

ORDENANZA Nro. 008-2021

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN RIOBAMBA

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 número 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, en el artículo 264, número 1 y el segundo inciso del número 14 de la Constitución de la República del Ecuador, disponen que los gobiernos municipales tienen como competencias exclusivas, entre otras: "1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, (...) con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural. (...). En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán las ordenanzas cantonales.";

Que, el artículo 321 de la Constitución de la República del Ecuador establece: "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 32 de la Ley de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales señala: "De la Autoridad Agraria Nacional. La Autoridad Agraria Nacional será el ministerio de ramo, instancia rectora, coordinadora y reguladora de las políticas públicas en materia de tierras rurales en relación con la producción agropecuaria y la garantía de la soberanía alimentaria.- Son competencias y atribuciones de la Autoridad Agraria Nacional: (...) i) Adjudicar con fines de producción agropecuaria, las tierras rurales de propiedad estatal y las privadas que han sido expropiadas por el Estado, de acuerdo con los programas de redistribución o en función de la posesión agraria de tierras rurales, de conformidad con esta Ley; (...)"

Que, el artículo 4 letra f) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone, 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 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala: "Facultad normativa.- Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial.- El ejercicio de esta facultad se circunscribirá al ámbito territorial y a las competencias de cada nivel de gobierno, y observará lo previsto en la Constitución y la Ley. (...)"

Que, el artículo 53 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece: "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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su letra a) establece que, entre las funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal está el 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;

Que, el artículo 57 letra a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina: "Atribuciones del concejo municipal. - Al concejo municipal le corresponde: a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones (...)"

Que, el artículo 419 letra c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización reconoce que, constituyen bienes del dominio privado de los Gobiernos Autónomos Descentralizados: "Los bienes mostrencos situados dentro de las respectivas circunscripciones territoriales";

Que, el artículo 426 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece: "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, los artículos 436 y 437 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización como parte de las reglas especiales relativas a la transferencia de bienes de dominio privado determinan en su orden que corresponde al Concejo Municipal extender la autorización de venta de estos bienes por un valor que no podrá ser inferior al de la propiedad de acuerdo con el registro catastral actualizado, así como, los casos en los que procede dicha venta;

Que, el artículo 481 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización norma lo relacionado con lotes, fajas, excedentes y diferencias; y, en su inciso quinto señala: "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 Civil, señala: "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. - La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad";

Que, el artículo 604 del Código Civil, determina: "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. Así mismo, 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. ";

Que, el artículo 605 del Código Civil, señala que: "Son bienes del Estado todas las tierras que, estando situadas dentro de los límites territoriales, carecen de otro dueño. ";

Que, el artículo 685 del Código Civil, señala: "El dueño del terreno en que otra persona, sin su conocimiento, hubiere edificado, plantado o sembrado, tendrá el derecho de hacer suyo el edificio, plantación o sementera, mediante las indemnizaciones prescritas a favor de los poseedores de buena o mala fe en el Título de la reivindicación, **o de obligar al que edificó o plantó, a pagarle el justo precio del terreno, con los intereses legales por todo el tiempo que lo haya tenido en su poder**, y al que sembró a pagarle la renta y a indemnizarle los perjuicios. - Si se ha edificado, plantado o sembrado a ciencia y paciencia del dueño del terreno, quedará éste obligado, para recobrarlo, a pagar el valor del edificio, plantación o sementera."

Que, el artículo 715 del Código Civil, determina: "Posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre. - El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo. ";

Que, el siete de julio del año dos mil diecisiete, mediante Registro Oficial número treinta y uno, se publica el Código Orgánico Administrativo, el mismo que entra en vigencia el siete de julio del año dos mil dieciocho; cuerpo normativo que en el artículo 98 establece: "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, en uso de la atribución establecida en el artículo 3 letra e) de la Ley Orgánica de la Procuraduría General del Estado, mediante Oficio No. 06266, de 15 de octubre de 2019, el señor Procurador General del Estado emite pronunciamiento señalando expresamente: "(...) considerando que sus consultas se refieren a personas beneficiarias de la venta de bienes inmuebles declarados mostrencos, de los cuales son poseionarios, es pertinente analizar el numeral 6 del artículo 596 del COOTAD, el cual establece que, en los casos de predios que por procesos administrativos hayan pasado a favor de los GAD municipal o metropolitano y, que, en los mismos se encuentren asentamientos humanos de hecho y consolidados, *"se podrá realizar la venta sin necesidad de subasta a los poseionarios del predio sin tomar en cuenta las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía "* (...) Pronunciamiento: En atención a los términos de su primera y segunda consultas se concluye que, el valor que debe cobrar el GAD a las personas beneficiarias de la venta de un bien declarado mostrenco, del cual hubieren sido previamente poseionarios, es el del predio sin tomar en consideración las variaciones derivadas de su uso actual o su plusvalía, conforme lo determinado en el artículo 596 del COOTAD; para lo cual, se deberá establecer previamente, mediante ordenanza, los mecanismos y procedimientos para regularizar dichos bienes mostrencos y catastrarlos a nombre de la entidad municipal(...)"

Que, dentro de la circunscripción del cantón Riobamba, existe una importante cantidad de bienes inmuebles ubicados en suelo urbano (incluidas cabeceras parroquiales) y en suelo rural de expansión urbana, que carecen de dueño conocido, que encontrándose catastrados o no, por mandato legal deben ser regularizados como bienes mostrencos de propiedad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Riobamba, para lo cual se debe considerar que varios de aquellos se encuentran en posesión de personas naturales o jurídicas particulares e incluso del propio GADMR sin que se cuente con título inscrito en el Registro de la Propiedad, situación que demanda la expedición de políticas públicas que, enmarcadas en la normativa nacional, establezcan el procedimiento para regularizar bienes mostrencos, reglando su posterior

venta de verificarse los casos previstos en esta Ordenanza y viabilizar por excepción su venta directa a favor de sus poseesionarios, cuando exista edificación; y,

En ejercicio de las facultades que le atribuyen los artículos 7, 57 letra a) y 481 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

EXPIDE LA:

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

CAPITULO I

DISPOSICIONES PRELIMINARES

Artículo 1.- Objeto.- La presente Ordenanza tiene por objeto establecer el procedimiento administrativo para regularizar como bienes mostrencos a aquellos inmuebles situados en el área urbana y área de expansión urbana del cantón que, carezcan de dueño conocido, a efectos de que, se incorporen al patrimonio del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Riobamba, como bienes de dominio privado y consten como tal en el catastro municipal; así como, normar su venta en los casos previstos en este instrumento.

Artículo 2.- Ámbito.- Esta Ordenanza tiene aplicación dentro de la circunscripción territorial del cantón Riobamba.

Artículo 3.- Definición de bienes mostrencos. - Son aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño conocido y se hallan situados en el área urbana y área de expansión urbana del cantón Riobamba, exceptuando a aquellos que de conformidad con la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales son susceptibles de adjudicación por parte de la Autoridad Agraria.

CAPITULO II

PROCEDIMIENTO PARA REGULARIZACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS

Artículo 4.- De la regularización. - La regularización de bienes mostrencos del cantón se sustanciará a cargo de la o el Director General de Gestión de Ordenamiento Territorial o la o el Director General de Gestión al que, conforme el Manual de Clasificación y Valoración de Puestos, se asigne esta atribución; a través del procedimiento administrativo que se establece en este Capítulo.

Artículo 5.- Procedimiento. - El procedimiento para la regularización de bienes mostrencos será el siguiente:

5.1. La Dirección de Gestión Municipal o persona natural o jurídica particular que, por cualquier causa llegare a conocer o identifique la existencia de un bien inmueble que carezca de dueño conocido, deberá remitir a la Autoridad Administrativa competente titular del procedimiento, el respectivo pedido para que disponga el inicio de procedimiento de regularización.

Al pedido se acompañará croquis de ubicación del predio, el respectivo registro fotográfico, la ficha catastral (de tratarse de una iniciativa Municipal) si lo tuviere, y, demás documentos que justifiquen la condición de que, el bien inmueble carece de dueño conocido.

