

ORDENANZA 06-2014

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN NARANJAL

Considerando:

Que, el Art. 321 de la Constitución de la República señala: “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 Art. 436 del COOTAD, reformado mediante la Ley Orgánica Reformatoria del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala: “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 Art. 54 literal a) del COOTAD, entre las funciones de los gobiernos autónomos descentralizados establece la de: “Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales”.

Que, el Art. 55 literal b) del COOTAD, entre las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados, sin perjuicio de otras que establezca la ley, determina la de: “Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”.

Que, el Art. 147 del COOTAD, en el ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda establece: “El Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas”.

Que, el Art. 415 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone: “Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos sobre los cuales ejercen dominio.”

Que, el Art. 419 literal c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, reconoce como bienes de dominio privado del Concejo Municipal.-
c) Los bienes Mostrencos situados dentro de las respectivas circunscripciones territoriales.

Que, en el cantón Naranjal existen bienes inmuebles tanto urbanos como dentro de las zonas de expansión urbana, en las cabeceras parroquiales, y centros poblados en

posesión de los ciudadanos naranjaleños, los mismos que en la actualidad carecen de justo título de dominio y que por disposición de la ley son de propiedad municipal.

Que, el Art. 426 del COOTAD señala que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Naranjal mantendrá un inventario valorizado de los bienes municipales de dominio privado.

Que, el Art. 596 del COOTAD, reformado mediante la Ley Orgánica Reformatoria del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales podrán realizar expropiaciones especiales para la regularización de asentamientos humanos urbanos y de expansión urbana;

Expide la:

CODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA QUE REGULA LA ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES MUNICIPALES DE DOMINIO PRIVADO, LA RECTIFICACIÓN Y REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES DE TERRENOS DE PROPIEDAD PRIVADA Y LA EXPROPIACIÓN ESPECIAL PARA REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS URBANOS Y DE EXPANSIÓN URBANA.

Capítulo I GENERALIDADES

Art. 1.- Ámbito.- La presente ordenanza será de aplicación en la zona urbana de la ciudad de Naranjal, zonas de expansión urbana, cabeceras parroquiales y sitios o centros poblados de la jurisdicción cantonal de Naranjal.

Art. 2.- Bienes municipales de dominio privado.- Se tendrá como bienes inmuebles municipales de dominio privado aquellos señalados como tales en el Art. 419 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización:

- a) Los inmuebles que no forman parte del dominio público; y,
- b) Los bienes mostrencos situados dentro de la circunscripción territorial de Naranjal.

Art. 3.- Enajenación.- En observancia del Art. 436 del COOTAD, reformado mediante la Ley Orgánica Reformatoria del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Naranjal podrá autorizar la venta, donación, hipoteca y permuta únicamente de los bienes inmuebles públicos de uso privado con el voto de los dos tercios de sus integrantes.

La donación sólo procederá entre instituciones del sector público.

Art. 4.- Terrenos de propiedad municipal.- En concordancia con el Art. 481 del COOTAD, reformado mediante la Ley Orgánica Reformatoria del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, los terrenos de propiedad del

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Naranjal se considerarán como lotes, fajas, o excedentes provenientes de errores de medición.

Lotes.- Por lote se entenderá aquél terreno en el cual, de acuerdo con las ordenanzas municipales sea posible levantar una construcción independiente de las ya existentes o por levantarse en los terrenos vecinos.

Fajas.- Por fajas municipales se entenderán aquellas porciones de terreno que por sus reducidas dimensiones, o por ser provenientes de rellenos, no pueden soportar una construcción independiente de los inmuebles vecinos, ni es conveniente, de acuerdo con las ordenanzas municipales, mantenerlas como espacios verdes o comunitarios.

Las fajas municipales solo podrán ser adquiridas mediante el procedimiento de pública subasta, por los propietarios de los predios colindantes. Si de hecho llegaren a adjudicarse a personas que no lo fueren, dichas adjudicaciones y consiguiente inscripción en el registro de la propiedad serán nulas.

Excedentes o diferencias en lotes y fajas de propiedad municipal.- Por excedentes o diferencias, en lotes y fajas municipales, se entenderán todas aquéllas superficies de terreno que superen el error técnico aceptable de medición del área original que conste en el respectivo título y que se determinen al efectuar una medición municipal por cualquier causa o que resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, bien sea por errores de cálculo o de medidas.

Art. 5.- Excedentes o diferencias en terrenos de propiedad privada.- Según el Art. 481.1. agregado al COOTAD en la Ley Orgánica Reformatoria del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se entiende por excedentes o diferencias de terrenos de propiedad privada a aquellas superficies que forman parte de terrenos con linderos consolidados, que superan el área original que conste en el respectivo título de dominio al efectuar una medición municipal por cualquier causa, o resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, por errores de cálculo o de medidas. En ningún caso su titularidad estará en disputa.

Los excedentes que no superen el error técnico de medición, se rectificarán y regularizarán a favor del propietario del lote que ha sido mal medido.

