

ORDENANZA CMCQ-012-2025

ORDENANZA QUE NORMA EL PROCEDIMIENTO PARA LA REGULARIZACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS UBICADOS EN EL CANTÓN QUINSALOMA

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DE QUINSALOMA,

EXPOSICIÓN Y MOTIVOS

Actualmente, la legislación ecuatoriana en esta materia es dispersa y, en ocasiones, ambigua. Una ordenanza específica proporcionaría un marco legal claro, definiendo los procedimientos para la declaración, administración y eventual adjudicación de estos bienes. Esto aumentaría la seguridad jurídica para el Estado, los municipios y los ciudadanos interesados, evitando conflictos y litigios prolongados.

La falta de regulación clara puede dar lugar a la apropiación ilegal de estos bienes. Una ordenanza establecería mecanismos de control y publicidad que dificultarían la ocupación o posesión fraudulenta, protegiendo así el patrimonio público y privado.

Los bienes mostrencos y vacantes, especialmente los inmuebles, pueden representar un potencial económico significativo. Una ordenanza permitiría a las autoridades locales identificar, inventariar y gestionar eficientemente estos activos. Esto podría incluir la posibilidad de destinarlos a proyectos de interés social, infraestructura, o su venta o arrendamiento para generar ingresos que beneficien a la comunidad.

En el caso de bienes inmuebles vacantes, su regularización y eventual incorporación al dominio municipal o su venta a terceros con fines específicos, podría contribuir al desarrollo urbano sostenible. Estos terrenos podrían ser utilizados para la construcción de viviendas de interés social, parques, equipamientos públicos o proyectos de desarrollo económico, lo que impactaría positivamente en la calidad de vida de los ciudadanos.

Algunos bienes mostrencos o vacantes podrían tener valor ecológico o cultural. Una ordenanza podría incluir disposiciones para la protección y conservación de estos bienes, asegurando que no sean dañados o destruidos por desconocimiento o negligencia.

Una ordenanza clara establecería los procedimientos y requisitos para la gestión de estos bienes, garantizando la transparencia en su administración y la rendición de cuentas por parte de las autoridades encargadas. Esto fortalecería la confianza pública en la gestión de los recursos.

En resumen, una ordenanza que regule la tenencia y propiedad de los bienes mostrencos o vacantes en Ecuador es una herramienta esencial para la modernización legal, la eficiencia administrativa y el desarrollo equitativo, asegurando que estos recursos sean gestionados de manera responsable y en beneficio de la sociedad, en este orden el Concejo

Municipal del cantón Quinsaloma:

CONSIDERANDO

Que, el Artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador dispone: 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, el Artículo 66, numeral 26 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 Artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador determina que: 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 Artículo 238 de la Constitución de la República garantiza 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;

Que, el Artículo 240 de la carta magna concede las Municipalidades facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales para dictar sus propios actos decisorios;

Que, el Artículo 264 numeral 1 y 2 de la Constitución de la República del Ecuador dispone que los Gobiernos Municipales serán responsables de planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, y ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;

Que, de conformidad con el numeral 9 del Artículo 264 de la Constitución del Ecuador, concordante con el Art. 55 literal i) del COOTAD es competencia exclusiva de los GADS Municipales, formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

Que, el Artículo 321 de la Constitución de la República del Ecuador





G.A.D. MUNICIPAL

UINSALOMA

¡Mas agrícola y productivo!

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN QUINSALOMA
LOS RÍOS - ECUADOR

establece 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 Artículo 375 de la Constitución de la República del Ecuador, indica que el Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda;

Que, el Artículo 4, literal f) 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, el Artículo 5 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), señala la autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados y regímenes especiales;

Que, el Artículo 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece la facultad normativa de los Concejos Municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general, a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial;

Que, el Artículo 53 del 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 ese código, para el ejercicio de las funciones y competencias que le corresponden,";

Que, el Artículo 54 del COOTAD en sus literales a) y c) establece que entre las funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal está: "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 Artículo 55, en su literal b) 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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece como atribuciones del Concejo



G.A.D MUNICIPAL

QUINSALOMA

¡Mas agrícola y productivo!

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN QUINSALOMA
LOS RÍOS - ECUADOR

Municipal en el Artículo 57, literal a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece en el Artículo 322: Los consejos regionales y provinciales y los concejos metropolitanos y municipales aprobarán ordenanzas regionales, provinciales, metropolitanas y municipales, respectivamente con el voto conforme a la mayoría de sus miembros;

Que, el Artículo 414 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina que constituyen patrimonio de los gobiernos autónomos descentralizados los bienes muebles e inmuebles que se determinen en la ley de creación, los que adquieran en el futuro a cualquier título, las herencias, legados y donaciones realizadas a su favor, así como, los recursos que provengan de los ingresos propios y de las asignaciones del presupuesto general del Estado;

Que, el Artículo 415 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía, Descentralización prescribe que son bienes del gobierno autónomos descentralizados aquel sobre los cuales ejercen dominio. Los bienes se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio público. Estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público;

Que, el Artículo 419 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía, Descentralización, determina que constituyen bienes de dominio privado los que no están destinados a la prestación directa de un servicio público, sino a la producción de recursos o bienes para la financiación de los servicios de los gobiernos autónomos descentralizados. Estos bienes serán administrados en condiciones económicas de mercado, conforme a los principios de derecho privado;

Que, el Artículo 419 literal c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía, Descentralización manifiesta que constituyen bienes de dominio privado, entre otros, los bienes mostrencos situados dentro de las respectivas circunscripciones territoriales;

Que, el Artículo 425 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone que es obligación de los gobiernos autónomos descentralizados velar por la conservación de los bienes de propiedad de cada gobierno y por su más provechosa aplicación a los objetos a que están destinados, ajustándose a las disposiciones de este Código;

