

ORDENANZA N°. 035-GADMCG-2022

LA ORDENANZA PARA LA REGULARIZACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS EN EL CANTÓN GUAMOTE Y EN LOS PERIMETROS URBANOS DE LAS PARROQUIAS RURALES

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON GUAMOTE

CONSIDERANDO:

- QUE,** el Artículo 66.26 de la Constitución de la República, reconoce y garantiza 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,** el Artículo 238 de la Constitución de la República, señala que “Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad, interterritorial, integración y participación ciudadana...”
- QUE,** el Artículo 321 de la Constitución de la República, establece 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 54 del Código orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, prescribe que son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal los siguientes: a) “Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización de 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 Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización ordena: Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación de suelo en el cantón...”
- QUE,** el Artículo 417, literal g) del Código de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, entre otros, determina como bienes el uso público las casas comunales, canchas, mercados, escenarios deportivos, conchas acústicas y otros de análoga función de servicio comunitario.
- QUE,** el Artículo 419 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, entre otros, determina como bienes de dominio privado: c) Los bienes mostrencos situados dentro de las respectivas circunscripciones territoriales”.



QUE, el artículo 481 del COOTAD, expresa que: 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, el Artículo 605 del código Civil, determina que son bienes del Estado todas las tierras que, estando situadas dentro de los límites territoriales, carecen de otro dueño.

QUE, el Artículo 1 de la Ley de Registro de la Propiedad, prescribe: La inscripción de los instrumentos públicos, títulos y demás documentos que la Ley exige o permite que se inscriban en los registros correspondientes, tiene principalmente los siguientes objetos:

- a) Servir de medio de tradición del dominio de bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos.

QUE, mediante memorando Nro. 01618-A-GADMCG-2022, de fecha 09 de junio del 2022 suscrito por el señor Delfín Quishpe solicita al Ing. Andrés Rivera Director de Planificación un informe técnico referente al proyecto de ordenanza regularización de bienes mostrencos en el cantón Guamote y en los perímetros urbanos de las parroquias rurales.

QUE, mediante memorando No. 0389-DPOT-GADMCG-2022, de fecha 14 de junio del 2022 suscrito por el Ing. Andrés Rivera, solicita al Arq. Franklin Manya. Subdirector de Planificación un informe técnico referente al proyecto de ordenanza regularización de bienes mostrencos en el cantón Guamote y en los perímetros urbanos de las parroquias rurales.

QUE, mediante memorando No. 119-GADMCG-SPT-2022, de fecha 20 de junio del 2022 suscrito por el Arq. Franklin Manya remite al Ing. Andrés Rivera Director de Planificación un informe técnico referente al proyecto de ordenanza regularización de bienes mostrencos en el cantón Guamote.

QUE, mediante memorando No. 0436-DPOT-GADMCG-2022, de fecha 06 de julio del 2022 suscrito por el Ing. Andrés Rivera, remite a la máxima autoridad el informe técnico No. 018-SPT-2022 suscrito por el Arq. Franklin Manya. Subdirector de Planificación referente a las observaciones al proyecto de ordenanza regularización de bienes mostrencos en el cantón Guamote y en los perímetros urbanos de las parroquias rurales, para aprobación en segundo debate.

QUE, mediante memorando No. 0011-GADMCG-C de fecha 07 de julio del 2022 el señor concejal Alberto Mishque remite a la Dirección Jurídica el informe técnico No. 018-SPT-2022 suscrito por el Arq. Franklin Manya, Subdirector de Planificación referente a las observaciones al proyecto de ordenanza regularización de bienes mostrencos en el cantón Guamote y en los perímetros urbanos de las parroquias rurales, para aprobación en segundo debate a fin de que se cojan las recomendaciones



QUE, Se ha realizado observaciones de forma en el artículo 5 a fin de que se incluya en el proceso administrativo de tramitación de bienes mostrencos a la Guardalmacén situación que se acoge parcialmente ya que se incluye a la Unidad de Bienes con su responsable el/la Guardalmacén.