Si el excedente supera el error técnico de medición, se adjudicará el mismo a favor del propietario del lote que ha sido mal medido, para lo cual dicho beneficiario pagará al Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Naranjal en valor del avalúo real actualizado.

Art. 6.- Error técnico de medición.- Para la aplicación del artículo anterior se establece como el error técnico de medición aceptable hasta el 2,5% aplicado a la medida de la superficie.

Art. 7.- Adjudicación forzosa.- Cuando una faja de terreno municipal hubiere salido a la venta mediante el procedimiento de pública subasta y no se hubiere presentado como

oferentes algunos de los propietarios colindantes, la municipalidad procederá a expedir el respectivo título de crédito por un valor igual al de la base de la subasta, a cargo del propietario colindante que, a su juicio, sea el más llamado para adquirirla, valor que se cubrirá por la vía coactiva, si se estimare necesario y sin que dicho propietario pueda rehusar el pago alegando que no le interesa adquirir la mencionada faja. Para tal pago la municipalidad podrá otorgar plazos de hasta cinco (5) años. En el caso de propietarios pertenecientes a grupos de atención prioritaria la municipalidad tomará medidas de acción positiva.

Si únicamente existe un colindante de la faja municipal, la adjudicación forzosa será directa y no será necesario llevar a cabo el proceso de subasta pública.

Art. 8.- Emisión de títulos de crédito.- Con el propósito de venta de un bien inmueble municipal de uso privado, la Dirección de Gestión Financiera emitirá un título de crédito por el valor del predio según el avalúo catastral actualizado, tal como lo dispone el Art. 436 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el que deberá ser pagado por el beneficiario.

En el caso de excedentes a los que se refiere el inciso segundo del artículo 5, el precio se establecerá en consideración del avalúo catastral real actualizado y las condiciones socio económicas del propietario del lote principal. Con tal propósito se requerirá el dictamen de la Comisión Edilicia de Gestión Social en lo referente a la calificación de la condición socio económica del solicitante. Dicho dictamen establecerá qué porcentaje se rebajará sobre el precio o avalúo catastral actualizado, en caso de que dicha rebaja se considere procedente.

Capítulo II REQUISITOS Y PROCEDIMIENTOS

Art. 9.- Requisitos para solicitar la compra y escrituración de lotes municipales.-

- a) Ser mayor de edad;
- b) Petición al alcalde o alcaldesa, solicitándole, la compra y escrituración del bien inmueble municipal de uso privado;
- c) Copia de la cédula de identidad o ciudadanía y certificado de votación vigente;
- d) Levantamiento planimétrico del terreno del que se solicita su enajenación;
- e) Certificado conferido por el Registrador de la Propiedad en el que se indica que dicho bien inmueble se encuentra registrado a nombre del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Naranjal;
- f) Certificación de no adeudar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Naranjal, o la certificación de estar al día en caso de mantener algún convenio de pago con la municipalidad.

Art. 10.- Requisitos para solicitar la compra y regularización de fajas de terrenos.-
Para el caso se requiere:

- a) Ser mayor de edad;

- b) Petición al alcalde o alcaldesa, solicitándole la compra y escrituración de la faja de terreno colindante con un predio de su propiedad;
- c) Copia de la cédula de identidad o ciudadanía y certificado de votación;
- d) Señalamiento de domicilio para futuras notificaciones, pudiendo ser, en las propias oficinas de la municipalidad;
- e) Certificado conferido por el Registrador de la Propiedad, del bien inmueble; al que desea incorporar la faja de terreno;
- f) Declaración juramentada notariada en la que el peticionario declara que sobre dicha faja de terreno no hay reclamo, discusión o propietario legítimo. En la misma declaración juramentada se dejará constancia expresa de que se libera al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Naranjal de toda responsabilidad por la información formulada por el declarante;
- g) Certificación emitida por la Dirección de Gestión de Planificación, a través de la Jefatura Municipal de Avalúos y Catastros, con la cual demuestra que dicho bien efectivamente es una faja de terreno, según las definiciones y características señaladas en esta ordenanza.
- h) Certificación de no adeudar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Naranjal, o la certificación de estar al día en caso de mantener algún convenio de pago con la municipalidad.

Para la adjudicación de los terrenos a los que se refiere este artículo, se aplicará el procedimiento de la subasta que consagra el Art. 481 del COOTAD.

Art. 11.- De las entidades públicas o privadas con finalidad social.- Para la legalización y regularización de bienes inmuebles a favor de entidades del Estado éstas se registrarán por el ordenamiento jurídico previsto para el efecto.

En los casos de entidades privadas con finalidad social, dicha finalidad de carácter social será demostrada con la presentación del Estatuto de creación de las mismas debidamente aprobado por el organismo de control correspondiente.

Art. 12.- El alcalde o alcaldesa, dentro de sus facultades, creará la Jefatura Municipal de Legalización de Tierras, la misma que tendrá carácter de permanente y estará integrada de la siguiente manera:

1. El Jefe Municipal de Legalización de Tierras;
2. Dos Asistentes técnicos;
3. Un Asistente de apoyo;

El Alcalde o Alcaldesa podrá incrementar el número de integrantes de esta jefatura, o disminuirlo, según la necesidad administrativa.

