

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

De acuerdo con la Constitución de la República del Ecuador, el Estado garantiza y reconoce el derecho a la propiedad, en sus formas, pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta y que deberá cumplir su función social y ambiental; en cumplimiento de esta norma constitucional, pueden ser declarados bienes mostrencos, únicamente, aquellos bienes inmuebles que carecieren de título de dominio.

El artículo 605 del Código Civil, establece que aquellos bienes inmuebles cuyo propietario no puede ser determinado, y que se encuentran dentro de los límites nacionales, pasan a ser parte del Estado y por ende de los Municipios o Gobiernos Autónomos Descentralizados o Metropolitanos.

Al ser la propiedad privada un derecho reconocido por la Constitución de la República del Ecuador, es necesario que, para declarar un bien como mostrenco se cumplan requisitos que no vulneren estos derechos; por consiguiente, antes de incorporar al patrimonio municipal como un bien de dominio privado se deberá demostrar que es un bien inmueble que carece de título de dominio sea que esté ocupado, abandonado, vacante, de manera que se precautele posibles derechos de los particulares sobre el bien materia de la declaratoria o regularización. Sin embargo, si aparece el dueño del inmueble declarado mostrenco y justifica su titularidad de dominio, antes de que la entidad pública lo haya enajenado, le será restituido.

El artículo 481 del COOTAD en su inciso quinto manifiesta que se entienden como bienes mostrencos aquellos inmuebles que carecen de dueño conocido; y que los Gobiernos Autónomos Descentralizados Metropolitanos, mediante ordenanza establecerán los procedimientos para regularizarlos.

El Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Atacames, no cuenta con una normativa específica para declarar un bien como mostrenco, que brinde la seguridad jurídica, tanto al ente público como aquellas personas que podrían verse afectadas con tal declaratoria.

De igual manera, siendo el Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Atacames, ente con competencia para planificar y regular el uso y ocupación del suelo, así como para administrar e implementar los catastros de los pedios urbanos y rurales, está en la obligación, conforme a lo que dispone el artículo 481 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, de establecer mediante Ordenanza, los mecanismos y procedimientos para declarar y por ende regularizar aquellos

bienes inmuebles que estando dentro de la jurisdicción del territorio del cantón Atacames, estén abandonados y cuyo dueño se ignore.

El definir un procedimiento para declarar un bien que no tiene título de dominio, y que puede encontrarse ocupado, vacante, abandonado, permite también regularizar de manera adecuada y jurídica la titularidad de dominio a favor del Municipio; pasando a ser parte del patrimonio como un bien de dominio privado, que puede ser enajenado, mediante los procedimientos establecidos en la legislación ecuatoriana y cumplir de esta manera con los fines que persigue el Municipio frente a la colectividad.

En la jurisdicción territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Atacames, existen bienes inmuebles abandonados, ocupados, o vacantes sin saberse su dueño, consecuentemente son susceptibles de que sean adjudicados o regularizados a favor de la Institución mediante el procedimiento normativo que consta en el proyecto de ordenanza.

Finalmente, debe señalarse que la presente Ordenanza regula la declaratoria de bienes mostrencos dentro de la jurisdicción urbana del cantón Atacames, toda vez que la regularización de la titularidad de aquellos bienes que carecen de titular en zonas rurales, corresponde a la Autoridad Agraria Nacional, en función de lo previsto en la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, conforme lo dispone, entre otros, sus artículos 85, literal a) y 87, literal a).

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN ATACAMES

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador dispone que los gobiernos autónomos descentralizados de los distritos metropolitanos tienen facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;

Que, el numeral 9, del artículo 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 artículo 266 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone que: "Los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que sean aplicables de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que determine la ley que regule el sistema nacional de competencias. En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas distritales".

Que, el artículo 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 artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante "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 artículo 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 artículo 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 artículo 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 artículo 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 artículo 481 del COOTAD establece que se entienden mostrencos 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 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 artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, en los artículos 7 y 87 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

EXPIDE:

ORDENANZA MUNICIPAL QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO DE DECLARATORIA DE BIENES INMUEBLES URBANOS MOSTRENCOS

GENERALIDADES

CAPITULO I

Artículo 1.- Objeto. - La presente ordenanza tiene por objeto determinar los mecanismos y procedimientos para declarar bienes inmuebles urbanos mostrencos y su incorporación al catastro Municipal, como bienes de dominio privado.

Artículo 2.- Ámbito. - La presente ordenanza se aplicará en la circunscripción territorial urbana y zonas de expansión urbana del cantón Atacames.

Artículo 3.- Definición de 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 del cantón Atacames y/o del cantón Esmeraldas, demostrado mediante el certificado respectivo conferido por dichas entidades.

Artículo 4.- Competencia.- La autoridad competente para declarar un bien inmueble como bien mostrenco es el Concejo Municipal de Atacames, una vez cumplido el procedimiento establecido en la presente Ordenanza.

CAPÍTULO II

PROCEDIMIENTO DE DECLARATORIA DE BIEN INMUEBLE MOSTRENCO

Artículo 5.- Procedimiento. - El trámite para la declaratoria de bienes inmuebles mostrencos estará a cargo de la Dirección de Avalúos y Catastros del GADMA, dependencia que solicitará los informes técnicos y legales, de acuerdo a lo establecido en la presente Ordenanza, de la Dirección de Avalúos y Catastro, Dirección de Planificación, Dirección de Gestión de Riesgos, Procuraduría Sindica Municipal, Registro de la Propiedad; y la Comisión de Terrenos del GADMA, para el efecto actuará en coordinación las referidas áreas.

Conforme lo establece el ordenamiento jurídico, la declaratoria se realizará mediante resolución del Cuerpo Edificio, conforme los informes antes referidos.

Artículo 6.- Iniciativa. - La declaratoria 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 Dirección de Avalúos y Catastros del GADMA.

Artículo 7.- Contenido de la petición de declaratoria de bien inmueble mostrenco. - El administrado o entidad pública o privada que pueda demostrar su residencia en el cantón Atacames, que solicite la declaratoria de un bien inmueble como mostrenco, dirigirá su petición al señor Alcalde, el cual remitirá la petición a la Dirección de Avalúos y Catastros, en el término de hasta 5 días, para que, una vez verificado el cumplimiento de los requisitos establecidos en el presente artículo se dé paso al trámite correspondiente. En el caso de que la solicitud presentada a las dependencias competentes, no reúna los requisitos señalados, esta deberá ser devuelta al peticionario.

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

- a) Solicitud dirigida al señor Alcalde
- b) Nombres completos del peticionario;
- c) Número de cédula de ciudadanía, o pasaporte del solicitante;
- d) En caso de personas naturales, el certificado de haber sufragado en el cantón Atacames, de al menos dos comicios electorales inmediatamente anteriores a la fecha de presentación de la solicitud. Para las personas jurídicas, el RUC o cualquier otro documento que acredite fehacientemente que tiene su domicilio en el cantón Atacames
- e) Nombramiento del representante legal de la entidad pública o privada solicitante, para el caso de personas jurídicas

- f) Dirección domiciliaria, número de teléfono, y correo electrónico del peticionario;
- f) 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 conocer;
- g) La pretensión clara y precisa de que se declare al bien inmueble como mostrenco; y
- h) Firmas del o los peticionarios.

Artículo 8.- Informes para la declaratoria.- Para la declaratoria de bienes inmuebles mostrencos en el cantón Atacames, la Dirección de Avalúos y Catastros, en un término de 8 días, requerirá a las diferentes dependencias la siguiente documentación:

1. Ficha catastral del bien inmueble a ser declarado como bien mostrenco, conferidas por la Dirección de Avalúos y Catastro;
2. Informe técnico de la Unidad de Gestión de Riesgos, en los casos que ameriten y que sean requeridos por la Dirección de Avalúos y Catastros municipal;
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.

Artículo 9.- Ficha catastral. - La Dirección de Avalúos y Catastro, en el término de 8 días, emitirá la ficha técnica que contendrá la siguiente información:

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

Artículo 10.- Informe técnico de la Dirección de Gestión de Riesgos. - La Dirección de Gestión de Riesgos, en el término de 8 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.