QUE, en el artículo 6 de la misma de forma manifiestan que se incluya en el proceso administrativo de tramitación de bienes mostrencos a la Unidad de avalúos y catastros.

QUE, en el artículo 8 de la misma de forma manifiestan que se incluya en el proceso administrativo de tramitación de bienes mostrencos a la Unidad de Topografía, situación que no se puede acoger por cuanto el GADMCG no cuenta con unidad de topografía y se mantiene el texto del artículo.

QUE, en el artículo 9 de la misma de forma manifiestan que se incluya en el proceso administrativo la tramitación de bienes mostrencos a la Unidad de Topografía, situación que no se puede acoger por cuanto el GADMCG no cuenta con unidad de topografía y se mantiene el texto del artículo.

En ejercicio de las atribuciones que le confieren los artículos 7, 57 literal a), 322, 419 y 481 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización;

Expide:

LA ORDENANZA PARA LA REGULARIZACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS EN EL CANTÓN GUAMOTE Y EN LOS PERIMETROS URBANOS DE LAS PARROQUIAS RURALES

CAPITULO I

GENERALIDADES

Artículo 1.- Ámbito de Aplicación. - La presente Ordenanza se aplicará en aquellos bienes inmuebles situados dentro del perímetro urbano y áreas de expansión urbana de la ciudad de Guamote; así como en el perímetro urbano de las parroquias rurales de la jurisdicción cantonal.

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

- 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.

Artículo 3.- Principios. - Los principios que rigen y con los que se aplicará la presente ordenanza son: eficacia, eficiencia, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia, evaluación, responsabilidad, autonomía municipal, legalidad, debido proceso,



generalidad, igualdad, justicia social y territorial, solidaridad, dispositivo, simplicidad, celeridad, interculturalidad y de buena fe.

Artículo 4.- Definiciones:

- a) **Bienes mostrencos.** - Son aquellos bienes inmuebles que no tienen un título de dominio inscrito en el Registro de la Propiedad del Cantón, en virtud de lo cual, y por mandato legal pertenecen al dominio privado del GAD Municipal de acuerdo a sus competencias, pudiendo estos ser regularizados y adjudicados a través de los mecanismos y procedimientos establecidos en la presente ordenanza.
- b) **Regularización.** - La regularización es el proceso administrativo mediante el cual el GAD Municipal de Guamote, legaliza y adjudica los bienes de dominio privado municipal, o los destina a los fines de utilidad pública previstos en la ley y en los respectivos planes de uso y gestión de suelo.
- c) **Adjudicación.** - Es el acto administrativo mediante el cual el GAD Municipal de Guamote adjudica el derecho de dominio de un predio de dominio privado municipal en favor de las personas naturales o jurídicas, de conformidad con lo establecido en la presente Ordenanza

Artículo 5.- De los Bienes Mostrencos.- Los bienes mostrencos al estar abandonados, vacantes y carentes de dueños, luego de cumplir con el proceso y con los requisitos correspondientes señalados en la presente Ordenanza, serán legalizados y pasarán a formar parte de los activos fijos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Guamote, para lo cual la Dirección Financiera; y, el Departamento de Avalúos y Catastros, y la Unidad de Bienes con su titular la/ el Guardalmacén, llevarán un inventario de estos bienes.

Artículo 6.- De la Identificación de los Bienes Mostrencos. - La identificación del bien inmueble abandonado o mostrenco, lo determinará la Dirección de Planificación del GADMCG, a través de la unidad de avalúos y catastros, previo a un análisis e informe técnico y jurídico.

Artículo 7.- La Posesión. - Se entenderá a la posesión como la tenencia de una cosa determinada con el ánimo de señor y dueño; sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y el pago del impuesto predial constituirán prueba de la posesión.

Artículo 8.- De los Requisitos. - Con el objeto de incorporar al patrimonio municipal los bienes inmuebles vacantes o mostrencos que carezcan de dueño, el Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Guamote, deberá cumplir con los siguientes requisitos:

1. Levantamiento planimétrico Geo referenciado del bien que será materia de regularización y adjudicación, elaborado por un Ingeniero Civil o Arquitecto de las Dirección de Planificación del GADMCG.



