

**EL ILUSTRE CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO  
DESCENTRALIZADO ILUSTRE MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DAULE**

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

- a) La Constitución de la República del Ecuador en su artículo 264 establece como competencias exclusivas de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, entre otros, la de formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos, así como ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.
- b) 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.
- c) El artículo 415 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante COOTAD) establece 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.
- d) De conformidad con lo dispuesto en los artículos 419 letra c) y 481 del COOTAD, los bienes mostrencos, que son aquellos que carecen de dueño conocido, son bienes de dominio privado y que, mediante ordenanza se establecerán los mecanismos y procedimientos para regularizarlos.
- e) La letra c) del artículo 21 de la NORMA TÉCNICA NACIONAL DE CATASTROS publicado en el tercer suplemento del Registro Oficial de 14 de marzo de 2022, establece que los bienes mostrencos serán registrados a nombre del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal una vez que se haya formalizado el proceso administrativo para declararlo mostrenco por la autoridad municipal competente.
- f) Los bienes mostrencos situados dentro de la circunscripción territorial del cantón, por efecto de la ley, son de propiedad de la Ilustre Municipalidad del cantón Daule, sin que medie requisito o condicionamiento alguno.
- g) Corresponde a la Ilustre Municipalidad del cantón Daule promover la satisfacción del derecho a una vivienda adecuada y digna, así como propiciar la generación de actividades comerciales lícitas compatibles con el desarrollo urbanístico de la zona urbana del cantón, a través de la enajenación a título oneroso de bienes inmuebles de dominio privado en dimensiones razonables para la materialización del derecho o actividades antes enunciadas; sin desatender la naturaleza jurídica de este tipo de bienes, cuya finalidad principal es la generación de recursos económicos para la financiación de los servicios u obras de competencia municipal.



- h) Es deber del Gobierno Autónomo Descentralizado Ilustre Municipalidad del Cantón Daule mantener actualizado su catastro urbano, incluyendo todos aquellos terrenos de la zona urbana, inclusive los que no tienen propietario conocido, para lo cual se debe contar con un procedimiento ágil y de aplicación general para declarar y regularizar de oficio bienes inmuebles urbanos mostrencos, en procura de salvaguardar el patrimonio municipal.

Corresponde al Ilustre Concejo Municipal del Cantón Daule, en ejercicio de la facultad normativa que confiere el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, en armonía con lo previsto en los artículos 7 y 57 letra a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización expedir la **ORDENANZA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO DE DECLARATORIA Y REGULARIZACIÓN DE OFICIO DE BIENES INMUEBLES URBANOS MOSTRENCOS DEL CANTÓN DAULE.**



**EL ILUSTRE CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO  
DESCENTRALIZADO ILUSTRE MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DAULE  
CONSIDERANDO:**

Que la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 264 establece como competencias exclusivas de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, entre otros, la de formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos, así como ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.

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 415 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante COOTAD) establece 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 de conformidad con lo dispuesto en los artículos 419 letra c) y 481 del COOTAD, los bienes mostrencos, que son aquellos que carecen de dueño conocido, son bienes de dominio privado y que, mediante ordenanza se establecerán los mecanismos y procedimientos para regularizarlos;

Que la letra c) del artículo 21 de la NORMA TÉCNICA NACIONAL DE CATASTROS publicado en el tercer suplemento del Registro Oficial de 14 de marzo de 2022, establece que los bienes mostrencos serán registrados a nombre del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal una vez que se haya formalizado el proceso administrativo para declararlo mostrenco por la autoridad municipal competente;

Que los bienes mostrencos situados dentro de la circunscripción territorial del cantón, por efecto de la ley, son de propiedad de la Ilustre Municipalidad del cantón Daule, sin que medie requisito o condicionamiento alguno;

Que corresponde a la Ilustre Municipalidad del cantón Daule promover la satisfacción del derecho a una vivienda adecuada y digna, así como propiciar la generación de actividades comerciales lícitas compatibles con el desarrollo urbanístico de la zona urbana del cantón, a través de la enajenación a título oneroso de bienes inmuebles de dominio privado en dimensiones razonables para la materialización del derecho o actividades antes enunciadas; sin desatender la naturaleza jurídica de este tipo de bienes, cuya finalidad principal es la generación de recursos económicos para la financiación de los servicios u obras de competencia municipal;

