

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE EL PANGUI

CONSIDERANDO:

Que, el numeral 9, del Art. 264 de la Norma Suprema, establece que es competencia exclusiva de los gobiernos municipales formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

Que, el Art. 321 de la Carta Magna determina 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, el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización "COOTAD" establece que: "(...) Los consejos regionales y provinciales y los concejos metropolitanos y municipales aprobarán ordenanzas regionales, provinciales, metropolitanas y municipales, respectivamente, con el voto conforme de la mayoría de sus miembros (...)";

Que, el Art. 414 del COOTAD, en su parte pertinente establece que constituyen patrimonio de los gobiernos autónomos descentralizados los bienes muebles e inmuebles que adquiera a cualquier título;

Que, el Art. 415 de la norma predicha, determina que son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos sobre los cuales ejercen dominio, y se dividen en, bienes de dominio privado y bienes de dominio público.

Que, el literal c), del Art. 419 del COOTAD dispone que los bienes mostrencos situados dentro de las respectivas circunscripciones territoriales, constituyen bienes de dominio privado;

Que, la Norma Ibídem en su Art. 426 señala 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 inciso quinto del Art. 481 del COOTAD establece que se entienden mostrencos aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño conocido; y que los gobiernos autónomos descentralizados municipales mediante ordenanza establecerán los mecanismos y procedimientos para regularizarlos;

Que, la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, en su Art. 85, literal a), en concordancia con el artículo 87, literal a) del mismo cuerpo normativo, señala: "Para los efectos de esta Ley, 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, el Art. 605 del Código Civil dispone que: "Son bienes del Estado todas las tierras que,

estando situadas en los límites territoriales, carecen de otro dueño";

En ejercicio de las atribuciones contenidas en el Art. 240 de la Constitución de la República del Ecuador, en los Art. 7 y 87 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización

EXPIDE:

LA SIGUIENTE ORDENANZA QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO DE DECLARATORIA Y REGULARIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES URBANOS MOSTRENCOS

CAPÍTULO I GENERALIDADES

Art. 1.- Objeto. - La presente ordenanza tiene por objeto determinar los mecanismos y procedimientos para declarar y regularizar bienes inmuebles urbanos mostrencos y su incorporación al catastro del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de El Pangui, como bienes de dominio privado.

Art. 2.- Ámbito. - La presente ordenanza se aplicará en la circunscripción territorial urbana del Cantón El Pangui.

Art. 3.- Bien mostrenco. - Son aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño conocido, es decir todo aquel bien inmueble sobre el que no existe título de dominio inscrito en el Registro de la Propiedad, demostrado mediante el certificado respectivo conferido por dicha entidad.

Art. 4.- Competencia. - La autoridad competente para declarar un bien inmueble como bien mostrenco es el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de El Pangui, una vez cumplido el procedimiento establecido en la presente Ordenanza.

CAPÍTULO II PROCEDIMIENTO DE DECLARATORIA Y REGULARIZACIÓN DE BIEN INMUEBLE MOSTRENCO

Art. 5.- Procedimiento. - El trámite para la declaratoria y regularización de bienes inmuebles mostrencos estará a cargo del Responsable de la unidad de Avalúos y catastros, dependencia que solicitará los informes técnicos y legales, de acuerdo a lo establecido en la presente Ordenanza, para el efecto actuará en coordinación con: la Dirección de Planificación y Ordenamiento territorial, Unidad de gestión de Riesgos, Procuraduría Sindica Municipal, Registro de la Propiedad; Conforme lo establece el ordenamiento jurídico, la declaratoria se realizará mediante resolución del Concejo Municipal.

Art 6.- Iniciativa. - La declaratoria y regularización de un bien inmueble mostrenco, podrá iniciarse por petición de los administrados: personas naturales o jurídicas, públicas o privadas; o, de oficio, por parte de la Unidad de Avalúos y catastros.

Art. 7.- Contenido de la petición de declaratoria y regularización de bien inmueble mostrenco.- El administrado o entidad pública o privada que solicite la declaratoria de un bien inmueble como mostrenco, dirigirá su petición al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de El Pangui, la cual una vez verificado el cumplimiento de los requisitos

establecidos en el presente artículo, remitirá la petición a la Unidad de Avalúos y catastros, en el término de 5 días, para el trámite correspondiente. En el caso de que la solicitud presentada a las dependencias competentes, no reúna los requisitos, esta deberá ser devuelta en el término máximo de 2 días al peticionario.