Artículo 11.- Informes de la Dirección de Planificación. - La Dirección de Planificación, en el término de 8 días, emitirá un informe unificado que deberá contener:

- a) Información técnica e investigación de campo, en el que se incluirán los datos técnicos del bien inmueble, superficie, linderos y colindantes que consten en el Catastro Municipal, así como el señalamiento de si existe o no algún proyecto a ejecutarse, para lo cual emitirá el informe correspondiente de que no existe oposición con la planificación del territorio, o el uso y gestión del suelo.

Artículo 12.- Informe de la Dirección de Avalúos y Catastros. - La Dirección de Avalúos y Catastros del GADMA, 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 8 días el expediente completo a la Procuraduría Síndica para que emita el informe legal correspondiente.

Artículo 13.- Informe legal. - La Procuraduría Síndica del GADMA, en el término de 8 días, una vez recibido el expediente, elaborará el informe legal que consistirá en la constatación de los informes técnicos descritos en los artículos precedentes y concluirá en la procedencia o improcedencia legal de la declaratoria y regularización de bien mostrenco.

El informe legal será remitido conjuntamente con el expediente completo a la Comisión de Terrenos, para su conocimiento y dictamen.

Artículo 14.- Dictamen de la Comisión. - La Comisión de Terrenos, 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 de la Comisión 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 Dirección 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; en un medio de comunicación de amplia cobertura nacional, por una sola vez; así mismo se publicará dicho extracto de manera inmediata, en la página web de la institución municipal por lo menos durante 8 días consecutivos.

Una vez realizadas las publicaciones correspondientes, estas conjuntamente con los informes, pasarán para conocimiento y resolución del Concejo Municipal. En el caso de que el dictamen de la Comisión sea desfavorable, este pasará directamente para conocimiento y resolución del Concejo Municipal de acuerdo a lo establecido en la normativa vigente.

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.

Artículo 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 en el mismo acto en el caso de tener solicitudes de adjudicación de terrenos municipales el concejo procederá a la adjudicación para iniciar el trámite de regularización según el Código Municipal de Regularización, Adjudicación y Ventas de Terrenos en el cantón Atacames.

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

1. Declaratoria del bien inmueble mostrenco y la disposición de incorporación en el inventario de propiedad municipal o del adjudicatario determinado por el concejo, bajo la categoría de bien inmueble de dominio privado;
2. Publicación del extracto de la resolución; y,
3. Encargo a la Procuraduría Sindica Municipal para la protocolización e inscripción de la resolución en el Registro de la Propiedad del cantón Atacames.

Artículo 16.- Publicación del extracto. - El extracto de la resolución de declaratoria de bien inmueble mostrenco deberá publicarse en un medio de comunicación a nivel nacional, por dos ocasiones, a costa del peticionario que suscribe la solicitud de declaratoria; para lo cual, este solicitará una copia certificada del extracto, a Secretaría General del GADMA.

Del mismo modo, la resolución de declaratoria de bien inmueble mostrenco, deberá publicarse en la página web de la institución municipal por lo menos durante 8 días consecutivos.

Para el caso en que la declaratoria de bien inmueble mostrenco se realice de oficio, la publicación se hará a costa del GAD Municipal de Atacames, a solicitud de la Dirección de Avalúos y Catastros.

Artículo 17.- Revocatoria o modificación de la Resolución de Concejo Municipal.- Las personas que se consideren afectadas por la declaratoria de bien inmueble mostrenco, tendrán un término de 60 días contados desde la publicación de la resolución, para que presenten su solicitud de revocatoria o modificación de la resolución, de manera escrita, la misma que estará dirigida al Concejo Municipal, a efectos de que sea remitida para su análisis y resolución, adjuntando los siguientes documentos:

1. 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;
2. Certificado de gravamen actualizado del Registro de la Propiedad del cantón Atacames, y,
3. Copia del último pago del impuesto predial, del bien.

La Secretaría de Concejo, remitirá el expediente a la Dirección 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 8 días, para someter a resolución de Concejo Municipal, aceptando o negando la solicitud, de 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 la revocatoria de tal resolución.

