



RESOLUCIÓN No. 0418

EL DIRECTOR DE SECRETARÍA GENERAL

CERTIFICA

Que, el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tena, en Sesión Ordinaria del 15 de febrero de 2023,

CONSIDERANDO

El Informe Jurídico 09-DPS-GADMT-2023, del 08 de febrero de 2023, presentado por la Procuraduría Síndica Municipal, el mismo que contiene el criterio legal sobre la autorización para la venta directa del inmueble urbano de propiedad municipal de dominio privado, ubicado en la parroquia Ahuano, cantón Tena, provincia de Napo, a favor de la señora Alvarado Aguinda Antonia Mercedes;

Que, mediante memorando 351-GADMT-DGT-2022, del 14 de abril de 2022, la Dirección de Gestión de Territorio, remite el informe para la legalización del lote de terreno signado con el No. "2", Manzana "24", ubicado en la Lotización Municipal Nuevos Horizontes, de la parroquia Ahuano, Cantón Tena, Provincia de Napo, de propiedad municipal; al cual se adjunta el informe constante en el memorando 081 GDMT-DGT-UTAC-2022, del 25 de febrero de 2022, por la Unidad de Avalúos y Catastros, el mismo que contiene los datos técnicos y el avalúo del predio, para el proceso de escrituración en vista que el mismo está catastrado a nombre de la señora Alvarado Aguinda Antonia Mercedes, quien conforme el recibo de pago del año 1985, canceló por concepto de venta de este lote de terreno, el valor de \$ 163.000 (Ciento sesenta y tres mil sucres), que correspondería al costo total del mismo;

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 en el artículo 264, numeral 1, dispone: "Los gobiernos municipales entre otras competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley, le corresponde 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, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), 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 artículo 415 del COOTAD, dice que son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos sobre los cuales ejercen dominio, que 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 ibídem manifiesta 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;

Que, el COOTAD señala: “Art. 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 artículo 436, del Código ibídem menciona: “Autorización de transferencia.- (Sustituido por el Art. 34 de la Ley s/n, R.O. 166-S, 21-I-2014).- Los consejos, concejos o juntas, podrán acordar y autorizar la venta, donación, hipoteca y permuta de los bienes inmuebles públicos de uso privado o la venta, donación, trueque y prenda de los bienes muebles, con el voto de los dos tercios de los integrantes. Para la autorización no se podrá contemplar un valor inferior al de la propiedad, de acuerdo con el registro o catastro municipal actualizado. La donación únicamente procederá entre instituciones del sector público”;

Que, el artículo 481 del COOTAD, en el inciso quinto, indica: “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 Código Civil, indica: Art. 599.- El dominio, que se llama también propiedad, es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad; Art. 600.- Sobre las cosas incorpóreas hay también una especie de propiedad. Así, el usufructuario tiene la propiedad de su derecho de usufructo;

Que, la Ordenanza que Actualiza el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Plan de Uso y Gestión del Suelo, publicada en el Registro Oficial, Edición Especial 1585, del 27 de mayo de 2021, señala: DISPOSICIÓN TRANSITORIA VIGÉSIMA CUARTA: Una vez aprobada la presente Ordenanza, la Secretaría Técnica de Planificación Cantonal a través de la Unidad de Planeamiento Físico y Ordenamiento Territorial, en el plazo de 180 días



contados a partir de publicación en el Registro Oficial, elaborará y presentará al Concejo Municipal la propuesta de Ordenanza que Reglamenta la Legalización de Inmuebles Mostrencos, Donaciones, Comodatos y Permutas de Propiedad Municipal, adecuada a la normativa legal vigente y a las determinaciones de la presente Ordenanza;

Que, en el suplemento del Registro Oficial 255, de 21 de abril 2006, se publicó la Ordenanza que Reglamenta la Legalización de Inmuebles Mostrencos, Donaciones, Comodatos y Permutas de Propiedad Municipal, cuyo objetivo general es la legalización de inmuebles mostrencos en posesión de particulares, o abandonados, conforme lo determina el artículo 2, del mencionado cuerpo legal, donde además indica en su artículo 4, que todos los trámites relacionados a transferencia de dominio de predios urbanos de propiedad municipal, serán analizados y despachados en forma conjunta por las direcciones y jefaturas municipales de: Planificación, Catastros, Financiera, Asesoría Jurídica y con resolución favorable del Concejo;

