



## GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El derecho al hábitat seguro y saludable, a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica es un derecho fundamental de las personas, por lo tanto los Gobiernos Autónomos Descentralizados de los Distritos Metropolitanos tienen facultades legislativas en el ámbito de su competencias y jurisdicciones territoriales, para ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón, principios estos consagrados en la Constitución de la República del Ecuador, en sus artículos 30, 26, 240 y 264.

El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, establece los fines, entre estos la obtención de un hábitat seguro y saludable para los ciudadanos y un derecho a la vivienda, ejerciendo el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.

El cantón Mocache, no cuenta con una Ordenanza que regule la legalización de la tenencia de la tierra de los poseedores de terrenos de propiedad municipal, que carecen de título de dominio y que se encuentran ubicados en las zonas urbanas y de expansión urbana y centros poblados del cantón Mocache. Por lo que se hace imprescindible contar con una Ordenanza que establezcan los mecanismos y procedimientos para regularizar los bienes mostrencos.

Es obligación de los gobiernos autónomos descentralizados municipales, atender los graves problemas planteados, que afectan directamente a personas y familias de escasos recursos económicos, a fin de que en forma legal, accedan a la titularización de dominio de los terrenos cuya tenencia la han obtenido muchos años atrás y que por ausencia de procedimientos legales administrativos, no se les ha permitido ejercer su legítimo derecho como propietarios, grave limitación que impide a dichos ciudadanos, mayores emprendimientos para la sostenida mejoría de su calidad de vida;

Haciendo uso de lo establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, 57 literal a) el ejercicio de la facultad normativa en las materia de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones, fundamentamos nuestro acto legislativo presentando al seno del Concejo Municipal el presente proyecto de Ordenanza, para regular el proceso de legalización de los bienes inmuebles mostrencos y/o vacantes ubicados en la zona urbana de expansión urbana y centros poblados del cantón Mocache.



## GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE

---

### EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE

#### CONSIDERANDO:

**Que**, el derecho al hábitat y salubre, a una vivienda adecuada en el artículo 11 numeral 4 de la Constitución de la República del Ecuador, se consagra que ninguna norma jurídica podrá restringir el contenido de los derechos ni de las garantías constitucionales, motivo por el cual no se puede limitar de manera arbitraria el contenido esencial del derecho a la propiedad privada, el cual es usar gozar y disponer de la cosa o bien, precautelar este derecho establecido en la Constitución.

**Que**, el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador, consagra a las personas, el derecho a un hábitat seguro y salubre 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, reconoce 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 en la adopción de políticas públicas, entre otras medidas;

**Que**, el primer inciso del artículo 238 de la Constitución de la República establece que los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera; y, se regirán por los principios de solidaridad, subsidiaridad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional;

**Que**, los numerales 2 y 9, del artículo 264 de la Constitución de la República, establece que es competencia exclusiva de los gobiernos municipales ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; así como, formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

**Que**, el artículo 321 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que el estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas públicas, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta y que deberá cumplir 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;



## GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE

**Que**, el artículo 3 literal b), d) y h) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización instituye los principios de solidaridad, subsidiariedad y sustentabilidad del desarrollo y de los fines de los gobiernos autónomos descentralizados municipales.”

**Que**, el artículo 4 literal f), del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que los Gobiernos Autónomos Descentralizados tienen entre uno de sus fines 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 55 literal b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece como competencia exclusiva de los gobiernos municipales, ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.

**Que**, el artículo 414 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala en su parte pertinente que constituyen patrimonio de los gobiernos autónomos descentralizados los bienes muebles e inmuebles que adquiera a cualquier título;

**Que**, el artículo 415 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización estipula que son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos sobre los cuales ejercen dominio, y se dividen en bienes de dominio privado y bienes de dominio público;

**Que**, el artículo 419 literal c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que Constituyen bienes del dominio privado, los bienes mostrencos situados dentro de las respectivas circunscripciones territoriales;

**Que**, el Artículo 426 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala 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 436 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización autoriza a los Concejos a acordar y autorizar la venta, permuta o hipoteca de los bienes inmuebles de uso privado, con el voto de los dos tercios de los integrantes;

**Que**, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en su artículo 3 establece como fines de la referida ley, entre otros: “1. Orientar las políticas públicas



## GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE

---

relativas al ordenamiento territorial, desarrollo urbano, a la vivienda adecuada y digna; promover un uso eficiente, equitativo, racional y equilibrado del suelo urbano y rural a través de la definición de principios, directrices y lineamientos, y generar un hábitat seguro y saludable en todo el territorio; 5. Establecer mecanismo que permitan disponer del suelo urbanizado necesario para garantizar el acceso de la población a una vivienda adecuada y digna, mediante la promoción de actuaciones coordinadas entre los poderes públicos, las organizaciones sociales y el sector privado”.

**Que,** el artículo 6 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo,” del ejercicio de los derechos de las personas sobre el suelo.- Las competencias y facultades públicas a las que se refiere esta ley estarán orientadas a procurar la efectividad de los derechos constitucionales de la ciudadanía. En particular los siguientes: 1. El derecho a un hábitat seguro y saludable. 2. El derecho a una vivienda adecuada y digna. 3. El derecho a la ciudad. 4. El derecho a la participación ciudadana. 5. El derecho a la propiedad en todas sus formas”.

**Que,** la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, en su artículo 85. Literal a) en concordancia con el artículo 87, literal a) del mismo cuerpo legal, señala “Para los efectos de esta Ley, la propiedad rural es la titularidad de dominio que da derecho a usar, gozar, y disponer, de acuerdo con la Constitución y la Ley, de la Tierra que tiene aptitud agrícola, pecuaria, forestal, silvícola o acuícola, de conservación agraria, recreación y ecoturismos. (...) Son formas de propiedad de la tierra, para los efectos de la presente ley, las siguientes; (...) a) Propiedad estatal. Constituida por las tierras de propiedad de las entidades del sector público, incluyendo las tierras rurales que formando parte del territorio nacional, carecen de dueño; (...).

**Que,** el Artículo 605 del Código Civil dispone que: “Son bienes del Estado todas las tierras que, estando situadas en los límites territoriales, carecen de otro dueño”,

**Que,** es necesario emanar a través del órgano Legislativo una ordenanza que permita hacer efectivo el acceso a la propiedad, mediante la legalización de bienes de dominio privado municipal, titularizando la propiedad, en forma ordenada y siguiendo los procedimientos establecidos en la normativa legal vigente;

En uso de las facultades legislativas previstas en el artículo 240 de la Constitución de la República, artículo 7 y 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, (COOTAD) resuelve:

### EXPEDIR:

### “LA ORDENANZA QUE ESTABLECE EL PROCESO DE LEGALIZACIÓN Y



## GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE

### REGULARIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES MOSTRENCOS UBICADOS EN LA ZONA URBANA, DE EXPANSIÓN URBANA Y CENTROS POBLADOS DEL CANTÓN MOCACHE”.

#### CAPITULO I GENERALIDADES

**Art. 1.- PRINCIPIOS.-** La presente Ordenanza se sustenta en principios de: legalidad, generalidad, autonomía municipal, celeridad, agilidad, eficacia, eficiencia, solidaridad y responsabilidad.

**Art. 2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.** - La presente ordenanza se aplicará en las zonas urbanas, zonas de expansión urbana y centros poblados de la jurisdicción territorial del Cantón Mocache en beneficio de las personas naturales y jurídicas que mantengan terrenos en posesión de manera pacífica e ininterrumpida con ánimo de señor y dueño, o a quienes se les haya subrogado dichos derechos documentadamente.

**Art. 3.- OBJETO.** - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mocache, tiene por objeto regularizar los bienes inmuebles que se encuentren ubicados en la zona urbana, de expansión urbana y centros poblados del cantón Mocache, que no tienen dueño conocido y se encuentren o no en ocupación de terceros, a fin de declararlos mostrencos, conforme lo previsto en el quinto inciso del artículo 481 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Establece el procedimiento administrativo a través de declarar como bienes mostrencos a todos aquellos lotes de terreno que carecen de dueño conocido, e inventariar al patrimonio municipal para posteriormente proceder a la regularización mediante resolución administrativa a favor de los poseionarios, y prioritariamente velará por el cumplimiento de los siguientes objetivos:

- a) Establecer el procedimiento para declarar como bienes mostrencos aquellos inmuebles que se encuentran dentro del territorio de las áreas urbanas y de los centros poblados del cantón Mocache.
- b) Establecer el procedimiento para legalizar los bienes mostrencos a favor del GAD Mocache.
- c) Adjudicar la tenencia de la tierra dentro de las zonas urbanas, zonas de expansión urbana y centros poblados de la jurisdicción territorial del Cantón Mocache;



## GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE

---

- d) Otorgar escrituras públicas a los poseedores de terrenos municipales de dominio privado;
- e) Garantizar el ejercicio pleno de los derechos de dominio; y
- f) Conceder el dominio de las tierras siempre que estas no estén en litigio ni pesen sobre ellas ningún gravamen que limite la propiedad.

**Art. 4.- DEFINICIÓN DE BIEN MOSTRENCO.-** Son todos aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño conocido y que se encuentren ubicados dentro del área urbana del cantón Mocache, conforme lo previsto en el quinto inciso del Art. 481 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

**Art. 5.- FINES.-** La presente Ordenanza tendrá los siguientes fines:

- a) Declarar mostrencos los bienes inmuebles que no tienen dueño conocido y que se encuentren dentro del área urbana del cantón;
- b) Garantizar el ejercicio pleno de los derechos de dominio;
- c) Regularizar la tenencia de la tierra mediante escritura pública a los poseedores de terrenos municipales, luego de su regularización como bienes mostrencos; y
- d) Conceder el dominio de la tierra, siempre que éstas no estén en litigio, ni pesen sobre ellas ningún gravamen que limite la propiedad.

**Art. 6.- LA POSESIÓN.** - A fin de poder obtener el derecho de dominio de un bien inmueble sobre el cual se mantiene una posesión en base a las normas de esta ordenanza, se requerirá que el poseedor justifique tener en posesión dicho predio con ánimo de señor y dueño, por un lapso mínimo ininterrumpido de cinco años, de manera directa y personal de los inmuebles ubicados dentro de las zonas urbanas, zonas de expansión urbana y centros poblados de la jurisdicción territorial del cantón Mocache. Se reconocerá como tiempo de posesión del peticionario, el que haya tenido el anterior poseedor para lo cual se deberá adjuntar la documentación correspondiente debidamente notariada. Se reconocerá como tiempo de posesión del peticionario, el que haya tenido el anterior poseedor para lo cual se deberá adjuntar la documentación correspondiente debidamente notariada.

**Art. 7.- ADJUDICATARIOS.** - Dentro de la presente ordenanza se denominará a la persona natural o jurídica, públicas o privadas que se encuentra en capacidad legal para la adjudicación o compra de solares o lotes de terrenos municipales de dominio privado, siempre y cuando estas personas mantengan posesión de terrenos en el área urbana o en las áreas de expansión urbana y centros poblados o a quienes se les haya subrogado o cedido dichos derechos documentadamente notariados.



## GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE

**Art. 8.- DE LAS ENTIDADES.** – Únicamente las personas jurídicas de derecho público o derecho privado con finalidad social y pública que se hallen en posesión de bienes inmuebles mostrencos municipales, podrán solicitar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal la legalización del mismo quienes deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- a) En caso de personería jurídica, nombramiento de los representantes legales debidamente registrados.
- b) Constitución legal de la institución.
- c) Solicitud dirigida a la máxima autoridad.
- d) Fotocopia de cedula de ciudadanía.

Las entidades y otras legalmente constituidas, con personería jurídica, podrán acogerse a los beneficios de esta ordenanza para cada uno de sus socios, también podrán acogerse a los beneficios de este cuerpo legal las entidades públicas y privadas que tengan finalidad social, o de oficio por parte del Gobierno Municipal del cantón Mocache, a través de la Dirección de Ordenamiento Territorial y Planeamiento Urbano y Rural.

No podrán ser objeto de regularización todos aquellos lotes de terrenos que se encuentren ubicados en áreas de proyección forestal, áreas de riesgo, áreas correspondientes a franjas de protección de vías, ríos, quebradas, esteros y los bienes que pertenezcan al patrimonio del Estado

**Art. 9.- EL GAD MUNICIPAL.-** Es la entidad propietaria de los bienes inmuebles de dominio privado, los mismos que deben ser debidamente inventariados y valorizados por la Jefatura de Avalúos y Catastros debiéndose apoyar en las Direcciones o Departamentos que crea conveniente, enmarcados en los procedimientos establecidos en esta ordenanza, informando periódicamente a la máxima autoridad y a la Comisión de Legislación, Fiscalización y Ordenamiento Territorial, la existencia de predios que no han tenido un uso específico y que permitan revertirse para el desarrollo del cantón o beneficie a sus habitantes en el mejoramiento de sus condiciones de vida.

**Art. 10.- COMPETENCIA.** - El Concejo Municipal contando con todos los informes, documentación y procedimiento establecido en esta ordenanza, mediante Resolución aprobará y declarará a un bien inmueble mostrenco.

### CAPITULO II DEL PROCEDIMIENTO PARA REGULARIZAR Y DECLARAR UN BIEN MOSTRENCO



## GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE

**Art. 11.- INICIO DEL PROCEDIMIENTO.** - Cuando se presuma la existencia de un inmueble que carece de dueño conocido. La Jefatura de Avalúos y Catastro inspeccionará el predio para verificar los datos del inmueble, y esos datos también le servirán para ir realizando un inventario actualizado de todos los bienes mostrencos.

La Jefatura de Avalúos y Catastros elaborará el informe de los predios mostrencos para lo cual se deberán seguir los siguientes pasos:

- a) Se realizará un cronograma de intervención en la cabecera cantonal y en los centros poblados del cantón Mocache.
- b) Informe técnico del bien de parte de la Dirección de Ordenamiento Territorial y Planeamiento Urbano y Rural. (ubicación, características y valor del bien inmueble), determinando la superficie, linderos y dimensiones del bien inmueble, elaborando el plano de factibilidad respectivo
- c) La Dirección de Ordenamiento Territorial y Planeamiento Urbano y Rural, emitirá un informe sobre la regulación urbana, las posibles afectaciones en estos predios, así como los riesgos que podría existir.
- d) Certificado del Registro de la Propiedad de la existencia o no de escritura pública de bien inmueble.
- e) Con los informes que se hace referencia en los literales anteriores, la Dirección de Ordenamiento Territorial y Planeamiento Urbano y Rural, emitirá el informe técnico que será remitido a la Alcaldía del cantón, quien dispondrá a Procuraduría Sindica Municipal emita el informe jurídico.
- f) A través de Secretaria General se procederá a publicar por tres ocasiones en días hábiles en uno de los diarios de mayor circulación en la provincia y en el dominio web institucional, comunicando a la ciudadanía los bienes que el GAD Municipal va a declarar mostrenco, a fin de que quien se crea con derechos sobre el o los inmuebles, formule su reclamo o justifique el dominio de los mismos, conforme el artículo 56 del Código Orgánico General de Procesos (COGEP), el listado de predios o lotes de terreno que van a ser declarados bienes mostrencos.
- g) Conocimiento y aprobación por el Concejo Municipal la declaratoria de bienes mostrenco.
- h) Incorporar al catastro el bien mostrenco.
- i) Declarar a través de una resolución administrativa por parte de la máxima autoridad del GAD Municipal de Mocache, el bien mostrenco, disponiendo su inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón Mocache.

**Art. 12.- DEL INFORME FINAL Y RECLAMO.-** Transcurridos el término de veinte días después de la última publicación de la declaración de bien mostrenco, y sin que ninguna persona haya comparecido al GAD Municipal de Mocache a reclamar o justificar el dominio del o los inmuebles, la Secretaria General, certificará si ha ingresado por



## GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE

ventanilla reclamo alguno, remitiendo el expediente a el/la Alcalde/sa del cantón, quien dispondrá pase a conocimiento de la Comisión de Legislación, Fiscalización y Ordenamiento Territorial, para su informe correspondiente, de existir persona que acredite documentadamente ser el legítimo propietario del bien inmueble declarado mostrenco, podrá presentar el reclamo administrativo adjuntando lo siguiente:

- a) Escritura pública y certificado de gravamen actualizado con lo que demuestre el dominio y propiedad del lote o predio declarado por la administración municipal como bien mostrenco debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Mocache, en caso de ser legítimo propietario.

Una vez hecho el reclamo o impugnación a la declaratoria de bien mostrenco por parte de los reclamantes, en diez días laborales los departamentos municipales correspondientes emitirán el informe respectivo para conocimiento del Alcalde o Alcaldesa y posteriormente a la Comisión de Legislación, Fiscalización y Ordenamiento Territorial, quienes emitirán su informe respectivo para que sea conocido y aprobado mediante resolución por el Concejo Municipal.

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

Si un tercero interesado o interesada se presentare una vez concluido el trámite administrativo y alegare derechos sobre el bien titulado deberá acudir a la justicia ordinaria.

**Art. 13.- DE LA APROBACIÓN DEL CONCEJO.-** Una vez que la Comisión de Legislación, Fiscalización y Ordenamiento Territorial, emita su informe con las conclusiones y recomendaciones será el Concejo Municipal quien resuelva declarar o no como bienes mostrencos a los predios.

**Art. 14.- PUBLICACIÓN.-** Una vez resuelto por el Concejo Municipal la declaratoria de bien mostrenco, se publicará por ocho días continuos mediante carteles fijados en las instalaciones del GAD Municipal de Mocache en lugares visibles, determinándose las características, descripción y localización del predio declarado como bien mostrenco; y, en el dominio web institucional. El cumplimiento de esta disposición estará a cargo de la Secretaría general.

**Art. 15.- DE LA PROTOCOLIZACIÓN E INSCRIPCIÓN.-** Con la Resolución del Concejo Municipal, y con la constancia de fijación de los carteles, Secretaría General remitirá copias certificadas del expediente a la Procuraduría Síndica



## GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE

---

Municipal, a fin de que se proceda a protocolizar en una Notaria el plano, la Resolución de aprobación del Concejo Municipal, así como los informes técnicos, para que se proceda con la inscripción correspondiente en el Registro de la Propiedad del cantón a favor del GAD Municipal.

**Art. 16.- DEL INGRESO AL CATASTRO.-** Una vez que se inscriba en el Registro de la Propiedad la protocolización de los documentos referidos en el artículo anterior, la Dirección de Ordenamiento Territorial y Planeamiento Urbano y Rural, procederá a catastrar el o los inmuebles al dominio municipal.

**Art. 17.- INGRESO AL INVENTARIO.-** La Dirección Administrativa en aplicación del artículo 426 del COOTAD, procederá a ingresar al inventario de bienes de dominio del GAD Municipal de Mocache, el o los inmuebles que han sido declarados mostrencos por parte del Concejo Municipal, luego que hayan sido incorporados en el catastro municipal.

**Art. 18.-** Cuando existiere ocupación por parte de terceras personas de los inmuebles declarados como mostrencos, el GAD Municipal de Mocache podrá dar en venta directa a sus poseionarios cumpliendo con los requisitos y procedimientos previstos en La Ley, el COOTAD y las ordenanzas creadas para el efecto.

### **CAPITULO III**

#### **PROCEDIMIENTO PARA LA REGULARIZACIÓN DE LA POSESIÓN DE BIENES MOSTRENCOS.**

**Art. 19.- INICIO DEL PROCESO.-** Los procedimientos de regularización y adjudicación de los lotes de terreno mostrenco en el cantón Mocache, se desarrollaran a través de la Jefatura de Avalúos y Catastros con el apoyo y soporte de la Dirección de Ordenamiento Territorial y Planeamiento Urbano y Rural y la Procuraduría Sindica Municipal.

Una vez presentada la solicitud por las personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, o de oficio por parte del GAD Municipal que se hallen en posesión de bienes mostrencos conforme a las condiciones previstas en la presente ordenanza el Alcalde/a dispondrá a la Jefatura de Avalúos y Catastros inicie el trámite correspondiente.

La Jefatura de Avalúos y Catastros, analizará el cumplimiento de los requisitos exigidos en la Ordenanza. Si cumplen se continuará con el proceso caso contrario será devuelto a los interesados para que cumplan con lo solicitado.



## GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE

**Art. 20.- REQUISITOS PARA LA LEGALIZACIÓN DE TERRENOS DECLARADOS COMO BIENES MOSTRENCOS.-** Los interesados sean estas personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, deberán presentar en la Secretaría General la siguiente documentación:

- a) Solicitud dirigida a la máxima autoridad.
- b) Certificado de la Unidad de Riesgo en el que se haga constar que no está en zona de riesgo
- c) Fotocopia de la/s cédula/s de ciudadanía acompañada del certificado de votación claro y legible.
- d) Personas jurídicas, deberán adjuntar copia certificada del nombramiento de su representante legal, Estatutos y RUC.
- e) Certificado de no adeudar del Gobierno Municipal del cantón Mocache.
- f) Certificado de no poseer bienes en la zona urbana emitido por el Registro de la Propiedad del cantón Mocache.
- g) Levantamiento Planimétrico georeferenciado del solar o lote de terreno, aprobado por el departamento afín.
- h) Copia de pago del último impuesto predial, de existir.

**Art. 21.- DE LA CALIFICACIÓN.-** Una vez que se ha constatado por parte de Secretaría General de que se cumple con toda la documentación determinada en el anterior artículo, las solicitudes de legalización se pondrán a conocimiento el/la Alcalde/sa quien designará a la Dirección de Ordenamiento Territorial y Planeamiento Urbano y Rural para calificar sobre la base de factibilidad y legitimidad de los requisitos previstos en esta ordenanza.

**Art. 22.- VALOR DE VENTA DEL BIEN MOSTRENCO.-** El valor de venta de los bienes inmuebles declarados como mostrencos será de un cincuenta centavos de dólar de los Estados Unidos de Norteamérica (\$ 0.50) por cada metro cuadrado, los mismos que serán declarados de interés social por el Ilustre Concejo Municipal.

**Art. 23.- INFORME DE AVALUÓ DE AVALÚOS Y CATASTROS.-** El Jefe de Avalúos y Catastros, previo a emitir el certificado único de avalúo del predio urbano, realizará la revisión de toda la documentación habilitante que forma parte del expediente, precautelando que esta guarde concordancia y uniformidad en cuanto al nombre del beneficiario, números de código catastral, dirección, linderos, medidas, área total, y otros designados a cada bien inmueble.



## GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE

---

De encontrarse contradicción, en cuanto a alguna de las características antes indicadas, dicho expediente será remitido a la Unidad Administrativa responsable, con el fin de que el usuario realice la respectiva rectificación o aclaración.

Caso contrario los expedientes serán remitidos a la Comisión de Legislación, Fiscalización y Ordenamiento Territorial correspondiente, para que se cumpla con lo dispuesto en la presente ordenanza.

**Art. 24.- INFORME DE LA COMISIÓN PERMANENTE DE LEGISLACIÓN, FISCALIZACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL.-** Una vez receptado los expedientes por la Comisión de Legislación, Fiscalización y Ordenamiento Territorial, previo a emitir su informe, procederán a celebrar sesión de trabajo, mediante la cual la Comisión realizará la revisión de toda la documentación habilitante que forma parte de los expedientes, precautelando que esta guarde concordancia y uniformidad en cuanto al nombre del beneficiario, números de código catastral, dirección, linderos, medidas, área total, y otros designados a cada bien inmueble, en coordinación con los informes que emita la Dirección de Desarrollo Social.

De encontrarse contradicción, en cuanto a alguna de las características antes indicadas dicho, expediente será remitido a la Unidad Administrativa responsable con el fin de que realice la respectiva rectificación o aclaración.

De creer necesario la Comisión de Legislación, Fiscalización y Ordenamiento Territorial, tendrá la facultad de realizar inspección en el territorio donde se encuentra ubicado el bien inmueble, con el fin de despejar o esclarecer cualquier duda o inconveniente.

Caso contrario la Comisión adjuntará a los expedientes los informes favorables, el cual será aprobado con los dos tercios de los votos favorables, de los integrantes de la misma, a fin de proceder a remitir a la Dirección de Asesoría Jurídica dichos expedientes, para su informe de factibilidad.