5.2. Contando con los documentos citados, la Autoridad Administrativa competente titular del procedimiento, emitirá la respectiva orden de procedimiento dando inicio al mismo, designando, de entre los servidores Municipales, al profesional del Derecho que actuará en calidad de Secretario Ad-hoc; y, en lo principal, dispondrá las siguientes actuaciones: **a)** De contar en la respectiva ficha catastral con la referencia del nombre del presunto propietario, requerirá al Registro de la Propiedad el certificado de búsqueda (si éste no se hubiere acompañado previamente); y, **b)** La emisión de un informe técnico en el que constará la ubicación y singularización del bien (área, linderos, dimensiones), el avalúo catastral del terreno y sus construcciones si lo hubiera, informando cuando corresponda si el predio se encuentra en posesión de una persona natural o jurídica, y de ser posible la identidad de ésta, detallando los actos posesorios que se ha constatado mediante la inspección in situ. Al informe se acompañará el levantamiento planimétrico georeferenciado en el formato proyección UTM, Datum WGS84; y, de no encontrarse catastrado el predio, se generará y remitirá la respectiva ficha catastral provisional.

5.3. Obtenida la información antes referida y, a fin de que la tramitación del procedimiento de regularización del bien como mostrenco sea de conocimiento público, para los fines legales pertinentes, se emitirá la respectiva orden de procedimiento, disponiendo: **a)** La publicación del inicio del procedimiento de regularización del bien mostrenco, singularizando su ubicación, área, linderos y dimensiones, en la página web institucional y en un diario local, por una sola vez; y, **b)** La fijación en el inmueble, por el término de 15 días, de un cartel de aviso con el detalle previsto en la letra anterior.

El Secretario Ad-hoc será el responsable de dar cumplimiento a esta disposición, en coordinación con la Dirección de Gestión de Comunicación.

5.4. Realizada la publicación y fijación del cartel se sentará la correspondiente razón por parte del Secretario Ad-hoc; a partir de lo cual, la persona natural o jurídica que se considere afectada por la regularización del bien como mostrenco, contará con el término de 15 días para presentar su oposición ante la Autoridad Administrativa competente titular del procedimiento, acompañando copia certificada del título de dominio que justifique la calidad de propietario, ficha registral actualizada con historia de dominio otorgado por el Registro de la Propiedad, copia de cédula; y, todos los demás documentos que considere pertinentes como prueba. Además, determinará donde recibirá notificaciones siendo válida cualquiera de las siguientes: dirección de correo electrónico, casilla judicial ubicada en el cantón Riobamba o a través de la ventanilla de atención ciudadana.

La oposición se considerará en lo que fuere pertinente acorde al análisis de la documentación aportada.

5.5. Transcurrido el término de 15 días, antes referido, la documentación que obre del expediente administrativo será objeto de análisis jurídico por parte del Secretario Ad-hoc, quien elaborará un informe al que acompañará la propuesta de Resolución Administrativa, en la cual constará el pronunciamiento expreso respecto de la oposición, si la hubiere.

5.6. La propuesta será puesta a consideración de la Autoridad Administrativa competente titular del procedimiento, quien expedirá la Resolución y dispondrá que, a través de la Secretaría Ad-hoc, se notifique con su contenido a la persona interesada, si hubiere comparecido.

En los casos de falta de oposición o desvirtuada la misma, la Resolución Administrativa que regularice el bien inmueble como mostrenco, deberá singularizar su ubicación, área, linderos y dimensiones, así como la categoría de bien de dominio privado, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 419 letra c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

La interposición de recursos a los que haya lugar se ventilarán de conformidad con el Código Orgánico Administrativo. Una vez que, haya causado estado la Resolución, Procuraduría Institucional realizará la protocolización de la misma junto con la planimetría, en la Notaría Pública que corresponda por sorteo del Consejo de la Judicatura, y la remitirá para su inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón Riobamba.

5.7. Realizada la inscripción, el Registrador de la Propiedad emitirá ficha registral del predio, en función de la cual el área administrativa responsable del catastro realizará la actualización catastral e informará a la Dirección de Gestión Financiera a fin de que proceda a la actualización del inventario de bienes.