Que es deber del Gobierno Autónomo Descentralizado Ilustre Municipalidad del Cantón Daule mantener actualizado su catastro urbano, incluyendo todos



aquellos terrenos de la zona urbana, inclusive los que no tienen propietario conocido, para lo cual se debe contar con un procedimiento ágil y de aplicación general para declarar y regularizar de oficio bienes inmuebles urbanos mostrencos, en procura de salvaguardar el patrimonio municipal;

En ejercicio de la facultad normativa que confiere el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, en armonía con lo previsto en los artículos 7 y 57 letra a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expide la siguiente:

## **ORDENANZA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO DE DECLARATORIA Y REGULARIZACIÓN DE OFICIO DE BIENES INMUEBLES URBANOS MOSTRENCOS DEL CANTÓN DAULE**

### **CAPÍTULO I GENERALIDADES**

**Artículo 1.- Objeto.** - La presente ordenanza tiene por objeto establecer el mecanismo y procedimiento para declarar y regularizar de oficio los bienes inmuebles urbanos mostrencos que se circunscriban a las características establecidas en la presente ordenanza, a efectos de su incorporación al catastro municipal como bien inmueble de dominio privado.

La enajenación a título oneroso de los bienes inmuebles urbanos mostrencos regularizados en aplicación del procedimiento previsto en este acto normativo se efectuará bajo el procedimiento de subasta pública.

**Artículo 2.- Ámbito.** - La presente ordenanza se aplicará en forma general a todos los bienes inmuebles mostrencos situados en la circunscripción territorial urbana del Cantón Daule.

Exceptúase los bienes inmuebles mostrencos menores o iguales a mil metros cuadrados en los que se justifique su posesión y destino para vivienda; así como los inmuebles mostrencos menores o iguales a cuatro mil metros cuadrados en los que se justifique su posesión y destino comercial, cuya regulación local de carácter excepcional consta publicada en el suplemento del Registro Oficial Nro. 380 del viernes 21 de noviembre de 2014 y sus reformas.

**Artículo 3.- Fines.** - Son fines de la presente ordenanza:

- a) Constituir el régimen general local que regule la declaratoria y regularización de oficio los bienes inmuebles urbanos mostrencos;
- b) Formalizar la incorporación al patrimonio municipal de los bienes inmuebles mostrencos que se encuentren dentro de los límites urbanos del cantón Daule en calidad de bien inmueble de dominio privado;
- c) Precautelar el patrimonio municipal;
- d) Fortalecer el desarrollo cantonal a través de la planificación y gestión del uso de suelo; y,





e) Actualizar el catastro inmobiliario urbano.

**Artículo 4.- Definición de bien inmueble urbano mostrenco.** - Son aquellos bienes inmuebles urbanos que carecen de dueño conocido, es decir todos aquellos bienes inmuebles sobre los cuales no existe título de dominio inscrito en el Registro de la Propiedad del Cantón Daule y en los que, de acuerdo con los lineamientos técnicos municipales es posible levantar una construcción independiente.

## **CAPÍTULO II PROCEDIMIENTO**

**Artículo 5.- Procedimiento para declarar y regularizar de oficio bienes inmuebles urbanos mostrencos.** - El procedimiento de declaración y regularización de oficio de bienes inmuebles urbanos mostrencos se constituye de los siguientes actos:

**5.1.-** La Dirección General de Desarrollo y Ordenamiento Territorial realizará un informe sobre todos los aspectos técnicos circunscritos al ámbito de su competencia y certificará si en el predio materia de declaratoria existen o no asentamientos humanos. Adjunto al mencionado informe constará una ficha técnica del inmueble a ser declarado mostrenco, que contenga la siguiente información:

- a) Linderos, mensuras y área;
- b) Ubicación, identificación catastral y demás datos del inmueble;
- c) Avalúo Catastral;
- d) Levantamiento topográfico con coordenadas georreferenciadas en el formato proyección UTM, Datum WGS84;
- e) Observaciones; y,
- f) Firmas de responsabilidad.

**5.2.-** Una vez cumplido el acto previamente descrito, la Dirección General de Desarrollo y Ordenamiento Territorial solicitará al Registro de la Propiedad del Cantón Daule un informe pormenorizado respecto a la titularidad del bien inmueble a ser declarado mostrenco, en el que se adjuntarán gratuitamente el certificado de historia de dominio y las respectivas copias certificadas de los asientos registrales, de ser el caso; y, a la Dirección General de Gestión Ambiental un informe técnico en el que se establezca si el inmueble interseca o no con áreas protegidas o similares de acuerdo a la normativa ambiental.

**5.3.-** La Dirección General de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, una vez que cuente con los informes antes referidos, determinará la procedencia técnica de la declaratoria y regularización del bien inmueble urbano mostrenco, y procederá a remitir inmediatamente el expediente completo a la Procuraduría Sindica Municipal.



**5.4.-** La Procuraduría Sindica Municipal sobre la base del expediente y en aplicación de la normativa que regule la materia elaborará un informe legal en el que concluirá la procedencia o improcedencia legal de la declaratoria y regularización del bien inmueble urbano mostrenco.

**5.5.-** El informe legal será remitido junto al expediente al ejecutivo cantonal para su conocimiento y elaboración de la providencia que de manera motivada decretará el inicio del procedimiento; especificará los datos del lote de terreno objeto de declaratoria y regularización de bien inmueble urbano mostrenco; ordenará su publicación en dos fechas distintas en un periódico de amplia circulación del cantón a efectos de que las personas que creyeren tener derechos reales sobre el inmueble puedan presentar reclamos; dispondrá notificar a los colindantes de dicho predio en la forma prevista por la ley para que puedan presentar el reclamo pertinente; y, ordenará su publicación en la página web y cartelera institucional.

El reclamo se podrá presentar ante la máxima autoridad dentro del término de diez días contados a partir del día siguiente a la fecha de la última publicación o notificación, según corresponda.

El reclamo se admitirá a trámite solo si se funda en derecho de propiedad. Para tal efecto, al reclamo se deberán adjuntar los siguientes documentos:

- 1) Copia certificada del título de propiedad debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad de Daule y catastrado, con el cual se demuestre el derecho real que tiene respecto del área objeto de declaración de bien mostrenco;
- 2) Certificado de historia de dominio o ficha registral actualizado que acredite la titularidad respecto del área objeto de declaración de bien mostrenco; y,
- 3) Copia del comprobante del impuesto predial actualizado del bien.

El trámite aplicable al reclamo es el procedimiento administrativo regulado por el Código Orgánico Administrativo.

**5.6.-** Transcurrido el término de 10 días contados a partir del día siguiente a la fecha de la última publicación o notificación sin que se presentare reclamo alguno o si esta fuere inadmitido o rechazado, corresponderá a la máxima autoridad municipal emitir la resolución de declaratoria y regularización de bien inmueble urbano mostrenco.

La secretaria municipal remitirá la mencionada resolución al Registro de la Propiedad para su inscripción, a la Subdirección de Avalúos y Catastro para su catastro previa inscripción y a las Direcciones Generales Administrativa y Financiera para que se incorpore como activo municipal el bien inmueble.



## DISPOSICIÓN REFORMATORIA ÚNICA

Reformase en la Ordenanza que establece el proceso de legalización de los bienes inmuebles mostrencos ubicados dentro de las zonas urbanas del cantón Daule, publicada en el suplemento del Registro Oficial Nro. 380 del viernes 21 de noviembre de 2014, las siguientes disposiciones:

1. Reemplácese el artículo 1 por el siguiente texto:

**“Art. 1.- Objeto.** - La presente ordenanza tiene por objeto legalizar la posesión de bienes inmuebles urbanos mostrencos menores o iguales a mil metros cuadrados en los que se justifique su posesión y destino para vivienda; así como los inmuebles urbanos mostrencos menores o iguales a cuatro mil metros cuadrados en los que se justifique su posesión y destino comercial lícito compatible con el desarrollo urbanístico de la zona urbana del cantón”.

2. Sustitúyase el artículo 2 por el siguiente:

**“Art. 2.- Fines.** - Son fines de la presente Ordenanza los siguientes:

- a) Enajenar bienes inmuebles mostrencos de propiedad municipal, con dimensiones razonables, en favor de quienes justifiquen su posesión y destino para vivienda o comercio, a fin de promover la satisfacción del derecho a una vivienda adecuada y digna, así como propiciar la generación de actividades comerciales lícitas compatibles con el desarrollo urbanístico de la zona urbana del cantón;
- b) Controlar el uso y ocupación del suelo en las zonas urbanas;
- c) Impulsar el desarrollo urbanístico ordenado del cantón; y,
- d) Contribuir a mantener actualizado el catastro de predios de la Ilustre Municipalidad de Daule.”

3. Reemplácese el artículo 3 por el siguiente texto:

**“Art. 3.- Ámbito de aplicación.** - Las disposiciones de la presente ordenanza se aplicarán a los bienes inmuebles urbanos mostrencos menores o iguales a mil metros cuadrados en los que se justifique su posesión y destino para vivienda; así como los inmuebles mostrencos menores o iguales a cuatro mil metros cuadrados en los que se justifique su posesión y destino comercial lícito compatible con el desarrollo urbanístico de la zona urbana del cantón.

Todo caso no contemplado o no circunscrito al ámbito del régimen excepcional regulado por este acto normativo, se someterá a lo dispuesto en la **ORDENANZA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO DE DECLARATORIA Y REGULARIZACIÓN DE OFICIO DE BIENES INMUEBLES URBANOS MOSTRENCOS DEL CANTON DAULE.”**

4. Sustitúyase el artículo 5 por el siguiente:



**“Artículo 5.- Definición de bienes inmuebles urbanos mostrencos.** - Son aquellos bienes inmuebles urbanos que carecen de dueño conocido, es decir todos aquellos bienes inmuebles sobre los cuales no existe título de dominio inscrito en el Registro de la Propiedad del Cantón Daule y en los que, de acuerdo con los lineamientos técnicos municipales es posible levantar una construcción independiente”.

5. Elimínese el artículo 7.

6. Reformase el artículo 10, de la siguiente manera:

**“Art. 10.- Procuraduría Síndica Municipal.** - Informará si se trata de un bien inmueble mostrenco y si cumple con los requisitos para su venta al solicitante.

7. Reemplácese el artículo 13 por el siguiente texto:

**“Art. 13.- Publicación del aviso.** - En conocimiento de los informes señalados en esta ordenanza, el Alcalde dispondrá la publicación de un aviso describiendo el predio solicitado en venta en dos fechas distintas en un periódico de amplia circulación del cantón Daule, así como su divulgación en la página web y cartelera institucional.”

8. Suprímase el último párrafo del artículo 14.

9. Incorpórese como Disposición General Cuarta el siguiente texto:

**“CUARTA. - Venta a plazos.** - Una vez aprobada la venta del inmueble por el Ilustre Concejo Municipal, el peticionario podrá optar por el pago del precio en cuotas en un plazo máximo de treinta y seis (36) meses.

Consecuentemente, corresponderá a la Dirección General Financiera elaborar y suscribir la tabla de amortización junto al solicitante, previo al pago del veinte por ciento (20%) del precio del terreno y respecto del valor restante se aplicará la tasa de interés correspondiente a las operaciones de inversión pública reportadas por el Banco Central del Ecuador, vigente a la época de dicha autorización.

Efectuada la totalidad del pago por el peticionario, la Dirección General Financiera solicitará a la Procuraduría Síndica Municipal la elaboración de la minuta pertinente, adjuntando el comprobante de pago emitido por Tesorería Municipal. La minuta y todos los documentos habilitantes serán elevados a escritura pública para su inscripción en el Registro de la Propiedad y su registro catastral, trámites que se efectuarán a costa del peticionario.

Si el peticionario dejare de pagar tres dividendos consecutivos, la deuda se declarará de plazo vencido y para su cobro se aplicará la vía coactiva”.





## DISPOSICIÓN FINAL

La presente **ORDENANZA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO DE DECLARATORIA Y REGULARIZACIÓN DE OFICIO DE BIENES INMUEBLES URBANOS MOSTRENCOS DEL CANTON DAULE** entrará en vigor desde su aprobación, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial de la Ilustre Municipalidad del Cantón Daule y en el Registro Oficial.