2. Certificado de historial de dominio otorgado por el Registrador de la Propiedad Municipal, con lo cual se comprobará que el predio materia de legalización carece de título escritural.

Artículo 9.- Del Proceso. - Una vez obtenida la documentación señalada en el artículo anterior, el ejecutivo mandará que la Dirección de Planificación del GADMCG, proceda con la notificación a todos los poseedores de los predios colindantes, para que hagan valer sus derechos de ser el caso.

Una vez notificados los colindantes, el alcalde o su delegado ordenará a la Dirección de Planificación del GADMCG, que realice el levantamiento topográfico de verificación, en el término no mayor de diez días. Verificación a la que deberán acudir los colindantes del predio a titularse. Si en la verificación no hubiere la presencia de los colindantes, se realizará una segunda notificación. En el día y hora señalados para realizar la referida verificación, con carácter de segundo señalamiento, si no se contare con la presencia de los colindantes, se procederá a elevar un informe el que servirá como documento habilitante para continuar con el trámite legal respectivo.

Posteriormente, la Dirección de Planificación del GADMCG, remitirá el expediente con toda la documentación debidamente ordenada y foliada a la Dirección de Gestión Legal del GADMCG, para que emita un informe sobre el cumplimiento de los requisitos, en el término no mayor a diez días.

Artículo 10.- De los informes. - La Comisión de Ordenamiento Territorial del GADMCG, una vez que haya recibido los informes técnicos que se indican en el precedente artículo, emitirá el suyo (informe favorable) para que sea conocido y aprobado o negado por el Concejo Municipal del cantón Guamote. De ser aprobado, el concejo emitirá la respectiva Resolución declarando al bien en cuestión, como bien mostrenco. En el caso de ser negado se realizará un análisis de las observaciones realizadas por el concejo a fin de ingresar nuevamente la documentación o de lo contrario se procederá a su archivo.

Artículo 11.- Declaratoria. - La declaratoria de bien mostrenco emitida por el Concejo Municipal del cantón Guamote, deberá ser publicada por una sola vez en un medio de comunicación escrito a nivel local y en la página web institucional.

Artículo 12.- De los Reclamos. - Las personas que se consideren afectadas por la declaratoria del bien mostrenco referida en el artículo anterior, 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 Municipal del cantón Guamote.
- 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.



- c) Carta de pago del impuesto predial urbano del último año, respecto al bien reclamado.
- d) Levantamiento topográfico geo referenciado del inmueble, en medio físico y magnético, elaborado por un Ing. Civil o Arquitecto.
- e) Certificado de no adeudar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Guamote.

Una vez recibido el escrito de reclamo o impugnación a la declaración de bien mostrenco, el presidente de la Comisión de Ordenamiento Territorial del GADMCG, solicitará a las Direcciones de Planificación y Gestión Legal que en un plazo no mayor a 15 días emitan los informes respectivos, luego de lo cual, emitirá su informe para que sea conocido por el Concejo Municipal del cantón Guamote. De haberse justificado el reclamo en legal y debida forma habrá lugar a la revocatoria de tal resolución.

Artículo 13.- Incorporación a los Activos de la Municipalidad. - De no haberse presentado reclamación dentro del plazo establecido o de no haberse justificado el reclamo, quedará ejecutoriada la declaratoria de “Bien Mostrenco” emitida por el Concejo Municipal del cantón Guamote, la que se mandará a protocolizar para su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad; documento que constituirá título de propiedad a favor del GADMCG.

CAPÍTULO II

DE LA ADJUDICACIÓN ADMINISTRATIVA DE LOS BIENES MOSTRENCOS

Artículo 14. 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 cinco 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 15. 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 Guamote.

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 16. 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 cinco 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 GAD, 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 GADMCG.
 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 georreferenciado del predio.

CAPÍTULO III PROCEDIMIENTO, INFORMES HABILITANTES.