CAPITULO III DE LA VENTA DE BIENES MOSTRENCOS

Sección I Generalidades

Artículo 6. De la venta de bienes mostrencos. El Concejo Municipal con el voto de los dos tercios de sus integrantes, podrá autorizar la venta de bienes mostrencos en los siguientes casos:

a) Si no reportan provecho alguno a las finanzas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Riobamba, o si el provecho es inferior al que podría obtenerse con otro destino. No procederá la venta, sin embargo, cuando se prevea que el bien deberá utilizarse en el futuro para satisfacer una necesidad institucional concreta; y,

b) Si con el precio de la venta del bien puede obtenerse inmediatamente otro semejante, capaz de ser aplicado a objetos más convenientes para ejecutar o desarrollar proyectos de interés de la comunidad.

Artículo 7. Del valor de la propiedad. Para la autorización de venta del bien mostrenco, no se podrá contemplar un valor inferior al de la propiedad, de acuerdo con el registro catastral actualizado a la fecha en que, dicha autorización se extiende.

Artículo 8. Del procedimiento de venta. El titular de la Dirección de Gestión Administrativa, luego de la correspondiente inspección técnica de verificación de estado, realizada por el Subproceso de Administración de Bienes, el cual emitirá informe con las respectivas conclusiones y recomendaciones, aparejando la respectiva ficha registral (en la cual constará los gravámenes que pesen sobre el inmueble), informará de manera motivada a la Máxima Autoridad Ejecutiva Municipal sobre la existencia de bienes mostrencos que, enmarcándose en uno de los casos previstos en el artículo 6 de esta Ordenanza, podrán ser autorizados en venta.

La Máxima Autoridad Ejecutiva Municipal, en base al criterio técnico del titular de la Dirección de Gestión Administrativa, dispondrá al área administrativa responsable del catastro la emisión de informe técnico sobre el valor de la propiedad, para lo cual, se adjuntará la respectiva ficha catastral debidamente actualizada. Contando con el citado informe técnico, se someterá a

conocimiento y autorización del Concejo Municipal, órgano que dispondrá la venta a través del procedimiento de pública subasta en base a lo establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, en concordancia con el Reglamento de Administración, Utilización, Manejo y Control de los Bienes e Inventarios del Sector Público de la Contraloría General de Estado.

Para los efectos indicados, se conformará la respectiva Junta de Remates cuyo Secretario/a estará a cargo de la elaboración de la correspondiente Minuta y requerimiento de sorteo de Notario Público al Consejo de la Judicatura, Cumplido lo cual, contando con la Escritura Pública, se solicitará la inscripción en el Registro de la Propiedad requiriendo además la emisión de la respectiva ficha registral en la que conste dicha inscripción.

Los gastos que demande la celebración de la escritura pública, su protocolización e inscripción en el Registro de la Propiedad, así como los tributos municipales que acorde con la Ley, corresponda sufragar, serán de cuenta del comprador.

Realizada la inscripción, el Registrador de la Propiedad emitirá ficha registral del predio, en función del cual el área administrativa responsable del catastro realizará la actualización catastral e informará a la Dirección de Gestión Financiera a fin de que proceda a la actualización del inventario de bienes.

Cuando se trate de bienes mostrencos 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 el Plan de Uso y Gestión de Suelo, las ordenanzas municipales, mantenerlas como espacios verdes o comunitarios, éstas se considerarán como fajas municipales y 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 por expreso mandato del inciso cuarto del artículo 481 del Código Orgánico Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

En este mismo contexto y en aplicación del artículo 482 del Código Ibídem, cuando una faja municipal hubiere salido a la venta mediante el procedimiento de pública subasta y no se hubieren presentado como oferentes algunos de los propietarios colindantes, el GADMR procederá a expedir el respectivo título de crédito por un valor igual al de la base de la subasta, a cargo del propietario colindante que, a su juicio, sea el más llamado para adquirirla, valor que se cubrirá por la vía coactiva, si se estimare necesario y sin que dicho propietario pueda rehusar el pago alegando que no le interesa adquirir la mencionada faja. Para tal pago se podrá otorgar plazos de hasta cinco años. En el caso de propietarios pertenecientes a grupos de atención prioritaria se tomará medidas de acción positiva. Si únicamente existe un colindante la adjudicación forzosa será directa.

