



**ORDENANZA TEMPORAL QUE REGULA LOS PROCESOS DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES MOSTRENCOS URBANOS DEL CANTÓN PAUTE, ASI COMO DE LAS CABECERAS URBANO PARROQUIALES.**

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

Dice la Historia que, en la Edad Media, la finalidad de los siervos era prestar sus servicios al señor Feudal, como propietario de todas las tierras de su Feudo; pero con la evolución social, la finalidad del Estado Moderno es la satisfacción de necesidades y el "Buen Vivir" de los ciudadanos.

Desde este punto de vista, hoy el Estado ya no tiene porque ser el acaparador del suelo; y, por el contrario, pretende que los ciudadanos sean sus propietarios, a condición de que la tierra cumpla una función social.

En la actualidad, la planificación exige que se lleve un control permanente del uso y aprovechamiento de la tierra por parte de los particulares, y no solo con el fin de mejorar sus condiciones de vida, sino incluso para efectos de mejorar la carga tributaria.

Por eso es que es necesario que el Estado se desprenda de sus tierras ociosas y las conceda a sus poseedores.

En el caso del Ecuador, desde el año 1973, han sido: el Instituto Ecuatoriano de Reforma Agraria y Colonización (IERAC), el Instituto Nacional de Desarrollo Agropecuario (INDA) y la Subsecretaría de Tierras del Ministerio de Agricultura, las sucesivas entidades gubernamentales encargadas de las adjudicaciones de predios baldíos rurales en favor de sus poseedores.

En tratándose de los predios mostrencos urbanos, antes fueron adquiridos por el simple paso del tiempo por parte de sus poseedores, o a través de procesos judiciales de prescripción adquisitiva de dominio; y, a través de diversas formas de adjudicación reguladas en las ordenanzas municipales.



Esta caótica forma de adquirir el dominio de bienes raíces estatales urbanos, expiró con el surgimiento del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), que publicado el 19 de octubre de 2010, determinó que cada Municipio en sus respectivas jurisdicciones, a través de sus ordenanzas y en función de su autonomía administrativa, establezca los mecanismos y procedimientos para regularizar bienes mostrencos a favor de sus poseionarios, llegándose a unificar aún mas estos procedimientos, con el surgimiento del Código Orgánico Administrativo, vigente desde julio de 2018.

En el caso de Paute, hasta la fecha está vigente la "ORDENANZA QUE REGULA EL PLAN SOCIAL DE LEGALIZACION DE TIERRAS, ADJUDICACION, ESCRITURACION Y VENTA DE TERRENOS MOSTRENCOS, FAJAS Y LOTES UBICADOS EN EL CANTON PAUTE", sancionada el 31 de diciembre de 2015 y publicada en la Edición Especial del Registro Oficial N° 516 del 26 de febrero de 2016, la que que si bien ha ayudado a centenas de personas a legalizar sus posesiones; sin embargo, por sus errores e imprecisiones legales, ha causado un cúmulo de confusiones; y, ha sido el origen de mas de una adjudicación al margen de la ley.

Para corregir estas anomalías y ponerla a tono con las nuevas leyes nacionales, esta administración ha creído conveniente, mas que reformar la actual ordenanza, emitir una nueva que sustituya a la anterior, que, de seguridad jurídica a los administrados, que democratice la propiedad del suelo, que coadyuve en la actualización del catastro, y que colabore con los ingresos tributarios municipales a fin de aumentar y mejorar la obra y servicios públicos.

Se espera que con previa una buena socialización y dentro del tiempo de vigencia de esta ordenanza, se logre que todos los poseionarios de predios mostrencos urbanos, ubicados en la jurisdicción del Cantón Paute, puedan regularizar estas posesiones, con efectos positivos respecto a la planificación, inversión, obtención crediticia y sobretodo seguridad jurídica.



**EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTÓN PAUTE**

**CONSIDERANDO:**

**Que**, el numeral 26 del artículo 66 de la Constitución menciona que se reconoce y garantiza 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 82 de nuestra Constitución, prescribe: “**El derecho a la seguridad jurídica** se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes

**Que**, el artículo 227 de la Constitución, señala: “**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**, de acuerdo al artículo 238 de la Constitución, Los gobiernos autónomos descentralizados gozan de **autonomía política**, administrativa y financiera, y se rige por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana, encontrándose entre los gobiernos autónomos descentralizados, los concejos municipales.

**Que**, el artículo 264 de la Constitución determina; “Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley:

1. 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**.

2. **Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón...**”





**Que**, el artículo 321 de la Constitución prescribe: “El Estado reconoce y garantiza el **derecho a la propiedad** en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental

**Que**, el artículo 324 ídem señala: “El Estado garantizará la igualdad de derechos y oportunidades de mujeres y hombres **en el acceso a la propiedad** y en la toma de decisiones para la administración de la sociedad conyugal”.

**Que**, el artículo 415 del “Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización” menciona que entre los bienes de los gobiernos autónomos descentralizados, están **los bienes de dominio privado**.

**Que**, los literales a) y c) del artículo 419 del “Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización”, respecto a los bienes municipales, menciona: “Constituyen bienes del dominio privado: a) Los inmuebles que no forman parte del dominio público;... c) **Los bienes mostrencos situados dentro de las respectivas circunscripciones territoriales**”.

**Que**, el artículo 32 de la “Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales”, menciona: “Son competencias y atribuciones de la **Autoridad Agraria Nacional**: ... i) Adjudicar con fines de producción agropecuaria, **las tierras rurales** de propiedad estatal

**Que**, el inciso quinto del artículo 481 del “Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización”, dice: Lotes, fajas o excedentes.- Para efectos de su enajenación, los terrenos de propiedad de los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos se consideran como lotes, fajas o excedentes provenientes de errores de medición.