El Jefe de Legalización de Tierras será un profesional de tercer nivel con título superior afín a la función a cumplir.

Capítulo III DEL TRÁMITE

Art. 13.- De la calificación de solicitudes.- Una vez recibidas las solicitudes de compraventa y legalización de bienes inmuebles municipales de dominio privado, el Procurador Síndico Municipal las calificará sobre la base de los requisitos y disposiciones previstas en esta ordenanza.

Si la calificación es positiva a favor del peticionante, la solicitud será aceptada a trámite y continuará con el proceso legal establecido y remitirá el expediente a la Jefatura Municipal de Legalización de Tierras.

Si la calificación fuere negativa, el Procurador Síndico Municipal notificará con dicha resolución al solicitante, quien en el término de tres (3) días podrá pedir la aclaración, ampliación e impugnación si lo considera necesario.

Art. 14.- De la certificación de la Dirección Financiera.- Para efectos de su enajenación, la Dirección de Gestión Financiera certificará que el inmueble no es necesario a la administración municipal porque no está afectado con gravamen alguno ni ha sido declarado para utilidad pública alguna; que el mismo no ha tenido ni tiene un uso específico municipal y que es más conveniente su venta y enajenación perpetua.

Art. 15.- De la certificación de planificación territorial.- La Jefatura Municipal de Legalización de Tierras, previa inspección del inmueble, elaborará un informe de regularización urbana que contendrá entre otras cosas, las afecciones existentes en estos predios, de haberlas, en él constarán las vías existentes, y futuras circundantes al predio y aquellas que afectaren a dicho terreno, de ser el caso. Realizará el levantamiento planimétrico del bien, determinando sus medidas, linderos, superficie, y condiciones del mismo.

Art. 16.- La Jefatura Municipal de Legalización de Tierras, emitirá su informe para conocimiento y dictamen de la Comisión Edilicia de Planificación, el cual sustentará en los informes previos siguientes:

a) Certificación de la Dirección de Planificación.- El Director de Gestión de Planificación, emitirá un informe obligatorio, para establecer la conveniencia municipal o no de la venta del inmueble municipal.

b) Certificación de riesgo.- El funcionario municipal respectivo certificará si el predio motivo de la solicitud de regularización se encuentra o no en una zona de riesgo.

c) Certificación de avalúos y catastros.- El Jefe de Avalúos y Catastros Municipal, certificará el código catastral del inmueble materia del proceso y emitirá el avalúo real actualizado del mismo.

d) Informe jurídico.- El Procurador Síndico Municipal instrumentará el proceso de Resolución de venta del bien inmueble municipal de dominio privado, que será aprobado o no por parte del Concejo Municipal.

Art. 17.- Enajenación y regularización de excedentes de lotes y fajas municipales.-

1) De los requisitos.-

- a) Ser mayor de edad;
- b) Petición al alcalde o alcaldesa, solicitándole la compra y regularización del excedente o diferencia;
- c) Copia de la cédula de identidad o ciudadanía y certificado de votación;
- d) Señalamiento de domicilio para futuras notificaciones, pudiendo ser, en las propias oficinas de la municipalidad;
- e) Levantamiento planimétrico del excedente o diferencia municipal objeto de la solicitud de regularización;
- f) Certificado conferido por el Registrador de la Propiedad, del bien inmueble municipal, del cual resulta el excedente o diferencia;
- g) Certificación emitida por la Dirección de Gestión de Planificación, a través de la Jefatura Municipal de Avalúos y Catastros, con la cual demuestra que el inmueble materia de la petición es un excedente o diferencia de un lote o faja municipal, según las definiciones y características señaladas en esta ordenanza.
- h) Certificación de no adeudar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Naranjal, o la certificación de estar al día en caso de mantener algún convenio de pago con la municipalidad.

2) Del procedimiento.- Presentada la solicitud a través de la Secretaría General Municipal, ésta derivará el expediente a la Jefatura Municipal de Legalización de Tierras, la misma que en el término de quince (15) días presentará su informe a la Comisión de Planificación para que ésta emita su dictamen que pasará a ser conocido y resuelto por el Concejo Municipal. Dicho informe se sustentará en los informes previos siguientes:

- a) Inspección y levantamiento planimétrico del inmueble, realizado por la propia Jefatura Municipal de Legalización de Tierras. En dicho informe se hará constar la información técnica del excedente o diferencia, el código catastral asignado y el avalúo real actual del mismo, los mismos que serán certificados por la Jefatura de Avalúos y Catastros.
- b) El Director de Gestión de Planificación Municipal presentará el informe de regularización urbana en el que constará la certificación de que dicho excedente puede ser considerado como tal y que su enajenación no afecta a vías existentes y futuras circundantes al predio, aquellas que afectaren a dicho terreno ni a proyecciones futuras, de ser el caso. Con dicho informe se establecerá la conveniencia municipal o no de la enajenación del excedente a favor del solicitante.

