

ORDENANZA QUE ESTABLECE EL MECANISMO PARA REGULARIZAR BIENES MONSTRENCOS EN EL CANTÓN ECHEANDÍA.

Al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Echeandía, en ejercicio pleno de sus competencias y autonomía política, administrativa y financiera, determinado en la Constitución de la República y el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, le corresponde administrar el uso y ocupación del suelo en el cantón y ante la necesidad de titularizar aquellos bienes que carecen de dueño conocido; denominados mostrencos, justifica que el Órgano Legislativo del GADMCE, establezca la norma que regule este tipo de bienes en nuestro cantón.

Para efecto se observará lo que determina la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, de manera especial en cuanto a su ámbito de aplicación, a fin de evitar actuaciones que le corresponde a la Autoridad Agraria.

Con la presente norma se titularizará aquellos bienes que se encuentran abandonados, deshabitados, que no cumplen un fin ambiental o social y que muy bien podrían ser aprovechados por el gobierno autónomo descentralizado municipal del cantón Echeandía, para la ejecución de proyectos de inversión pública en beneficios de la colectividad.

EL CONEJO DEL GOBIERNO MUNICIPAL DE ECHEANDÍA

Considerando:

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 66 numeral 26 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, entre otras medidas;

Que, la Constitución de la República del Ecuador, indica en el artículo 226 que las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución;

Que, la Constitución de la República del Ecuador, manifiesta en el artículo 321: El Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas públicas, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental;

Que, la Constitución de la República del Ecuador, expone en el artículo 264 numeral 1: Los gobiernos municipales entre otras competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley, 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;

Que, la Constitución de la República del Ecuador, dice en el artículo 376: Para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, las municipalidades podrán expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley. Se prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano o de público a privado;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), publicado en el suplemento-Registro Oficial No. 303, del 19 de octubre del 2010; y, sus últimas disposiciones agregadas por la Ley Nro. 00, publicada en el Registro Oficial Suplemento Nro. 166 del 21 de enero del 2014, entre otras determina: Artículo 414.- Patrimonio.- Constituyen patrimonio de los gobiernos autónomos descentralizados los bienes muebles e inmuebles que se determinen en la ley de creación, los que adquieran en el futuro a cualquier título, las herencias, legados y donaciones realizadas a su favor, así como, los recursos que provengan de los ingresos propios y de las asignaciones del presupuesto general del Estado;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), dice en el artículo 415 que son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos sobre los cuales ejercen dominio. Los bienes se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio público. Estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público;

Que, el Art. 417, literal g) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, entre otros, determina como bienes de uso público las casas comunales, canchas mercados, escenarios deportivos, conchas acústicas y otros de análoga función de servicios comunitario.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), manifiesta en el artículo 425: Es obligación de los gobiernos autónomos descentralizados velar por la conservación de los bienes de propiedad de cada gobierno y por su más provechosa aplicación a los objetos a que están destinados, ajustándose a las disposiciones de este Código;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), manifiesta en el artículo 426: que cada gobierno autónomo descentralizado llevará un inventario actualizado de todos los bienes valorizados del dominio privado y de los afectados al servicio público que sean susceptibles de valorización. Los catastros de estos bienes se actualizarán anualmente;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), determina en el artículo 481 inciso quinto: 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, corresponde al Gobierno Municipal del cantón Echeandía, dentro de su jurisdicción, la facultad exclusiva de planificación, regulación y control del usos y ocupación del suelo,

facultad orientada a la satisfacción de las necesidades colectivas de sus habitantes, el desarrollo armónico y equitativo en su territorio;

Que, es necesario establecer el procedimiento mediante el cual el Gobierno Municipal del cantón Echeandía ejerza este derecho.

Que, en las sesiones de carácter ordinarias celebradas el 20 y 27 de marzo del año 2017, el consejo cantonal aprobó, La Ordenanza de Determinación de Bienes Mostrencos en el Cantón Echeandía.

En ejercicio de sus atribuciones que le confiere la constitución de la República y el Código de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

Expide:

LA REFORMA PARCIAL A LA ORDENANZA QUE ESTABLECE EL MECANISMO PARA REGULARIZAR BIENES MOSTRENCOS EN EL CANTÓN ECHEANDÍA.