**Por lotes municipales** o metropolitanos se entienden aquellos terrenos en los cuales, de acuerdo con las ordenanzas, es posible levantar una construcción independiente de las ya existentes o por levantarse en los terrenos vecinos. Los terrenos que no son





utilizados por los gobiernos autónomos descentralizados, a pedido del Gobierno Central podrán ser destinados a programas de vivienda de interés social, con el compromiso de cubrir los gastos de infraestructura básica necesaria, para garantizar el derecho a la vivienda.

**Por fajas municipales** o metropolitanas se entienden aquellas porciones de terreno que por sus reducidas dimensiones o por ser provenientes de rellenos no pueden soportar una construcción independiente de las construcciones de los inmuebles vecinos, ni es conveniente, de acuerdo con las ordenanzas municipales, mantenerlas como espacios verdes o comunitarios.

Las fajas municipales o metropolitanas solo pueden ser adquiridas mediante el procedimiento de pública subasta, por los propietarios de los predios colindantes. Si de hecho se adjudican a personas que no corresponden, las adjudicaciones y la consiguiente inscripción en el registro de la propiedad serán nulas.

Para 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, las áreas de protección de ríos y quebradas**, mencionados en el literal d) del artículo 417 del COOTAD, como bienes de **dominio y uso público**, conforme a lo establecido en el inciso dos del artículo 416 ídem son: **inalienables, inembargables e imprescriptibles**; en consecuencia, no tendrán valor alguno los actos, pactos o sentencias, hechos concertados o dictados en contravención a esta disposición.

**Que, el artículo 19 de la “Ley Orgánica Del Sistema Nacional de Infraestructura Vial Del Transporte Terrestre” reza: “Derecho de Vía.** Es la faja de terreno permanente y obligatoria, destinada a la construcción, mantenimiento, servicios de seguridad, servicios complementarios, desarrollo paisajístico y futuras ampliaciones de las vías, determinada por la autoridad competente.





Los terrenos ubicados dentro del derecho de vía **constituyen bienes de dominio público** y la autoridad competente tendrá la facultad de uso y goce en cualquier tiempo

**Que**, el artículo 42 del “Reglamento a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Infraestructura Vial del Transporte Terrestre”, señala: Determinación.- De manera general **el derecho de vía se extenderá a 25 metros**, medidos desde el eje de la vía hacia cada uno de los costados, distancia a partir de la cual podrá levantarse únicamente el cerramiento, debiendo para la construcción de vivienda observarse un retiro adicional de 5 metros.

En casos particulares de vías de mayor importancia o tipo de vías establecidas en el Capítulo II del Título I de este reglamento, se emitirá el acto administrativo que determine el derecho de vía según las especificaciones técnicas y la necesidad de la obra.

Los terrenos ubicados dentro del derecho de vía constituyen bienes de dominio público y la autoridad competente tendrá la facultad de uso y goce en cualquier tiempo. En el caso que estos predios sean de propiedad de terceros, y sean necesarios para la realización de la obra pública. La autoridad competente aplicará el procedimiento expropiatorio regulado en la normativa pertinente”.

**Que**, la Décimo Cuarta Disposición General del “Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización” establece que: “Por ningún motivo se autorizarán ni se regularizarán asentamientos humanos, en **zonas de riesgo** y en general en zonas en las cuales se pone en peligro la integridad o la vida de las personas. El incumplimiento de esta disposición será causal de remoción inmediata de la autoridad que ha concedido la autorización o que no ha tomado las medidas de prevención necesarias para evitar los asentamientos, sin perjuicio de las acciones penales que se lleguen a determinar. Los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, deberán expedir las ordenanzas que establezcan los parámetros y las zonas dentro de las cuales no se procederá con la autorización ni regularización de asentamientos humanos”.





**Que**, de acuerdo a lo establecido en el artículo 83 de la “Ley Orgánica del Servicio Público de energía eléctrica, las empresas públicas de prestación del servicio público de energía eléctrica, tienen la facultad de establecer servidumbres forzosas, para la prestación de sus servicios

**Que**, el artículo 1 del “Código Orgánico Administrativo”, menciona: “Objeto. Este Código regula el ejercicio de la función administrativa de los organismos que conforman el sector público”; y,

**Que**, el artículo 42, ídem, expresa: “Ámbito material. El presente Código se aplicará en:

- 1.- La relación jurídico administrativa entre las personas y las administraciones públicas.
- 2.- La actividad jurídica de las administraciones públicas.
- 3.- Las bases comunes a todo procedimiento administrativo.
- 4.- El procedimiento administrativo.
- 5.- La impugnación de los actos administrativos en vía administrativa...”; y,

**Que**, existen predios en las áreas urbanas del cantón Paute, que están siendo posesionados por personas que no tienen legalizado su derecho a la propiedad, circunstancia que perjudica: su transferencia, la accesibilidad a créditos hipotecarios, al erario local, la planificación urbana y el desarrollo social.

En ejercicio de la competencia y facultad legislativa que le confiere los artículos 240 e inciso final del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con lo previsto en el literal a) del artículo 57 del “Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización”.

**Expide la siguiente:**





## ORDENANZA QUE REGULA LOS PROCESOS DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES MOSTRENCOS URBANOS DEL CANTÓN PAUTE

### TÍTULO I

#### DE LA FINALIDAD, OBJETO Y CONCEPTOS PRINCIPALES

**ARTÍCULO 1.- FINALIDAD DE LA ORDENANZA.-** La presente ordenanza que rige en el ámbito territorial del Cantón Paute, tiene por objeto establecer los procedimientos de titularización de bienes mostrencos urbanos como bienes de dominio privado del GAD Municipal de Paute, de acuerdo a lo que dispone el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), el Código Orgánico Administrativo, el “Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Paute”, y más normas de carácter local relacionadas al caso.

