

EL CONCEJO DEL GOBIERNO MUNICIPAL DE CHAMBO

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 públicas, 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, el artículo 238 de la Constitución reconoce que “Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiaridad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana...”;

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 y rural;

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 pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental;

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, la Constitución de la República del Ecuador, explica en el artículo 425 que el orden jerárquico de aplicación de las normas será el siguiente: La Constitución; los tratados y convenios internacionales; las leyes orgánicas; las leyes ordinarias; las normas regionales y las

ordenanzas distritales; los decretos y reglamentos; las ordenanzas; los acuerdos y las resoluciones; y los demás actos y decisiones de los poderes públicos;

Que, tal como lo dispone el artículo 53 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, (en adelante COOTAD), “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 este Código, para el ejercicio de las funciones y competencias que le corresponden...”;

Que, el artículo 54 del COOTAD establece que: “Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes: a) 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 55 del COOTAD ordena que: “Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine a ley: b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón...”;

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, de fecha 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), en el artículo 415 dice 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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), expone en el artículo 419 que 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. Estos bienes serán administrados en condiciones económicas de mercado, conforme a los principios de derecho privado.

Constituyen bienes del dominio privado:

a) Los inmuebles que no forman parte del dominio público;

- b) Los bienes del activo de las empresas de los gobiernos autónomos descentralizados que no prestan los servicios de su competencia;
- c) Los bienes mostrencos situados dentro de las respectivas circunscripciones territoriales; y,
- d) Las inversiones financieras directas del gobierno autónomo descentralizado que no estén formando parte de una empresa de servicio público, como acciones, cédulas, bonos y otros títulos financieros;

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), en el artículo 426 manifiesta 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 Chambo, dentro de su jurisdicción, la facultad exclusiva de planificación, regulación y control del uso 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, la doctrina jurídica es lo que piensan los distintos juristas respecto de los diferentes temas del derecho y a las distintas normas, aunque es importante fuente mediata del derecho y su valor depende del prestigio del jurista que la ha emitido o formulado, es necesario remitirse al Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual de Guillermo Cabanellas, para comprender lo que constituye bien mostrenco: "Los inmuebles o raíces sin dueño conocido, o abandonados por quién lo era; razón por la cual se presume que a nadie pertenece". Según el mismo diccionario, se llaman también mostrencos los bienes vacantes y sin dueño conocido, como tales pertenecen al Estado;

Que, el artículo 1 de la Ley de Registro de la Propiedad, prescribe que la inscripción de los instrumentos públicos, títulos y otros, sirve de medio de tradición de bienes raíces.

Que, Si un bien inmueble no consta inscrito en el Registro de la Propiedad a nombre de una persona natural o jurídica determinada, carece de dueño o propietario, nos encontramos frente a un bien mostrenco;

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

En uso de la facultad legislativa prevista en el artículo 240 de la Constitución, el artículo 7 y la letra a) del artículo 57 del COOTAD, el Concejo Municipal de Chambo;

Expide:

LA ORDENANZA QUE ESTABLECE EL MECANISMO PARA REGULARIZAR BIENES MOSTRENCOS EN EL CANTÓN CHAMBO

Art.1.-Ámbito de Aplicación.- La presente ordenanza tendrá aplicación en la circunscripción territorial del área urbana o centros poblados de influencia urbana y rural que conforman el Cantón Chambo.

Artículo 2.- Objeto.- La presente ordenanza tiene por objeto lo siguiente:

- a. Incorporar al patrimonio municipal de conformidad con la ley, los bienes inmuebles mostrencos, **que carecen de dueño conocido, ubicados dentro de la jurisdicción del cantón Chambo;** y,
- b. Garantizar el ejercicio pleno de los derechos de dominio por parte del GAD municipal de Chambo.

Artículo 3.- Principios.- La presente ordenanza se sustenta en los principios de legalidad, generalidad, autonomía, solidaridad y responsabilidad.