**Art. 25.- INFORME JURÍDICO.-** El Procurador Síndico del Gobierno Municipal del cantón Mocache, en base a los informes emitidos por las diferentes Direcciones y Departamentos y Comisión de Legislación, Fiscalización y Ordenamiento Territorial que participan dentro del proceso de legalización de los bienes inmuebles declarados mostrencos, emitirá su informe de factibilidad remitiendo toda la documentación del expediente a la máxima autoridad

**Art. 26.- APROBACIÓN DEL ILUSTRE CONCEJO MUNICIPAL.-** Con la autorización de la máxima autoridad del Gobierno Autónomo Descentralizado



## GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE

Municipal del cantón Mocache, dispondrá al Secretario/a del Concejo, se incorpore en el Orden del Día de la Sesión de Concejo, el expediente para su tratamiento y aprobación por el Órgano Legislativo, quien podrá acordar y autorizar la venta, de los bienes inmuebles declarados mostrencos, con el voto de los dos tercios de los integrantes.

Aprobada la venta de los bienes mostrencos de acuerdo a la presente Ordenanza por parte del Concejo Municipal de Mocache, Secretaría General remitirá la Resolución Administrativa y los expedientes respectivos a la Dirección de Asesoría Jurídica, para que continúe con el trámite hasta la inscripción en el Registro de la Propiedad.

**Art. 27.- PAGO.** - Aprobada la legalización por parte del I. Concejo, Secretaría General emitirá la Resolución Administrativa de venta del inmueble, enviando está a la Unidad de Rentas para la emisión de la orden de pago.

**Art. 28.- ELABORACIÓN DE MINUTA POR LA DIRECCIÓN DE ASESORÍA JURÍDICA.**- La Dirección de Procuraduría Sindica Municipal, procederá con la elaboración de la correspondiente minuta, la que será entregada al beneficiario quien acudirá a elevar a escritura pública en una Notaría de la Provincia, adjuntando la resolución del Concejo Municipal y el respectivo pago, el valor de la escritura pública será cancelado por parte del beneficiario del bien inmueble, para posterior subscripción de el/la Alcalde/sa. En la Minuta se hará constar que el lote adjudicado quedara constituido en patrimonio familiar y no podrá ser enajenado durante un plazo de 10 años contados a partir de la adjudicación el concejo municipal podrá levantar la prohibición señalada en caso de que el solicitante demuestre o pruebe que está en un estado de vulnerabilidad, previo informe de la Dirección de Desarrollo Social y Servicios Comunitarios Municipal.

**Art. 29.- EL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD.**- De darse cumplimiento con los artículos antes expuestos, previo al pago de la tasa administrativas de acuerdo a la "Ordenanza que Regula el Ejercicio del Registro de la Propiedad y Mercantil en el cantón Mocache" el Registrador de la Propiedad procederá a inscribir la escritura de compra y venta, documentos que constituyen justo título.

**Art. 30.- CATASTRO DE ESCRITURAS.**- Posterior a la inscripción en el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Mocache, el beneficiario presentará ante el Jefe de Avalúos y Catastros Municipal dos ejemplares de escritura original más una copia de la misma, para la inscripción en el catastro municipal, misma que reposará en los archivos del Departamento de Avalúos y Catastros.

**Art. 31.- PROHIBICIÓN DE ADJUDICAR.**- No podrán adjudicarse los solares que se encuentren en zona de riesgo y/o quienes hayan sido beneficiados anteriormente con la venta de un solar o lote municipal.



## GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE

---

**Art. 32.- GASTOS.-** Los costos que se generen por efecto de impresiones de planos, certificaciones municipales, escritura pública, y de otras solemnidades de la venta, serán a cargo del beneficiario de la adjudicación o venta.

**Art. 33.- ABSTENCIÓN O EXCUSA.-** El/la Alcalde/sa los miembros del Concejo Municipal así como los miembros de la Comisión de Legislación, Fiscalización y Ordenamiento Territorial y el personal al servicio de la Administración Pública local, en quienes se den algunas de las circunstancias señaladas en los literales siguientes de este artículo se abstendrán de intervenir en el procedimiento de legalización y lo comunicarán a su superior inmediato, conforme lo establece el artículo 232 inciso segundo de la Constitución de la República del Ecuador, quien resolverá lo procedente.

Son motivos de abstención o excusa los siguientes:

- a) Tener interés personal en el asunto de que se trate o en otro en cuya resolución pudiera influir la de ser administrador de sociedad o entidad interesada, o tener cuestión litigiosa pendiente con algún interesado;
- b) Tener parentesco de consanguinidad dentro del cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad, con cualquiera de los interesados, con la máxima autoridad y miembros del cuerpo colegiado.