Art. 18.- Rectificación y regularización de excedentes de terrenos de propiedad privada.-

1) De los Requisitos.-

- a) Ser mayor de edad;
- b) Petición al alcalde o alcaldesa, solicitándole la rectificación y regularización del excedente o diferencia;

- c) Copia de la cédula de identidad o ciudadanía y certificado de votación;
- d) Señalamiento de domicilio para futuras notificaciones, pudiendo ser, en las propias oficinas de la municipalidad;
- e) Levantamiento planimétrico del excedente o diferencia objeto de la solicitud de rectificación y regularización;
- f) Certificado conferido por el Registrador de la Propiedad, del bien inmueble privado, del cual resulta el excedente o diferencia;
- g) Declaración juramentada notariada en la que el peticionario declara que sobre dicho predio sobre el cual solicita la rectificación no hay reclamo, discusión o enajenación alguna. En la misma declaración juramentada se dejará constancia expresa de que se libera al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Naranjal de toda responsabilidad por la información formulada por el declarante; y,
- h) Certificación de no adeudar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Naranjal, o la certificación de estar al día en caso de mantener algún convenio de pago con la municipalidad.

2) Del procedimiento.- Presentada la solicitud a través de la Secretaría General Municipal, ésta derivará el expediente a la Jefatura Municipal de Legalización de Tierras, la misma que en el término de quince (15) días presentará su informe a la Comisión de Planificación para que ésta emita su dictamen que pasará a ser conocido y resuelto por el Concejo Municipal. Dicho informe se sustentará en los informes previos siguientes:

a) Inspección y levantamiento planimétrico realizado por la propia Jefatura Municipal de Legalización de Tierras. En dicho informe se hará constar la información técnica del excedente o diferencia, la indicación expresa de si la superficie de dicho excedente supera o no el error técnico de medición establecido en esta ordenanza. Si el excedente no supera el error técnico de medición, el levantamiento planimétrico será simplemente la rectificación del lote principal en cuyo caso no se requerirá asignación de código catastral ni avalúo.

Si el excedente supera el error técnico de medición, la Jefatura Municipal de Legalización de Tierras solicitará al Jefe de Avalúos y Catastros la asignación del respectivo código catastral y el avalúo real actual del mismo.

b) El Director de Gestión de Planificación Municipal presentará el informe de regularización urbana en el que constará la certificación de que dicho excedente puede ser considerado como tal y que su enajenación no afecta a vías existentes y futuras circundantes al predio y aquellas que afectaren a dicho terreno, de ser el caso.

La Comisión Edilicia de Planificación, previo a la emisión de su dictamen realizará la valoración socio económica del solicitante a fin de establecer si se aplica rebaja alguna sobre el avalúo real actual correspondiente al excedente materia del proceso, información que constará en su dictamen tal como dispone la presente ordenanza.

Art. 19.- Venta de inmuebles municipales a arrendatarios.-

1) Requisitos.-

- a) Ser mayor de edad;
- b) Petición al alcalde o alcaldesa, solicitándole la compra y escrituración del bien inmueble municipal objeto de la solicitud;
- c) Copia de la cédula de identidad o ciudadanía y certificado de votación;
- d) Señalamiento de domicilio para futuras notificaciones, pudiendo ser, en las propias oficinas de la municipalidad;
- e) Certificado conferido por el Registrador de la Propiedad, del bien inmueble municipal motivo del trámite.
- f) Copia certificada del contrato de arrendamiento.
- g) Certificación emitida por la Tesorería Municipal, con la cual demuestra que se encuentra al día con el pago de los cánones mensuales de arrendamiento.
- h) De ser el caso, certificación emitida por la Dirección de Planificación con la cual demuestra que ha cumplido con la obligatoriedad de edificación señalada en el contrato de arrendamiento.
- i) Certificación de no adeudar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Naranjal, o la certificación de estar al día en caso de mantener algún convenio de pago con la municipalidad.

2) Del procedimiento.- Presentada la solicitud a través de la Secretaría General Municipal, ésta derivará el expediente a la Jefatura Municipal de Legalización de Tierras, la misma que en el término de quince (15) días presentará su informe a la Comisión de Planificación para que ésta emita su dictamen que pasará a ser conocido y resuelto por el Concejo Municipal. Dicho informe se sustentará en los informes previos siguientes:

- a) Inspección y levantamiento planimétrico realizado por la propia Jefatura Municipal de Legalización de Tierras. En dicho informe se hará constar la información técnica del inmueble, del predio y de las edificaciones o construcciones existentes.

La Jefatura Municipal de Legalización de Tierras solicitará al Jefe de Avalúos y Catastros la certificación del respectivo código catastral y el avalúo real actual del inmueble.

- b) Informe de la Dirección de Gestión de Planificación Municipal sobre la regularización urbana en el que constará las afectaciones existentes, de ser el caso, las vías existentes y futuras circundantes al predio, aquellas que afectaren a dicho terreno ni a proyecciones futuras, en caso de corresponder.

c) La Dirección de Gestión Financiera informará sobre la conveniencia o no de la venta del bien inmueble municipal objeto del trámite, de considerarlo favorable al peticionante certificará que es más provechoso al Gobierno Municipal la venta del mismo que mantenerlo en calidad de patrimonio municipal.