**ARTÍCULO 2.- OBJETO.** - Son objetivos de la presente ordenanza:

- a) Regularizar y adjudicar el derecho de propiedad a las personas naturales o jurídicas que se encuentren en posesión de bienes mostrencos, siempre y cuando los mismos no se encuentren afectados por la planificación municipal; es decir los no destinados a los fines de utilidad pública previstos en la ley y en los respectivos planes de uso y gestión de suelo.
- b) Erradicar la informalidad en la tenencia de la tierra, dentro de la circunscripción territorial de competencia del GAD Municipal de Paute;
- c) Contribuir a la actualización permanente del catastro de predios del GAD Municipal de Paute, a fin de que sea más eficiente la recaudación de tributos;
- d) Coadyuvar a la solución del problema social relacionado con la necesidad de regularizar el estado legal de tenencia de predios ubicados en las zonas urbanas del cantón Paute; y,
- e) Fortalecer el desarrollo cantonal a través de la planificación y gestión del uso de suelo.





**ARTÍCULO 3.- CONDICIONAMIENTO PARA LA LEGALIZACIÓN.** - Son objeto de titularización administrativa: los predios mostrencos que se encuentran en las áreas urbanas del Cantón Paute,

**ARTÍCULO 4.- BIENES OBJETO DE TITULARIZACIÓN.** - La resolución de titularización administrativa configura el derecho de propiedad individual o en condominio sobre uno o varios bienes inmuebles que tengan la calidad de mostrencos; es decir, a aquellos que carezcan de título de propiedad.

**ARTÍCULO 5.- BIENES QUE NO PUEDEN SER OBJETO DE TITULARIZACIÓN MUNICIPAL.** - No podrán ser objeto de titularización privada a través de esta Ordenanza:

- a) Los predios que en su historial aparezcan como pertenecientes a persona natural o jurídica alguna.
- b) Los predios rústicos, salvo previo convenio con la Autoridad Agraria Nacional.
- c) Los bienes del patrimonio cultural nacional de titularidad y posesión pública, conforme se establece en los artículos 64 y 65 de la "Ley Orgánica de Cultura".
- d) Los predios municipales de dominio público de acuerdo a lo establecido en los artículos 416 al 418 del "Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización".
- e) Los bienes incluidos en áreas de riesgo, determinados por parte de la Dirección de Planificación del GAD Municipal de Paute o la Secretaría Nacional de Gestión de Riesgos.
- f) Los bienes destinados a fin específico alguno en el Plan de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo y en el Plan de Uso y Gestión del Suelo;
- g) Los terrenos ubicados dentro del derecho de vía, según lo determine la autoridad competente; y,
- h) Las áreas de protección de quebradas, ríos y fuentes hídricas.

**ARTÍCULO 6.- DESTINO DE LOS PREDIOS LEGALIZADOS.**- En todos los casos de titularización, individual o colectiva, el GAD Municipal garantizará la configuración adecuada de los predios; esto es que sean aptos para su cabal uso y posesión de





acuerdo a las determinantes que rigen en el sector, según dispone el “Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial”, los planes parciales y las normas de uso y ocupación del suelo que dicte el GAD Municipal a través del Concejo Cantonal para un sector o el sector específico objeto de la regularización.

El otorgamiento de un título administrativo, no faculta al beneficiario a hacer obra alguna sobre su inmueble, salvo expresa autorización municipal.

**ARTÍCULO 7.- INICIO DE LOS PROCESOS.** - Los procesos de titularización de los bienes inmuebles derivan de la iniciativa de los administrados interesados, sin perjuicio de la potestad administrativa municipal de transferencia de fajas, e imposiciones de cesión para la conformación de vías, áreas verdes, espacios abiertos, acueductos, de protección o recreación, áreas verdes y comunales destinados al uso público.

**ARTÍCULO 8.- COSTO DE LOS PROCEDIMIENTOS DE TITULARIZACIÓN.** - Los documentos que se deben adjuntar a la petición inicial son de riesgo, cuenta y responsabilidad del interesado/a.

Los procesos de titularización son gratuitos, sin perjuicio del pago de las tasas por servicios administrativos, y de adjudicación, regulada por esta ordenanza.

La tasa de adjudicación, que representa el valor de los costos procesales y que equivale al 5 % del avalúo del predio objeto de regularización, será cancelada en tesorería, por orden de el/la Secretaria Ad Hoc, previo a la concesión de las copias de la Resolución adjudicadora.

**ARTÍCULO 9.- LIBERACIÓN DE RESPONSABILIDADES DE LA MUNICIPALIDAD.** - La declaratoria de nulidad, invalidez o extinción de la resolución administrativa de titularización por causas no imputables a la Municipalidad, no dará derechos a la restitución de las áreas que han pasado al dominio público y de los valores pagados por los administrados para la fallida o errada adjudicación.





## TÍTULO II DE LOS PROCEDIMIENTOS DE TITULARIZACIÓN

**ARTÍCULO 10.- RESPONSABILIDAD DE SERVIDORES MUNICIPALES.** - Los procedimientos de titularización se desarrollarán a través de la Dirección de Planificación, cuyo titular, el técnico de Legalización de Tierras, Asesor Jurídico, Registrador de la Propiedad, Jefe de Avalúos y Catastros, topógrafo, Director Financiero y más servidores municipales que fuesen menester, prestarán el apoyo y soporte de información y logístico necesarios, según se requiera.

