado de no adeudar a la municipalidad y certificado de impuesto predial del último año.

6.- Declaración Juramentada ante notario público, en la que conste:

a) Que se encuentra en posesión del predio de manera pacífica, pública, interrumpida, con ánimo de señor y dueño por lo menos cinco años;

b) La relación circunstanciada sobre los actos de posesión del bien;

c) La afirmación de que la tenencia, posesión, uso y goce del bien no han sido materia de pronunciamiento previo de órgano jurisdiccional alguno en estado de cosa juzgada, ni se encuentra en estado de litis pendencia en la jurisdicción ordinaria ni en procesos administrativos;

d) Que el terreno se encuentra en área urbana o urbana parroquial;

e) Declaración expresa en la cual se indique que, el predio carece de título de dominio, que no existe controversia en cuanto a su dominio, ni con sus colindantes o terceros; y el modo como adquirieron o mantienen en posesión el terreno;

f) *Que asumen la responsabilidad civil y penal por la información que se declara, y que, en caso de adjudicarse el predio, aquello no les exime de asumir las afecciones actuales o futuras que puede tener el predio resultante de la planificación y el ordenamiento territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal del Cantón BIBLIÁN y de las limitaciones de su uso; y, que liberan de responsabilidad a la entidad Municipal, por el acto de transferencia de la propiedad; y,*

g) *Que acepta el compromiso de pagar el valor de la tierra en los plazos y forma establecido.*

Se insertará en la declaración juramentada, el levantamiento planimétrico debidamente georeferenciado del predio objeto del trámite.

7) *Comprobante del pago del predio urbano.*

Art. 13 Especificaciones técnicas.- El proceso de legalización no cambia el régimen de uso de suelo establecido para cada predio. No se admitirá a trámite, solicitudes que impliquen la división o fraccionamiento de un predio. El levantamiento planimétrico referido cumplirá las siguientes especificaciones:

a) *Ser debidamente georeferenciado, utilizando el sistema de referencia SIRGAS o su similar WGS-84 y la proyección UTM, ubicación del predio con detalle de las características de construcciones en caso de existir, nombres y apellidos de colindantes, superficie del predio expresada en metros cuadrados con dos decimales, detalles geográficos, coordenadas, ancho de las vías colindantes, nombre completo y firma del poseionario del cuerpo de terreno y del o la profesional responsable del levantamiento. El levantamiento planimétrico georeferenciado se presentará en medio físico y digital;*

b) *El levantamiento planimétrico se realizará con equipos de precisión tales como estación total o GPS diferencial, esto con el afán de garantizar que el máximo error no supere el rango milimétrico;*

c) *El cuadro o informe de linderación, en el que constará los nombres y apellidos completos de los colindantes propietarios o poseedores y las respectivas dimensiones de los predios colindantes.*

Art. 14 Responsabilidad. Los interesados o solicitantes son responsables de la información que presentan para el trámite de adjudicación, siendo de su exclusiva obligación el no afectar derechos de terceros, bajo prevenciones de ley por falsedad de la declaración o información proporcionada.

De comprobarse la existencia de dolo, mala fe o falsedad en la información proporcionada para el trámite de regularización, dicha conducta constituirá causal suficiente para negar y proceder al archivo del trámite de regularización, sin perjuicio de remitir a las autoridades competentes para que se proceda conforme a derecho, quedando a salvo la facultad que tiene el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal del cantón BIBLIÁN, de disponer de dicho bien mostrenco que es de su dominio por mandato legal.

PROCEDIMIENTO E INFORMES HABILITANTES.

Art. 15 Procedimiento para la titularización.

1) *Una vez receptada la información, el Alcalde sumillará el trámite a la Dirección de Planificación y al área administrativa de Avalúos y Catastros para que en un plazo de 7 días (siete), elaboren y presenten los respectivos informes de factibilidad.*

2) *Planificación y Catastros, el día 8, conjuntamente con el requirente, realizarán la inspección de rigor al predio, en donde se confrontarán la información consignada en el expediente, con los datos de campo; se verificarán linderos, dimensiones, ubicación, edificaciones, cerramientos, accidentes geográficos y cualquier información adicional que ayude a esclarecer la tenencia pacífica de la propiedad y la no existencia de litigios o desconformidades de los colindantes.*

3) *El informe de Planificación, será un compendio de lo detallado en el párrafo anterior, adicionando aspectos concernientes a la factibilidad o no de la titularización del bien. Se hará constar, si el acto administrativo solicitado no se opone a lo establecido en el PDOT cantonal o si el bien reclamado, si el inmueble tiene afectación y que no es de interés Municipal para el desarrollo de obra o proyecto alguno.*

4) *El informe de Avalúos y Catastros, deberá hacer constar la situación del predio con relación al registro catastral de la Municipalidad: fecha de registro, nombre del contribuyente, clave catastral, ubicación, área, dimensiones, colindantes, avalúo municipal y cualquier otra información relacionada al predio a titularizarse.*

5) *El expediente será remitido al Procurador Síndico para ser revisado y analizado, debiendo emitir el respectivo informe jurídico en un término de 7 días. Si el informe pronunciado es favorable, se elaborará un extracto y se mandará a publicar en un medio escrito de amplia circulación del cantón o de la provincia, durante tres días consecutivos, el inicio del proceso de adjudicación del bien mostrenco, faja o lote, en donde consten los datos del solicitante, medidas, linderos, mesuras, ubicación del predio y motivación del trámite; la publicación y su costo estará a cargo del interesado.*

Los particulares que se consideren afectados por el inicio del proceso para la adjudicación de un bien mostrenco, faja o lote, podrán presentar sus reclamos en la Dirección de Planificación, en un plazo no mayor a 3 días desde la última publicación realizada; una vez recibido el escrito de oposición al proceso iniciado, en un plazo no mayor a 15 días la Dirección de Planificación emitirá el informe motivado, recomendando de ser necesario la continuidad o suspensión del trámite.

6) *Cumplidos los requisitos y procesos establecidos; y, de no haber inconsistencias, errores o cualquier impedimento, el expediente será enviado al Alcalde para que remita el expediente para conocimiento, análisis y resolución del Concejo Municipal.*

7) *El cuerpo colegiado mediante resolución dejará expresada la declaratoria de que el predio a adjudicarse es un bien mostrenco y se pronunciará sobre la solicitud aprobando o negando.*

8) *Con el trámite aprobado, el expediente y la resolución, serán puestos a consideración del Procurador Síndico de la Municipalidad, quien elaborará un acta de adjudicación, la que será suscrita por el Alcalde y se le entregará al peticionario para que proceda a su protocolización en una Notaría Pública e inscripción en el Registro de la Propiedad del Cantón.*

El beneficiario finalmente, para archivo y constancia, entregará en el Departamento de Procuraduría Síndica una copia certificada del acta protocolizada con la debida inscripción en el Registro de la Propiedad, en un término de 30 días.

9) *Con el trámite negado, se notificará al peticionario adjuntándole la resolución debidamente motivada.*

Art. 16 De la revocatoria de la adjudicación.- La revocatoria, invalidez o extinción de la resolución administrativa de adjudicación, por causas no imputables a la municipalidad, no dará derecho a la restitución de los valores pagados por tasas administrativas, o las que por compensación en dinero, en razón de la adjudicación, se hayan pagado al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal del cantón BIBLIÁN, sin importar cual fuese la vía de dicha declaratoria de revocatoria, invalidez, extinción o cualquier acción judicial o extrajudicial que dejare sin efecto.

Dada y firmada en la sala de sesiones del Concejo Municipal del Cantón Biblián el 10 del mes de mayo de dos mil veinte y tres.

Econ. Guillermo Espinoza Sánchez
ALCALDE DEL CANTÓN BIBLIÁN

José Valentín Palaguachi S.
SECRETARIO DEL CONCEJO

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.- Certifico que la presente **ORDENANZA QUE DETERMINA LA LEGALIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS EN EL CANTÓN BIBLIÁN.** Fue conocida, debatida y aprobada, en dos sesiones, en primer debate en sesión ordinaria de fecha 03 de mayo de 2023; y, en segundo debate en sesión ordinaria de fecha 10 de mayo de 2023; la misma que es enviada al señor Alcalde Econ. Guillermo Espinoza Sanchez, para su sanción u observación correspondiente de conformidad al Artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.- Biblián, 11 de mayo de 2023.

Abg. José Valentín Palaguachi S.
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL

ECON. GUILLERMO ESPINOZA SÁNCHEZ, ALCALDE DEL CANTÓN BIBLIÁN. De conformidad con las disposiciones constantes en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente Ordenanza está de acuerdo con la Constitución y Leyes de la República, esta Alcaldía **SANCIONA** la presente Ordenanza, y dispone su publicación conforme lo establece el Art. 324 del COOTAD.- Biblián, 11 de mayo de 2023.

EJECÚTESE

Econ. Guillermo Espinoza Sánchez
ALCALDE DEL CANTÓN BIBLIÁN

Proveyó y firmó el decreto que antecede Econ. Guillermo Espinoza Sánchez, Alcalde del cantón Biblián el día once, del mes de mayo, de dos mil veinte y tres.

Abg. José Valentín Palaguachi S.
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL