



**MUNICIPIO
DE MORONA**

Administración 2023-2027

    Municipio de Morona

ORDENANZA 007-2024

REFORMA A LA ORDENANZA QUE ESTABLECE EL MECANISMO PARA REGULARIZAR BIENES MOSTRENCOS EN EL CANTÓN MORONA

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El gobierno municipal de cantón Morona es una entidad de derecho público con autonomía política, administrativa y financiera que promueve el desarrollo integral de la comunidad cuyo compromiso es mejorar de forma continua la prestación de servicios públicos ágiles oportunos y transparentes.

Por lo expuesto es necesario reformar la ordenanza que establece el mecanismo para regular bienes mostrencos en el cantón Morona, a fin de garantizar el cumplimiento de las competencias y facultades que la Constitución y la ley otorga a los gobiernos autónomos descentralizados municipales y regularizar los bienes que carecen de dueño.

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 66 numeral 26 reconoce y garantizará a las personas el derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas;

Que, la Constitución de la República del Ecuador, indica en el artículo 226 que las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución;

Que, la Constitución de la República del Ecuador, manifiesta en el artículo 321: El Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental;

Que, la Constitución de la República del Ecuador, expone en el artículo 264 numeral 1: Los gobiernos municipales entre otras competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley, planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural;



Que, la Constitución de la República del Ecuador, dice en el artículo 376: Para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, las municipalidades podrán expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley. Se prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano o de público a privado;

Que, la Constitución de la República del Ecuador, explica en el artículo 425 que el orden jerárquico de aplicación de las normas será el siguiente: La Constitución; los tratados y convenios internacionales; las leyes orgánicas; las leyes ordinarias; las normas regionales y las ordenanzas distritales; los decretos y reglamentos; las ordenanzas; los acuerdos y las resoluciones; y los demás actos y decisiones de los poderes públicos;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), publicado en el Suplemento - Registro Oficial No. 303, del 19 de octubre del 2010; y, sus últimas disposiciones agregadas por la Ley Nro.00, publicada en el Registro Oficial Suplemento Nro. 166 Del 21 de enero del 2014, entre otras determina: Artículo 414.-Patrimonio.- Constituyen patrimonio de los gobiernos autónomos descentralizados los bienes muebles e inmuebles que se determinen en la ley de creación, los que adquieran en el futuro a cualquier título, las herencias, legados y donaciones realizadas a su favor, así como, los recursos que provengan de los ingresos propios y de las asignaciones del presupuesto general del Estado;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), dice en el artículo 415 que son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos sobre los cuales ejercen dominio. Los bienes se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio público. Estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización • (COOTAD), expone en el artículo 419 que constituyen bienes de dominio privado los que no están destinados a la prestación directa de un servicio público, sino a la producción de recursos o bienes para la financiación de los servicios de los gobiernos autónomos descentralizados. Estos bienes serán administrados en condiciones económicas de mercado, conforme a los principios de derecho privado. Constituyen bienes del dominio privado:

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



Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), manifiesta en el artículo 425: Es obligación de los gobiernos autónomos descentralizados velar por la conservación de los bienes de propiedad de cada gobierno y por su más provechosa aplicación a los objetos a que están destinados, ajustándose a las disposiciones de este Código;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), manifiesta en el artículo 426 que cada gobierno autónomo descentralizado llevará un inventario actualizado de todos los bienes valorizados del dominio privado y de los afectados al servicio público que sean susceptibles de valorización. Los catastros de estos bienes se actualizarán anualmente;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), determina en el artículo 481 inciso quinto: Para efecto del presente artículo se entienden mostrencos aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño conocido; en este caso los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos mediante ordenanza establecerán los mecanismos y procedimientos para regularizar bienes mostrencos.

Que, corresponde al Gobierno Municipal del cantón Morona, dentro de su jurisdicción, la facultad exclusiva de planificación, regulación y control del uso y ocupación del suelo, facultad orientada a la satisfacción de las necesidades colectivas de sus habitantes, el desarrollo armónico y equitativo en su territorio;

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

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

En ejercicio de sus atribuciones que le confiere la Constitución de la República y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

Expide:

**LA REFORMA A LA ORDENANZA QUE ESTABLECE EL MECANISMO PARA
REGULARIZAR BIENES MOSTRENCOS EN EL CANTÓN MORONA**

Art. 1.Ámbito de Aplicación.-La presente ordenanza tendrá aplicación en la



circunscripción territorial del área urbana o centros urbanos de las parroquias que conforman el Cantón Morona.

Art. 2.- Bienes Mostrencos.- Se entiende por bienes mostrencos, los inmuebles o raíces sin dueño conocido, o abandonado por quien lo era; razón por la cual se presume que a nadie pertenece y/o aquellos bienes que en los catastros se desconoce el nombre del propietario.

Art. 3.-Propiedad Municipal de los Bienes Mostrencos.- Conforme a lo dispuesto en los artículos 414 y 419 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, los bienes mostrencos referidos en los artículos 2 de la presente ordenanza, son de propiedad del Gobierno Municipal del cantón Morona y por lo tanto, pasaran a formar parte de sus activos.

Art. 4.-Descripción y Avalúo del inmueble.- Previo a la declaratoria de un bien como bien mostrenco, se requerirá de los correspondientes informes técnicos que deberán ser emitidos por los servidores y servidoras responsables del Gobierno Municipal del cantón Morona; así:

- a. La Dirección de Gestión de Control Urbano, Rural y Catastros determinarán la ubicación, superficie, linderos y más características, según corresponda el caso, como también, fijarán y precisarán el avalúo correspondiente de tales bienes llamados mostrencos determinando la procedencia o no de la referida declaratoria del bien mostrenco debidamente motivado y fundamentado conforme a lo dispuesto en el artículo 76, numeral 7, literal 1) de la Constitución de la República del Ecuador. Los respectivos informes se remitirán a la Comisión de Planificación y Presupuestos, para su análisis, observaciones y dictamen correspondiente.
- b. La certificación del departamento de Gestión de Planificación indicando que el solar o lote de terreno se encuentra dentro del ámbito del perímetro urbano, adjuntando la ordenanza de delimitación urbana; el plan de desarrollo y ordenamiento territorial.
- c. El o la Registradora de la Propiedad emitirá a petición del Departamento de gestión de Procuraduría Síndica que certifique si la propiedad, debidamente delimitada, con sus linderos y cabida se encuentra inscrito algún título traslativo de dominio, y los gravámenes respectivos; debe certificarnos quién es actualmente el dueño o certificación de que el área de terreno no se encuentra inscrita.

Art. 5.- Declaratoria.- La Comisión de Planificación y Presupuesto, una vez que tenga y posea los informes técnicos que se indican en el artículo 4 de esta ordenanza emitirá su informe para que sea conocido y aprobado o reprobado por el Concejo Municipal. Una vez que se determina que los terrenos o área de terreno son bienes mostrencos, a través del inventario respectivo, con informe del señor Procurador Síndico Municipal, adjuntando la documentación -informes-, el señor Alcalde hace constar en el orden del día para conocimiento y resolución del Concejo.



Art. 6.- Declaratoria.- Resolución de concejo.-El Concejo Municipal revisado el informe y la documentación de sustento resuelve declarar bienes mostrencos, resolución que debe ser debidamente motivada, la misma que se notificará al Registrador de la Propiedad para que tome nota del particular en el Protocolo o registro correspondiente, adjuntándole copia de toda la información recopilada y en la resolución contara que:

1. El Concejo declara bienes mostrencos a todos aquellos que constan en el inventario
2. El Concejo asume la propiedad de los bienes mostrencos que constan del inventario.
3. El Concejo ordena que se contabilice los bienes mostrencos, como activos de la Municipalidad, dentro de los bienes privados.
4. El Concejo dispone notificar al Registrador de la Propiedad, inscriba en el registro a su cargo los bienes mostrencos que constan del inventario, como propiedad municipal.

Art. 7.-Publicación.-La declaratoria de bien mostrenco emitida por el Concejo Municipal que es el órgano de legislación y fiscalización, deberá ser publicada en un medio de comunicación escrito, por tres ocasiones. Además, se publicará en la Gaceta Oficial y dominio web de la institución; como también, se colocaran carteles amparado en lo dispuesto por el Art. 709 del Código Civil, debiendo citarse al efecto al Registrador de la Propiedad. Los carteles deben tener los requisitos que exige el Art. 709 del Código Civil y el Art. 29 de la Ley de Registro.

Art. 8.- De las reclamaciones.-Los particulares que se consideren afectados por la declaratoria del bien mostrenco referida en los artículos precedentes de ésta ordenanza, tendrán un plazo de hasta 30 días, contados después de la última publicación, para que presenten sus reclamos o impugnaciones, de manera escrita a la ya referida declaración del bien mostrenco y que estarán dirigidos al Alcalde del Gobierno Municipal del cantón Morona y que lo harán en la Secretaría General, a efectos de que sea remitida para su análisis y resolución a la Comisión de Planificación y Presupuesto, adjuntando los siguientes documentos:

- a. Copia certificada de la escritura pública con la que se demuestre el dominio del inmueble declarado por la administración Municipal como bien mostrenco, en la que deberá constar la respectiva razón de inscripción en el Registro de la Propiedad del Cantón Morona.
- b. Última carta de pago del impuesto predial, respecto al bien reclamado.
- c. Certificado de no adeudar al Gobierno Municipal del cantón Morona del o de los presuntos propietarios.
- d. Levantamiento planimétrico geo referenciado del bien, en medio físico y magnético.



- e. Certificado de gravamen actualizado del bien inmueble objeto de reclamo, en el que conste el historial del dominio de dicho bien, por lo menos los últimos 10 años, otorgado por el Registrador de la Propiedad del Cantón Morona.
- f. Las personas que sean poseedores del bien inmueble por más de 10 años, deberán presentar una Información Sumaria de testigos de los colindantes en la que acrediten la posesión por ese tiempo.

Una vez recibido el escrito o petición del reclamo, o impugnación a la declaración de bien mostrenco, el Presidente de la Comisión de Planificación y Presupuesto, solicitará en un plazo no mayor a quince días a la Dirección de Gestión de Planificación de Control Urbano, Rural y catastros emitan los informes respectivos, luego de lo cual emitirán su informe para que sea conocido y aprobado mediante resolución por el Concejo Municipal.

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

Art. 9.-Incorporación a los activos de la municipalidad.-De no haberse presentado reclamación alguna o vencido el plazo señalado en el artículo 7 de esta ordenanza para la presentación de reclamos o impugnaciones por parte de los posibles afectados con la declaratoria de bien mostrenco que trata la presente ordenanza y/o no haber demostrado conforme a derecho se requiere la propiedad del inmueble durante dicho plazo, quedara ejecutoriada la declaratoria del bien mostrenco emitida por el Concejo Municipal, la que se mandará a protocolizar en una de las Notarías Públicas, junto con las publicaciones realizadas en la prensa, como también con los respectivos informes técnicos y jurídicos, para que constituya título de propiedad del Gobierno Municipal del cantón Morona, respecto del bien que hubiere sido de aquella declaratoria, para su inscripción en el Registro de la Propiedad e incorporación final en el catastro pertinente, adjudicando a tal incorporación catastral, los siguientes documentos:

- a) Informe de la Comisión de Planificación y Presupuesto
- b) Levantamiento planimétrico georeferenciado, realizado por la Dirección Gestión de Control Urbano, Rural y Catastros.
- c) Resolución de Concejo Municipal respecto de la declaratoria del bien mostrenco.

Art. 10 que dice: Cumplidas con los trámites de rigor, el interesado, previo a celebrar la transferencia de dominio tendrá que depositar en las oficinas de recaudaciones la totalidad del precio fijado por el bien que se asignará al solicitante y la factura o recibo será prueba del cumplimiento de la obligación que se adjuntará a los instrumentos públicos de transferencia del bien, el porcentaje de cobro se planteara en el cantón Morona será de la siguiente manera:

El 3% del avalúo del suelo en la zona siete de la cabecera cantonal establecido en el



**MUNICIPIO
DE MORONA**

Administración 2023-2027

    Municipio de Morona

plan de ordenamiento territorial.

El 5% del avalúo del suelo en las demás zonas de la cabecera cantonal de acuerdo al plan de ordenamiento territorial.

El 8% del avalúo del suelo en las cabeceras parroquias donde exista el trazado vial municipal en el cantón Morona.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

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

DISPOSICIÓN FINAL

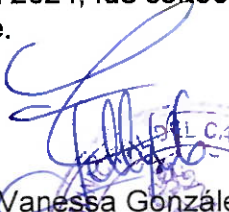
La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de la presente fecha sin perjuicio de su publicación en el dominio web de la institución, en la Gaceta Municipal y en el Registro Oficial.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Cantón Morona, el 17 de abril del 2024.


Mgs. Francisco Alfredo Andramuño R.
ALCALDE DEL CANTÓN MORONA


Abg. Jelly Vanessa González Zabala
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN MORONA.
REMISIÓN: En concordancia al art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, remito **"LA REFORMA A LA ORDENANZA QUE ESTABLECE EL MECANISMO PARA REGULARIZAR BIENES MOSTRENCOS EN EL CANTÓN MORONA"** que en sesiones del Concejo Municipal del Cantón Morona de fecha 25 de marzo y 15 de abril del 2024, fue conocida, discutida y aprobada en primer y segundo debate respectivamente.


Ab. Jelly Vanessa González Zabala
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO



**MUNICIPIO
DE MORONA**

Administración 2023-2027

    Municipio de Morona

ALCALDÍA DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN MORONA. - SANCIÓN Y PROMULGACIÓN: Macas a 17 de abril de 2024. En uso de las facultades que me confiere los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, sancionó la presente ordenanza y autorizo su promulgación y publicación.

Mgs. Francisco Alfredo Andramuño Rodríguez
ALCALDE DEL CANTÓN MORONA



SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN MORONA CERTIFICACIÓN: en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Cantón Morona, ciudad de Macas a las 08H00 del 17 de abril de 2024 Proveyó y firmó la ordenanza que antecede Mgs. Francisco Andramuño Rodríguez ALCALDE DEL CANTÓN MORONA.- **CERTIFICO.**

Ab. Jelly Vanessa González Zabala
SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO

