



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS

CATACUCHA - LOJA - ECUADOR

ORDENANZA PARA LA REGULARIZACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS EN EL CANTÓN PALTAS

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Constitución de la República del Ecuador, dentro del Título V, referente a la Organización del Territorio del Estado, otorga a los gobiernos autónomos descentralizados autonomía política, administrativa y financiera, además las facultades legislativas dentro de las competencias y jurisdicción territorial.

El Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, recoge estas facultades y profundiza la capacidad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas y resoluciones.

En el cantón Paltas a la fecha no existe normativa que regule de forma específica, el trámite y los procedimientos para la declaratoria de los Bienes Mostrencos, que son aquellos bienes que carecen de dueño conocido; y que estamos obligados a establecer mediante ordenanza los mecanismos y procedimientos para regularizar dichos bienes mostrencos de acuerdo a lo establecido en el Art. 481 párrafo quinto del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

La Ordenanza para la Regularización de Bienes Mostrencos en el Cantón Paltas, permitirá contar con una normativa legal actualizada, que servirá para llevar adelante cada uno de los requerimientos de la institución y los pedidos de la ciudadanía para la declaración de un bien inmueble como mostrenco; y una vez legalizado pasará a formar parte de los activos del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Paltas.





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS

CATACOCCHA - LOJA - ECUADOR

EL CONCEJO CANTONAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 66, numeral 26 señala que reconoce a todas 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 en su artículo 238, 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 en su artículo 321, 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, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su artículo 53 determina: "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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su artículo 54 señala: "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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su artículo 55 indica: "Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: literal b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón";

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su artículo 417, literal g) indica que constituyen bienes de uso público, entre otros: " Las casas comunales, canchas, mercados,



H2



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS

CATACOCCHA - LOJA - ECUADOR

escenarios deportivos, conchas acústicas y otros de análoga función de servicio comunitario...”;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su artículo 419, determina que constituyen bienes del dominio privado: “c) Los bienes mostrencos situados dentro de las respectivas circunscripciones territoriales”;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su artículo 436, dispone Autorización de transferencia. - Los consejos, concejos o juntas, podrán acordar y autorizar la venta, donación, hipoteca y permuta de los bienes inmuebles públicos de uso privado o la venta, donación, trueque y prenda de los bienes muebles, con el voto de los dos tercios de los integrantes. Para la autorización no se podrá contemplar un valor inferior al de la propiedad, de acuerdo con el registro o catastro municipal actualizado. La donación únicamente procederá entre instituciones del sector público.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su artículo 437, establece los casos en los que procede la venta.- La venta de los bienes de dominio privado se acordará en estos casos: a) Si no reportan provecho alguno a las finanzas de los gobiernos autónomos descentralizados 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 concreta del gobierno autónomo descentralizado; 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.

Que, el inciso segundo del Art. 23 del Reglamento de Administración y Control de Bienes del Sector Público, establece que: Las entidades y empresas del sector público que tengan personería jurídica, patrimonio propio y administración autónoma podrán vender directamente, sin necesidad de remate, sus aeronaves, naves, buques, aparejos y otros bienes de similares características o que estén sujetos, por su naturaleza, a condiciones particulares de comercialización, para lo cual la máxima autoridad de la entidad u organismo solicitará previamente un informe técnico en el que se determine si los bienes son obsoletos, inservibles o fuera de uso, que su operación y mantenimiento resultan antieconómicos para la entidad u organismo, y se justifique técnica y económicamente que el proceso de remate resultaría inconveniente.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su artículo 481, quinto párrafo indica: “...se entienden mostrencos aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño conocido; en



41



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS

CATACocha - LOJA - ECUADOR

este caso los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos mediante ordenanza establecerán los mecanismos y procedimientos para regularizar bienes mostrencos.”;

Que, la Codificación del Código Civil en su artículo 605 señala: “Son bienes del Estado todas las tierras que, estando situadas dentro de los límites territoriales, carecen de otro dueño.”

Que, la Ley de Registro de la Propiedad en su artículo 1 señala que la inscripción de los instrumentos públicos, títulos, etc., sirve de medio de tradición de bienes raíces;

Y, en uso de la facultad legislativa prevista en el artículo 240 de la Constitución de la República, artículo 7 y artículo 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expide la siguiente:

ORDENANZA PARA LA REGULARIZACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS EN EL CANTÓN PALTAS

Artículo 1.- Objeto. - La presente Ordenanza tiene como objeto regularizar e incorporar al patrimonio municipal de acuerdo con lo determinado en el artículo 419 del COOTAD, los bienes inmuebles mostrencos (vacantes o sin dueño conocido), ubicados dentro de la jurisdicción urbana y centros poblados del Cantón Paltas y garantizar el ejercicio pleno de los derechos de dominio del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Paltas.

Artículo 2.- Ámbito de Aplicación. - La presente Ordenanza se aplicará en los bienes inmuebles ubicados dentro de la jurisdicción urbana y centros poblados del cantón Paltas

Artículo 3.- Principios. - Para la aplicación de la presente Ordenanza se observarán los principios de legalidad, generalidad, autonomía, solidaridad y responsabilidad.

Artículo 4.- Términos y definiciones. - Para la aplicación adecuada y para efectos legales de la presente Ordenanza, se deja constancia de las siguientes definiciones:

- a) Bienes Mostrencos. - Son aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño conocido o que se encuentran vacantes (abandonados, deshabitados, sin uso) y que por ley le pertenecen al Estado.
 - Dentro del Derecho Civil y del Administrativo, por bienes mostrencos se entiende los que no tienen dueño conocido. Los muebles o semovientes que se encuentran perdidos o abandonados sin saberse de su dueño. Se denominan mostrencos por cuanto se deban

HO





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS

CATACOCCHA - LOJA - ECUADOR

mostrar, o poner de manifiesto, y pregonar para que pueda su dueño saber el hallazgo, y reclamarlos si no los hubiera abandonado. En derecho, los bienes mostrencos son todos aquellos bienes, muebles que se encuentran perdidos, abandonados o deshabitados y sin saberse su dueño. Los bienes mostrencos al estar vacantes y carentes de dueño son susceptibles de adquisición por ocupación. (Fuente: Edición Enciclopédica de Derechos Guillermo Cabanellas de las Cuevas).

- b) Bienes Inmuebles. - Bienes Inmuebles, fincas o bienes raíces son las cosas que no pueden transportarse físicamente de un lugar a otro, como las tierras, minas y las que se adhieren permanentemente a ellas como las edificaciones y los árboles.

Artículo 5.- De la identificación del bien mostrenco. - Previo a la declaración de un bien inmueble como mostrenco, se identificará técnicamente dicho bien inmueble a través de la Coordinación de Avalúos y Catastros y Registro de la Propiedad del GAD del Cantón Paltas

Artículo 6.- De los beneficiarios. - Habiéndose declarado bien inmueble mostrenco y legalizado que fuera éste, pasará a formar parte de los activos del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Paltas, para lo cual la Coordinación de Avalúos y Catastros establecerá el catastro y su valoración; y, Dirección Financiera establecerá el inventario y registro.

Artículo 7.- De la iniciativa ciudadana. - Cualquier ciudadano, en conocimiento de la existencia de un bien inmueble vacante o sin dueño conocido, podrá solicitar la declaratoria de bien mostrenco, para cuyo efecto presentará lo siguiente:

- a) Solicitud dirigida a la Máxima Autoridad del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Paltas, en la que se detalle la ubicación del bien inmueble requerido.
- b) Identificación que lo acredite como persona natural o jurídica.

Artículo 8.- Del proceso. - La regularización y legalización de los bienes inmuebles vacantes o sin dueño conocido, bajo responsabilidad de las dependencias municipales, cumplirán con el siguiente proceso:

1. Conocida la existencia del bien inmueble vacante o sin dueño conocido, ya sea por iniciativa ciudadana o de organismo público, la Coordinación de Avalúos y Catastros proporcionará todos los datos catastrales y solicitará a la Dirección de Planificación la elaboración de la planimetría oficial del bien a declararse como bien mostrenco. Conjuntamente con la planimetría del predio, se informará sobre las afectaciones viales o los posibles proyectos a desarrollarse en el mismo.





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS

CATACOCCHA - LOJA - ECUADOR

2. Con el informe la Dirección de Planificación, la Coordinación de Avalúos y Catastros elevará un informe detallado con todos los datos catastrales, que mediante un extracto, se pondrá en conocimiento público, por intermedio de una publicación en un periódico de circulación provincial, y durante ocho días consecutivos a través de la página web y cartelera institucional, bajo responsabilidad de la Unidad de Comunicación Social y Relaciones Públicas.
3. En el término de 30 días después de la publicación y de no existir ningún tipo de reclamo dentro del período indicado, la Coordinación de Avalúos y Catastros, solicitará a la Unidad de Comunicación Social y Relaciones Públicas la certificación de las publicaciones realizadas.
4. Con la certificación antes mencionada y los informes de las Direcciones correspondientes, la Coordinación de Avalúos y Catastros remitirá un informe motivado al Señor Alcalde, el mismo que pondrá en consideración para resolución del Concejo Cantonal de Paltas.
5. La Resolución de Concejo Cantonal de Paltas será remitida a la Procuraduría Sindica para la elaboración de la minuta y su posterior protocolización y respectiva inscripción en el Registro de la Propiedad, el que enviará una copia de la escritura pública a la Dirección Financiera; y, Coordinación de Avalúos y Catastros para el registro e inventario correspondiente.

Artículo 9.- De las reclamaciones. - Realizadas las publicaciones y dentro del término determinado en el artículo 8 número 3, la o las personas que se consideren afectadas por la posible declaratoria de bien mostrenco, podrán presentar sus reclamaciones a la máxima autoridad del GAD del Cantón Paltas a través de una solicitud en la que deberán adjuntar:

- a) Copia certificada del título escriturado y debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad donde se justifique su titularidad como propietario del bien afectado.
- b) Carta de pago actualizada del impuesto predial que tuviere.
- c) Certificado de gravámenes actualizado.

De justificar el reclamo, Procuraduría Sindica informará de este particular para que el Concejo Cantonal suspenda el proceso, caso contrario el mismo continuará.

CAPÍTULO II

DE LA AUTORIZACIÓN PARA LA VENTA DE BIENES INMUEBLES PÚBLICOS DE USO PRIVADO A PERSONAS NATURALES O JURÍDICAS

Art.- 10.- Solicitud de autorización de transferencia. - Las personas naturales o jurídicas que requieran autorización para la venta de bienes inmuebles públicos





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS

CATACUCHA - LOJA - ECUADOR

de uso privado, deberán hacerlo mediante comunicación dirigida al Señor Alcalde, singularizando el bien y adjuntando los requisitos que se detallan en el Artículo 11.

Art. 11.- Requisitos para la autorización de transferencia. - Para que el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Paltas, proceda al análisis de la autorización para la venta de bienes inmuebles públicos de uso privado en orden, a lo que establece el Art. 436 del COOTAD, el interesado deberá adjuntar los siguientes requisitos:

1. Solicitud dirigida al señor Alcalde.
2. Copia de la cédula de ciudadanía y certificado de votación del último proceso electoral.
3. Certificado de no adeudar al Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Paltas
4. Pago de las tasas fijadas por la municipalidad al inicio del proceso, por inspección y/o levantamiento catastral, del predio cuya autorización de venta requiere.
5. Certificado del Registrador de la Propiedad del Cantón Paltas de no poseer bienes inmuebles dentro de la jurisdicción Urbana y Centros Poblados del Cantón Paltas, adjudicados o vendidos por el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Paltas.
6. Certificado de bienes inmuebles, conferido por el Sr. Registrador de la Propiedad (posea o no posea).
7. Certificado conferido por la Unidad de Gestión de Gestión de Riesgos, indicando en lo fundamental, si el bien del cual se requiere la autorización de venta, se encuentra en zona de riesgo.

Art.- 12.- Aspectos técnicos del expediente. - Se deberán observar estrictamente los siguientes aspectos:

- a) El levantamiento del predio, deberá contener el correspondiente cuadro de áreas y linderos; y, estará georeferenciado en el Sistema de Coordenadas UTM Datum WGS84.
- b) El interesado deberá solicitar y presentar el informe de línea de fábrica.
- c) El frente del predio deberá estar acorde a la zonificación del uso del suelo del sector, salvo casos especiales y consolidados, que siendo independientes y funcionales no presenten otra alternativa.
- d) Los predios que se encuentren afectados por el Plan de Ordenamiento Territorial, o en Áreas consideradas de protección, taludes, riberas de ríos y playas, zonas de riesgo, no podrán ser sujetos de autorización de venta.
- e) Se prohíbe la autorización de venta de bienes inmuebles a aquellas personas que tienen como actividad el tráfico ilícito de tierras.





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS

CATACOCCHA - LOJA - ECUADOR

Art.- 13.- Procesó e informes previos. - La documentación se receptorá en Pro – Secretaría, el interesado ingresará una solicitud dirigida al Señor Alcalde, con todos los requisitos exigidos en el Art.- 11 de la presente Ordenanza; luego de lo cual se observará el siguiente procedimiento:

- a) Se remitirá la documentación a la Dirección de Planificación para que verifique la existencia de la inspección, levantamiento planimétrico, catastro y demás informes necesarios para la validez del trámite, de lo cual emitirá informe.
- b) Procuraduría Sindica procederá a revisar la documentación en el ámbito legal; y, emitirá un informe al señor Alcalde.
- c) Con los informes, el señor Alcalde, pondrá el expediente en conocimiento del pleno del Concejo Municipal, quienes de creerlo legal y procedente, autorizarán la venta del bien inmueble público de uso privado, en orden, a lo que establece el Art. 436 del COOTAD.
- d) La autorización para la venta de bienes inmuebles públicos de uso privado, no podrá contemplar un valor inferior al de la propiedad, de acuerdo con el registro o catastro municipal actualizado.
- e) Una vez tomada la Resolución por parte del Concejo Municipal, Secretaría General notificará a: Procuraduría Síndica a fin de que proceda a elaborar la minuta de compra – venta; Dirección Financiera a fin de que a través de la Coordinación de Rentas emita el Título de Crédito por concepto de "venta de bien inmueble público de uso privado"; al interesado a fin de que cancele el título de Crédito antes señalado; y, proceda con la celebración de las escrituras correspondientes en una de las Notarías de la ciudad de Catacocha y su inscripción en el Registro de la Propiedad del Cantón Paltas.

Art.- 14.- Forma de pago. - El pago deberá hacerlo el interesado de contado, en efectivo y en moneda de curso legal.

CAPÍTULO III

DE LAS PROHIBICIONES

Art.- 15.- Ninguna persona natural o jurídica, podrá beneficiarse con la venta de más de un predio.

Art. 16.- Los interesados quedan totalmente prohibidos de enajenar el bien inmueble que les vende el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Paltas, por un espacio de cinco años, periodo en el cual no se encuentran impedidos de hipotecar los predios a una entidad bancaria para fines comerciales, o hipotecar los predios para construir y ser beneficiarios de los incentivos para construcción otorgados por el MIDUVI.





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS

CATACOCCHA - LOJA - ECUADOR

DISPOSICIÓN GENERAL

PRIMERA. - Normas Supletorias.- En todo aquello que no se encuentre contemplado en la presente Ordenanza, este proceso se registrará por lo que contempla el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; el Código Civil; el Reglamento de Administración y Control de Bienes del Sector Público, la Ley del Sistema Nacional de Datos Públicos; la Ley Notarial y más leyes conexas que sean aplicables y no se contrapongan.

DISPOSICIÓN FINAL

Primera. - Queda derogada la ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL PROCESO DE ESCRITURACIÓN A LOS POSESIONARIOS DE PREDIOS URBANOS Y CENTROS POBLADOS DEL CANTÓN PALTAS, aprobada el jueves 21 de abril del año 2011 y sancionada el 25 de abril del año 2011.

Segunda. - La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción y promulgación, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dada y aprobada en la Sala de Sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Paltas, a los diez (10) días del mes de enero del año dos mil dieciocho (2018).


Arq. Nerio Ramiro Maita Sanchez
ALCALDE DEL CANTÓN PALTAS




Abg. Janina Rosalía Jaramillo Ramírez
SECRETARIA GENERAL



CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.- CERTIFICO: Que LA ORDENANZA PARA LA REGULARIZACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS EN EL CANTÓN PALTAS, fue discutida y aprobada por el Concejo Cantonal de Paltas; en su primer debate en la sesión extraordinaria del martes veintidós (22) de agosto del año dos mil diecisiete (2017); y, en segundo debate en la sesión ordinaria del miércoles diez (10) de enero del año dos mil dieciocho (2018).


Abg. Janina Rosalía Jaramillo Ramírez
SECRETARIA GENERAL





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS

CATACOCCHA - LOJA - ECUADOR

ALCALDÍA DEL CANTÓN PALTAS.- Arq. Nerio Ramiro Maita Sánchez, Alcalde del Cantón Paltas, a los doce (12) días del mes de enero del año dos mil dieciocho (2018), a las nueve horas quince minutos.- De conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto **LA ORDENANZA PARA LA REGULARIZACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS EN EL CANTÓN PALTAS**, está de acuerdo con la Constitución y las Leyes de la República del Ecuador.- **SANCIONO .- LA ORDENANZA PARA LA REGULARIZACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS EN EL CANTÓN PALTAS**, para que entre en vigencia y dispongo su promulgación.


Arq. Nerio Ramiro Maita Sánchez
ALCALDE DEL CANTÓN PALTAS



Proveyó y firmó **LA ORDENANZA PARA LA REGULARIZACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS EN EL CANTÓN PALTAS**, el señor Arquitecto Nerio Ramiro Maita Sánchez Alcalde del Cantón Paltas, el día viernes doce (12) de enero del año dos mil dieciocho (2018).


Abg. Janina Jaramillo Ramírez
SECRETARIA GENERAL