Que, el Artículo 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 Artículo 435 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización establece que a los Gobiernos Autónomos Descentralizados establece que los bienes de 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 Artículo 436 del COOTAD autoriza a los concejos acordar y autorizar la venta, permuta, hipoteca de los bienes inmuebles de uso privado, con el voto de los dos tercios de los integrantes;

Que, el Artículo 481 del COOTAD norma 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 Artículo 599 del Código Sustantivo Civil, señala que: "El dominio, que se llama también propiedad, es un derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social...";

Que, el Artículo 604 del Código Sustantivo Civil, determina que: "Se llaman bienes nacionales aquellos cuyo dominio pertenece a la Nación toda

Si además su uso pertenece a todos los habitantes de la Nación, como el de calles, plazas, puentes y caminos, el mar adyacente y sus playas, se llaman bienes nacionales de uso público o bienes públicos. Asimismo, los nevados perpetuos y las zonas de territorio situadas a más de 4.500 metros de altura sobre el nivel del mar.

Los bienes nacionales cuyo uso no pertenece generalmente a los habitantes se llaman bienes del Estado o bienes fiscales.". estando situadas dentro de los límites territoriales, carecen de otro dueño,";

Que, el Artículo 715 del Código Civil, determina que: "Posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño;





G.A.D MUNICIPAL

QUINSALOMA*¡Mas agrícola y productivo!*GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN QUINSALOMA
LOS RÍOS - ECUADOR

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 Artículo 98 del Código Orgánico Administrativo establece que: "Acto administrativo 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 Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado de Quinsaloma, en ejercicio de su facultad normativa, expidió la "Ordenanza que regula el proceso de titulación del dominio de los bienes mostrencos en la zona urbana y zonas de expansión urbana de Quinsaloma" aprobada el 30 de noviembre del año 2021;

Que, la disposición transitoria vigésimo segunda del COOTAD, publicada en Registro Oficial Suplemento No. 303 del martes 19 de octubre del 2010, dispone que en el periodo actual de funciones todos los órganos y normativas de los gobiernos autónomos descentralizados, deberán actualizar y codificar las normas vigentes en cada circunscripción territorial;

Que, en el cantón Quinsaloma, existen bienes inmuebles urbanos y en zonas de expansión urbana, en posesión de personas naturales y jurídicas o 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, la Ley de Registro de la Propiedad en su Artículo 1 señala que la inscripción de los instrumentos públicos, títulos, y demás documentos que la Ley exige o permite que se inscriban en los registros correspondientes, tiene principalmente los siguientes objetos: a) Servir de medio de tradición del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituido en ellos;

Que, es necesario normar el procedimiento para la regularización e incorporación de los bienes vacantes o mostrencos al haber municipal para impulsar el desarrollo y mejorar el nivel de vida de la población con responsabilidad y con una visión integral, que engloba los aspectos sociales económicos, ambientales, culturales e institucionales en armonía con su territorio; en procura de un desarrollo justo, equitativo de toda la población;



G.A.D MUNICIPAL

QUINSALOMA

¡Mas agrícola y productivo!

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN QUINSALOMA
LOS RÍOS - ECUADOR

Que, el Concejo Municipal de Quinsaloma en ejercicio de la facultad legislativa que confiere el Artículo 240 y 264 numerales 1º y 2º e inciso último de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con lo establecido en los Artículo 7 y 57 literales a) y d) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Expide:

ORDENANZA QUE NORMA EL PROCEDIMIENTO PARA LA REGULARIZACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS UBICADOS EN EL CANTÓN QUINSALOMA

CAPITULO I DE LAS GENERALIDADES

Artículo 1. Ámbito. – El ámbito de aplicación de la presente ordenanza se circunscribe al territorio de Quinsaloma, norma el procedimiento para la regularización de bienes mostrencos ubicados en el cantón Quinsaloma; la titularización administrativa de predios ubicados en la zona urbana o zona de expansión urbana y centros poblados de Quinsaloma, a favor de sus posesionarios.

Artículo 2. Objeto. - La presente Ordenanza norma el procedimiento para la regularización de bienes mostrencos ubicados en el cantón Quinsaloma y los procedimientos que deben realizar los poseedores de bienes inmuebles vacantes o mostrencos ubicados en el cantón con el objeto que acceden al derecho de propiedad, cumpliendo con los requisitos señalados en la presente norma cantonal hasta la inscripción de la venta directa en el Registro de la Propiedad, que constituye el título de propiedad.

Artículo 3.- Principios. - Los principios que rigen la aplicación de esta normativa cantonal son: eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia, evaluación, juridicidad, responsabilidad, proporcionalidad, autonomía municipal, legalidad, debido proceso, generalidad, igualdad, justicia social y territorial, solidaridad, dispositivo, simplicidad, celeridad, concentración y de buena fe.

Artículo 4.- Fines. - Son fines de la presente ordenanza:

- Regular y transferir el derecho de la propiedad a las personas naturales o jurídicas que se encuentran en posesión de bienes mostrencos, siempre y cuando los



G.A.D MUNICIPAL

QUINSALOMA

¡Mas agrícola y productivo!

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN QUINSALOMA
LOS RÍOS – ECUADOR

mismos no se encuentren afectados por la planificación municipal.

- Erradicar la informalidad en la tenencia de la tierra, dentro de la circunscripción territorial de competencia del GADM QUINSALOMA;
- Coadyuvar a la solución del problema social relacionado con la necesidad de titularización de terrenos urbanos del GADM QUINSALOMA.
- Fortalecer el desarrollo cantonal a través de la planificación y gestión del uso de suelo.

