

ORDENANZA Nro. 002-GADMIPA-2024

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL, INTERCULTURAL Y PLURINACIONAL DEL CANTÓN ARAJUNO

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

En la ciudad de Arajuno, existen una gran cantidad de bienes que al momento no han sido legalizados, sin embargo de estar en algunos casos en posesión de personas naturales, por lo tanto, se torna indispensable regular mediante una ordenanza municipal los procedimientos de titularización de bienes mostrencos a favor de sus poseedores, de esta manera, se facilitará el acceso a una vivienda adecuada, segura y digna con servicios básicos, tomando en cuenta las condiciones ambientales, económicas, sociales y culturales. Esto llevará a mejorar aún más las condiciones de vida de los habitantes del cantón Arajuno, y permitirá al Gobierno Municipal incrementar sus ingresos una vez que se catastren estos bienes, además que se cumple con la normativa nacional que a raíz de la publicación tanto de la nueva constitución, así como del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD).

En función de estas consideraciones de ordenes jurídicos y sociales, entre otras, damos cumplimiento al mandato del inciso segundo del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, en consecuencia ponemos el PROYECTO DE ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE DECLARATORIA DE MOSTRENCO DE BIENES INMUEBLES URBANOS Y SU INCORPORACIÓN AL PATRIMONIO MUNICIPAL COMO BIENES DE DOMINIO PRIVADO Y AL CATASTRO INMOBILIARIO DEL CANTÓN ARAJUNO.

Esperanza y progreso

**EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL, INTERCULTURAL Y PLURINACIONAL DEL CANTÓN ARAJUNO**

CONSIDERANDO:

Que, el Art. 238 de la Constitución de la República del Ecuador -CRE-, otorga a los gobiernos autónomos descentralizados autonomía política, administrativa y financiera, y que se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana;

Que, el Art. 240 de la Carta Fundamental del Estado, establece que, los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;

Que, el artículo 241, de la CRE, determina que, la planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados;

Que, los numerales 1 y 2 del artículo 264, de la invocada Norma Suprema, confiere a los municipios la competencia de planificar el desarrollo cantonal, articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial; y, les faculta a ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón";

Que, el artículo 321, de la invocada Constitución, señala que el Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental";

Que, la letra b) del artículo 55, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización -COOTAD-, a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, les otorga como competencia exclusiva la de ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;

Que, el artículo 414 del Código Orgánico Ibidem, incluye como patrimonio de los gobiernos autónomos descentralizados a los bienes muebles e inmuebles que adquieran a cualquier título;

Que, la letra c) del artículo 419, del COOTAD, determina que los bienes mostrencos situados dentro de las respectivas circunscripciones territoriales, constituyen bienes de dominio privado;

Que, el artículo 426 del llamado COOTAD, dispone que cada gobierno autónomo descentralizado debe llevar un inventario actualizado de todos los bienes valorizados del dominio privado y de los afectados al servicio público que sean susceptibles de valorización. Los catastros de estos bienes se actualizarán anualmente;

Que, el artículo 435 del Código antes invocado, determina que los bienes de dominio privado, deberán administrarse con criterios de eficiencia y rentabilidad por los gobiernos autónomos descentralizados;

Que, en el quinto inciso del artículo 481 del COOTAD, define a los bienes mostrencos, manifestando que son aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño conocido; y que los gobiernos autónomos descentralizados metropolitanos mediante ordenanza establecerán los mecanismos y procedimientos para regularizarlos";

Que, el artículo 85 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales manifiesta que, "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 ecoturismo. 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, en el cantón Arajuno en la actualidad existen bienes inmuebles urbanos, que carecen de justo título de dominio o se desconoce su propietario o posesionario; y,

En uso de las atribuciones legales que otorga el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador; el numeral 1 del artículo 57 y artículo 322, del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; expide la siguiente:

ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE DECLARATORIA DE MOSTRENCO DE BIENES INMUEBLES URBANOS Y SU INCORPORACIÓN AL PATRIMONIO MUNICIPAL COMO BIENES DE DOMINIO PRIVADO Y AL CATASTRO INMOBILIARIO DEL CANTÓN ARAJUNO.

Capítulo I

GENERALIDADES

Art. 1.- Objeto. - La presente Ordenanza tiene como objeto establecer los requisitos y procedimiento para la declaratoria de un inmueble ubicado en suelo

urbano consolidado o no consolidado del cantón Arajuno como mostrenco, ingresarlo al patrimonio municipal en calidad de bien de dominio privado y catastrarlo con esa calidad.