Art. 1.- Ámbito de Aplicación:- La presente ordenanza tendrá aplicación en la circunscripción territorial del área urbana o centros urbanos de las parroquias que conforman el Cantón Echeandía.

Art. 2.- Bienes Mostrencos.- Se entiende por bienes mostrencos, los inmuebles o raíces sin dueño conocido, o abandonado por quien lo era; razón por la cual se presume que a nadie pertenece y/o aquellos bienes que en los catastros se desconoce el nombre del propietario.

Art. 3.- Propiedad Municipal de los Bienes Mostrencos.- Conforme a lo dispuesto en los artículos 414 y 419 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, los bienes mostrencos referidos en los artículos 2 de la presente ordenanza, son de propiedad del Gobierno Municipal del cantón Echeandía y por lo tanto, pasaran a formar parte de sus activos.

Art. 4.- Descripción y Avalúo del inmueble.- Previo a la declaratoria de un bien como bien mostrenco, se requerirá de los correspondientes informes técnicos que deberán ser emitidos por los servidores y servidoras responsables del Gobierno Municipal del cantón Echeandía; así:

a) La Dirección de Planificación y la Jefatura de Avalúos y Catastros determinarán la ubicación, superficie, linderos y más características, según corresponda el caso, como también, fijarán y precisarán el avalúo correspondiente de tales bienes llamados mostrencos determinado la procedencia o no de la referida declaratoria del bien mostrenco debidamente motivado y fundamentado conforme a lo dispuestos en el artículo 76, numeral 7, literal I) de la Constitución de la República del Ecuador. Los respectivos informes se remitirán a la Comisión de Planificación y Presupuestos, para su análisis, observaciones y dictamen correspondiente.

ORDENANZA QUE ESTABLECE EL MECANISMO PARA REGULARIZAR BIENES MOSTRENCOS EN EL CANTÓN ECHEANDÍA.

Para lo cual debe incorporarse el siguiente texto a la ordenanza como una reformatoria a la misma.

Artículo. 1.- Objeto. - La presente Ordenanza tiene por objeto lo siguiente:

- a) a) Incorporar al patrimonio municipal los bienes inmuebles vacantes o mostrencos que carezcan de dueño; y,
- b) Regular el procedimiento a través del cual, los poseedores de bienes mostrencos, accedan al derecho de propiedad por el modo de tradición, una vez que se cumplan los requisitos contenidos en el presente cuerpo normativo, a través de la correspondiente resolución de adjudicación, la misma que constituirá título suficiente para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

CAPÍTULO I

DE LA ADJUDICACIÓN ADMINISTRATIVA DE LOS BIENES MOSTRENCOS

Artículo 10. Adjudicatarios. - Serán adjudicatarios mediante la presente ordenanza las personas naturales y jurídicas de derecho privado que se encuentren en posesión de bienes inmuebles mostrencos por el lapso mínimo de quince años, siempre y cuando dichos bienes cumplan con los requisitos para ser susceptibles de adjudicación y con las condiciones establecidas por la presente ordenanza.

Artículo 11. Predios susceptibles de adjudicación administrativa. - Los bienes inmuebles que podrán ser adjudicados conforme a lo prescrito en la presente ordenanza, serán los bienes mostrencos de dominio privado que pertenecen al GAD Municipal de Echeandía.

Los predios que no podrán ser adjudicados mediante acto administrativo serán los siguientes:

- a) Los que se encuentren destinados a los fines de utilidad pública previstos en la ley y en los respectivos planes de uso y gestión de suelo, siempre y cuando no se encuentren afectados por la planificación municipal.
- b) Los que se encuentren en márgenes de protección de ríos, quebradas y áreas consideradas como derechos de vía.

Artículo 12. Requisitos. - Para iniciar el trámite de regularización y adjudicación de un predio se deberán presentar los siguientes requisitos:

1. Solicitud dirigida al señor alcalde, misma que contendrá al menos lo siguiente:
 - a) Nombres y apellidos completos del interesado, número de la cédula nacionalidad, edad estado civil, ocupación y domicilio. Si está casado o en unión de hecho, la solicitud será suscrita por los cónyuges o convivientes.
 - b) Ubicación del predio, con determinación de lugar y parroquia;
 - c) Declaración juramentada en la que se acredite el tiempo de posesión, debiendo ser como mínimo quince años. Además, que el predio carece de título de dominio, que no existe controversia en cuanto a la posesión y linderos del predio, que asumen la responsabilidad civil y penal por la información que se declara y, que, liberan de responsabilidad al GADMCE, por el acto de adjudicación.
 - d) Señalar correo electrónico y número telefónico