El Técnico de Legalización de Tierras ejercerá la función instructora y dictaminadora del procedimiento.

El Director de Planificación, como delegado del alcalde o alcaldesa emitirá las resoluciones adjudicadoras, cuando fuese menester

El Procurador Síndico cumplirá labores de coordinación y asesoramiento en estos procesos.

Un TECNICO de la entidad ejercerá la calidad de Secretario/a Ad Hoc, previa designación del Director/a de Planificación.

El Técnico de Legalización de Tierras y el Secretario serán corresponsables de llevar y archivar todos los procesos.

**ARTÍCULO 11.- OBLIGACIÓN DE LOS BENEFICIARIOS.** - Los administrados, sin perjuicio de las tareas de verificación y validación de la información por parte del Técnico de Legalización de Tierras y del topógrafo o personal del departamento de topografía, deberán dar facilidades para traslados, y presentar la documentación técnica de respaldo e información sustentada que aporte a los procesos de titularización de inmuebles mostrencos.





**ARTÍCULO 12.- CONCORDANCIA CON LOS PLANES DE DESARROLLO URBANO.** - La titularización y adjudicación, sólo podrá hacerse respetando los tamaños mínimos de lotes como lo determine tanto el “Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial” (PDOPT), El Plan de Gestión y Uso del Suelo (PUGS), y las ordenanzas respectivas.

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.

#### **CAPÍTULO I TITULARIZACIÓN DE PREDIOS MOSTRENCOS**

**ARTÍCULO 13.- SOLICITUD Y REQUISITOS.** - El o los poseedores de un predio mostrenco, que pretendan la titularización administrativa del mismo, deberán presentar la solicitud a la máxima autoridad del Gobierno Local, quién mediante la sumilla respectiva pasará a la instancia municipal de Legalización de Tierras.

La solicitud debe ser clara y contendrá:

- 1.- Los nombres y apellidos completos, número de cédula de identidad, estado civil, ocupación, dirección domiciliaria y correo electrónico de él/la petionario/a o petionarios/as.
- 2.- La determinación exacta del predio o predios que desea se le adjudique, indicando el sector en dónde está ubicado el predio o predios, los linderos, las medidas, la cabida y coordenadas geográficas.
- 3.- Los nombres y apellidos completos y dirección domiciliaria exacta de todos y cada uno de los colindantes, aclarando en lo posible si son propietarios o poseedores.- En





caso de desconocimiento de los datos anteriores, e/la peticionario/a declarará bajo juramento ese desconocimiento.

4.- El historial completo de la posesión sobre el predio objeto de la solicitud.

5.- El estado o forma actual de la posesión.

6.- La 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.

No se requiere patrocinio de un profesional del Derecho.

#### **ARTÍCULO 14.- DOCUMENTOS QUE SE DEBEN ACOMPAÑAR A LA SOLICITUD. -**

A la petición se debe acompañar:

1.- Copias de la cédula y certificado de votación de el /la solicitante o solicitantes

2.- Una declaración juramentada ante Notaría, en la que conste que:

a) El/la solicitante está en posesión actual, regular, pacífica e ininterrumpida por lo menos en los últimos 5 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.

b) El declarante, ni sus antecesores poseionarios tienen escritura pública legalmente inscrita sobre el o los predios que pretende la adjudicación.

c) 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.





d) El/la solicitante manifieste que no hay conflicto limítrofe o posesorio alguno con los colindantes del predio objeto de adjudicación, ni con tercero alguno.

e) El/la solicitante, manifieste que con la titularización que pretende, no está fraccionando, dividiendo o desmembrando predios;

f) El/la solicitante conoce la normativa vigente para este 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; y,

g) Dos Planos del levantamiento del predio a escala, incluido un disco) con los nombres, firma y registro profesional del topógrafo, arquitecto o ingeniero civil que asuma la responsabilidad sobre los datos allí consignados: ubicación, superficie del predio con aproximación en décimas, dimensiones del polígono del deslinde predial, cuadro de coordenadas de ubicación espacial de los vértices del polígono: WGS 84; rumbo de los lados del polígono de linderación y nombres y apellidos de los colindantes, propietarios o poseionarios.

3.- Certificaco de que el /los solicitante/s no adeudan a la municipalidad.

4.- Copia de comprobante de pago del último impuesto al predio urbano en el caso de que el bien tuviere registro de catastro municipal o la certificación de que no está catastrado.

5.- Un certificado otorgado por el señor Registrador de la Propiedad de Paute, en el que conste que no hay titularidad inscrita sobre el predio que se pretende la adjudicación de acuerdo al historial presentado por el/la solicitante.

6.- La licencia urbanística específicamente para este tipo de trámites.





7.- Las pruebas que creyere pertinente el/la interesado/a 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.

**ARTÍCULO 15.- CALIFICACIÓN.** - Una vez que el Técnico de Legalización de Tierras reciba de la Secretaría General la solicitud y documentación adjunta, de reunirse los requisitos puntualizados en los dos artículos anteriores, en el término de 3 días procederá a calificarla de clara y completa disponiendo su tramitación. En caso contrario la mandará a subsanar en el término de 10 días, bajo prevenciones de declarar el cesistimiento y archivo del expediente. (Ver art.140 COA)

**ARTÍCULO 16.- NOTIFICACIONES.** - Al tiempo de calificarse la solicitud, el Técnico de Legalización de Tierras, como juez de instrucción ordenará notificarse:

a) A el/la peticionario/a y a los colindantes, quienes podrán comparecer y oponerse al proceso por el término de 5 días contados desde la fecha de la notificación. (Ver art 151 COA)

b) Al público mediante publicaciones que se realizarán en dos fechas distintas, en un periódico de amplia circulación del lugar; y, un aviso por la página web institucional y redes sociales institucionales, por el término de 15 días. .