Art. 2.- Fines. - Son fines de la presente Ordenanza:

- Declarar como mostrenco a aquellos bienes de los cuales no se tiene certeza jurídica de propietario o sobre el que no exista título de dominio debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad;
- Establecer el procedimiento para la incorporación de los bienes declarados como mostrencos al patrimonio municipal; y,
- Actualizar el catastro municipal.

Art. 3.- Ámbito de Aplicación. - La presente Ordenanza será aplicada en el suelo urbano consolidado o no consolidado del territorio del cantón Arajuno.

Art. 4.- Definiciones. -

Bienes de dominio privado. - Constituyen bienes de dominio privado los que no están destinados a la prestación directa de un servicio público, sino a la producción de recursos o bienes para la financiación de los servicios de los gobiernos autónomos descentralizados.

Bienes mostrencos. - Son aquellos bienes que carecen de dueño conocido, es decir todo aquel bien inmueble por no haber tenido nunca o por evidenciarse abandono sobre el que no existe título de dominio inscrito en el Registro de la Propiedad demostrando mediante el certificado respectivo conferido en la presente ordenanza.

Suelo urbano consolidado. - Es el suelo urbano que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarios, y que mayoritariamente se encuentra ocupado por la edificación.

Suelo urbano no consolidado. - Es el suelo urbano que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios, y que requiere de un proceso para completar o mejorar su edificación o urbanización.

Capítulo II

DE LA DECLARATORIA DE MOSTRENCO, COMPETENCIAS Y FACULTADES

Art. 5.- Competencia. - El Concejo Municipal de Arajuno es el ente competente para declarar un bien urbano en calidad de mostrenco, previo los procedimientos administrativos que se establecen en la presente Ordenanza.

Art. 6.- Ente Administrativo. - La Dirección de Planificación es el ente administrativo facultado para el conocimiento y trámite del proceso, previo la declaratoria de un inmueble como mostrenco.

Art. 7.- Iniciativa. - El trámite de declaratoria de bien mostrenco podrá ser de iniciativa de personas naturales o jurídicas, públicas o privadas o en su defecto de oficio, por el mismo GAD Municipal Intercultural y Plurinacional de Arajuno, por intermedio de la Dirección de Planificación.

Art. 8.- Informe Técnico - Legal. - Es el documento único, que establece el cumplimiento de los requisitos técnicos y legales necesarios para la declaratoria de mostrenco de un inmueble urbano por parte del Concejo Municipal.

El informe técnico - legal deberá ser suscrito por el Director de Planificación o su delegado, el Procurador Síndico Municipal o su delegado, y el responsable del catastro municipal o su delegado.

Capítulo III

DEL PROCEDIMIENTO Y REQUISITOS

Art. 9.- Conocimiento. - Una vez que el Director de Planificación conozca de un trámite de declaratoria de mostrenco, sea por iniciativa pública, privada o de oficio, solicitará el levantamiento de información inicial técnica y legal previa.

Si la solicitud es de iniciativa privada o pública ajena al Municipio, el interesado deberá ingresar una solicitud acompañando los requisitos establecidos en la presente Ordenanza.

Art. 10.- Requisitos para Solicitud de Mostrenco. - Toda persona natural o jurídica, pública o privada puede solicitar al Municipio de Arajuno la declaratoria de un inmueble como mostrenco, para este efecto deberá dirigir una solicitud debidamente firmada a la Máxima Autoridad y/o delegado, adjuntando los siguientes requisitos:

- a) Copia de cédula y certificado de votación;
- b) Nombramiento de representante legal en caso de persona jurídica;
- c) Dirección domiciliaria, número de teléfono y dirección electrónica;
- d) Ubicación del predio (de preferencia gráfica);
- e) Determinación aproximada de la superficie del predio; y,
- f) La petición de declaratoria de mostrenco del bien inmueble.