Sección II

Reglas especiales relativas a la venta directa de bienes mostrencos en los cuales el posesionario hubiere edificado previo a su regularización

Artículo 9. De la posesión de particulares sobre bienes mostrencos. En el caso de que, dentro del procedimiento administrativo de regularización de un bien inmueble como mostrenco, se hubiere identificado que el mismo se encuentra en posesión por al menos 5 años de una persona natural o jurídica particular, quien pacíficamente con ánimo de señor y dueño ha edificado sobre el mismo sin autorización, el GADMR está facultado para transferirlo de manera directa a favor

del o los poseionarios siguiendo el procedimiento previsto en ésta Sección, la cual se realizará en aplicación a lo previsto en el artículo 685 del Código Civil, esto es, exigiendo el pago del justo precio del terreno más los intereses legales, salvaguardando así la inversión realizada por el poseionario, tutelado el derecho a la propiedad de quienes pasarán de ser poseionarios a convertirse en dueños de los predios en los cuales edificaron, y particularmente el derecho a la vivienda en el caso de que la edificación cumpla con ese fin; derechos consagrados en la Constitución de la República del Ecuador.

Artículo 10. Predios no susceptibles de transferencia por posesión. Pese a encontrarse probada la posesión sobre un bien mostrenco de propiedad del GADMR, éste no podrá transferir el inmueble de manera directa a favor de sus poseionarios, en los siguientes casos:

- a. Cuando el predio se ubique bajo el borde superior de quebradas, o en áreas de protección de: ríos, quebradas, taludes de protección especial y de cualquier tipo de afectación de carácter natural;
- b. Predios situados en áreas que hayan sido calificadas de acuerdo al Plan de Uso y Gestión del Suelo como Zonas de Riesgo No Mitigable o áreas de protección definidas por el ente rector competente; y,
- c. Cuando la edificación hubiere sido construida con posterioridad al inicio del procedimiento de regularización de bien mostrenco.

Artículo 11. De la solicitud de transferencia. La solicitud de transferencia directa a favor del o los poseionarios de un bien mostrenco de propiedad del GADMR, se dirigirá al señor Alcalde, en un plazo no superior a 3 meses contados a partir de la inscripción de la Resolución Administrativa de regularización del bien mostrenco en el Registro de la Propiedad y contendrá al menos lo siguiente:

- 1.- Los nombres y apellidos completos del o los poseionarios, número de cédula de identidad o ciudadanía, pasaporte, estado civil, edad, profesión u ocupación, dirección domiciliaria y la designación de donde recibirán notificaciones.
2. La narración de los hechos detallados que sirven de fundamento a su petición, que incluirá el tiempo aproximado de posesión del bien inmueble; y,
3. Si se tratará de varios poseionarios, éstos designarán representante común para la tramitación del procedimiento.

Precluido el plazo indicado, si el poseionario no manifiesta su interés de acceder a la transferencia directa, el GAD Municipal dispondrá del bien inmueble acorde el ejercicio de sus competencias.

Artículo 12. Requisitos para las solicitudes de transferencia. La solicitud de transferencia directa se presentará acompañada los siguientes requisitos:

- 1.- Copias de cédula de los poseionarios;
- 2.- Certificado de no adeudar al GADMR;
- 3.- Ficha registral del bien inmueble;
- 4.- Declaración juramentada otorgada ante Notario Público, en la que conste: el tiempo de posesión pacífica, pública, con ánimo de dueño; y, que no existe controversia respecto de la posesión del bien o sus linderos.

Artículo 13.- Procedimiento. Recibida la solicitud de transferencia, junto con los requisitos previstos en el artículo anterior, el Alcalde dispondrá a la Dirección de Gestión de Obras Públicas emita informe mediante el cual determine si el GADMR ha ejecutado con recursos propios alguna intervención inherente a la edificación en el predio materia del procedimiento.