Los gastos serán asumidos por los solicitantes.

El acto administrativo se considerará notificado, transcurridos diez días de término después de la segunda publicación por la prensa.

c) A la Jefatura de Avalúos y Catastros para que determine en el término de 5 días, la existencia o inexistencia del inmueble, sus dimensiones, cabida, linderos, clave catastral ya existente o recién inscrita, su avalúo y clave catastral, y más condiciones de existencia, aparejando una copia del plano respectivo; e informe si se trata de un bien de dominio público o privado municipal.





d) A la (el) Jefe de Bodega para que dentro del mismo término manifieste si el inmueble objeto de la adjudicación está o no inventariado; y si está inventariado como inmueble municipal, informe los datos allí constantes.

e) Al Jefe de la Unidad de Gestión Ambiental (UGA), para que determine si el predio objeto de la adjudicación está o no en zona de riesgo.

f) Al Director de Planificación, para que, dentro del mismo término, sienta razón de sobre si el predio es de dominio público; y, si está o no destinado a finalidad específica alguna de acuerdo al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial; y al Plan de Uso y Gestión del Suelo,

De comprobarse que el bien que se pretende adjudicar es de dominio público, o que en caso de adjudicarse habría oposición al ordenamiento territorial, se archivará el proceso, previa resolución de la máxima autoridad, debidamente motivada y notificación a los interesados.

**ARTÍCULO 17.- DERECHOS DE LOS TERCERISTAS.** - Dentro de 5 días de término contado desde la notificación, los colindantes y ciudadanos en general que se creyeran perjudicadas con la eventual adjudicación a realizarse por parte del GAD Municipal de Paute, tienen derecho a comparecer al proceso, a ser parte procesal y ser escuchados en sus pretensiones, sin perjuicio de que luego puedan comparecer al proceso, y por tanto desde ese momento, ser tenidos en cuenta como parte procesal.

Al efecto en su libelo de oposición, a más de consignar sus datos personales y fundamentos de hecho y derecho, indicarán una dirección electrónica para notificaciones posteriores.

**ARTÍCULO 18.- DILIGENCIA DE INSPECCIÓN COMPROBATORIA.-** Transcurridos los términos referidos en el artículo anterior, se notificará a las partes con las oposiciones e informes que se hayan presentado; y, se fijará día y hora para que se lleve a cabo una inspección al o los predios objeto de adjudicación, a costa del





petionario/a, en la que se comprobará la veracidad de la información dada en la solicitud y de las oposiciones que se hubieren presentado, diligencia que se hará dentro del término de diez días contados desde la providencia que la ordena.

Asistirán a la diligencia; el juez de instrucción, el administrado, el profesional responsable de la elaboración del plano adjunto a la petición inicial, el Procurador Síndico o su delegado/a, el Jefe de Avalúos y Catastros o su delegado/a, el topógrafo de la entidad, los testigos antes nominados por el administrado; y, e/la Secretario/a Ad Hoc.

El Juez de instrucción dirigirá la diligencia, concediendo la palabra al solicitante para que determine el objeto de la inspección, procediendo en su junta a hacer el recorrido del inmueble. Hará las interrogaciones necesarias al solicitante, al Profesional responsable del levantamiento y a los testigos, con el fin de descubrir la verdad, procurando en todo caso ser lo mas imparcial posible.

Igual derecho que el solicitante, tendrán los opositores.

Las pruebas serán orales.

El mismo Técnico de Legalización, de oficio podrá formular preguntas cuando considere que hay dudas que deben ser aclaradas.

De todo lo actuado en la diligencia se sentará una acta, en la que se mencionarán los nombres y apellidos de las personas que asistieron, las observaciones que se plantearon, los documentos que se presentaren, las declaraciones testimoniales y los alegatos de las partes procesales. Esta acta será suscrita por el/la petionario/a y los presentes que lo desearan.

De comprobarse que no hay coincidencia entre la solicitud inicial, el plano presentado por el petionario y el resultado de la inspección; y, en cuanto no perjudique a terceros, el juez instructor mandará a corregir o enmendar el informe y plano al profesional responsable de esos documentos. - En todo caso, no es obligación del





Técnico de Legalización, atenerse contra su voluntad al informe y plano aparejados al petitorio del interesado/a.

**ARTÍCULO 19.- ACUERDOS EN LA DILIGENCIA DE INSPECCIÓN TÉCNICA.** - En caso de existir oposiciones, dentro de la diligencia de inspección comprobatoria, el Técnico de Legalización buscará un acuerdo entre las partes contendientes, procurando poner fin al conflicto.

De existir el acuerdo, y siempre que no se atente al orden público y a los derechos de terceros, se sentará el acta respectiva, la que, con todo el expediente y el dictamen respectivo, pasará al alcalde o alcaldesa para que emita su resolución, aprobando el acuerdo al que han llegado las partes.

**ARTÍCULO 20.- IMPULSO PROCEDIMENTAL Y CARGA DE LA PRUEBA.** - A la instancia municipal de Legalización de Tierras del GAD de Municipal de Paute le corresponde el impulso oficial del procedimiento administrativo; sin embargo, La persona interesada podrá también impulsar el procedimiento administrativo, particularmente, en lo que respecta a las cargas y obligaciones en la práctica de la prueba.

Los hechos para la decisión en un procedimiento pueden acreditarse por cualquier medio de prueba admisible en Derecho, con excepción de la declaración de parte de los servidores públicos.