Artículo 5.- Términos y definiciones. - Para aplicación de la presente Ordenanza, se considerará la siguiente terminología:

- Posesión. - Constituye 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 posesionario será reputado como dueño mientras otra persona no justifique serlo.
- Posesionario. - Persona natural (mayor de 18 años) o jurídica, de dominio privado o público, que se encuentra en tenencia con ánimo de señor y dueño de un predio cantonal, posesión pública, pacífica e ininterrumpida por un lapso mayor a cinco años. El posesionario será reputado como dueño de un predio, mientras otra persona no justifique serlo.
- Beneficiario. - Son las personas naturales o jurídicas, de derecho privado o público, que luego de cumplir con todos los requisitos del respectivo proceso de titularización o transferencia de dominio, acceden a la posibilidad de legalizar la tenencia de un predio.
- Comprador. - Es la persona natural o jurídica que cumple todos los requisitos establecidos en la presente normativa; que se encuentra en posesión de predio cantonal, de uso o destino lícito del mismo y que ha sido favorecido con la resolución de transferencia de dominio, generándose la titularidad del dominio del bien inmueble.
- Predio. - Parcela y o terreno claramente delimitada/o puede o no existir construcciones y/o servicios básicos ubicada en el sector urbano, expansión urbana o centro poblado urbano de Quinsaloma.
- Bienes vacantes o mostrencos. - Se considerarán como bienes vacantes o mostrencos a los bienes inmuebles que carecen de propietario o dueño conocido o abandonados que se encuentran ubicados dentro del perímetro urbano, zona de expansión urbana, centros de urbanos parroquiales y asentamientos que hayan sido declarados como urbanos



G.A.D. MUNICIPAL

QUINSALOMA

¡Mas agrícola y productivo!

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN QUINSALOMA
LOS RÍOS - ECUADOR

en la jurisdicción de Quinsaloma y que carezcan de título de propiedad (es decir que esté inscrito en el Registro de la Propiedad).

- Regularización. - La regularización es el proceso administrativo mediante el cual el GAD municipal de Quinsaloma, legaliza los bienes de dominio privado municipal, o los destina a los fines de utilidad pública previstos en la ley de uso y gestión de suelos.
- Resolución Administrativa de transferencia de dominio. - Es el acto administrativo por el cual la autoridad o el órgano competente municipal otorga el derecho de transferencia de dominio y la obligación de cancelar el precio, tarifas e impuestos necesarios para elevar a escritura pública al o los comprador/es que ha estado en posesión del bien inmueble por más de cinco años y que han cumplido los requisitos y procedimientos establecidos en la presente normativa cantonal.

Artículo 6.- Bienes que no pueden ser objeto de titularización municipal. - Los predios que no podrán ser vendidos serán los siguientes:

- a) Los que se encuentren destinados a los fines de utilidad pública previstos en la Ley y en el respectivo Plan de Ordenamiento Territorial.
- b) Los que se encuentren en márgenes de protección de ríos y quebradas, áreas consideradas derechos de vía.
- c) Los predios municipales de dominio público de acuerdo a los art, 416 al 418 del "Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización"; y,
- d) Los bienes ubicados en áreas de riesgo, identificados por parte de las dependencias municipales planificación urbana, riesgos, medio ambiente y avalúos y catastros.

Artículo 7.- Pagos por servicios municipales y otros. - Los procesos de venta directa y titulación de propiedad se sujetan al pago de tasas por servicios administrativos, registro y otros pagos normados en las respectivas ordenanzas.

Artículo 8.- Pagos que no se restituyen. - La declaratoria de nulidad, invalidez o extinción del acto administrativo de transferencia de dominio y titularización por causas no imputables al GADCM QUINSALOMA no concede derecho de restitución de los valores pagados por tasas administrativas, pagos de registro, etc y más bien, en caso del inicio de procedimiento judiciales, para declarar la nulidad de la compraventa, se demandará igualmente los daños y perjuicios y costas procesales que ocasionen estos procedimientos.

CAPITULO SEGUNDO

DEL REGISTRO DE BIENES INMUEBLES VACANTES O



G.A.D. MUNICIPAL

QUINSALOMA

¡Mas agrícola y productivo!

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN QUINSALOMA
LOS RÍOS – ECUADOR

MOSTRENCOS

Artículo 9.- Es objetivo de la institución municipal identificar e incorporar a su patrimonio todos los bienes vacantes o mostrencos lo que permitirá la regularización de la propiedad. El registro, inventario o catastro de estos bienes estará bajo estricta responsabilidad de las dependencias de planificación, avalúos y catastros.

La iniciativa para la incorporación y regularización de los bienes vacantes o mostrencos, podrá ser realizada por las autoridades cantonales, sean estas municipales, parroquiales y entidades del Estado.

De acuerdo a lo establecido en el Art. 419, literal c) del COOTAD, constituyen bienes de dominio privado los bienes mostrencos, situados dentro de su respectiva circunscripción territorial.

Artículo 10.- Requisitos para el registro, catastro o inventario al Patrimonio del Gad Municipal. - La incorporación y regularización de los bienes vacantes o mostrencos, se regularizará a través de los siguientes requisitos:

- Levantamiento topográfico e informe elaborado por técnicos(as) municipales de la dirección de planificación y ordenamiento territorial que deberá contener características del predio: dimensiones, áreas, linderos, colindantes y ubicación georeferenciada dentro del perímetro urbano, zonas de expansión urbana, centros urbano-parroquiales o asentamientos declarados como urbanos, de conformidad a la delimitación urbana y normativa de uso y ocupación de suelo para el sector.
- Certificación Avalúos y Catastros sobre el valor del suelo sobre la base del suelo y normativa legal.
- Certificación del Registro de la Propiedad y Mercantil de Quinsaloma de la cual conste si el bien inmueble tiene inscrito título traslativo de dominio, gravámenes y/o todos los movimientos;
- Informe favorable del(a) Procurador(a) Síndico(a);
- Publicación en un medio de comunicación escrito digital por una sola vez con cobertura local y en el portal web institucional de conformidad a lo señalado en el Art. 167 del Código Orgánico Administrativo.

Artículo 11.- Procedimiento para registro, catastro o inventarios bienes inmuebles vacantes o mostrencos:

Receptada la iniciativa de declaratoria de bien mostrenco por la autoridad y/ u otros interesados, la máxima autoridad municipal (ALCALDE/SA), dispondrá a Secretaría General el inicio de

procedimiento de declaratoria de bien mostrenco y registro como bien patrimonial municipal.

Secretaría General dentro de las veinticuatro horas siguientes a la orden de alcaldía, apertura el expediente y notificará de la disposición de la máxima autoridad y requerimiento de informes a la Dirección de Planificación, Avalúos y Catastros; y, la certificación al Registro de Propiedad de Quinsaloma de conformidad con el artículo 9 de la presente ordenanza, la entrega de toda esta información tiene el término de cinco días para su entrega.

Secretaría una vez que cuente con todos los informes y certificaciones, remitirá el expediente al/la Procurador/a Síndico/a, quien el término de 07 días (siete), luego de su revisión y análisis, emitirá el criterio jurídico de factibilidad.

Procuraduría Síndica con el informe jurídico de factibilidad elaborará extracto de notificación para la publicación previo a la declaratoria del bien mostrenco como patrimonio del GADM Quinsaloma, el mismo que será publicado por una sola vez en un medio de comunicación escrito digital, con cobertura local y en el portal web institucional;

Sí, el trámite cumple con las formalidades y requisitos establecidos, el/a Procurador/a Síndico/a enviará el expediente con toda la documentación al Alcalde para que, por su intermedio, sea conocida y aprobada por la Comisión de Legislación y posterior por el Concejo Municipal.

De determinarse la existencia de algún defecto subsanable en esta etapa, el/la Procurador/a Síndico/a realizará la corrección o complementación.

De existir defectos graves, inconsistencias, errores sustanciales o cualquier tipo de impedimento, el/a Procurador/a Síndico/a de la Municipalidad, de forma debidamente motivada, pedirá el archivo del proceso.

Artículo 12.- Aprobación, resolución y declaratoria del Concejo Municipal. - Secretaría verificará el expediente con todos los informes y documentación de sustento, el Alcalde pondrá en conocimiento del Concejo Municipal, en punto de orden, para su conocimiento y aprobación. El Concejo Municipal, luego de conocer la documentación de sustento, mediante de resolución debidamente motivada resolverá la declaratoria de bien mostrenco y la incorporación del bien bajo la categoría del bien de dominio privado de conformidad al Art. 419 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía, Descentralización.

La Resolución contendrá: DECLARAR BIEN MOSTRENCO Y POR TANTO DE PROPIEDAD DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE QUINSALOMA, el inmueble ubicado en el sector....., barrio.....,

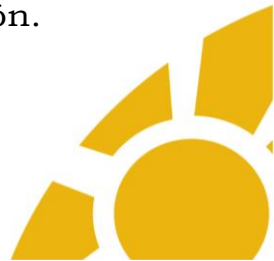
parroquia....., Cantón Quinsaloma, Provincia de Los Ríos, conforme los siguiente linderos y dimensiones: NORTE:; SUR:; ESTE:; OESTE:, de la superficie de m².

- a) El Concejo Municipal declara bienes mostrencos y se dispone a la Dirección Financiera se incorpore en el inventario institucional;
- b) El Concejo Municipal dispone que se contabilice los bienes mostrencos, como activos de la Municipalidad, dentro de los bienes privados;
- c) El Concejo Municipal, dispone a Procuraduría Síndica que la resolución de Concejo sea protocolizada e inscrita en el Registro de la Propiedad.
- d) El Concejo Municipal, dispone notificar al Registro de la Propiedad, sobre la Resolución que contiene el bien mostrenco como propiedad municipal para su inscripción.

En caso de aceptación el Concejo Municipal aprobará la declaratoria del bien mostrenco como propiedad municipal; y, en el caso de no aceptación se ordenará el archivo del proceso, la resolución en los dos casos será motivada.

Artículo 13.- Inscripción de la resolución de regularización del bien mostrenco, e incorporación a los activos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Quinsaloma.- De no existir reclamo alguno a la resolución de declaratoria del bien mostrenco; y, vencido el termino señalado, para la presentación de reclamo, oposición o impugnación; o no haber demostrado en legal y debida forma, el reclamo presentado y la propiedad del bien inmueble en cuestión, por quien se habría creído afectado; quedará ejecutoriada la Resolución del Concejo Municipal, la que se mandará a protocolizar en una Notaría Pública, con los respectivos informes técnicos y jurídicos y demás documentos habilitantes. Una vez que la resolución ha sido protocolizada y notificada al/la Registrador/a de la Propiedad, éste procederá a inscribir el acto Administrativo de Regularización del bien Mostrenco documento que constituirá justo título a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Quinsaloma.

Artículo. 14. Publicación. - La resolución de regularización y declaratoria de bien mostrenco emitida por el Concejo Municipal, para conocimiento público deber ser publicada por una sola ocasión en un medio de comunicación escrito digital, con cobertura provincial; en el portal de la página web del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Quinsaloma y notificado a los colindantes, a objeto de dar a conocer del particular al público en general y a quienes se sientan perjudicados con tal resolución.





G.A.D. MUNICIPAL

QUINSALOMA

¡Mas agrícola y productivo!

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN QUINSALOMA
LOS RÍOS - ECUADOR

Artículo 15. Reclamo, oposición o impugnación. - La persona que se crea afectada con la declaratoria cuenta a partir de la publicación de la notificación con informe jurídico de viabilidad, de treinta días plazo, para presentar de manera escrita las objeciones e impugnación del caso; dicho reclamo estará dirigido a la máxima autoridad del GADM QUINSALOMA, anexará los siguientes documentos:

- Copia certificada de la escritura pública que le acredite como propietario legal del bien declarado mostrenco, en la cual deberá constar la respectiva razón de inscripción en el Registro de la Propiedad del Cantón;
- Carta de pago del impuesto predial actualizado del bien en cuestión;
- Certificado de no adeudar al Municipio del peticionario y de su cónyuge (en caso de ser casado o mantener unión de hecho);
- Levantamiento planimétrico georeferenciado del predio, físico y digital;
- Certificado de propiedad y gravámenes del bien inmueble reclamado, en el que conste el historial del dominio, por lo menos de los últimos 10 años (diez), otorgado por el Registro de la Propiedad de Quinsaloma y/u otros.

Declaración juramentada ante el Notario Público de la posesión del bien por más de diez años, la cual estará avalada por dos colindantes del predio,

La impugnación a la declaración de bien mostrenco, se presentará a la máxima autoridad quien solicitará que en un plazo máximo de 30 días (treinta días), las dependencias municipales de planificación de Dirección de Obras Públicas y Avalúos y Catastros, emitan los informes respectivos.

Si se determinase que la reclamación tiene argumentos válidos y se demuestra legalmente que el afectado ejerce derechos sobre el bien declarado mostrenco, Procuraduría Síndica presentará su criterio jurídico que servirá de base para la resolución motivada dictada por la autoridad municipal que revocará la declaratoria, pidiendo, además, el archivo del caso.

CAPITULO III

DE LA TITULACIÓN DE BIENES INMUEBLES A FAVOR DE SUS POSESIONARIOS

Artículo 16.- Ámbito de aplicación. - El ámbito de aplicación constituye la circunscripción territorial urbana de la cabecera cantonal y cabeceras parroquiales y zonas de expansión de

Quinsaloma.

Artículo 17.- Objeto. - Tiene por objeto lo siguiente:

- La titulación y legalización a través de la transferencia de dominio por venta directa de los bienes inmuebles concede el dominio de los bienes inmuebles que carecen de título y que se encuentran en posesión de personas naturales y jurídicas de derecho privado y público, que se encuentren dentro del ámbito de aplicación de la presente Ordenanza.
- Garantizar el ejercicio pleno de los derechos de dominio de la tierra, siempre que éstas no estén en litigio y no posean gravámenes que limiten la propiedad.
- Generar el registro de los bienes inmuebles a los catastros prediales con la identificación de los(as) propietarios(as) de cada inmueble; y,
- Ampliación del universo de contribuyentes en materia tributaria municipal.

Artículo 18.- Beneficiarios. - Son beneficiarios de la Titularización Administrativa todas las personas naturales o jurídicas, de derecho privado que no poseen título inscrito sobre sus bienes. El GADM QUINSALOMA, en derecho, reconoce la propiedad de las personas que han permanecido en posesión pacífica, pública e ininterrumpida por más de cinco (05) años, sobre los bienes inmuebles ubicados dentro del perímetro urbano, zonas de expansión urbana, centros urbano-parroquiales, de la jurisdicción de Quinsaloma.

Artículo 19.- Responsabilidad de los Servidores del GADM QUINSALOMA. - Los procedimientos de titularización se desarrollarán a través de la Procuraduría Síndica, con el apoyo técnico del Registro de la Propiedad y más dependencias municipales que fuesen menester, que prestarán el apoyo y soporte de información y logístico necesario, según se requiera. 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 y, de las acciones legales que correspondan.

Artículo 20.- Responsabilidad de los solicitantes. - Los solicitantes son responsables exclusivos de la información que presentan para el trámite, constituyendo obligación el no afectar derechos de terceros, bajo prevenciones de las consecuencias jurídicas por falsedad de la declaración. 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



G.A.D MUNICIPAL

QUINSALOMA*¡Mas agrícola y productivo!*GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN QUINSALOMA
LOS RÍOS - ECUADOR

trámite de regularización, sin perjuicio de oficiar a las autoridades competentes para que se proceda conforme a derecho, quedando a salvo la facultad dispositiva que tiene la municipalidad de Quinsaloma, sobre el bien mostrenco que es de su dominio por mandato legal,

Artículo 21.- Obligación de los solicitantes. - Los solicitantes, sin perjuicio de la obligatoriedad de verificación y validación de la información por parte de Avalúos y Catastros, prestarán las facilidades para traslados y presentar la documentación técnica de respaldo e información sustentada que aporte a los procesos de titularización de inmuebles mostrencos.

Artículo 22.- Concordancia con el Plan de Uso y Gestión del Suelo de Quinsaloma. - La titularización a título singular o en propiedad común, sólo podrá hacerse respetando la superficie de los lotes que correspondan a las áreas o sectores de planeamiento o por procedimientos de determinación de nuevos sectores o subsectores.

La resolución de titularización de cada predio determinará el o los propietarios del predio, sus dimensiones, coordenadas geográficas, linderos, superficie, avalúo, clave catastral y determinantes de uso y ocupación. La resolución de titularización dejará constancia de la licencia urbanística que rige para el predio titularizado.

Artículo 23.- Especificaciones técnicas. - El proceso de titularización administrativa no cambia el régimen de uso de suelo establecido para cada predio, de forma que el levantamiento topográfico cumplirá las siguientes especificaciones:

Ser debidamente georeferenciado, 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, ancho de las vías colindantes, nombre completo y firma del posesionario del terreno y del profesional responsable del levantamiento. El levantamiento topográfico georeferenciado se presentará en medio físico y digital.

El levantamiento topográfico se realizará con métodos convencionales y/o GPS diferenciales esto con el afán de garantizar un error máximo de +/- de 50 (cincuenta) centímetros.

Para cada cambio de dirección o cuando coincide con el límite de un predio colindante se deberá establecer un vértice que será identificado con la letra P acompañado de su número secuencial.

Cuando exista más de un posesionario, en el plano, a continuación del nombre completo de uno de los poseedores, se agregarán las



G.A.D. MUNICIPAL

QUINSALOMA

¡Mas agrícola y productivo!

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN QUINSALOMA
LOS RÍOS - ECUADOR

palabras "y otros"; y, en el cuadro de linderos, en el que constará los nombres de los propietarios o poseedores y dimensiones adyacentes de los predios colindantes.

CAPITULO IV

DE LA VENTA DIRECTA DE BIENES INMUEBLES EN POSESIÓN DE PARTICULARES REQUISITOS Y PROCEDIMIENTO

Artículo 24.- Requisitos. - El o los posesionarios de un predio mostrenco, que pretendan la propiedad sobre el mismo, de manera individual o conjunta, en los porcentajes que declaren, deberán solicitar al señor/a Alcalde/sa, la venta directa del predio.

La solicitud debe ser clara y contendrá:

- 1.- La designación de la autoridad ante quién se dirige.
- 2.- Los nombres y apellidos completos; y, todas las generales de Ley de él/la peticionaria(a) o peticionarios (as) en caso de ser persona jurídica copia de su nombramiento debidamente registrado o inscrito. Se reconocerá los derechos sucesorios de posesión a fin de recibir la documentación a nombre de todos los herederos o de uno solo si se encuentra debidamente facultado.
- 3.- La determinación exacta del predio o predios que desea se le venda, indicando el sector en dónde está ubicado el predio o predios, los linderos, las medidas, la cabida y más singularizaciones.
- 4.- Los nombres y apellidos completos y dirección domiciliaria exacta de todos y cada uno de los colindantes; y en caso contrario, el peticionario declarará bajo juramento desconocer la residencia o domicilio y/o individualidad de los colindantes del predio que pretende la compraventa.
- 5.- La declaración juramentada en la que conste el estado o forma actual de la posesión, pacífica, tranquila e ininterrumpida en la que ha realizado los actos de señor y dueño a vista pública de todos durante más de cinco años, adicional se indicará que el predio carece de título de dominio, que no existe controversia en cuanto a la posesión y linderos del predio, que asume la responsabilidad civil y penal por la información que se declara y que en caso de la venta del predio a los solicitantes, aquello no exime de todas las afecciones actuales o futuras que puede tener el predio resultante de la planificación y el ordenamiento territorial del GADM QUINSALOMA y de las limitaciones de su uso.
- 6.- La consignación de una dirección electrónica, números de teléfono a través de la cual debe ser notificado o notificada;
7. - Firma del o de los (las) solicitantes. En caso de no poder hacerlo, deberá poner su huella digital en presencia de un testigo que firme a su ruego.
- 8.- Documentación anexa a la solicitud:



G.A.D. MUNICIPAL

UINSALOMA

¡Mas agrícola y productivo!

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN QUINSALOMA
LOS RÍOS - ECUADOR

- a) Copias de los documentos de identificación del solicitante, levantamiento planimétrico.
 - b) Levantamiento planimétrico en el cual conste la determinación exacta del predio o predios que desea se le venda, indicando el sector en dónde está ubicado el predio o predios, los linderos, las medidas, la cabida y coordenadas geográficas.
 - c) Certificado de no adeudar a la municipalidad del peticionario y cónyuge.
 - d) Copia del comprobante de pago del impuesto al predio si aquel posee clave catastral municipal o la certificación de que no está catastrado a nombre del posesionario que solicita la legalización.
 - e) Certificado otorgado por el Señor/a Registrador de la Propiedad y Mercantil de Quinsaloma, en el que conste que no hay titularidad inscrita sobre el predio que se pretende la venta, con un historial de 15 años atrás, esta certificación señalará que el solicitante o sus antecesores no son dueños del predio en mención, en caso de que el catastro conste a nombre de otra persona la búsqueda de bienes deberá también realizarse a nombre del titular del catastro.
- 9.- El Informe de Regulación (Urbano Rural) de Quinsaloma, para titularización de predios en posesión de particulares.
- 10.- Pago del impuesto predial actualizado.
- 11.- En caso de constar el predio catastrado a nombre de una persona fallecida deberá adjuntar copia del acta de defunción.
- Declaración juramentada ante el Notario, en la que conste:
- Modo de adquisición del predio.
- a) Tiempo de posesión pública, pacífica, tranquila e ininterrumpida del predio que deberá ser como mínimo de cinco años.
 - b) El solicitante declarará que se encuentra en posesión actual, regular, pacífica e ininterrumpida por más de cinco años. Al efecto, a la posesión actual se la puede agregar la de su antecesor o antecesores en el derecho, con todas sus características que la rodean.
 - c) El solicitante declarará, que ni él ni sus antecesores poseedores tienen escritura pública legalmente inscrita sobre el o los predios que pretende la compraventa.
 - d) El (la) solicitante ha efectuado todas las averiguaciones necesarias para determinar si alguna otra persona tenga escrituras inscrita sobre el o los referidos inmuebles, sin que las haya encontrado.
 - e) El (la) solicitante manifestará que no hay conflicto limítrofe o posesorio alguno con los colindantes del predio objeto de la compraventa, ni con tercero alguno.
 - f) El (la) solicitante, con la titularización que se pretende, no está fraccionando, dividiendo o desmembrando predios; y/o El (la) solicitante conoce la normativa vigente para este



G.A.D MUNICIPAL

QUINSALOMA

¡Mas agrícola y productivo!

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN QUINSALOMA
LOS RÍOS – ECUADOR

procedimiento y que asume las consecuencias administrativas, civiles y penales que se deriven del mismo, relevando a la Municipalidad de toda responsabilidad sobre los datos consignados y las afirmaciones declaradas o de las reclamaciones de terceros sobre esta declaración y el procedimiento que solicita.