Art. 11.- Informes Previos. - Una vez que el director de Planificación tenga conocimiento de la solicitud de declaratoria de mostrenco o de oficio, dispondrá se emitan lo siguientes informes previos en un término no mayor a quince días:

- a) Al responsable del catastro municipal, la ficha técnica o su equivalente que contenga la información inmobiliaria del predio a ser declarado como mostrenco con identificación de área, número catastral y predial, y linderos.
- b) Si el bien en cuestión no tuviere información catastral, el responsable del catastro municipal, procederá con el levantamiento gráfico y alfanumérico de la información necesaria y su consecuente catastro;
- c) Al Registrador de la Propiedad informe sobre la titularidad de dominio del predio, este informe deberá contener además la identificación de linderos, cabidas y gravámenes;
- d) Al Técnico encargado de Gestión de Riesgos sobre si existe afectación por amenazas del predio en cuestión y la posible calificación de riesgos; y,
- e) Al encargado de Tesorería Municipal, certifique si existe algún pago del bien inmueble en cuestión.

Art. 12.- Calificación del Trámite. - Recibidos los informes mencionados en el artículo anterior, el director de Planificación convocará a reunión al Procurador Síndico Municipal y al responsable de la Unidad de Avalúos y Catastros Municipal, para en una mesa única se proceda con la evaluación de la información y pertinencia del trámite.

Instalada la mesa única, se verificará de manera técnica y jurídica, si el bien inmueble puesto a consideración en efecto no tiene propietarios conocidos, por lo que se deberá admitir a trámite, caso contrario se devolverá al peticionario o se lo archivará.

Admitido a trámite la mesa única en este acto emitirá el informe técnico legal de procedencia y solicitará al Concejo Municipal, declare el inmueble en calidad de mostrenco. Este informe determinará con claridad y exactitud los antecedentes legales del predio y la caracterización pormenorizada y gráfica de cabida, y linderos.

En caso de dudas o requisitos adicionales, la mesa única, podrá disponer se evacuen estas necesidades en un término no mayor a 30 días, luego de lo cual volverá a conocer del caso y declarar su procedencia o no.

Si en efecto el bien inmueble a ser declarado como mostrenco no presenta evidencia actual de propietario, pero está ubicado en zona de riesgos o presenta amenazas, se procederá de la misma manera antes indicada, pero se deberá hacer constar este particular, para que se emita una afectación sobre el mismo de conformidad con lo que establece la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.

Art. 13.- Informe de la Comisión de Planificación y Presupuesto. - El director de Planificación con el informe Técnico Legal pondrá en conocimiento de la Comisión permanente de Planificación y Presupuesto del Concejo Municipal del cantón Arajuno, la misma que una vez recibido, procederá a avocar conocimiento del informe técnico legal y luego de la discusión pertinente procederá a emitir informe favorable o desfavorable según corresponda.

Si el informe es favorable, el presidente de la Comisión, a través de Secretaría General de Concejo, enviará un extracto en el que constará la identificación del predio y su posible declaratoria de bien mostrenco, a fin de que sea publicado en los medios digitales, carteleras y página Web de la Municipalidad del cantón Arajuno por ocho días consecutivos.

Art. 14.- Resolución del Concejo en Pleno. - Una vez que haya transcurrido el plazo para las publicaciones, la Comisión permanente de Planificación y Presupuesto, enviará su informe favorable al Ejecutivo, a fin de que se considere incluirlo en el orden del día para conocimiento y aprobación del Pleno.

Conocidos los informes por el pleno del Concejo Municipal, éste procederá a aprobar o negar la Declaratoria de Mostrenco, en el primer evento la resolución que declare mostrenco un bien inmueble deberá contener:

- a. La declaratoria de mostrenco y el ingreso del bien al patrimonio e inventario municipal en la categoría bien de dominio privado;
- b. La disposición de publicación del extracto de la Resolución de Concejo Municipal en los medios digitales, carteleras y página Web de la Municipalidad del cantón Arajuno, por una sola ocasión;
- c. La disposición a la Procuraduría Sindica Municipal para la protocolización e inscripción de la Resolución en el Registro de la Propiedad del cantón Arajuno; y,
- d. El catastro y registro del inmueble como propiedad del Municipio de Arajuno.

Art. 15.- Oposición a la Declaratoria y Revocatoria. - Si una persona natural o jurídica pública o privada, estuviere en oposición a la declaratoria hecha por el Concejo Municipal, podrá interponer un reclamo en el término de quince días, contados desde la publicación del extracto de la Resolución de Concejo, para el efecto deberá acompañar una solicitud dirigida al Alcalde con la siguiente documentación:

- a. Título de dominio debidamente certificado e inscrito en el Registro de la Propiedad que acredite la propiedad del inmueble declarado como mostrenco;
- b. Certificado de gravámenes otorgado por el Registrador de la Propiedad; y,
- c. Pago del impuesto predial del año fiscal vigente.