### DISPOSICIÓN GENERAL

No se considerará más de un lote de terreno a los beneficiarios con la adjudicación de los bienes declarados mostrencos.

### DISPOSICIÓN TRANSITORIA

**ÚNICA.-** Para efectos de esta ordenanza todos los valores por tasas administrativas serán del 50 % de lo establecido en la Ordenanza que Regula el Cobro de las Tasas de Servicios Técnicos, Administrativos Municipales o Utilización de Bienes Municipales del cantón Mocache.

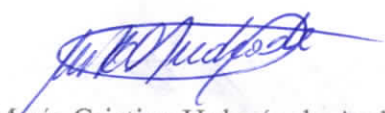
### DISPOSICIÓN FINAL

**VIGENCIA.-** La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, en la Gaceta Municipal y página web institucional.

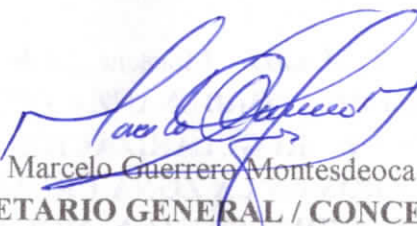
Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mocache, a los dieciocho días del mes de marzo del dos mil veintidós.



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE**

  
María Cristina Holguín de Andrade.

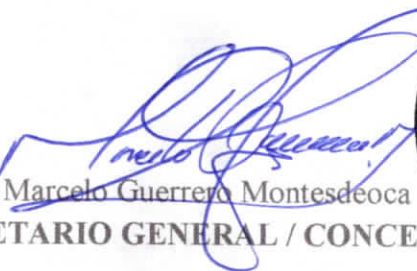
**ALCALDESA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE.**

  
Dr. Marcelo Guerrero Montesdeoca  
**SECRETARIO GENERAL / CONCEJO**



**CERTIFICO:** Que la “**ORDENANZA QUE ESTABLECE EL PROCESO DE LEGALIZACIÓN Y REGULARIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES MOSTRENCOS UBICADOS EN LA ZONA URBANA, DE EXPANSIÓN URBANA Y CENTROS POBLADOS DEL CANTÓN MOCACHE**”, que antecede, fue discutida y aprobada en las Sesiones Ordinarias del 25 de febrero y 18 de marzo del 2022, en primer y segundo debate, respectivamente; y, la remito a la señora Alcaldesa de conformidad con lo que establece los artículos 322 y 324 reformado del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

Mocache, 22 de marzo del 2022.

  
Dr. Marcelo Guerrero Montesdeoca  
**SECRETARIO GENERAL / CONCEJO**



**VISTOS:** En uso de la facultad que me concede el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), declaro sancionada la “**ORDENANZA QUE ESTABLECE EL PROCESO DE LEGALIZACIÓN Y REGULARIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES MOSTRENCOS UBICADOS EN LA ZONA URBANA, DE EXPANSIÓN URBANA Y CENTROS POBLADOS DEL CANTÓN MOCACHE**”, por estar de acuerdo con las normas vigentes; y, ordeno su promulgación conforme lo indica el artículo 324 de la ley invocada. 

Mocache, 25 de marzo del 2022.



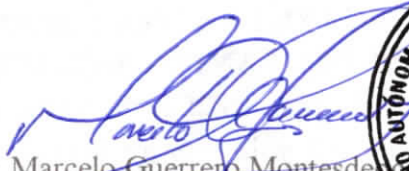
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE



  
María Cristina Holguín de Andrade.

**ALCALDESA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE**

**SECRETARIA DEL I. CONCEJO.-** Mocache, 25 de marzo del 2022.- Sancionó, firmó y ordenó la promulgación de la **“ORDENANZA QUE ESTABLECE EL PROCESO DE LEGALIZACIÓN Y REGULARIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES MOSTRENCOS UBICADOS EN LA ZONA URBANA, DE EXPANSIÓN URBANA Y CENTROS POBLADOS DEL CANTÓN MOCACHE”**, la señora María Cristina Holguín de Andrade, Alcaldesa del Gobierno Municipal de Mocache, a los veinticinco días del mes de marzo del año dos mil veintidós.- Lo Certifico:

  
Dr. Marcelo Guerrero Montesde  
**SECRETARIO GENERAL / CONCEJO**