- g) Una certificación o copia de la patente municipal a favor del profesional que realizó el levantamiento.
- h) Las demás pruebas que creyere pertinente el interesado aportar en defensa de su petición, sobremanera para probar la posesión y su tiempo.

La prueba, a la que sea imposible tener acceso, deberá ser anunciada por el o la peticionaria.

En el caso de que el (la) posesionario(a) se encuentre ausente, deberá otorgar poder especial a una tercera persona para el trámite respectivo.

Artículo 25.- Del procedimiento de compraventa directa de bienes en posesión de particulares. – Presentada la solicitud y documentación adjunta en Secretaría General GADM QUINSALOMA, se pondrá en conocimiento de la máxima autoridad (alcalde/sa) quien dispondrá el inicio del proceso y remitirá a Procuraduría Síndica quien continuará con el trámite administrativo correspondiente, de reunirse los requisitos puntualizados en los dos artículos precedentes, en el término de 3 días calificarla de clara y completa la petición disponiendo su tramitación. En caso contrario la mandará a aclarar y/o completar en el término de 3 días, bajo prevenciones de archivar el expediente.

1.- La Procuraduría Síndica, solicitará a Planificación y Ordenamiento, la revisión del levantamiento planímetro de conformidad con el Art. 21, si cumple con los requisitos emitirá el informe favorable, si no cumple dispondrá completar en el plazo de tres días.

2.- La Procuraduría Síndica, solicitará a Avalúos y Catastros, conjuntamente con el requirente, se realice la inspección en sitio al predio, se verificará la información consignada en el expediente, con los datos de campo; 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 disconformidades de los colindantes.

3.- El informe de Avalúos y Catastro, 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, además, si el acto administrativo solicitado no se opone a lo establecido en el PDyOT Cantonal o si el bien reclamado, no es de interés del GADM Quinsaloma para el desarrollo de obra o proyecto alguno. Se hará constar la situación del predio con el

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.

4.- Se constatará si el predio cumple con lo señalado en el artículo 5 de la presente ordenanza.

5.- En los trámites que corresponda el peticionario, acudirá a la Procuraduría Síndica a retirar el extracto para su publicación, en un medio de comunicación escrito digital por una sola vez con cobertura local y en el portal web institucional, y en la cartelera de cada parroquia a la que pertenece el bien inmueble, debiendo entregar un ejemplar de cada una de las publicaciones, en el término máximo de 10 días, contados a partir de la entrega del extracto, caso contrario el proceso será devuelto al usuario (a) a través de secretaría general.

6.- Cumplidos con todos los requisitos y de no haber inconsistencias, errores o cualquier impedimento, dentro del término de ocho días el expediente será enviado mediante un informe motivado desde la Procuraduría Síndica, al Alcalde para que se envíe a la Comisión de Legislación del Concejo Municipal.

7.- La Comisión de Legislación, emitirá el informe respectivo y enviará para conocimiento y resolución del Concejo Municipal.

La Secretaría General y de Concejo, dentro del término de tres (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 procederán a su cancelación.

9. Con el trámite aprobado, el expediente y la resolución, la Secretaría General y de Concejo, notificará a el/la comprador/a y entregará todos los documentos habilitantes para que proceda previo el pago de los impuestos de alcabala, proceda a elevar a escritura pública en una Notaría Pública y su correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad y Mercantil de Quinsaloma.

10.- El beneficiario finalmente, para archivo y constancia, entregará en Avalúos y Catastros una copia certificada de la escritura pública con la debida razón de inscripción del Registro de la Propiedad y Mercantil de Quinsaloma, para la actualización en el catastro.

Artículo 26.- Nueva presentación del trámite. - En el caso que el Concejo Municipal en forma motivada resuelva negar la petición de titularización notificara al (la) interesado(a) para que ejerza sus derechos legales. La negativa expresada por el Concejo Municipal no obsta para que el/la interesada(o) 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 el COOTAD y COA respectivamente.

Artículo 27.- Reserva Municipal. - De comprobarse dolo o falsedad de los hechos declarados bajo juramento, el Concejo Municipal, se reserva el derecho de declarar la lesividad y demandar la nulidad de la resolución, en cualquier momento, de la compraventa de los bienes inmuebles.

Artículo 28.- Reclamos y Objeciones de Terceros(as) Interesados(as). - Si un tercer interesado(a) entrare en conocimiento del proceso de titularización a favor de una persona natural o jurídica y presentare su reclamo ante el Alcalde justificando ser perjudicado, la autoridad dispondrá a Procuraduría Síndica, suspender inmediatamente el trámite, siendo esto no subsanable ni convalidable. Será convalidable las formalidades que no afecten la validez procesal y que no violenten derechos ajenos, superado el inconveniente se continuará sustanciando 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 V

IMPUESTOS, TASAS, FORMA DE PAGO, EXONERACIONES Y PROHIBICIONES

Artículo 29.- Tasas y Valores a pagar. - El (la) beneficiario (a), deberá cancelar en ventanilla de recaudación lo siguiente:

- Tasa por trámite administrativo para la declaratoria de incorporación de bienes inmuebles vacantes o mostrencos urbanos realizados en el proceso: el 20 % de la Remuneración Básica Unificada.
- Valor de Titularización Administrativa del bien inmueble correspondiente al 40% del avalúo catastral.
- En caso de existir construcciones, se adicionará el 2 % del valor catastral de la edificación.
- Impuesto de alcabala.

Artículo 30.- Forma de Pago. - Los(as) beneficiarios(as) podrán pagar el valor notificado por la Dirección Financiera de la siguiente manera:

- a) De contado, hasta 30 días después de la notificación de orden de pago.
- b) Mediante convenio de pago de hasta (seis) meses, sin sobrepasar el periodo fiscal vigente, sin sobrepasar el periodo vigente, 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.

En el caso del literal b) vencidos tres pagos mensuales se declararán vencido el plazo y se dará inicio al cobro vía coactiva.

CAPITULO VI DE LAS DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. - Restricciones generales:

- a) En ningún caso y bajo ninguna circunstancia se tramitarán solicitudes para titularización en predios en los que:
 - Se pretenda el reconocimiento del dominio sobre ríos, quebradas, riachuelos, lagunas, márgenes de protección, etc.;
 - Se determine disconformidad, ya sea en la posesión o por la determinación de linderos con el acto administrativo correspondiente, se violaren cualquier normativa de orden general o cantonal;
- b) El GADM QUINSALOMA, mediante Resolución, dejará sin efecto el acto administrativo sobre los predios que se determinaren fueron titularizados; dicha resolución estará fundamentada en los informes técnicos de Planificación y Ordenamiento Territorial y Jurídico respectivamente, sin perjuicio de las acciones legales que el GADM Quinsaloma pudiese implantar en contra de los que cometieron y propiciaron el ilícito, pudiendo incluso la Municipalidad, considerar el predio como vacante o mostrenco e incorporarlo a su patrimonio.
- c) Conforme a lo determinado en el Art. 596 del COOTAD, en los casos de predios que por procesos administrativos hayan pasado a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal y que en los mismos se encuentren asentamientos humanos de hecho y consolidado, se podrá realizar la venta directa sin necesidad de subasta a los posesionarios del predio sin tomar en cuenta las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía.

SEGUNDA.- Prohibición.- No podrán adquirir el dominio o beneficiarse de los efectos de esta ordenanza ningún miembro del Concejo Municipal y/ hasta sus parientes de cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad, personal administrativo o trabajador de la municipalidad, ni persona que ejerza autoridad en las entidades adscritas, por sí ni por interpuesta persona 462 COOTAD).

TERCERA.- NORMAS SUPLETORIAS.- En todo cuanto no se encuentre contemplado en esta ordenanza se estará a lo dispuesto en el COOTAD, Código Civil, Código Orgánico Administrativo, Ley de Registro, Ley Notarial, y demás leyes conexas que sean

aplicables y no se contrapongan.

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

QUINTA.- El modo de adquirir el bien inmueble de propiedad municipal de dominio privado es la tradición y el título es la compraventa directa.

CAPÍTULO VII DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Queda derogada de manera expresa LA ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE PARTICIÓN ADMINISTRATIVA Y TITULARIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES QUE SE ENCUENTRAN EN POSESIÓN DE LOS PARTICULARES Y QUE CARECEN DE TÍTULO INSCRITO, aprobada el 10 de enero de 2013.

CAPÍTULO VIII DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. - El procedimiento de titulación administrativo estará a cargo de la Secretaría General y Procuraduría Síndica.

SEGUNDA. - Una vez que Avalúos y Catastros cuente con los puntos geodésicos establecerán el valor a cancelar a través de la Tesorería Municipal.

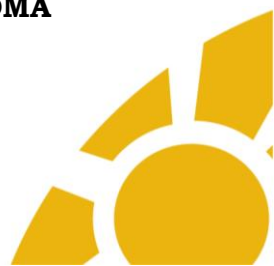
CAPÍTULO IX DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA. - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación conforme lo establece el Art. 324 del COOTAD.

Dada en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Quinsaloma, a los dieciséis días del mes de octubre del 2025.

Ing. Cristhian Danilo Aldaz González
**ALCALDE DEL
GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL
CANTÓN QUINSALOMA**

Abg. Ángel Vinicio Chicaiza Gancino. Msc.
**SECRETARIO GENERAL DEL
GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL
CANTÓN QUINSALOMA**



CERTIFICADO DE DISCUSIÓN Y APROBACIÓN POR PARTE DEL CONCEJO MUNICIPAL: Quinsaloma a los 16 días del mes de octubre del 2025 la presente **ORDENANZA QUE NORMA EL PROCEDIMIENTO PARA LA REGULARIZACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS UBICADOS EN EL CANTÓN QUINSALOMA**, fue conocida, discutida y aprobada por el Ilustre Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Quinsaloma, en primero y segundo debate, en dos sesiones: 1) Sesión Ordinaria de fecha 11 de septiembre del 2025 y, 2) Sesión Ordinaria de fecha 16 de octubre del 2025.

Lo certifico.

Abg. Ángel Chicaiza Gancino. Msc.
**SECRETARIO GENERAL Y DE CONCEJO DEL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN QUINSALOMA**

SANCIÓN: ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN QUINSALOMA. - Quinsaloma, a los veintiún días del mes de octubre del dos mil veinticinco. De conformidad con la disposición contenida en el artículo 322 y el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y estando de acuerdo con la Constitución de la República del Ecuador, **SANCIONO y ORDENO** la promulgación y publicación de la presente **ORDENANZA QUE NORMA EL PROCEDIMIENTO PARA LA REGULARIZACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS UBICADOS EN EL CANTÓN QUINSALOMA**, en la forma legal.

Cúmplase, notifíquese y publíquese.

Ing. Cristhian Danilo Aldaz González
**ALCALDE DEL GOBIERNO
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN QUINSALOMA**

CERTIFICACIÓN: Quinsaloma, a los veintiún días del mes de octubre del dos mil veinticinco; el infrascrito secretario, certifica que el Ing. Cristhian Aldaz González, alcalde del Cantón Quinsaloma, proveyó y firmó la Ordenanza que antecede en la fecha señalada. Lo Certifico. -



G.A.D MUNICIPAL

QUINSALOMA

¡Más agrícola y productivo!

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN QUINSALOMA
LOS RÍOS - ECUADOR

Abg. Ángel Chicaiza Gancino. Msc.

**SECRETARIO GENERAL Y DE CONCEJO DEL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL
CANTÓN QUINSALOMA**