Contando con el informe de la Dirección de Gestión de Obras Públicas, el Alcalde dispondrá al área administrativa responsable del catastro, emita informe respecto del bien inmueble materia de la petición, indicando su ubicación, singularización del área o cabida, linderos y dimensiones; y, estableciendo el justo precio que deberá pagar el poseionario aplicando lo dispuesto en el inciso primero del artículo 685 del Código Civil, es decir, considerando únicamente el valor del terreno y no de la edificación, más los intereses legales por el tiempo que lo ha tenido en su poder desde la fecha de inscripción en el Registro de la Propiedad de la Resolución de Regularización del bien mostrenco y hasta la fecha en la cual se emite el informe. En los casos en los que la edificación corresponda a una vivienda, en observancia del artículo 596 número 6 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, en el justo precio no se tomará en cuenta las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía. Para el cálculo de los intereses, el área administrativa responsable del catastro, solicitará el correspondiente informe a la Dirección de Gestión Financiera; dependencia que realizará el cálculo en función de la tasa activa referencial TAR del Banco Central del Ecuador.

Recibido el informe, se notificará al interesado a fin de que se pronuncie, en un término no superior a 15 días, sobre la forma de pago a la que se acoge, en base a los siguientes criterios:

- a. Pago total de contado previo a la suscripción del contrato de transferencia de dominio; en este caso el pago se realizará una vez que se obtenga la autorización del Concejo Municipal. En el caso en el que el poseionario que será beneficiario de la transferencia de dominio, decida acceder al financiamiento a través de una Institución del Sistema Financiero (Banco o Cooperativa) el pago se efectuará a la suscripción de la escritura pública, en la cual la Institución Financiera establecerá la respectiva garantía a su favor;
- b. Pago en cuotas anuales, que se emitirán junto a la carta de pago del impuesto predial, de conformidad con las siguientes tablas:

Tabla sin anticipo

Avalúo	Plazo (años)	Monto (referencial)	Cuota anual (referencial)
Hasta 10.000,00	4	10000,00	2500,00
10.000,01 - 20.000,00	6	20000,00	3333,33
20.000,01 - 30.000,00	8	30000,00	3750,00
30.000,01 - 40.000,00	10	40000,00	4000,00
40.000,01 - 75.000,00	12	50000,00	4166,67
75.000,01 - 100.000,00	14	80000,00	5714,29
100.000,01 a más	15	110000,00	7333,33

Tabla con anticipo

Avalúo	Plazo (años)	Monto (referencial)	Anticipo 20% (porcentaje facultativo)	Saldo	Cuota anual (referencial)
Hasta 10.000,00	4	10000,00	2000,00	8000,00	2000,00
10.000,01 - 20.000,00	6	20000,00	4000,00	16000,00	2666,67
20.000,01 - 30.000,00	8	30000,00	6000,00	24000,00	3000,00
30.000,01 - 40.000,00	10	40000,00	8000,00	32000,00	3200,00
40.000,01 - 75.000,00	12	50000,00	10000,00	40000,00	3333,33
75.000,01 - 100.000,00	14	80000,00	16000,00	64000,00	4571,43
100.000,01 a más	15	110000,00	22000,00	88000,00	5866,67

Nota: El porcentaje del anticipo podrá variar conforme lo decida el beneficiario.

El anticipo será facultativo por parte del poseionario y su pago será inmediato.

En caso de incumplimiento en el pago dentro del plazo de exigibilidad de la cuota, se generará los respectivos intereses por mora. Si el incumplimiento persiste, al vencer la tercera cuota se hará efectiva la garantía agotando el trámite legal correspondiente.

- C. Tratamiento de excepción por condición socio económica limitada, supeditada al informe de la Dirección de Gestión Financiera, con independencia del avalúo del bien, cuyo plazo máximo de pago no podrá exceder de 15 años.

Los pagos anuales a los que se refieren las letras b) y c), no limitan la posibilidad de realizar pagos a través de abonos parciales, conforme lo establecido en el artículo 346 del COOTAD.

Contando con el informe técnico, Procuraduría Institucional emitirá informe jurídico en base a la documentación que forme parte del expediente, el cual junto con el expediente completo será puesto en conocimiento del Concejo Municipal a través del señor Alcalde, a fin de que autorice la transferencia directa a favor de los poseionarios, por el valor determinado como justo precio por el área administrativa responsable del catastro.