Recibida la documentación, el Alcalde correrá traslado del trámite al Director de Planificación, quien a su vez se reunirá al Procurador Síndico y el Responsable de la Unidad de Avalúos y Catastros Municipal, para que en un plazo no mayor a treinta días emita un informe de su ratificación o rectificación del acto administrativo.

Si el reclamante acredita su calidad de propietario del inmueble declarado como mostrenco y así constare en el informe del Director de Planificación, Procurador Síndico y Responsable del Catastro, se pondrá en consideración de la Comisión Permanente de Planificación y Presupuesto; y, del Concejo en Pleno el proyecto de revocatoria del acto administrativo que declara mostrenco al inmueble y la correspondiente actualización del catastro.

DISPOSICIÓN GENERAL

PRIMERA. - Normas Supletorias. - Normas Supletorias. - En todo aquello que no esté contemplado en la presente Ordenanza, se regirá por lo que estipula el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo, Ordenanza de Titularización, Regulación de la Propiedad, Participación y Adjudicación Administrativa de Pedios en el cantón Arajuno y más leyes conexas que sean aplicables y no se contrapongan.

DISPOSICIONES REFORMATARIAS

PRIMERA. - Refórmese LA ORDENANZA DE TITULARIZACIÓN, REGULARIZACIÓN DE LA PROPIEDAD, PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN ADMINISTRATIVA DE PREDIOS EN EL CANTÓN ARAJUNO, de la siguiente manera:

1. Sustituir el artículo 13 por el siguiente:

“Artículo 13.- Procedimiento: Recibida la solicitud autorizada por la máxima autoridad, la Dirección de Planificación, dispondrá se emitan lo siguientes informes previos en un término no mayor a quince días:

- a) Al responsable del catastro municipal, conjuntamente con el solicitante verificará la localización “IN SITU” y su correspondencia de conformidad al registro catastral del sector y emitirá un informe determinando si los datos de dimensiones, áreas, colindantes del predio sobre el cual se solicita la titularización corresponden al mosaico catastral y no existe conflicto de linderos o superposición con área registradas a otro nombre.
- b) A la dirección Financiera se solicitará la certificación si el predio en posesión reporta o no provecho alguno a las finanzas del GADMIPA.
- c) La Dirección de Planificación certificará que el bien no se encuentra planificado o proyectado ningún plan, proyecto o programa institucional.
- d) Al Registrador de la Propiedad informe sobre la titularidad de dominio del predio, este informe deberá contener además la identificación de linderos, cabidas y gravámenes;
- e) Con los informes mencionados y los requisitos establecidos en el Artículo 12, se solicitará el informe jurídico respectivo a la Procuraduría Síndica sobre la documentación presentada, a fin de que califique si ella cuenta con la documentación de respaldo suficiente para admitir a trámite.”

2. Sustituir el artículo 23 por el siguiente:

“Artículo 23.- Requisitos para el trámite de escritura pública: Los requisitos que deberán presentar en la notaría son los establecidos en el artículo 12 y13 de esta ordenanza;

El valor del terreno determinado en el artículo 7 de esta ordenanza.

Al contar con todos los requisitos establecidos, se enviará a la Procuraduría Síndica Municipal para la elaboración de la minuta correspondiente y se entregará al poseionario adjudicado, quien realizará el trámite en la Notaría Pública y su correspondiente inscripción en el Registro de propiedad.”

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. – Los procesos de Titularización iniciados antes de la vigencia de esta nueva Disposición Reformatorias, concluirán con la misma normativa que fueron iniciados.

SEGUNDA. - Los procesos que se encontrare en trámite a la fecha de la vigencia de esta ordenanza continuaran sustanciándose hasta su conclusión conforme con la normativa vigente al momento de su inicio.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS

PRIMERA. - Derogase todas las disposiciones concernientes al procedimiento de ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE LEGALIZACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES VACANTES O MOSTRENCOS A FAVOR DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ARAJUNO Y LA LEGALIZACIÓN DE BIENES EN POSESIÓN DE TERRENOS MUNICIPALES UBICADOS EN LA ZONA URBANA Y ZONAS DE EXPANSIÓN URBANA DEL CANTÓN ARAJUNO que se han venido aplicando, así como todas las disposiciones que se opongán a la presente ordenanza.