- e) Las personas jurídicas deberán adjuntar: copia del Registro Único de Contribuyentes, copia de cédula, certificado de votación actualizado del representante legal; y, copia certificada de su nombramiento debidamente registrado.
2. Certificación de no adeudar al GADMCE.
3. Certificado de pago del impuesto predial actual, en caso de estar catastrado el predio.
4. Si el predio está catastrado a nombre de una persona fallecida, los peticionarios deberán presentar copia del acta de defunción y copia certificada del documento de posesión efectiva.
5. Levantamiento topográfico debidamente georreferenciado del predio, en el formato y especificaciones técnicas establecidas en la ordenanza, mismo que será realizado por un ingeniero civil, arquitecto o topógrafo, el cual se insertará en la declaración notarial. Se insertará en la declaración, el levantamiento topográfico debidamente georeferenciado del predio.
6. Solicitar certificación del MAGAP, que el bien no se encuentre en procedimiento de adjudicación de tierras.

CAPÍTULO II

PROCEDIMIENTO, INFORMES HABILITANTES.

Artículo 13. Recepción.- La o el Procurador Síndico, en coordinación con la Dirección de Planificación y ordenamiento territorial del GADMCE, receptorá las solicitudes de regularización y adjudicación de inmuebles, las mismas que deberán estar acompañadas de los requisitos previos establecidos en la presente ordenanza.

Artículo 14. Expediente.- Una vez revisada la documentación y de cumplir con los requisitos, se procederá en el término de diez días contados a partir de la fecha de recepción de la documentación, a formar el expediente. al que se le asignará un número de trámite, se lo calificará como claro y completo y se lo admitirá al trámite. lo cual será notificado por correo electrónico u otra forma legal. Si la documentación presentada no cumple con los requerimientos, tiene falencias o inconsistencias, se notificará a la persona interesada para que en el término de diez días subsane lo requerido por el Procurador Síndico Municipal. De no cumplir lo ordenado en el término señalado, se entenderá como desistimiento, mismo que será declarado mediante resolución.

Artículo 15. Competencia.- Admitido el trámite administrativo, se procederá a revisar la ubicación del predio para constatar que se encuentra dentro del área de competencia, se verificará si es un bien mostrenco y se harán todas las constataciones que permitan la información de archivos físicos o digitalizados que dispone el GADMCE, todo lo cual se realizará en el término de diez días, contados a partir de la fecha de notificación de la admisión a trámite.

Artículo 16 Diligencias.- Comprobada la información, inicia la etapa de prueba, la cual durará el término de 20 días; dentro de esta etapa se procederá a notificar a los peticionarios en un término de siete (7) días, la fecha y la hora en la que se llevará a cabo una inspección técnica al predio, la misma que se realizará en un término de no más de 5 días, contados a partir de la fecha de notificación con la finalidad de constatar in situ la información proporcionada en la documentación con la que se inició el trámite, verificar la información plasmada en el levantamiento topográfico, realizar el avalúo catastral del bien sobre el cual se calculará el valor a pagar por la adjudicación, verificar el ejercicio de la posesión y cómo se la adquirió.

Los peticionarios en la inspección podrán presentar otros instrumentos para probar su posesión legal. En la inspección, de ser el caso, se procederá a entrevistar a los peticionarios, en la que se analizará cómo adquirieron la posesión sobre el bien inmueble; y, en caso de ser necesario, el Procurador Síndico Municipal podrá solicitar documentación adicional. Realizada esta diligencia, se procederá a suscribir el acta de constancia de lo actuado en la misma, siendo obligatoria la presencia de los peticionarios y al menos dos colindantes, en calidad de testigos, al momento de realizarse dicha inspección. En caso de encontrarse errores en cuanto al levantamiento topográfico, el Procurador Síndico, concederá el término de tres días para que se pueda presentar las correcciones.

En caso de que los peticionarios no asistieren a la inspección, se podrá fijar nuevamente un día y hora para que se lleve a cabo la inspección y de no asistir a la segunda convocatoria se dejará constancia del hecho en el expediente.

Finalizada la etapa de prueba, el Procurador Síndico Municipal, en el término de cinco días,

Días, procederá a elaborar el extracto de la petición de adjudicación, el mismo que será entregado a los peticionarios para que lo publiquen en uno de los periódicos de mayor circulación a nivel local (de no existir periódico local podrá hacerlo en un periódico de circulación provincial), a su costo, por tres días consecutivos, teniendo como máximo el término de diez días para realizar esta diligencia y entregar un ejemplar de cada publicación; dicho término se contará a partir de la fecha de entrega del extracto.

Artículo 17. Oposición. -A partir de la fecha de entrega de las publicaciones realizadas en la prensa, correrá el término de ocho días, durante el cual, las personas que se crean afectadas, podrán presentar en las oficinas de la Procuraduría Sindica del GADMCE, oposiciones, reclamos o quejas debidamente motivadas y debidamente justificadas, relacionadas al proceso de adjudicación; y, señalarán casillero judicial y correo electrónico para notificaciones posteriores. El Procurador Síndico Municipal, en caso de oposición, abrirá un término de cinco días para que se presenten pruebas; luego de transcurrido el mismo se emitirá una resolución motivada respecto del incidente, la cual se notificará a las partes; resolución de la que se podrá interponer recursos administrativos conforme a derecho.

Artículo 18.- Remisión. - Transcurrido el término señalado en el numeral anterior y de no existir reclamos II oposiciones al proceso de adjudicación o de haberse declarado sin

lugar la oposición, queja o reclamo, el Procurador Síndico Municipal remitirá el proceso al alcalde para la expedición del acto administrativo de adjudicación.

Artículo 19. Adjudicación. - El Alcalde de ser procedente, atenderá la solicitud presentada por los peticionarios, emitiendo la correspondiente resolución administrativa de adjudicación del derecho de propiedad la misma que será notificada al adjudicatario.

Artículo 20. Protocolización.- El Procurador Síndico Municipal. una vez que los adjudicatarios presenten el comprobante de pago o los respectivos títulos de crédito cancelados derivados del convenio de pago procederá a entregarles la resolución administrativa de adjudicación pronunciada por el alcalde y sus documentos habilitantes, para que, dentro del término de veinte días, procedan a protocolizar en una notaría e inscribirla en el Registro de la Propiedad, cubriendo por su cuenta los gastos generados.

Los adjudicatarios tienen la obligación de presentar, dentro del término establecido en el inciso anterior, copias certificadas de la resolución debidamente protocolizada e inscrita, para la correspondiente actualización catastral.

Artículo 21 Negativa.- En caso que el alcalde de forma motivada, resolviera negar la petición de adjudicación se procederá a notificar a los peticionados quienes podrán ejercer las acciones legales de creerlo necesario. Los peticionarios pueden presentar una nueva solicitud de adjudicación, en caso de haberse superado las circunstancias que motivaron la negativa de resolución administrativa de adjudicación.

Artículo 22 Envío.- De existir falsedad sobre los hechos declarados por los peticionarios bajo juramento, se procederá al archivo del expediente; y, el alcalde remitirá la documentación a la Fiscalía para que promueva la investigación penal correspondiente.

Artículo 23.- Valores a Pagar. - Los adjudicatarios por concepto de la adjudicación administrativa del derecho de dominio sobre bienes del dominio privado del GAD de Echeandía, deberán cancelar en las ventanillas de la Tesorería Municipal los siguientes rubros:

- a) Tasa por trámites y procedimientos administrativos realizados en el proceso, que será del 5% del Salario Básico Unificado del Trabajador en General, vigente a la fecha en que se emitió la resolución administrativa de adjudicación.
- b) Pago por concepto de la adjudicación administrativa del bien inmueble. El cual será del 5% del valor de su avalúo actualizado.
- c) Para las personas que estén inmersas en situación de pobreza el 01% del valor de su avalúo actualizado; y, para las personas en extrema pobreza se aplicara el 0% del valor de su avalúo actualizado.

Artículo 24.- Forma.- Una vez que la Unidad de Rentas, haya calculado los valores a pagar, de acuerdo a lo establecido en el artículo anterior. Los adjudicatarios podrán cancelarlos de la siguiente manera:

- a) De contado, con un plazo máximo de 30 días a partir de la notificación.

- b) Por excepción y previo informe socioeconómico emitido por la Dirección Financiera, se podrá suscribir un convenio de pago, por un plazo máximo de hasta 24 meses sin intereses, teniendo que abonar como mínimo el 20% del valor total a pagar. En este caso, la resolución administrativa de adjudicación se entregará a los adjudicatarios, una vez que hayan cumplido con el pago total del valor adeudado. Si los adjudicatarios no cumplieren con el convenio de pago, previa notificación se declarará sin efecto la resolución administrativa de adjudicación.

Artículo 25.- De los Reclamos. - Las personas que se consideren afectadas por la declaratoria del bien mostrenco referida en los artículos anteriores, tendrán un plazo improrrogable de 30 días posteriores a la publicación, para que presenten sus reclamos o impugnaciones ante el alcalde.

A dicha impugnación se adjuntarán los siguientes documentos:

- a) Copia certificada de la escritura pública con la que se demuestre el dominio del inmueble, en la que deberá constar la respectiva razón de inscripción en el Registro de la Propiedad Municipal del cantón Echeandía.
- b) Certificado de gravamen actualizado del inmueble objeto del reclamo, en el que conste la historia de dominio de dicho bien de los últimos 15 años.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. - En todo aquello que no se encuentre regulado en la presente ordenanza, se estará a lo dispuesto en la Constitución de la República de Ecuador; el Código Orgánico Administrativo; el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelos; el Código Civil y demás leyes conexas.

SEGUNDA. - Los predios adjudicados mediante acto administrativo establecido en la presente ordenanza, deberán cumplir de forma obligatoria con las determinantes y usos de suelo establecidos por la normativa jurídica vigente, para el sector en el cual se encuentran emplazados.

TERCERA. - Los predios adquiridos mediante este procedimiento sólo podrán ser enajenados luego de haber transcurrido 5 años, a partir de la adjudicación.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERO. - La presente ordenanza entrara en vigencia a partir de su publicación en la web institucional, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

DISPOSICIONES GENERALES

VIGENCIA. - La presente Ordenanza reformativa entrara en vigencia inmediatamente después de su aprobación.

Dado y firmado en el cantón Echeandía, provincia Bolívar, en la sala de sesiones del GADMCE, a los 03 días del mes de octubre del 2023.

Ing. Carlos Marco Viscarra Vega.
ALCALDE DEL GADMCE
CONCEJO DEL GADMCE.

Ab. Jorge Luis Cadena Illanes
SECRETARIO DE

CERTIFICO: Que la **“REFORMA PARCIAL DE LA ORDENANZA QUE ESTABLECE EL MECANISMO PARA REGULARIZAR BIENES MONSTRENCOS EN EL CANTÓN ECHEANDÍA”**. Fue aprobada en primero y segundo debate, en las sesiones de carácter ordinaria celebradas El 20 y 27 de septiembre del año 2023, respectivamente.

Echeandía, 03 de Octubre del 2023

Ab. Jorge Luis Cadena Illanes
SECRETARIO DE CONCEJO DEL GADMCE

De conformidad con los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, autonomía y Descentralización, SANCIONO la **“REFORMA PARCIAL DE LA ORDENANZA QUE ESTABLECE EL MECANISMO PARA REGULARIZAR BIENES MONSTRENCOS EN EL CANTÓN ECHEANDÍA”**. y ordeno su PROMULGACIÓN a través de la publicación de la página web del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Echeandía; y, el Registro Oficial.

Echeandía, 03 de Octubre del 2023

Ing. Carlos Marco Viscarra Vega
ALCALDE DEL GADMCE

Sancionó y firmó la promulgación a través de su publicación en la página web del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Echeandía, y el Registro Oficial, la **“REFORMA PARCIAL DE LA ORDENANZA QUE ESTABLECE EL MECANISMO PARA REGULARIZAR BIENES MONSTRENCOS EN EL CANTÓN ECHEANDÍA”** Y ordenó su PROMULGACIÓN el Ing. Carlos Marco Viscarra Vega, Alcalde del cantón Echeandía en la fecha antes indicada. LO CERTIFICO.

Echeandía, 03 de octubre del 2023

Ab. Jorge Luis Cadena Illanes
SECRETARIO DE CONCEJO DEL GADMCE