Artículo 17. Recepción. - La o el Procurador Síndico, en coordinación con la Dirección de Planificación y ordenamiento territorial del GADMCG, 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 18. 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 19. 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 posibiliten la información de archivos físicos o digitalizados que dispone el GADMCG, 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 20. 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, 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, 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 21. 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 Dirección de Gestión Legal, 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 22.- Remisión. - Transcurrido el término señalado en el numeral anterior y de no existir reclamos u 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 23. 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 24. Notificación Unidad de Rentas.- El Procurador Síndico Municipal, dentro del término de cinco días contados desde la fecha en que se emitió la resolución administrativa de adjudicación por parte del Alcalde, notificará a la Unidad de Rentas para que realice el cálculo de los valores a pagar por parte de los adjudicatarios por concepto de adjudicación del derecho de dominio del bien mostrenco y demás valores que sean necesarios, mismos que serán comunicados para que procedan a cancelarlos o firmar el convenio de pago, en el término de diez días contados a partir de la fecha de notificación del pago.

Artículo 25. 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 26. Negativa. - En caso que el alcalde de forma motivada, resolviera negar la petición de adjudicación, se procederá a notificar a los peticionarios, 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 27. 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 28.- Valores a Pagar. - Los adjudicatarios por concepto de la adjudicación administrativa del derecho de dominio sobre bienes del dominio privado del GAD de Guamote, 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 10% 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 25% del valor de su avalúo actualizado.

Artículo 29.- 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 de Desarrollo Local, 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.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. - En todo aquello que no se encuentre regulado en la presente ordenanza, se estará a lo dispuesto en la Constitución, en el Código Orgánico Administrativo, en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelos, en 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 15 años, a partir de la adjudicación.

DISPOSICIONES FINALES

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

Dado y firmado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Guamote a los diecinueve días del mes de julio del 2022.

Tlgo. Delfín Quishpe Apugllón
**ALCALDE DEL GAD MCG
GUAMOTE**

Abg. Marlene Caín
**SECRETARIA GENERAL DE CONCEJO
DEL GADMC-GUAMOTE**



CERTIFICO:

Que, **LA ORDENANZA PARA LA REGULARIZACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS EN EL CANTÓN GUAMOTE Y EN LOS PERIMETROS URBANOS DE LAS PARROQUIAS RURALES**, Fue discutida y aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Guamote en las fechas señaladas; en primer Debate en sesión Ordinaria del 05 de julio del 2022; y, en segundo Debate en sesión ordinaria del 19 de julio del 2022. **LO CERTIFICO.**

Abg. Marlene Caín
**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO
DEL GADMC-GUAMOTE**

CERTIFICO:

Que, **LA ORDENANZA PARA LA REGULARIZACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS EN EL CANTÓN GUAMOTE Y EN LOS PERIMETROS URBANOS DE LAS PARROQUIAS RURALES**, ha sido conocida y aprobada por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Guamote, en las fechas señaladas; y de conformidad a lo dispuesto en el inciso cuarto del Artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remítase al señor Alcalde del Cantón, en tres ejemplares, a efecto de su sanción legal.- **CUMPLASE.-**

Guamote, 19 de julio del 2022

Abg. Marlene Caín
**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO
DEL GADMC-GUAMOTE**



SANCIÓN

ALCALDIA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUAMOTE.- Guamote 27 de julio del 2022.- Vistos: por cuanto **LA ORDENANZA PARA LA REGULARIZACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS EN EL CANTÓN GUAMOTE Y EN LOS PERIMETROS URBANOS DE LAS PARROQUIAS RURALES,** reúne todos los requisitos legales, de conformidad con lo establecido en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONO** la presente Ordenanza y dispongo su promulgación y publicación, de conformidad con lo establecido en el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y dispongo su **PROMULGACIÓN** a través de su publicación en la Gaceta Oficial y en el Dominio web www.gadguamote.gob.ec .- **EJECÚTESE, NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE.-**

Tlgo. Delfín Quishpe Apugllón
**ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUAMOTE**



CERTIFICACIÓN

SECRETARIA DEL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUAMOTE, certifico que el alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Guamote Delfín Quishpe Apugllon, sanciono, proveyó y firmó **LA ORDENANZA PARA LA REGULARIZACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS EN EL CANTÓN GUAMOTE Y EN LOS PERIMETROS URBANOS DE LAS PARROQUIAS RURALES**, y dispuso su promulgación en la gaceta oficial y en el dominio web www.gadguamote.gob.ec , el 27 de julio del 2022.

Abg. Marlene Caín
**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO
DEL GADMC-GUAMOTE**



EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Los planes de ordenamiento territorial son instrumentos de los cuales se sirve la administración pública central y los GADs para la consecución de sus fines, otorgando competencias a los distintos niveles de gobierno, para de esta forma organizar y estructurar de manera adecuada y ordenada a la población, a largo plazo, teniendo en cuenta la jurisdicción territorial de cada gobierno autónomo descentralizado, en miras a salvaguardar la función social y ambiental de la propiedad, pues debemos tener claro que en el modelo ecuatoriano la propiedad no tiene la característica de ser un derecho absoluto ya que el Estado impone límites al manejo y cuidado de la misma.

Otro aspecto que debemos rescatar que es de suma importancia, es el ejercicio de la potestad que se le atribuye a los GADs Municipales para la adecuada gestión del uso y ocupación del suelo, pues los demás gobiernos deben armonizar sus planes de ordenamiento territorial, observando lo que dispongan los Municipios.

En el Capítulo Octavo del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización se encuentra el Régimen Patrimonial que constituye el patrimonio de los mismos, entre ellos los bienes muebles e inmuebles conforme a la ley con la que fue creada, adquiridos a futuro en cualquier título, herencias, legados y donaciones, los recursos que provengan de los ingresos propios y de las asignaciones del presupuesto general del Estado.

Los planes de ordenamiento territorial cantonal y/o distrital definirán y regularán el uso y ocupación del suelo que contiene la localización de todas las actividades que se asiente en el territorio y las disposiciones normativas que se definan para el efecto.

Los planes de ordenamiento territorial cantonal y/o distrital no confieren derechos sino en virtud de las estipulaciones expresas constantes en la Ley y en la normativa de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y distritales.

Bienes de dominio público. - Son aquellos bienes que están destinados a la prestación de servicios públicos que es responsabilidad de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, en estos bienes no causará efecto jurídico los actos, contratos, sentencias, hechos concertados o dictados en controversia en los litigios legales en su contra.

La doctrina define a los bienes de dominio público como “la propiedad que tiene el Estado sobre bienes muebles e inmuebles, sujeta a un régimen de derecho público. Son bienes inalienables, inembargables e imprescriptibles, con las excepciones y modalidades que marca la ley.

Bienes de dominio privado: este es el artículo que nos interesa estudiar, puesto que aquí encontramos la regulación de los bienes mostrencos de acuerdo a normas de Derecho Público.

El artículo 419 del COOTAD, expresa 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 según las condiciones económicas de mercado conforme a principios de derecho privado.

Constituyen bienes de 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;

Facultad Legislativa de los GADs Municipales, para Regularizar los Bienes Mostrencos. - En primer lugar, debemos tener en cuenta que, tanto la Constitución en el artículo 240, como el COOTAD en el artículo 7, otorgan facultades legislativas a los consejos metropolitanos, consejos provinciales y consejos municipales en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Por lo cual podrán dictar normas de carácter general a través de ordenanzas acuerdos y resoluciones, mientras que las Juntas parroquiales rurales tendrán únicamente facultades reglamentarias.

De igual forma, debo hacer mención a que, en la Ley Orgánica Reformatoria al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización, el artículo 42, que reforma el Artículo 481, inciso quinto determina: Para el 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". Las negritas no corresponden al texto del artículo.

Al respecto debemos volver a hacer mención a la competencia y ejercicio de potestad conferida por la ley a los GADs Municipales y/o Distritales para dentro de la esfera del uso y ocupación del suelo en el cantón, regular los mecanismos y procedimientos administrativos que hagan posible, a través de una resolución final (Acto Administrativo) titularizar la posesión de tierras a favor de sus beneficiarios.

Tlgo. Delfín Quishpe Apugllón
**ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUAMOTE**