Antes de la emisión del dictamen correspondiente, las partes procesales podrán presentar alegatos en Derecho y ser escuchados en audiencia pública.

La administración pública podrá de oficio disponer la práctica de cualquier prueba que juzgue necesaria para el esclarecimiento de los hechos controvertidos; y, sobretodo para probar la posesión; y, que efectivamente el predio solicitado en adjudicación es mostrenco.





**ARTÍCULO 21.- AUDIENCIAS ORALES.** - Cuando se presenten contradicciones que no fueren atendidas en la diligencia de inspección comprobatoria, el Técnico de Legalización fijará día y hora para que se lleve a cabo la o las audiencias orales respectivas.

**ARTÍCULO 22.- DICTAMEN DEL TÉCNICO DE LEGALIZACIÓN.-** De no existir oposición pendiente de tercero alguno, ni ser contrario a la ley e intereses municipales, comprobada la veracidad de la información en la inspección técnica, o luego de corregida la información técnica y levantamiento respectivo, sin perjuicio de que de oficio ordene la práctica de pruebas para descubrir la verdad, el Técnico de Legalización declarará concluida la etapa instructiva, para dentro del término de diez días emitir el dictamen recomendatorio correspondiente, con los fundamentos de hecho y derecho, remitiendo el expediente al Alcalde o Alcaldesa para que emita la resolución que corresponda.

**ARTÍCULO 23.- RESOLUCIÓN ADJUDICADORA.** - El alcalde o alcaldesa emitirá la respectiva resolución dentro del término de 10 días contados desde aquel en el que recibió el proceso del Técnico de Legalización.

Al efecto, la resolución debidamente motivada, indicará los antecedentes de hecho y de derecho, las pruebas practicadas, la valoración que respalde al veredicto, la individualización del predio que se adjudica, con indicación del lugar, linderos, cabida, avalúo, coordenadas geográficas, servidumbres activas y pasivas, y más especificaciones que la singularicen.

**ARTÍCULO 24.- PROHIBICIÓN DE ENAJENAR.** - Con el fin de promover el asentamiento humano y el desarrollo socio-económico de Paute y de evitar el tráfico ilegal de predios, en la Resolución de adjudicación, el alcalde o alcaldesa dispondrá que el inmueble o inmuebles adjudicados no puedan ser transferidos durante un año, contado desde la fecha de inscripción de la misma.





No obstante, previa petición de la persona interesada que justifique la necesidad de enajenación o imposición de gravamen, como es el caso de fuerza mayor, el señor Alcalde del GAD Municipal del cantón Paute, podrá ordenar el lanzamiento de la prohibición antes referida.

**ARTÍCULO 25.- CONCESION DE COPIAS DE LA RESOLUCIÓN ADJUDICADORA.**

- De darse con lugar total o parcialmente a la petición inicial, una vez que la resolución haya causado estado, y se haya cancelado la tasa respectiva, se concederán tres copias certificadas al interesado/a, para que la protocolice e inscriba a fin de que le sirva de título de propiedad.

**ARTÍCULO 26.- ARCHIVO DEL EXPEDIENTE.**

- De no haber acuerdo en la audiencia de inspección técnica y de persistir controversias en asuntos de hecho, el Técnico de Legalización de Tierras sentará el acta respectiva y remitirá el expediente al alcalde o alcaldesa para que ordene el archivo temporal del proceso hasta por el plazo máximo de 6 meses, con el fin de que las partes de modo judicial o extrajudicial solucionen sus diferendos.

Dentro de dicho plazo, los interesados podrán comunicar su acuerdo judicial o extrajudicial al Director de Planificación, quién agotará el procedimiento administrativo pertinente.

De no presentarse acuerdo alguno respecto a las controversias insolutas, dentro del plazo antes indicado, el alcalde o alcaldesa, previo dictamen del Técnico de Legalización de Tierras, de oficio ordenará el archivo definitivo del expediente de adjudicación. En su resolución, la Máxima Autoridad dispondrá la forma de actualizar el catastro respecto al predio o predios controvertidos.

**ARTÍCULO 27. RECURSOS.** - Notificadas las partes con el fallo, éstas podrán presentar los recursos horizontales y verticales, conforme se dispone en el Código Orgánico Administrativo.



La Resolución que dicte la Máxima Autoridad causará estado en el campo administrativo.

**ARTÍCULO 28.- EFECTOS DE LA RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA.** - De ser favorable total o parcialmente la resolución a los intereses de el/la solicitante y una vez que haya causado estado, se notificará al (la) Jefe de Bodega, se mandará a catastrarlo en la oficina respectiva del GAD de Paute y se concederán tres copias certificadas al administrado, para que los protocolice e inscriba, y le sirva de título de propiedad.

**ARTÍCULO 29.- CUANTÍA.** - Para efectos de pago de derechos notariales y registrales, se fijará como cuantía de la adjudicación, el que corresponda, en función a la superficie del predio adjudicado y al avalúo que se haya establecido para el bienio en que ocurra el procedimiento. A falta de este avalúo, el mismo será determinado por la Jefatura de Avalúos y Catastros.

Entre los tributos a pagarse por el adjudicatario constan la alcabala, tasa por trámite administrativo y tasa por adjudicación de bien mostrenco.

a) La tasa por trámites y procedimientos administrativos por adjudicación de bienes mostrencos, será el equivalente al 5% del Salario Básico Unificado del Trabajador en General, vigente a la fecha de la aceptación de la solicitud a trámite.

b) La tasa de la adjudicación administrativa del bien inmueble será el equivalente al 5% del valor del predio adjudicado.