Artículo 18.- Regularización del bien inmueble mostrenco. - Una vez expedida la resolución de declaratoria de bien inmueble mostrenco, y de no haberse presentado solicitud de revocatoria o modificación de la resolución, dentro del término establecido en el artículo anterior, la Procuraduría Síndica en coordinación con la Dirección de Avalúos y Catastros, deberá protocolizarla ante un Notario Público e inscribirla en el Registro de la Propiedad del cantón Atacames, junto con las publicaciones realizadas.

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

DISPOSICIONES GENERALES

En todo lo no previsto en la presente Ordenanza, se aplicará lo establecido en el Código Civil Ecuatoriano, Código Orgánico Administrativo, así como el Código Municipal De Regularización, Adjudicación y Ventas de Terrenos en el cantón Atacames.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Déjese sin efecto jurídico toda ordenanza, norma, disposición o resolución municipal de igual o menor jerarquía que se oponga a los fines de la presente Ordenanza; se observará y respetará los derechos adquiridos bajo vigencia de las ordenanzas derogadas y formas legítimas de adquirir el dominio.

DISPOSICIÓN FINAL

Esta ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de aprobación por parte del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Atacames, sin perjuicio su sanción, ni de su publicación en el dominio web institucional y en el Registro Oficial.

Dado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Atacames a los quince días del mes de agosto del año 2022



Fredy Saldarriaga Corral
ALCALDE



Samira Tobar Cuero
SECRETARIA DE CONCEJO

TRÁMITE DE DISCUSIÓN Y APROBACIÓN POR PARTE DEL CONCEJO MUNICIPAL

Atacames, a los quince días del mes de agosto del 2022.- La infrascrita Secretaria del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Atacames, certifica que la **“ORDENANZA MUNICIPAL QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO DE DECLARATORIA DE BIENES INMUEBLES URBANOS MOSTRENCOS”**, fue discutida en primer debate en sesión ordinaria del 29 de julio de 2022, y en segundo debate en sesión ordinaria del 15 de agosto de 2022.

LO CERTIFICO.

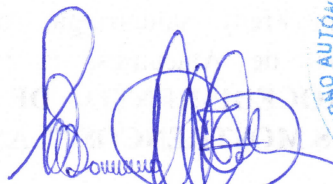


Ab. Samira Tobar Cuero
SECRETARIA DEL CONCEJO

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE
ATACAMES**

PROCESO DE SANCIÓN

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ATACAMES. – Atacames, 16 de agosto de 2022.- De conformidad con la razón que antecede y en cumplimiento a lo dispuesto en inciso cuarto del Artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remítase al señor Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Atacames, la **“ORDENANZA MUNICIPAL QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO DE DECLARATORIA DE BIENES INMUEBLES URBANOS MOSTRENCOS”**, para la sanción respectiva.



Ab. Samira Tobar Cuero



SECRETARIA DEL CONCEJO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ATACAMES

SANCIÓN

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ATACAMES. - Atacames, 18 de agosto de 2022.- De conformidad con lo dispuesto en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización - COOTAD, habiéndose observado el trámite legal y estando de acuerdo con la Constitución de la República del Ecuador, **SANCIONO**, la **“ORDENANZA MUNICIPAL QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO DE DECLARATORIA DE BIENES INMUEBLES URBANOS MOSTRENCOS ”**, y dispongo su promulgación y publicación.



Fredy Saldarriaga Corral

ALCALDE

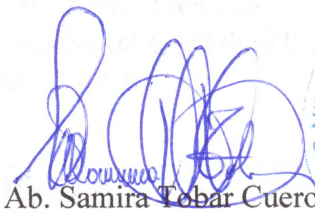
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ATACAMES



CERTIFICACIÓN DE SANCIÓN

Proveyó y firmó el señor Fredy Saldarriaga Corral Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Atacames, la **“ORDENANZA MUNICIPAL QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO DE DECLARATORIA DE BIENES INMUEBLES URBANOS MOSTRENCOS ”**. Atacames, 19 de agosto de 2022

LO CERTIFICO. –



Ab. Samira Tobar Cuero

SECRETARIA DEL CONCEJO

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE
ATACAMES**