Que, en el Suplemento del Registro Oficial 326, del 29 de abril del 2008, se encuentra publicada la Ordenanza Reformatoria que Reglamenta la Legalización de Inmuebles Mostrencos, Donaciones, Comodatos y Permutas de Propiedad Municipal, la misma que en resumen dispone: "...Art. 3.- REQUISITOS: Para legalizar la posesión de estos terrenos, se observarán los mismos requisitos que para la venta directa; previamente la Municipalidad comprobará que en el Registro de la Propiedad del Cantón, no conste como propietario alguno, y que el Concejo Municipal haya resuelto incorporarlos como bienes municipales y ordenado su registro en el catastro municipal. Art. 4.- DE LOS TRÁMITES: Todos los trámites relacionados a transferencia de dominio de predios urbanos de propiedad municipal, serán analizados y despachados en forma conjunta por las Direcciones y Jefaturas Municipales de: Planificación, Catastros, financiera, Asesoría Jurídica y con Resolución favorable del Concejo, conforme lo establece el Art. 436 COOTAD...Art. 10.- PRECIO DEL INMUEBLE A SER ADJUDICADO: El valor de los solares mostrencos que se adjudiquen a particulares por posesión será de un 10% del avalúo real determinado por la Jefatura de Avalúos y Catastros. El pago será previo a la legalización y se justificará con el respectivo comprobante de pago. No obstante, si el precio a pagarse fuere superior a USD. 500.00, la Municipalidad podrá conceder un plazo de hasta dos años, debiendo para asegurar el pago en forma obligatoria constituir hipoteca abierta sobre el inmueble a favor de la Municipalidad. Art. 11.- DE LOS PLANOS: Las dimensiones y áreas de los lotes de propiedad Municipal deberán guardar relación directa con las determinadas en el plano correspondiente aprobado por la Municipalidad, según la zonificación del sector..."

Que, el bien inmueble urbano, catastrado a nombre de la señora Alvarado Aguinda Antonia Mercedes, constituye un bien inmueble de propiedad municipal, pero de dominio privado 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;

RESOLVIÓ

1. Declarar que el predio urbano signado con el No. "2", Manzana "24", catastrado a nombre de la señora Alvarado Aguinda Antonia Mercedes, ubicado en la Provincia de Napo, cantón Tena, Parroquia Ahuano, Lotización Municipal Nuevos Horizontes, clave catastral 5.01.51.10.01.13.002.000; es un inmueble de propiedad municipal de dominio privado; y, por lo tanto autorizar la venta directa a favor de su posesionaria, el mismo que se encuentra circunscrito dentro de los siguientes linderos: Norte, con la calle "G" en 20,00 m; Sur, con el Lote "7" en 20,00 m; Este, con el Lote "3" en 29,00 m; y, Oeste, con el Lote "1", en 29,00 m; dando una superficie total de 580,00 metros cuadrados.



2. El avalúo del bien inmueble antes señalado es de USD. 4.958,77; una superficie de edificación de 72,12 metros cuadrados, cuyo avalúo es de USD. 3.956,98 dólares; dando un avalúo total de USD. 8.915,75.
3. El valor a cancelarse es del 10% de avalúo total de predio, conforme lo establecido la Ordenanza Reformativa que Reglamenta la Legalización de Inmuebles Mostrencos, Donaciones, Comodatos y Permutas de Propiedad Municipal.
4. Encargar a la Procuraduría Síndica Municipal realice los trámites legales correspondientes para su escrituración.

Tena, 28 de febrero de 2023.


Ab. Edison Romo Maroto
DIRECTOR DE SECRETARIA GENERAL

Enviado a:
Sr. Alcalde
Señora y Señores Concejales
Procurador Síndico
Secretaría Técnica de Planificación
D. Gestión de Territorio
U. Avalúos y Catastros
Sra. Alvarado Aguinda Antonia Mercedes
Archivo



2023/03/01
ghso





GERDA YUMBO CLAUDIO WILSON
01-03-2023