Art. 20.- Responsabilidad.- Serán administrativa, civil y penalmente responsables los servidores públicos municipales que autoricen, dictaminen o presenten informes que infrinjan las disposiciones establecidas en la presente ordenanza y en la ley.

Capítulo IV DE LA ADJUDICACIÓN

Art. 21.- Con los informes exigidos para el trámite de compraventa y legalización, el Jefe Municipal de Legalización de Tierras enviará el expediente a la Comisión Edilicia de Planificación, para que ésta emita su Dictamen que pasará a ser conocido y aprobado o no aprobado por el Concejo Municipal, que decidirá la procedencia final del trámite con la base legal establecida en esta Ordenanza y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Art. 22.- Aprobada la venta del bien inmueble municipal de dominio privado o la regularización del excedente de terrenos de propiedad privada por parte del Concejo Municipal del cantón Naranjal, la Secretaría Municipal remitirá la información a la Dirección de Gestión Financiera para que proceda a emitir el título de crédito respectivo por el valor de la venta.

Tratándose de los casos de enajenación de lotes o fajas municipales, una vez cancelada la totalidad del valor del bien inmueble o aprobado el convenio de pago el Procurador Síndico Municipal procederá a elaborar la minuta respectiva, haciendo constar como documentos habilitantes todos los informes presentados en el proceso.

En los casos de enajenación de excedentes o diferencias de predios municipales o de predios de propiedad privada se estará a lo dispuesto en el artículo 24 de esta ordenanza.

Art. 23.- La adjudicación.- Con la Resolución del Concejo Municipal de la venta del bien inmueble municipal de uso privado, el beneficiario hará protocolizar la minuta y escritura de compraventa y procederá a su inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón Naranjal. La protocolización ante el Notario Público de la venta deberá contener de forma obligatoria lo siguiente:

- a) La Resolución de venta por parte del Concejo Municipal;
- b) Copia certificada de todo el expediente del proceso de adjudicación o venta del inmueble.
- c) La minuta emitida por la Procuraduría Síndica Municipal;
- d) El documento que acredite el pago total del valor fijado para la legalización por la Dirección de Gestión Financiera.
- e) Certificación de no adeudar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Naranjal, o la certificación de estar al día en caso de mantener algún convenio de pago con la municipalidad.
- f) Los demás documentos que exija el Notario actuante.

Art. 24.- Al tenor de lo establecido en el inciso final del Art. 481.1, agregado al COOTAD en la Ley Orgánica Reformatoria del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en los casos de rectificación y

regularización de excedentes de predios municipales o de predios de propiedad privada, el Registrador de la Propiedad procederá a inscribir dichos actos administrativos, documentos que constituyen justo título. A tal efecto el beneficiario presentará lo siguiente:

- a) La Resolución de rectificación y regularización emitida por parte del Concejo Municipal;
- b) Copia certificada de todo el expediente del proceso.
- c) El documento que acredite el pago total del valor fijado para la regularización emitido por la Dirección de Gestión Financiera. Esto en los casos de que dicho excedente o diferencia sea mayor a la del error de medición permitido.
- d) Certificación de no adeudar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Naranjal, o la certificación de estar al día en caso de mantener algún convenio de pago con la municipalidad.
- e) Los demás documentos que exija el Notario actuante.

Art. 25.- Registro catastral.- Una vez resuelta la venta o adjudicación y realizado todo el trámite correspondiente, la Jefatura de Avalúos y Catastros, procederá a catastrarlo estableciendo el nombre o nombres de los nuevos propietarios, su cabida y superficie, y todos los demás datos propios del catastro municipal.

Art. 26.- Prohibición de adjudicación.- No se adjudicarán terrenos o predios en aquellas zonas o sectores que se encuentren afectados o que soporten gravámenes o afecciones para obras futuras o que se encuentren en áreas de influencia del cantón, tampoco se lo hará en las zonas determinadas como de riesgo, ni en las zonas de protección forestal, ni en terrenos con pendientes superiores al treinta por ciento (30%), ni aquellas que corresponda a riberas de ríos, lagos, lagunas, playas, en general aquellos terrenos que estén afectados por disposiciones de las ordenanzas municipales y otras leyes conexas y que se encuentren vigentes.

Art. 27.- Gastos.- Los gastos que generen el trámite de regularización y legalización de predios municipales, tanto por impresiones de planos, certificaciones municipales, escritura pública, gastos de Notaría, Inscripción en el Registro de la Propiedad, publicaciones en la prensa, gastos de inspecciones, pago de alcabalas y todos los demás que sean necesarios para la legalización, correrán y serán de cargo del beneficiario de la adjudicación o venta.

Art. 28.- Forma de pago.- Los beneficiarios harán el correspondiente pago ya sea de contado, o hasta en un plazo de veinticuatro (24) meses. Si el pago se realiza mediante el sistema de cuotas, se incrementará en los mismos el respectivo interés legal aplicándose aquel que esté vigente al momento de la cancelación de la cuota, para cuyo efecto el bien en venta se constituirá en régimen de patrimonio familiar atento a lo que dispone el Código Civil Ecuatoriano.

Art. 29.- Incumplimiento del pago de las cuotas.- Si el beneficiario no cancelare, cuando su pago haya sido a crédito y plazos, cinco (5) cuotas consecutivas, el Concejo Municipal, podrá revertir mediante Resolución el bien a favor del Gobierno Autónomo

Descentralizado Municipal del cantón Naranjal reconociendo el pago del capital pagado al beneficiario hasta la fecha de la reversión, y los intereses del capital se entenderán compensados con el uso o usufructo del mismo bien que se revierta.

CAPÍTULO V DE LAS DONACIONES

Art. 30.- Donación de bienes inmuebles municipales.- La donación de bienes inmuebles municipales sólo podrá efectuarse a instituciones del sector público.

Al efecto, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Naranjal exigirá la certificación que justifique el interés del donatario en la donación del predio objeto del trámite o proceso. Dicha certificación detallará el proyecto a desarrollar en el inmueble objeto de la donación y la garantía de ejecución del mismo en un plazo no mayor a tres años. Será emitida por autoridad competente.

Así mismo, se requerirá la presentación de la certificación de que la entidad donataria no adeuda valor alguno al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Naranjal.

Del procedimiento.- Presentada la solicitud a través de la Secretaría General Municipal, ésta derivará el expediente a la Jefatura Municipal de Legalización de Tierras, la misma que en el término de quince (15) días presentará su informe a la Comisión de Planificación para que ésta emita su dictamen que pasará a ser conocido y resuelto por el Concejo Municipal. Dicho informe se sustentará en los informes previos siguientes:

a) Inspección y levantamiento planimétrico realizado por la propia Jefatura Municipal de Legalización de Tierras. En dicho informe se hará constar la información técnica del inmueble, del predio y de las edificaciones o construcciones existentes.

La Jefatura Municipal de Legalización de Tierras solicitará al Jefe de Avalúos y Catastros la certificación del respectivo código catastral y el avalúo real actual del inmueble.

b) Informe de la Dirección de Gestión de Planificación Municipal sobre la regularización urbana en el que constará las afectaciones existentes, de ser el caso, las vías existentes y futuras circundantes al predio, aquellas que afectaren a dicho terreno ni a proyecciones futuras, en caso de corresponder.

c) Informe del Procurador Síndico Municipal quien certificará la procedencia de la donación.

Una vez aprobada la donación por parte del Concejo Municipal, exclusivamente a favor de una institución del sector público, el Procurador Síndico Municipal instrumentará el proceso final de donación con la elaboración de la minuta correspondiente y la tramitación de la escritura pública respectiva. La minuta establecerá expresamente que

de no cumplirse con el objeto de la donación por parte de la donataria, en un plazo de tres años, dicho bien inmueble se revertirá automáticamente al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Naranjal.

Todos los gastos correspondientes al proceso de legalización notarial de la donación serán a cuenta de la donataria.

Art. 31.- Excepcionalmente, y en casos debidamente justificados, el Concejo Municipal podrá cambiar la categoría de un bien municipal de dominio público a bien municipal de dominio privado. Dicha resolución será jurídicamente motivada.

CAPÍTULO VI DE LA EXPROPIACIÓN ESPECIAL PARA LA REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DE INTERÉS SOCIAL EN SUELOS URBANOS Y DE EXPANSIÓN URBANA

Art. 32.- Expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y de expansión urbana.- Con el objeto de regularizar los asentamientos humanos de hecho en suelo urbano y de expansión urbana, de propietarios particulares, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Naranjal, mediante resolución del órgano legislativo, podrá declarar esos predios de utilidad pública e interés social con el propósito de dotarlos de servicios básicos y definir la situación jurídica de los posesionarios, adjudicándoles los lotes correspondientes.

Art. 33.- El alcalde o alcaldesa podrá disponer administrativamente la ocupación inmediata del inmueble. El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Naranjal estará exento de realizar la consignación previa.

Art. 34.- Asentamientos humanos consolidados.- Para la aplicación del programa de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados, urbanos y de expansión urbana, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Naranjal, a través de la Comisión Edilicia de Gestión Social realizará la valoración socio-económica de los habitantes que residen en dichos asentamientos.

Art. 35.- Criterios para considerar un asentamiento humano como de hecho y consolidado.-

a) Un asentamiento humano se compone de un conjunto social de viviendas, no se trata de posesionarios aislados o solos en un conglomerado.

b) Un asentamiento humano de hecho está conformado por un conjunto de lotes subdivididos sin autorización legal, consolidado por la presencia de viviendas y posesionarios que no cuentan con títulos de propiedad individual, que se encuentran en una situación irreversible y que necesitan legalizar la tenencia de la tierra y el desarrollo de obras de infraestructura.

c) Ningún asentamiento humano será considerado como consolidado si los habitantes de dicho asentamiento no han permanecido ininterrumpidamente en ellos al menos en un lapso de diez (10) años, documentado entre otras pruebas con el empadronamiento dentro del cantón Naranjal.

Adicionalmente, los habitantes del asentamiento deberán cumplir con condiciones de precariedad económica y carecer de bienes inmuebles en el cantón, condiciones de inexistencia de factores de riesgo ambiental, fundamentadas sobre la base de certificaciones otorgadas por la Unidad municipal correspondiente; y, condiciones de inseguridad jurídica, manifestada en la carencia de título dominio.

Art. 36.- Procedimiento.- La Jefatura Municipal de Legalización de Tierras, con el fin de proceder a su aprobación con la respectiva partición o fraccionamiento del inmueble, elaborará el plano que contenga junto con el nombre del asentamiento, la descripción de los linderos y mensuras debidamente georeferenciados del polígono que delimita el asentamiento, así como de cada predio menor. Así mismo elaborará y presentará un listado de los habitantes del asentamiento, identificados con los números de sus documentos de identidad.

El Procurador Síndico Municipal, en un informe escrito, en forma debidamente motivada certificará que el asentamiento cumple con los requisitos prescritos en la norma precedente, informe que junto con el plano descrito previamente deberá ser insertado en el título de dominio a otorgarse por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Naranjal a favor de los beneficiarios.

El Concejo Cantonal sobre la base de los documentos descritos previamente y conforme al procedimiento detallado en esta ordenanza, que incluye el informe del Director Financiero sobre el valor y la recomendación en materia de pago del justo precio del inmueble, dictará la respectiva resolución de utilidad pública especial, la cual deberá ser protocolizada e inscrita en el Registro de la Propiedad.

El justo precio de cada predio será pagado en cuotas conforme a la capacidad de pago de los beneficiarios hasta en un plazo de tres (3) años. La Dirección Financiera instrumentará la forma de cobro a los posesionarios así como el pago a quienes acrediten la posesión.

En la valoración del inmueble, a efectos de determinar el justo precio, se deberá deducir los créditos a favor de la municipalidad por conceptos tributarios y no tributarios.

Art. 37.- Precio.- A fin de evitar el enriquecimiento injusto del titular, en concordancia con la prohibición constitucional de obtener beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, el justo precio por metro cuadrado expropiado, considerándose al efecto la capacidad de pago y la condición socioeconómica de los sectores sociales asentados en los asentamientos humanos del cantón Naranjal, se determinará tomando como base lo siguiente:

1) El precio unitario del metro cuadrado derivado del avalúo real actual exclusivamente del predio. Dicho avalúo no contemplará las variaciones provenientes del uso actual del bien o su plusvalía; es decir, no se tomarán en cuenta los incrementos derivados de mejoras;

2) La condición socio económica de cada poseionario, particularizado;
El dictamen de la Comisión Edilicia de Gestión Social determinará la condición socio-económica del poseionario que será emitido de tal forma que establezca un porcentaje de rebaja, de ser el caso, que se aplicará sobre el avalúo real actualizado que se establecerá según el numeral uno (1) de este artículo.

El precio final del inmueble expropiado, con que se resarcirá al titular en caso de su existencia legal y procedencia de dicho pago, será el resultante de la aplicación de lo señalado en el inciso anterior.

Art. 38.- Previo al pago del justo precio el Gobierno Autónomo Descentralizado deducirá los pagos totales o parciales que los poseionarios hubieren realizado a favor del propietario del terreno, siempre que fueren acreditados con documentos que justifiquen el pago realizado. Por dichas certificaciones de pago que se presenten serán responsables exclusivamente sus titulares.

Si quien alega ser el propietario del inmueble que pretende regularizarse lo hubiere lotizado, contraviniendo disposiciones legales, ordenanzas u otras normas, no tendrá derecho a pago alguno; debido a los costos ocasionados a la Municipalidad por la construcción de equipamiento de obras de infraestructura para atender servicios básicos del asentamiento humano.

Art. 39.- Los títulos de crédito emitidos serán entregados al titular del inmueble, si es conocido según los registros públicos; o se consignarán ante el juez de lo civil en caso de oposición del titular o cuando el dominio esté en disputa o no sean conocidos los titulares del bien expropiado.

Art. 40.- Los lotes adjudicados, quedarán constituidos en patrimonio familiar y no podrán ser enajenados durante un plazo de diez años contados a partir de la adjudicación; luego de lo cual quedará en libertad de enajenarse, siempre y cuando no tenga valores de pago pendientes con el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Naranjal.

Le corresponde al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Naranjal la solicitud de inscripción de las resoluciones administrativas ante el registro de la propiedad. Una vez inscritas, serán entregadas a los beneficiarios. En caso de existir adulteración o falsedad en la información concedida, la emisión de la resolución y declaratoria en la parte correspondiente es nula.

Art. 41.- Acciones complementarias indispensables.- Entendiendo que la titulación extiende la legalidad a los asentamientos, pero no soluciona cuestiones cualitativas de habitabilidad, integración urbanística, inclusión social o desarrollo económico y

aceptando que existen limitaciones presupuestarias, con el objeto de mitigar significativas diferencias en dotación de infraestructura sanitaria y de otros servicios, cabe realizar el mejoramiento urbano hasta su nivel de dotación final, distribuyendo en forma gradual de forma más homogénea las mejoras de estándares de calidad de los asentamientos, lo cual contribuirá también a estabilizar los precios del mercado inmobiliario, limitando las distorsiones y expectativas del mismo.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Naranjal realizará todos sus esfuerzos, para lo cual se obliga a incluirlos en su Plan Operativo Anual, para coordinar y direccionar el accionar de otros niveles de gobierno, en la gestión de programas públicos complementarios en materia de vivienda, infraestructura, organización popular, salud y educación y capacitación profesional, entre otros a fin de garantizar una verdadera sostenibilidad del programa y por ende el objetivo del mismo que es la inserción del asentamiento dentro del tejido urbano.

Art.- 42.- En concordancia con el Art. 381.1, agregado al COOTAD en la Ley Orgánica Reformatoria del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización los actos administrativos emanados de los órganos competentes del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Naranjal, en los que se autoricen actos judiciales o venta de inmuebles, donaciones, permutas, divisiones, reestructuraciones de lotes y comodatos que no se formalizan o se ejecutan por cualquier causa en el plazo de tres años, caducarán en forma automática.

Art. 43.- Créase el Libro único de Registro de Legalización de Tierras del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Naranjal que estará bajo custodia y responsabilidad de la Secretaría Municipal, el cual contendrá el registro de la presentación de solicitudes y fecha de la resolución de adjudicación.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- En todo lo que no se encuentre contemplado en esta ordenanza se estará a lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Código Civil, Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, Ley Notarial y demás leyes conexas que sean aplicables.

SEGUNDA.- Las aclaraciones que fueren del caso sobre la aplicación de esta ordenanza son facultad privativa del Concejo Municipal.

TERCERA.- Gravamen.- En todos los casos de venta y adjudicación de bienes municipales de que trata la presente ordenanza, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Naranjal para garantizar el cobro de la totalidad del valor del inmueble, impondrá como gravamen al inmueble una hipoteca y simultáneamente se reservará para sí el nuevo valor que adquirirá el inmueble por efectos de las mejoras que dicha corporación realizare, así como por cualquier otro factor no atribuible al beneficiario del programa de regularización. De esta manera se pretende evitar contribuir a perennizar la reproducción del círculo vicioso de la informalidad urbana.

CUARTA.- Derogatoria.- Se derogan, y se dejan sin efecto jurídico, toda norma, disposición, resolución u otro, de igual o menor jerarquía que se oponga a los fines de la presente ordenanza, quedando vigentes aquellos derechos que se hubieren convalidado con anterioridad y por disposiciones anteriores.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

PRIMERA.- Avalúo catastral actualizado.- En el caso de que la Jefatura de Avalúos y Catastros no cuente con información actualizada, se entenderá como tal al avalúo de acuerdo al valor real de mercado que será establecido por dicha jefatura.

SEGUNDA.- Donación a instituciones públicas en posesión de bienes municipales.- Las instituciones del sector público que mantienen en su posesión bienes inmuebles municipales no presentarán la certificación señalada en el inciso segundo del artículo 30 de esta ordenanza. La posesión será justificada con la certificación de la construcción de edificaciones de dichas instituciones públicas sobre el predio objeto de la donación, esta certificación será emitida por la Dirección Municipal de Planificación.

TERCERA.- Hasta que entre en funcionamiento la Jefatura Municipal de Legalización de Tierras hará sus veces la Dirección de Gestión de Planificación en coordinación con la Sindicatura Municipal.

DISPOSICIÓN FINAL

Vigencia.- La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su promulgación en cualquiera de las formas previstas en el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Dada en la sala de sesiones del I. Concejo Cantonal de Naranjal, a los veinticuatro días de abril del dos mil catorce.

Ing. Marcos Chica Cárdenas
ALCALDE DEL CANTÓN NARANJAL

Lic. José Lenin Torres Alvarado
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO MM

SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL DE NARANJAL.-

En legal forma certifica que, la ordenanza que antecede fue discutida y aprobada en las sesiones ordinarias del I. Concejo Municipal de Naranjal, realizadas los días 10 y 24 de abril del 2014.

Naranjal, 29 de abril del 2014

Lic. José Lenin Torres Alvarado
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO MM

ALCALDÍA DEL CANTÓN NARANJAL.-

Naranjal, 30 de abril del 2014, a las 09h00.-

De conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 322 inciso 5, del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal; y, por cuanto, la presente ordenanza está de acuerdo con la Constitución y leyes de la República.- Sanciono la presente ordenanza para que entre en vigencia, disponiéndose su promulgación y publicación en la gaceta oficial municipal y en el dominio web de esta institución municipal, conforme lo establece el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, sin perjuicio de su promulgación en el Registro Oficial.

Ing. Marcos Chica Cárdenas

**ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN NARANJAL**

SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL DE NARANJAL.-

Proveyó y firmo el decreto que antecede, el Ing. Marcos Chica Cárdenas, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Naranjal, a los treinta días de abril del dos mil catorce, a las 09H00.

Lic. Lenin Torres Alvarado

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO MM