La petición de declaratoria de bien mostrenco contendrá al menos lo siguiente:

- a) Solicitud dirigida al Alcalde;
- b) Copia de la cedula de ciudadanía o pasaporte; y, certificado de votación;
- c) Nombres completos del peticionario;
- d) Nombramiento del representante legal de la entidad pública o privada solicitante;
- e) Copia del RUC, en caso de tratarse de personas jurídicas de derecho público o de derecho privado;
- f) Dirección domiciliaria, número de teléfono, y correo electrónico del o los peticionario;
- g) Ubicación del predio cuya regularización se solicita detallando: la parroquia, sector en el que se encuentra, croquis con ubicación de referencia, clave catastral o número de predio, en caso de existir; (el croquis deberá presentar en coordenadas de acuerdo a los lineamiento que estipula la unidad de Avalúos y Catastros).
- h) La pretensión clara y precisa de que se declare al bien inmueble mostrenco; y
- i) Firmas del o los peticionarios.

Art. 8.- Informes para la declaratoria y regularización. - Para la declaratoria y regularización de bienes inmuebles mostrencos en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de El Pangui, la unidad de Avalúos y catastros, en un término de 15 días, requerirá a las diferentes dependencias la siguiente documentación:

1. Ficha catastral del bien inmueble a ser declarado como bien mostrenco.
2. Informe técnico de la Unidad de gestión de Riesgos en los casos que ameriten y que sean requeridos por la Unidad de Avalúos y catastros;
3. Informe emitido por el Registro de la Propiedad sobre la titularidad del predio, el cual deberá contener los certificados de búsqueda y de hipotecas y gravámenes, debidamente actualizados del inmueble a ser declarado como mostrenco.

Art. 9.- Ficha técnica. - La ficha técnica que contendrá la siguiente información:
Área del terreno;

- a) Identificación catastral, número de predio, y datos del bien inmueble;
- b) Linderos, colindantes, dimensiones del área de terreno a declararse como bien mostrenco;
- c) Observaciones; y,
- d) Firmas de responsabilidad.

Art. 10.- Informe técnico de la Unidad de Gestión de Riesgos. - La Unidad de Gestión de Riesgo, en el término de 15 días, emitirá el informe técnico de evaluación de riesgo el que contendrá lo siguiente:

- a) Ubicación e identificación del bien inmueble;
- b) Descripción física del área evaluada;
- c) Amenazas en el sector evaluado;
- d) Elementos expuestos y vulnerables;
- e) Calificación del riesgo;

- f) Conclusiones y recomendaciones;
- g) Anexos y registros fotográficos; y,
- h) Firmas de responsabilidad.

Art. 11.- Informes de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial. - La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial en el término de 15 días, emitirá un informe unificado que deberá contener dos partes:

- a) Información legal, que contendrá un detalle de antecedentes conocidos del bien inmueble cuya declaratoria como bien mostrenco se solicita, y la conclusión de que el mismo es un bien inmueble susceptible o no de ser declarado como tal.
- b) Información técnica e investigación de campo, en el que se incluirán los datos técnicos del bien inmueble, superficie, cabida, linderos y colindantes que consten en el Catastro Municipal, así como el señalamiento de si existe o no algún proyecto a ejecutarse.

Art. 12.- Informe de la Unidad de Avalúos y Catastros. - La Unidad de Avalúos y Catastros, una vez que cuente con la documentación descrita en los artículos anteriores, elaborará un informe técnico y determinará la procedencia o improcedencia del trámite para la declaratoria y regularización del bien mostrenco, con lo cual se remitirá en el término de 15 días el expediente completo a la Procuraduría Sindica Municipal para que emita el informe legal correspondiente.

Art. 13.- Informe legal. - La Procuraduría Sindica Municipal, en el término de 15 días, una vez recibido el expediente, elaborará el informe legal que consistirá en la constatación de los informes técnicos y legales descritos en los artículos precedentes y concluirá la procedencia o improcedencia legal de la declaratoria y regularización de bien mostrenco.

El informe legal será remitido conjuntamente con el expediente completo al Concejo Municipal para su conocimiento y dictamen.

Art. 14.- Dictamen del Concejo Municipal. - El Concejo Municipal una vez conocidos los informes técnicos y legales descritos en los artículos precedentes, emitirá dictamen favorable o desfavorable para la declaratoria y regularización del bien inmueble mostrenco.

Si el dictamen del Concejo Municipal es favorable, el extracto de dicho dictamen en el cual se indiquen los datos del bien que va a ser declarado como bien inmueble mostrenco, deberá ser publicado inmediatamente, por la Unidad de Comunicación, con la finalidad de que se garantice el debido proceso, y que se comunique a la comunidad sobre la posible declaratoria de bien inmueble mostrenco; se publicará dicho extracto de manera inmediata, en las Estafetas municipales, por la Pagina web de la institución y por la radio Municipal por lo menos durante 3 días consecutivos; y, mediante carteles en los lugares de mayor frecuencia pública.

Cualquier persona natural o jurídica, entidad pública o privada, que se creyere afectada por la posible declaratoria de un bien inmueble mostrenco, en cualquier momento del proceso podrá presentar su reclamación, adjuntando los documentos establecidos en el artículo 17 de la presente ordenanza, con lo cual una vez demostrada la titularidad de dominio automáticamente se suspenderá el procedimiento iniciado.

Art. 15.- Resolución del Concejo Municipal. - Luego de conocidos los informes pertinentes, el Concejo Municipal, resolverá aprobar o negar la declaratoria de bien inmueble mostrenco y por ende su regularización.

En el caso de que la resolución del Concejo Municipal apruebe la declaratoria y regularización de un bien mostrenco, esta deberá contener lo siguiente:

Declaratoria del bien inmueble mostrenco y la disposición de incorporación en el catastro municipal bajo la categoría de bien inmueble de dominio privado;

Art. 16.- Publicación de la resolución.- La resolución de declaratoria de bien inmueble mostrenco, deberá publicarse en la estafeta Municipal por lo menos durante 3 días consecutivos.

Art. 17.- Apelación de la Resolución del Concejo Municipal. - Las personas que se consideren afectadas por la declaratoria de bien inmueble mostrenco, tendrán un término de 15 días contados desde la publicación de la resolución, para que presenten su solicitud de apelación de la resolución, de manera escrita, las mismas que estarán dirigidas al Alcalde del Gobierno Autónomo descentralizado Municipal de El Pangui, a efectos de que sea remitida para su análisis y resolución, adjuntando los siguientes documentos:

- a) Solicitud dirigida al Alcalde;
- b) Copia de la cédula de ciudadanía o pasaporte; y, certificado de votación;
- c) Copia certificada de la escritura pública con la que demuestre el dominio del inmueble declarado como bien mostrenco, en la que deberá constar la respectiva razón de inscripción en el Registro de la Propiedad;
- d) Certificado de gravamen actualizado del Registro de la Propiedad; y,
- e) Copia del último pago del impuesto predial, del bien.

El Alcalde del Gobierno Autónomo descentralizado municipal de El Pangui remitirá el expediente a la Unidad de Avalúos y catastros para que ésta requiera a las dependencias que emitieron los informes para la declaratoria de bien mostrenco, su ratificación o rectificación, los mismos que deberán ser entregados en el término de 15 días, para someter a resolución de Concejo Municipal, dependencia que resolverá aceptar o negar la solicitud, cuya resolución no será susceptible de admitir recurso alguno en la vía administrativa.

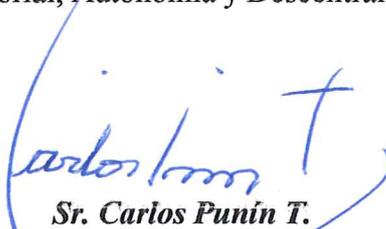
De haber justificado el reclamante, en legal y debida forma su derecho de dominio sobre el inmueble que hubiere sido declarado como bien mostrenco, habrá lugar a que se deje sin efecto la resolución.

Art. 18.- Regularización del bien inmueble mostrenco.- Una vez expedida la resolución de declaratoria de bien inmueble mostrenco, y de no haberse presentado solicitud de apelación de la resolución, dentro del término establecido en el artículo anterior, Procuraduría Sindica Municipal en coordinación con la Unidad de Avalúos y Catastros deberá protocolizarla ante un Notario Público e inscribirla en el Registro de la Propiedad del cantón El Pangui, junto con las publicaciones realizadas.

Realizada la inscripción de la protocolización de la resolución de la declaratoria de bien inmueble mostrenco, Procuraduría Sindica Municipal remitirá copias de los documentos protocolizados a la Dirección de Planificación, a la Unidad de Avalúos y Catastros, para que se incorpore al inventario de propiedad municipal, bajo la categoría de bien inmueble de dominio privado.

DISPOSICIÓN GENERAL.-

El Pangui, 15 de noviembre de 2019, a las 11h00.- De conformidad a lo previsto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal pertinente, Sanciono la presente Ordenanza para que entre en vigencia, su promulgación se hará de acuerdo a lo previsto en el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.



Sr. Carlos Punín T.
ALCALDE DEL GOBIERNO
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE EL PANGUI



Sancionó y firmó la presente Ordenanza, conforme al decreto que antecede, el Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de El Pangui, Sr. Carlos Mesías Punín Tello, a los quince días del mes de noviembre de dos mil diecinueve, a las once horas.



Dr. Carlos Beltrán M.
SECRETARIO DEL GOBIERNO
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE EL PANGUI ECGDO.