Artículo 4.- Definiciones.- Para efectos legales de la presente ordenanza, se deja constancia de las siguientes definiciones:

- a. Bienes mostrencos.- Son los bienes inmuebles que están ubicados dentro de la zona Urbana, zona Rural de expansión Urbana y de los centros poblados concentrados del cantón Chambo, que carecen de dueño conocido y que se encuentran abandonados, deshabitados, sin uso y/o aquellos bienes que en los catastros se desconoce el nombre del propietario.
- b. Predio.- Se considera como predio a todo bien inmueble con o sin edificación, finca, heredad, hacienda, tierra y propiedad; y,
- c. Inmueble.- Inmuebles, fincas o bienes raíces son las cosas que no pueden transportarse de un lugar a otro, como las tierras, minas, y las que adhieren permanentemente a ellas, como los edificios y los árboles. Las casas y heredades se llaman predios o fundos. -

Art. 5.-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 el artículo 4 de la presente Ordenanza, al estar vacantes y carentes de dueño conocido, se consideran de propiedad del Gobierno Municipal del cantón Chambo, por lo tanto pasaran a formar parte de sus activos, para lo cual la

Dirección Financiera y la Jefatura de Avalúos y Catastros llevarán un inventario de estos bienes. Bienes privados de propiedad municipal como lo prescribe la ley.-

1.- DEL PROCEDIMIENTO:

Art. 6.-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 Chambo; así:

a) La Jefatura de Avalúos y Catastros determinará la ubicación, superficie, linderos y más características según corresponda el caso, como también, fijará y precisará el avalúo correspondiente de tales bienes llamados mostrencos, determinando la procedencia o no de la referida declaratoria del bien mostrenco debidamente motivada y fundamentada conforme a lo dispuesto en el artículo 76, numeral 7, literal l) de la Constitución de la República del Ecuador.

b) La Dirección de Planificación certificará indicando que el solar o lote de terreno se encuentra ubicado en la zona Urbana, zona Rural de expansión Urbana y de los centros poblados concentrados, conforme lo dispuesto en la respectiva ordenanza y el plan de desarrollo y ordenamiento territorial, sobre posibles afectaciones viales o proyectos a desarrollarse en dicho predio.

c) El o la Registradora de la Propiedad emitirá una certificación en la que se indique si sobre el lote de terreno objeto de declaratoria de Bien Mostrenco, se encuentra inscrito algún título traslativo de dominio y los gravámenes respectivos; además de existir debe certificar quién es actualmente el dueño.

Art. 7.- Declaratoria.-Los respectivos informes se remitirán a la Comisión de Planificación y Presupuesto, para su análisis, observación y recomendación, para luego ser enviado al Señor Alcalde para que lo presente en el seno del Concejo para ser discutido y aprobado; y se de inicio al proceso declaratorio de Bien Mostrenco.

Con la resolución del Concejo, la Jefatura de Avalúos y Catastros procederá de la siguiente manera:

a. Remitirá la indicada resolución a la Secretaría del Concejo para su publicación, la misma que se realizará por tres días consecutivos en un diario de mayor circulación del Cantón en caso de existir y en la página web institucional, la que contendrá los datos del bien o del predio objeto de declaratoria de Bien Mostrenco. La publicación se podrá realizar también, en un periódico de circulación provincial en caso de carecer el Cantón de un medio escrito de circulación diaria;

b. Solicitar a la Comisaría Municipal la colocación de un rótulo informativo en el sitio, sobre el proceso de declaratoria de Bien Mostrenco que el GAD Municipal de Chambo esté llevando a cabo;

c. En el plazo de quince días luego de la última publicación y de no existir ningún tipo de reclamo dentro del período indicado, se solicitará a la Secretaría del Concejo la certificación de las publicaciones realizadas; y,

d. Con la certificación antes mencionada y los informes de los departamentos correspondientes, se elaborará un informe motivado que será entregado al señor Alcalde para concluir con el trámite legal pertinente.

La documentación será remitida a Asesoría Jurídica para su protocolización y respectiva inscripción en el Registro de la Propiedad, en el plazo de 8 días, la que enviará una copia de la escritura de protocolización, a los departamentos pertinentes, especialmente a la Dirección Financiera quien llevará el inventario de conformidad con la ley.

Los predios declarados como bienes mostrencos pasarán a formar parte del Banco de Suelos, destinados para fines de utilidad pública.-

Artículo 8.- De los reclamos.- Realizadas las publicaciones y dentro del plazo determinado en el artículo 7 letra c), la o las personas que se consideren afectadas por la Declaratoria de Bien Mostrenco, podrán presentar sus reclamos de manera escrita ante la máxima autoridad del Gobierno Municipal del cantón Chambo, quien resolverá por la vía administrativa dicha reclamación; a la petición deberán adjuntar:

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 del Cantón Chambo.

b) Última carta de pago del impuesto predial, respecto al bien reclamado.

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

Art. 9.-Incorporación a los activos del GADM de Chambo.- De no haberse presentado reclamación alguna o vencido el plazo señalado en el artículo 7 literal c) de esta Ordenanza, para la presentación de reclamos o impugnaciones por parte de los posibles afectados con la declaratoria de bien mostrenco y/o no haberse demostrado conforme a derecho la propiedad del inmueble durante dicho plazo, quedará ejecutoriada la declaratoria del bien Mostrenco emitida por el Concejo Municipal, la que se mandará a protocolizar en una de las Notarías Públicas del cantón, provincia o cualquier parte del país, luego de lo cual se procederá a la inscripción en el Registro de la Propiedad de este cantón y su posterior incorporación en el catastro pertinente, misma que constituirá justo título de propiedad a favor del Gobierno Municipal del cantón Chambo.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

La presente Ordenanza deroga todo instrumento de igual o menor jerarquía que se oponga o contravenga estas disposiciones.

DISPOSICION GENERAL:

ÚNICA.- Normas Supletorias.- En todo aquello que no esté contemplado en la presente Ordenanza, se regirá por lo que estipula el COOTAD, el Código Civil, la Ley del Sistema

Nacional de Registro de Datos Públicos, la Ley Notarial y más leyes conexas que sean aplicables y que no se contrapongan; y,

DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de la presente fecha sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial y dominio Web de la institución, de conformidad con lo que dispone el artículo 324 del COOTAD.

DADA Y FIRMADA EN LA SALA DE SESIONES DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTON CHAMBO, EL PRIMER DÍA DEL MES DE FEBRERO DEL 2018.

Dr. Iván Rodrigo Pazmiño Núñez

ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL DE CHAMBO

Dr. Carlos Estrella Arellano

SECRETARIO DEL CONCEJO DEL GAD MUNICIPAL DE
CHAMBO.

CERTIFICO: que "LA ORDENANZA QUE ESTABLECE EL MECANISMO PARA REGULARIZAR BIENES MOSTRENCOS EN EL CANTÓN CHAMBO.", fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo del GAD Municipal de Chambo, en las sesiones extraordinarias de fecha 24 de enero del 2018 y 1 de febrero del 2018, en primero y segundo debate respectivamente. LO CERTIFICO

Dr. Carlos Estrella Arellano

SECRETARIO DE CONCEJO DEL GAD MUNICIPAL DE
CHAMBO.

De conformidad con lo prescrito en los Artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, SANCIONO la presente "LA ORDENANZA QUE ESTABLECE EL MECANISMO PARA REGULARIZAR BIENES MOSTRENCOS EN EL CANTÓN CHAMBO." y ordeno su promulgación a través de su publicación en la Gaceta Oficial y dominio Web de la Institución.

Chambo, 1 de febrero del 2018



**GAD MUNICIPAL
DE CHAMBO**
"SEÑORA DEL AGRO, PRINCESA DEL RÍO"

ORDENANZA



Dr. Iván Rodrigo Pazmiño Núñez

ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL DEL
CANTON CHAMBO

CERTIFICACIÓN.-El Dr. Iván Rodrigo Pazmiño Núñez Alcalde del GAD Municipal de Chambo, el primer día del mes de febrero del dos mil dieciocho, sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en la Gaceta Oficial y dominio Web de la Institución, de **"LA ORDENANZA QUE ESTABLECE EL MECANISMO PARA REGULARIZAR BIENES MOSTRENCOS EN EL CANTÓN CHAMBO."**LO CERTIFICO.

Chambo, 1 de febrero del 2018

Dr. Carlos Estrella Arellano

SECRETARIO DE CONCEJO DEL GAD MUNICIPAL
DE CHAMBO.