**ARTÍCULO 30.- EFECTOS ADVERSOS DE LA RESOLUCION ADMINISTRATIVA.** - De no darse con lugar la petición de adjudicación, y de creer que hay indicios de responsabilidad penal, la Máxima Autoridad, enviará una copia certificada del expediente a la Fiscalía para que proceda conforme a Derecho.

**ARTÍCULO 31.- PROHIBICIÓN.** - No podrán adquirir por este medio la propiedad de terrenos, ni beneficiarse por lo dispuesto en esta ordenanza, ningún miembro del Concejo





Municipal, así como ninguna persona que haya estado vinculado al proceso de adjudicación, por sí ni por interpuesta persona

**ARTÍCULO 32.- CADUCIDAD.** - Caduca la adjudicación, si el predio adjudicado deja de estar posesionado por más de un año contado desde la fecha en que la resolución de adjudicación causó estado, o si la resolución de adjudicación no se la inscribe en el mismo plazo.

Se entiende abandono de la posesión, cuando el inmueble no está siendo administrado por el adjudicatario, en forma directa, por sus herederos, o por medio de un apoderado con poder notarial.

**ARTÍCULO 33.- DERECHO DE REVISIÓN.** - El GAD de Paute, a petición de parte o de oficio anulará el acto administrativo de adjudicación, si hubiese mérito para el caso, mediante el ejercicio de la potestad de revisión regulado por el Código Orgánico Administrativo

**ARTÍCULO 34.- INFORMES SEMESTRALES AL ORGANO LEGISLATIVO.** - Para efectos de conocimiento, control y fiscalización, el Técnico de Legalización remitirá informes semestrales sobre los procesos de regularización de bienes mostrencos, al órgano legislativo, sin perjuicio de que éste lo solicite cuando creyere necesario.

## CAPÍTULO II

### ADJUDICACIONES A ENTIDADES PÚBLICAS Y PRIVADAS CON FINALIDAD SOCIAL

**ARTÍCULO 35.- PETICIÓN DE LA ENTIDAD INTERESADA.-** Cualquier entidad pública o Privada con finalidad Social y sin fines de lucro, podrá pedir al Concejo, la adjudicación de un bien mostrenco, sin necesidad de justificar la posesión de cinco años sobre el mismo a condición de que presente un proyecto, en el que se incluya el potencial destino del inmueble a adjudicarse; y, se comprometa a pagar las mejoras realizadas en el inmueble por parte de los poseedores de buena fe.





A más ce cumplir los requisitos puntualizados en los artículos 12 y 13 de esta ordenanza, el representante legal de la entidad solicitante, en la solicitud indicará los nombres completos y dirección domiciliaria del actual poseionario del inmueble que pretende la adjudicación.

**ARTÍCULO 36.- DERECHOS DEL POSEEDOR DE BUEN FE.** - El poseionario tiene derecho a oponerse, demostrando que no se trata de un bien mostrenco, o hasta que se le indemnicen todas las mejoras introducidas como poseedor de buena fe.

De no ponerse las partes de acuerdo respecto al monto indemnizatorio, el juez de instrucción designará un perito de los calificados como tal por el Consejo de la Judicatura, cuyo informe será expuesto, analizado y valorado en audiencia pública.

### CAPÍTULO III TITULARIZACIÓN DE FAJAS

**ARTÍCULO 37.- ADJUDICACIÓN DE FAJAS.** - En el caso de fajas municipales, previa resolución municipal, en concordancia con el artículo 481 del “Código Orgánica de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización”, y la normativa municipal respectiva, éstas se adjudicarán a petición de parte interesada u obligatoriamente mediante subasta entre los propietarios de los predios colindantes, tomando como base el avalúo catastral municipal.

De no existir puja, la adjudicación será forzosa a favor del colindante que a juicio del Director de Planificación, sea el más llamado a adquirirla, por el valor igual al de la base del remate o avalúo catastral. - Para facilitar la cancelación, la Dirección Financiera podrá suscribir convenios de pago que incluyan los intereses de ley, pudiéndose acudir a la vía coactiva para su efectivización.

Concluido el proceso efectuado por la instancia Municipal de Legalización de Tierras, con la recomendación de la Dirección Financiera, el Alcalde adjudicará la faja





mediante Resolución Administrativa motivada, cuya copia certificada se concederá al beneficiario, para que protocolizada e inscrita le sirva de título de propiedad.

Igual copia se remitirá a la Jefatura de Avalúos y Catastros, para que registre los cambios en su archivo.

### TÍTULO III DISPOSICIONES GENERALES

**ARTÍCULO 38.- REVERSIÓN.** - Si la entidad adjudicataria no destinare el inmueble adjudicado a los fines previstos dentro del plazo de 3 años contados desde la fecha de adjudicación del inmueble, el Concejo del GAD se reserva el derecho para unilateralmente, previa notificación contraria, revertir el inmueble a su patrimonio, sin lugar a pago indemnizatorio alguno.

En este caso, se mandará a cancelar la inscripción de la resolución adjudicadora en el Registro de la Propiedad y se retomará la posesión sobre el predio revertido.

**ARTÍCULO 39.- NORMAS ADJETIVAS APLICABLES.** - Esta ordenanza no se opone a ley sino la complementa y robustece, de manera que siempre se garantizan las normas del "Debido Proceso" contempladas en el artículo 76 de la Constitución; y, las aplicables del "Código Orgánico Administrativo".

**ARTÍCULO 40.- PRINCIPIOS DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO.** - En todo lo que no esté regulado por esta ordenanza, se estará a lo dispuesto en el Código Orgánico Administrativo.

**ARTÍCULO 41.- ENTREGA MATERIAL.** - En todos los procesos establecidos en esta causa, una vez que la resolución de adjudicación se haya protocolizado e inscrito, previa petición de parte, el Director de Planificación fijará día y hora para la entrega material. - Al acto será acompañado del o de los técnicos municipales que fuesen menester.





**ARTÍCULO 42.- ESTRUCTURA ORGÁNICA ADMINISTRATIVA.** - El Alcalde organizará administrativamente la cabal aplicación de esta ordenanza, disponiendo para el efecto, de ser necesario, la creación de una unidad especial encargada de estos trámites, bajo la dependencia de la instancia Municipal de Legalización de Tierras.

**ARTÍCULO 43.- CONVENIOS.** - El GAD Municipal del cantón Paute, podrá gestionar la celebración de convenios tanto con la Autoridad Nacional de Desarrollo Urbano y Vivienda, así como también con la Autoridad Agraria Nacional, con el afán de coadyuvar con la regularización de tenencia de las tierras rurales a favor de las personas que se encuentran en posesión de estas.

**ARTÍCULO 44.- VIGENCIA.** - La presente ordenanza entrará en vigencia desde su publicación en el Registro Oficial y en la Página Web Institucional, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial, por el plazo improrrogable de UN AÑO, debiendo en todo caso continuarse y agotarse los trámites iniciados por las solicitudes presentadas antes del fenecimiento del plazo indicado.

#### DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Queda expresamente derogada “LA ORDENANZA QUE REGULA EL PLAN SOCIAL DE LEGALIZACION DE TIERRAS, ADJUDICACION, ESCRITURACION Y VENTA DE TERRENOS MOSTRENCOS, FAJAS Y LOTES UBICADOS EN EL CANTON PAUTE”, sancionada el 31 de diciembre de 2015 y publicada en la Edición Especial del Registro Oficial N° 516 del 26 de febrero de 2016, todas las disposiciones municipales que se opongan a la aplicación de esta ordenanza.



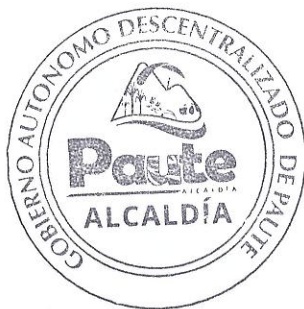


GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN PAUTE

**ALCALDÍA**

Dado y firmado, en a Sala de Sesiones del Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Paute, a los veinte días del mes abril del año de 2020.  
**Paute, 20 de abril de 2020.**

Ing. Raúl Remigio Delgado Orellana  
**ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL  
DEL CANTÓN PAUTE**



Abg. Jessica Magaly Tapia Carpio  
**SECRETARIA DEL ILUSTRE  
CONCEJO CANTONAL DE PAUTE**



**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.-** La suscrita Secretaria del Ilustre Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Paute, **CERTIFICA:** que la **“ORDENANZA QUE REGULA LOS PROCESOS DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES MOSTRENCOS URBANOS DEL CANTÓN PAUTE”** fue discutida y aprobada por el Ilustre Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Paute, en sus sesiones: Extraordinarias del 15 y 17 de abril de 2020, respectivamente, fecha esta última en la que se aprobó definitivamente su texto.  
**Paute, 20 de abril de 2020.**

Abg. Jessica Magaly Tapia Carpio  
**SECRETARIA DEL ILUSTRE CONCEJO CANTONAL DE PAUTE**





GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN PAUTE

ALCALDÍA

**RAZÓN:** Siento como tal que, con fecha veinte de abril del año de 2020, a las 10H00.-

**VISTOS:** remito tres ejemplares de la Ordenanza que antecede "**ORDENANZA QUE REGULA LOS PROCESOS DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES MOSTRENCOS URBANOS DEL CANTÓN PAUTE**", al señor Alcalde del cantón Paute Ing. Raúl Remigio De gado Orellana, para su sanción y promulgación, dentro del término de ley, de conformidad con lo establecido en el inciso cuarto el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización COOTAD .- Lo certifico. Paute, 20 de abril de 2020.



Abg. Jessica Magaly Tapia Carpio

**SECRETARÍA DEL ILUSTRE CONCEJO CANTONAL DE PAUTE**

**ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PAUTE**, 20 de abril del año de 2020, siendo las diez horas.- Por reunir los requisitos legales y de conformidad con lo dispuesto en el art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, COOTAD, **SANCIONO FAVORABLEMENTE** la "**ORDENANZA QUE REGULA LOS PROCESOS DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES MOSTRENCOS URBANOS DEL CANTÓN PAUTE**" se ha emitido de acuerdo con la Constitución y Leyes de la República.- **SANCIONO LA PRESENTE ORDENANZA Y ORDENO SU PROMULGACIÓN. Publíquese, Ejecútese y Cúmplase. - Paute, 20 de abril de 2020.**



Ing. Raúl Remigio Delgado Orellana

**ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN PAUTE**



Página 27 de 28



Abdón Calderón 5-03  
Ignacio Calderon



2 250 310



alcaldia.paute@gmail.com  
gadmunicipalpaute@gmail.com



GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN PAUTE

ALCALDÍA

**SECRETARÍA DEL ILUSTRE CONCEJO CANTONAL DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN PAUTE**, en Paute a los veinte días del mes de abril de 2020, a las 10H00 proveyó y firmo el decreto que antecede el Ing. Raúl Remigio Delgado Orellana, Alcalde del cantón Paute, **Paute, 20 de abril de 2020.**

  
Abg. Jessica Magaly Tapia Carpio



**SECRETARIA DEL ILUSTRE CONCEJO CANTONAL DE PAUTE**