Para garantizar el cumplimiento cabal de la obligación de haberse otorgado facilidades de pago, en el contrato de transferencia de dominio se constituirá hipoteca abierta a favor del GAD Municipal.

Teniendo como habilitante la Resolución de Concejo que autoriza al Alcalde a suscribir la escritura de transferencia del bien, Procuraduría elaborará la respectiva minuta, que será elevada a escritura pública en la notaría que por sorteo del Consejo de la Judicatura corresponda. La escritura se inscribirá en el Registro de la Propiedad. Los gastos que demande la transferencia serán de cargo del poseionario.

Inscrita la escritura, contando con la ficha registral actualizada, el área administrativa responsable del catastro realizará la actualización de la información en el catastro, y la Dirección de Gestión Financiera retirará al predio del inventario de bienes pertenecientes al GADMR, registrando contablemente el valor recibido por concepto de la transferencia.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción.

SEGUNDA.- Notifíquese para los fines pertinentes, con la presente Ordenanza a todas las Direcciones de Gestión del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Riobamba y al Registro de la Propiedad.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- Los trámites iniciados para regularización, antes de la vigencia de la presente Ordenanza se sustanciarán de conformidad a la Ordenanza No. 003-2007 de Determinación de Bienes Mostrencos en el Cantón Riobamba en consonancia con la normativa de jerarquía superior.

SEGUNDA.- La Dirección de Gestión Financiera, dentro del plazo de 1 mes contado desde la sanción de la presente Ordenanza, cree una cuenta destinada exclusivamente a la recaudación de los valores por concepto de transferencia onerosa de bienes mostrencos de propiedad del GADMR. Lo recaudado se empleará en la adquisición de bienes inmuebles que pasarán a formar parte del Banco de Suelo del GADMR.

TERCERA.- Los bienes legalizados como mostrencos, antes de la vigencia de esta Ordenanza que cumplan con el tiempo de posesión de 5 años y no se hallen dentro de las prohibiciones de transferencia establecidas en su artículo 10., podrán solicitar la venta directa dentro del plazo de 1 año posterior a su vigencia.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS

PRIMERA. - Deróguese la Ordenanza No. 003-2007 de Determinación de Bienes Mostrencos en el Cantón Riobamba, publicada en el Registro Oficial No. 63 de viernes 13 de abril de 2007.

SEGUNDA. - Deróguese la Disposición General Segunda de la Ordenanza 0010-2015 de Organización y Funcionamiento del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Riobamba.

DISPOSICION FINAL

Publíquese la presente Ordenanza en la página web institucional y a través de Secretaria General del Concejo remítase para su publicación al Registro Oficial.

Dada en la ciudad de Riobamba, a los trece días del mes de octubre de dos mil veintiuno.

Ing. Byron Napoleón Cadena Oleas, Ph. D
ALCALDE DE RIOBAMBA

Dr. Iván Paredes García
**SECRETARIO GENERAL DEL
CONCEJO**

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: El infrascrito Secretario General del Concejo Municipal de Riobamba, **CERTIFICA:** Que, **LA ORDENANZA QUE NORMA EL PROCEDIMIENTO**

PARA LA REGULARIZACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS UBICADOS EN EL CANTÓN RIOBAMBA, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal de Riobamba en sesiones realizadas el 06 y 13 de octubre de 2021.- **LO CERTIFICO.**

Dr. Iván Paredes García
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO

SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO.- Una vez que la presente **LA ORDENANZA QUE NORMA EL PROCEDIMIENTO PARA LA REGULARIZACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS UBICADOS EN EL CANTÓN RIOBAMBA**, ha sido conocida y aprobada por el Concejo Municipal en las fechas señaladas; y de conformidad con lo dispuesto en el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remítase al señor Alcalde del Cantón, en seis ejemplares, a efecto de su sanción legal.- **CÚMPLASE.-** Riobamba, 18 de octubre de 2021.

Dr. Iván Paredes García
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO

ALCALDÍA DEL CANTÓN RIOBAMBA. - Una vez que el Concejo Municipal ha conocido, discutido y aprobado **LA ORDENANZA QUE NORMA EL PROCEDIMIENTO PARA LA REGULARIZACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS UBICADOS EN EL CANTÓN RIOBAMBA**, la sanciono y dispongo su publicación, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.- **EJECÚTESE.- NOTIFÍQUESE.-** Riobamba, 18 de octubre de 2021.

Ing. Byron Napoleón Cadena Oleas, Ph. D
ALCALDE DE RIOBAMBA

CERTIFICACIÓN. - El infrascrito Secretario General del Concejo de Riobamba, **CERTIFICA QUE:** El Ing. Byron Napoleón Cadena Oleas, Ph. D, Alcalde del Cantón Riobamba, proveyó y firmó la Ordenanza que antecede, en la fecha señalada. - **LO CERTIFICO:**

Dr. Iván Paredes García
SECRETARIO GENERAL DE CONCEJO

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La expedición de la Constitución de la República vigente desde el año 2008, derivó en la actualización del marco jurídico aplicable a los gobiernos autónomos descentralizados y con ello, la expedición del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD) que derogó a la Ley Orgánica de Régimen Municipal, marco jurídico en el cual se sustentó para su expedición la Ordenanza 003-2007 de determinación de Bienes Mostrencos en el Cantón Riobamba, y que por la actualización normativa señalada ya no se adecúa a los requerimientos institucionales ni ciudadanos.

El Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD) en su artículo 481 inciso quinto establece que, se entienden mostrencos aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño conocido y que en este caso los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos mediante ordenanza establecerán los mecanismos y procedimientos para regularizar bienes mostrencos, es decir que a más de la facultad normativa general prevista en el artículo 7 del mismo COOTAD, el GADMR tiene atribución normativa específica para la regularización de bienes mostrencos, mediante la expedición de una Ordenanza que guarde armonía con el ordenamiento jurídico vigente aplicable, en especial, la Constitución de la República, el COOTAD, la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales y el Código Civil.

En el contexto expuesto, se requiere además que, la Ordenanza de regularización de bienes mostrencos del Cantón Riobamba, brinde una respuesta a una de las problemáticas que no han sido atendidas en otros cuerpos normativos, frente a la existencia de bienes inmuebles que pese a carecer de dueño conocido (falta de registro de título de propiedad en el Registro de la Propiedad o inscripción en el catastro municipal), se encuentran en posesión de una persona natural o jurídica que ha realizado una inversión en el mismo, ya sea edificando, plantando o sembrando sin autorización del dueño, que por disposición legal, es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Riobamba, que al carecer de un título inscrito en el Registro de la Propiedad que le reconozca tal calidad, debe regularizar el bien a su favor; siendo necesario realizar un ejercicio de ponderación entre los derechos del posesionario frente a los del GADMR, del que se concluye que, las plantaciones y sembríos son de carácter temporal y pueden ser separados del terreno sin causar detrimento, mientras que las edificaciones para separarse del terreno deberían ser destruidas, perjudicando en su inversión a los poseedores e incluso atentando contra su derecho a la vivienda y hábitat seguro en los casos que ésta se hubiera destinado a tal fin; por lo que, el alcance de la Ordenanza va más allá de la sola regularización del bien inmueble, sino que aplicando la normativa vigente contenida en el COOTAD y el Código Civil se habilita la transferencia de dominio de bienes mostrencos garantizando la recaudación del justo precio, que será invertido en la consecución de los fines del GADMR y al mismo tiempo la provisión al posesionario de un título que le dé la calidad de dueño y le permita usar, gozar y disponer del inmueble dentro de las limitaciones establecidas en la ley.

Por lo expuesto, la presente Ordenanza va un paso más allá de la regularización de bienes como mostrencos, y establece directrices sobre su posterior transferencia, garantizando así la seguridad jurídica y el principio de juridicidad tutelado en la Constitución y la Ley.

Atentamente,

Ing. Byron Napoleón Cadena Oleas, Ph. D
ALCALDE DEL CANTÓN RIOBAMBA