SEGUNDA. - Derogase los artículos 18 letra b) y 20 de la Ordenanza de Titularización, Regularización de la Propiedad, Participación y Adjudicación Administrativa de Predios en el cantón Arajuno, aprobadas por Concejo en sesiones ordinarias del 20 y 27 de agosto del 2020.

DISPOSICIÓN FINAL

ÚNICA. - La presente Ordenanza entrará en vigencia luego de transcurridos los trescientos sesenta y cinco días (1 año) contados a partir de su sanción por parte del señor alcalde, la publicación en la Gaceta Oficial Municipal y en la página web de la Institución; sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del GADMIPA, a los 06 días del mes de marzo del año 2024.



ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL
CANTÓN ARAJUNO



SECRETARIO DE CONCEJO

CERTIFICACIÓN.-

El suscrito Secretario General del Concejo Municipal de Arajuno, CERTIFICA que el Concejo Municipal de Arajuno, discutió y aprobó la **ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE DECLARATORIA DE MOSTRENCO DE BIENES INMUEBLES URBANOS Y SU INCORPORACIÓN AL PATRIMONIO MUNICIPAL COMO BIENES DE DOMINIO PRIVADO Y AL CATASTRO INMOBILIARIO DEL CANTÓN ARAJUNO**, en dos sesiones ordinarias realizadas el 14 de diciembre de 2023 en primer debate; y, el 06 de marzo de 2024, segundo y definitivo debate.

Arajuno, 07 de marzo de 2024



Abg. Paúl César Cerda López

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL



SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL DE ARAJUNO.-
Cumpliendo lo dispuesto en el inciso cuarto del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito al señor Alcalde en dos ejemplares, original y copia de la **ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE DECLARATORIA DE MOSTRENCO DE BIENES INMUEBLES URBANOS Y SU INCORPORACIÓN AL PATRIMONIO MUNICIPAL COMO BIENES DE DOMINIO PRIVADO Y AL CATASTRO INMOBILIARIO DEL CANTÓN ARAJUNO**, para su respectiva sanción u observación.

Arajuno, 07 de marzo de 2024



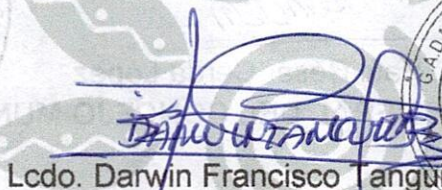
Abg. Paúl César Cerda López

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL



ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL, INTERCULTURAL Y PLURINACIONAL DEL CANTÓN ARAJUNO. – Mediante Resolución Nro. 145-CM-GADMIPA-2024 de fecha 06 de marzo de 2024, conforme lo determina los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en concordancia con la Ordenanza que regula la Organización y Funcionamiento del Concejo Municipal del cantón Arajuno, procedió a sancionar la **ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE DECLARATORIA DE MOSTRENCO DE BIENES INMUEBLES URBANOS Y SU INCORPORACIÓN AL PATRIMONIO MUNICIPAL COMO BIENES DE DOMINIO PRIVADO Y AL CATASTRO INMOBILIARIO DEL CANTÓN ARAJUNO**, a la vez ordenó su promulgación a través de la publicación en la Gaceta Oficial y en el dominio web de la institución, así como su publicación en el registro oficial.

Arajuno, 06 de marzo de 2024



Lcdo. Darwin Francisco Tanguila Andy

**ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL INTERCULTURAL
Y PLURINACIONAL DEL CANTÓN ARAJUNO**

SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL DE ARAJUNO. - Certifico que el señor Licenciado Darwin Francisco Tanguila Andy, alcalde del **GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL, INTERCULTURAL Y PLURINACIONAL DEL CANTÓN ARAJUNO**, proveyó y firmo la **ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE DECLARATORIA DE MOSTRENCO DE BIENES INMUEBLES URBANOS Y SU INCORPORACIÓN AL PATRIMONIO MUNICIPAL COMO BIENES DE DOMINIO PRIVADO Y AL CATASTRO INMOBILIARIO DEL CANTÓN ARAJUNO**, el 06 de marzo de 2024.

Arajuno, 09 de marzo de 2024



Abg. Paúl César Cerda López

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL

