

ORDENANZA 43-18-2014-2019

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, en el Registro Oficial No. 116 del 21 de enero del 2014 se publicó la Ley Orgánica Reformatoria del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD);

Que, en el Suplemento del registro Oficial No. 711 del 14 de marzo del 2016 se publicó la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Terrenos Ancestrales, que modifica varias disposiciones del COOTAD modificado.

Que, el Art. 436 del COOTAD, señala: Los concejos municipales, podrán acordar y autorizar la venta, donación, hipoteca y permuta de los bienes inmuebles públicos de uso privado, 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 COOTAD, dispone: “Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos sobre los cuales ejercen dominio.”

Que, el Art. 419 literal c) del COOTAD, 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, 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, establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales podrán realizar expropiaciones especiales para la regularización de asentamientos humanos urbanos y de expansión urbana;

Que, el Concejo Municipal, en las sesiones ordinarias del 10 y 24 de abril del 2014 aprobó 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.

Que, el GAD Municipal del cantón Naranjal, por intermedio de la “Ordenanza mediante la cual se incorpora al catastro las áreas urbanas de las cabeceras parroquiales del cantón Naranjal.- provincia del Guayas”, promulgada el 25 de septiembre de 1997 e inscrita en el Registro de la Propiedad el 27 de marzo de 1998, incorpora al catastro municipal los centros poblados que constituyen las áreas urbanas de las parroquias Taura, Jesús María, San Carlos y Santa Rosa de Flandes, la misma que también abarca los bienes mostrencos localizados dentro del perímetro de la ciudad de Naranjal.

Que, el Concejo Municipal, en las sesiones ordinarias del 20 y 27 de marzo del 2014 aprobó la Ordenanza de Determinación de Bienes Mostrencos en el Cantón Naranjal.

Que, es necesario establecer el procedimiento mediante el cual el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Naranjal, ejerza una regularización adecuada con el ordenamiento territorial dentro del cantón, a favor del sector público como es nuestra entidad municipal y otras entidades gubernamentales, así como también para particulares que se encuentren en posesión legítima de lotes o solares que no posean dueños o que el dueño sea el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Naranjal.

Que, el GAD Municipal de Naranjal, en las sesiones ordinarias del I. Concejo Municipal, realizadas los días 27 de abril y 04 de mayo del 2017 aprobó 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.

Que, con el propósito de agilizar el proceso que conlleva los diferentes trámites que regula la ordenanza señalada en el considerando anterior, se hace necesaria y urgente la reforma de la misma mediante la inclusión de procedimientos claros, detallados y precisos para los diversos casos.

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su inciso primero del Art. 240, que guarda concordancia con el literal a) del Art. 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, le atribuye al Concejo Municipal la facultad legislativa de dictar ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones. En uso de las facultades legales y constitucionales,

Expide la:

ORDENANZA SUSTITUTIVA 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

DISPOSICIONES GENERALES

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

Art. 2.- Bienes municipales de dominio privado.- Son bienes inmuebles municipales de dominio privado aquellos señalados como tales en el Art. 419 del COOTAD: a) Los inmuebles municipales que no forman parte del dominio público; y,

b) Los bienes mostrencos situados dentro de la jurisdicción cantonal de Naranjal.

Art. 3.- Enajenación.- En observancia del Art. 436 del COOTAD, 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, 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 sea posible levantar una construcción independiente de las ya existentes o por levantarse.

Son lotes municipales los bienes mostrencos y los bienes municipales procedentes de cualquier otra forma de adquisición de acuerdo a la ley.

Bienes mostrencos.- En concordancia con el Art. 481 del COOTAD, son bienes mostrencos aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño conocido.

A efecto de perfeccionar lo señalado en el inciso anterior, para que un bien sea considerado mostrenco bastará la certificación del Registro de la Propiedad de que dicho predio no consta registrado a nombre de persona natural o jurídica alguna y por lo tanto carece de dueño conocido.

Para efectos de adjudicación de un bien mostrenco en posesión de particulares por más de quince años ininterrumpidos, al tenor del ordinal 2 del artículo 8 de esta ordenanza, no se requerirá declaración municipal expresa ni inscripción de dicho bien a nombre del GAD Municipal de Naranjal una vez emitida la certificación señalada en el inciso segundo de este artículo, por parte del Registro de la Propiedad.

En tratándose de la venta de bienes mostrencos, una vez emitido el informe favorable de la Jefatura de Avalúos y Catastros y de la Dirección de Gestión de Planificación, el sustanciador del proceso enviará al Concejo Municipal para su aprobación la Resolución de Inscripción de dicho inmueble en el registro de la Propiedad a nombre del GAD Municipal de Naranjal, hecho esto, el trámite seguirá el proceso correspondiente señalado en este cuerpo normativo.

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 otorgarse a personas que no lo fueren, dichas transferencias y consiguiente inscripción en el Registro de la Propiedad serán nulas.

En caso de que una faja municipal tuviere un único predio particular colindante, será adjudicado directamente al propietario del mismo sin necesidad de la subasta señalada en el inciso anterior.

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 municipal que superen el error técnico 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 de terrenos de propiedad privada.- Según el Art. 481.1 del COOTAD, se entiende por excedentes o diferencias de terrenos de propiedad privada a aquellas superficies que forman parte de terrenos de propiedad de particulares 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 la titularidad de un excedente o diferencia de terrenos de propiedad privada estará en disputa.

Los excedentes se rectificarán y regularizarán a favor del propietario del lote principal y se adjudicarán previo el pago del valor respectivo, el cual tomará como referencia el avalúo catastral del lote principal. Este valor se aplicará en función del error técnico de medición.

El avalúo del bien inmueble municipal se calculará de la siguiente forma:

- a) En el caso de fajas, lotes o bienes mostrencos en posesión de particulares, el avalúo corresponderá al avalúo catastral del terreno más las mejoras municipales sin tomar en consideración las construcciones o mejoras efectuadas por el posesionario.
- b) En el caso de excedentes, el avalúo será proporcional al avalúo catastral exclusivamente del terreno principal más las mejoras municipales que afecten al predio principal; esto es, sin tomar en consideración el avalúo de las construcciones o cualquier otra mejora efectuada por el posesionario.

Art. 6.- Error técnico de medición.- Para efectos de aplicación de esta ordenanza se establece como el error técnico de medición la medida de veinte metros cuadrados (20 m²).

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.

Capítulo II REQUISITOS Y PROCEDIMIENTOS

Art. 8.- Requisitos para solicitar la Enajenación de lotes municipales.- Para la aplicación de este artículo se diferenciarán los dos casos siguientes:

1. Compraventa de lotes municipales.- Para solicitar la compraventa de estos lotes municipales, al tenor del Art. 436 del COOTAD, se cumplirá con los siguientes requisitos:
 - a) Ser mayor de edad;
 - b) Solicitud dirigida al alcalde;
 - c) Copia de la cédula de ciudadanía y del certificado de votación del solicitante;
 - d) Copia certificada de nombramiento de representante legal en caso de que el solicitante sea una persona jurídica. En este caso deberá presentar también el RUC de la empresa;
 - e) Certificado de pago de la Tasa de Trámite de Enajenación de Inmuebles Municipales.
 - f) Levantamiento planimétrico del predio;
 - g) 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 o la certificación expresa del Registro de la Propiedad de que dicho predio no consta registrado a nombre de persona natural o jurídica alguna; h) Fotografía del inmueble;
 - i) Certificado de Avalúos y Catastros;
 - j) 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;
 - k) Correo electrónico para efecto de notificaciones.

La solicitud de enajenación de los bienes mostrencos libres de poseedores o en posesión de particulares por menos de quince (15) años cumplirán estos mismos requisitos.

2. Adjudicación de bienes mostrencos en posesión de particulares por más de quince (15) años.- Para solicitar la adjudicación de estos inmuebles se cumplirá con los siguientes requisitos:
 - a) Ser mayor de edad;
 - b) Solicitud dirigida al alcalde;
 - c) Copia de la cédula de ciudadanía y del certificado de votación del solicitante;
 - d) Copia certificada de nombramiento de representante legal en caso de que el solicitante sea una persona jurídica. En este caso deberá presentar también el RUC de la empresa;
 - e) Certificado de pago de la Tasa de Trámite de Enajenación de Inmuebles Municipales;

- f) Levantamiento planimétrico del bien inmueble objeto del trámite;
- g) Fotografía del predio;
- h) Certificado de Avalúos y Catastros;
- i) Certificado conferido por el Registro de la Propiedad en el que expresamente conste que dicho inmueble no aparece inscrito a nombre de persona natural o jurídica alguna. Dicha certificación hará constar el código catastral del predio;
- j) 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;
- k) Declaración juramentada mediante la cual el solicitante declara que se halla en posesión libre, voluntaria, pacífica e ininterrumpida del bien inmueble objeto de su petición por más de quince (15) años a la fecha de otorgamiento de dicho instrumento;
- l) Información Sumaria de Testigos, mínimo dos, quienes certificarán bajo juramento la posesión del bien inmueble por parte del solicitante por más de quince (15) años. m) Correo electrónico para efecto de notificaciones.

Art. 9.- Requisitos para solicitar la compraventa de fajas de terrenos municipales.-

Para el caso se requiere:

- a) Ser mayor de edad;
- b) Petición al alcalde, solicitándole la compra y escrituración de la faja de terreno colindante con un predio de su propiedad;
- c) Copia de la cédula de ciudadanía y del certificado de votación;
- d) Copia certificada de nombramiento de representante legal en caso de que el solicitante sea una persona jurídica. En este caso deberá presentar también el RUC de la empresa;
- e) Certificado de pago de la Tasa de Trámite de Enajenación de Inmuebles Municipales;
- f) Certificado conferido por el Registrador de la Propiedad, del bien inmueble; al que desea incorporar la faja de terreno municipal;
- g) Levantamiento planimétrico de la faja de terreno;
- h) Fotografía del predio;
- i) Certificado de Avalúos y Catastros del bien inmueble al que se incorporará la faja de terreno municipal;
- j) 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;
- k) Correo electrónico para efecto de notificaciones.

Para la transferencia de dominio de las fajas a las que se refiere este artículo, se aplicará el procedimiento señalado en los incisos séptimo u octavo del artículo 4 de esta ordenanza.

Art. 10.- Del procedimiento aplicable a los lotes, fajas municipales y bienes mostrencos.- Una vez recibida la solicitud de compraventa o adjudicación, según sea el caso, la Secretaría

General derivará el trámite administrativo al Procurador Síndico Municipal o al funcionario Delegado por el Alcalde para la sustanciación del mismo, quien la calificará en providencia sobre la base de los requisitos previstos en esta Ordenanza, quien designará un Secretario Adhoc y señalará el domicilio electrónico del peticionario donde deberá notificársele para los efectos legales pertinentes. Cumplido esto, el sustanciador procederá a oficiar simultáneamente a la Dirección de Gestión de Planificación y a la Jefatura de Avalúos y Catastros para que procedan a elaborar los informes siguientes, en cada caso anexará una copia del expediente del trámite:

a) **Certificación de la Dirección de Planificación.-** El Director de Gestión de Planificación, emitirá un informe, en el cual establecerá si el bien mostrenco, lote o la faja municipal ha sido o no declarada para utilidad pública mediante la proyección de alguna obra municipal.

La Dirección de Gestión de Planificación remitirá su informe al sustanciador del trámite en el plazo perentorio de ocho (8) días una vez recibida la solicitud correspondiente.

b) **Certificación de Avalúos y Catastros.-** El Jefe de Avalúos y Catastros Municipal, emitirá su informe que contendrá los datos técnicos básicos del predio tal como linderos, mensuras, superficie, código catastral y el avalúo del inmueble objeto del trámite. En el caso de trámites sobre fajas, certificará también el código catastral del inmueble al que se anexará la misma.

En los casos de fajas certificará además que dichos terrenos pertenecen efectivamente al patrimonio municipal y técnicamente se trata de fajas de terrenos al tenor de la definición contemplada en este cuerpo legal.

El avalúo del inmueble será efectuado de acuerdo a las disposiciones del artículo 5 de esta ordenanza.

La Jefatura de Avalúos y Catastros remitirá su informe al sustanciador del trámite en el plazo perentorio de ocho (8) días una vez recibida la solicitud correspondiente.

Una vez recibidos los informes señalados en los numerales anteriores, el sustanciador remitirá al Director de Gestión Financiera el expediente del trámite adjuntando dichos informes solicitándole la Certificación de la Conveniencia Municipal de la enajenación del inmueble objeto del trámite. En su informe hará constar la liquidación que corresponda según el caso, al tenor de las disposiciones de la presente ordenanza, para la emisión del Título de Crédito respectivo.

La Dirección de Gestión Financiera remitirá su informe al sustanciador del trámite en el plazo perentorio de ocho (8) días una vez recibida la solicitud correspondiente.

Art. 11.- Si el sustanciador determina el incumplimiento de requisitos, en el término de tres (3) días notificará a través de su dirección electrónica al solicitante requiriéndole la subsanación de los mismos dentro del término de quince (15) días que será señalado en la notificación. Si el solicitante no procede a la subsanación dentro del término previsto, el trámite se archivará.

Art. 12.- Cumplidos todos los requisitos establecidos y con base en los informes previos señalados en el artículo 10, los cuales se anexarán al expediente, la Sindicatura Municipal o el Delegado del Alcalde para la sustanciación del trámite emitirá y remitirá su informe a la Comisión Edilicia de Planificación, la misma que formulará su informe que le será devuelto directamente al sustanciador. Acto seguido, éste elaborará la Resolución Administrativa de venta del bien municipal o adjudicación de bien mostrenco, según sea el caso, la misma que derivará a la Secretaría General junto con el expediente original para que sea puesto en conocimiento del Concejo Municipal para su aprobación. Una vez aprobado el trámite por el Concejo, la Secretaría General previo la firma de dicha Resolución Administrativa por parte del sustanciador y el Alcalde, solicitará a la Jefatura de Rentas la emisión del Título de Crédito a favor del peticionario por el valor que corresponda según la liquidación presentada en el informe de la Dirección de Gestión Financiera.

Cumplido el trámite señalado, la Secretaría General notificará al peticionario para que proceda al pago del Título emitido y una vez efectuado el pago procederá a la entrega al solicitante de la Resolución de enajenación del bien municipal o Adjudicación de bien mostrenco, según el caso, para que éste continúe con el proceso de protocolización e inscripción en el Registro de la Propiedad.

Art. 13.- De la adjudicación de bienes mostrencos con más de quince (15) años en posesión de particulares.- Una vez recibida la solicitud de Adjudicación, la Secretaría General derivará el trámite administrativo al Procurador Síndico Municipal o al funcionario Delegado por el Alcalde quien sustanciará el mismo. Éste procederá de acuerdo a lo señalado en los artículos 10 y 12 de esta ordenanza, en lo que corresponde.

En este caso, el departamento de Avalúos y Catastros presentará también un Informe Técnico, que contendrá lo siguiente:

- 1.- Datos generales del trámite;
- 2.- Antecedentes;
- 3.- Consideraciones técnicas aplicadas. (Se utilizará la técnica de inspección ocular y medición con cinta);
- 4.- Identificación y ubicación del inmueble motivo de la inspección;
- 5.- Límites, linderos, dimensiones y área del terreno;
- 6.- Descripción del bien y las mejoras efectuadas por el posesionario;
- 7.- Posesión del bien (Se indicará la posesión del solicitante);
- 8.- Documentos de respaldo (Se anexarán fotografías de lo inspeccionado)

Art. 14.- De la enajenación en favor 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 regirán 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. 15.- De la compraventa de excedentes de lotes municipales y excedentes de fajas municipales.-

1) De los requisitos.-

- a) Ser mayor de edad;
- b) Petición al alcalde, solicitándole la compra o regularización del excedente o diferencia;
- c) Copia de la cédula de ciudadanía y del certificado de votación;
- d) Copia certificada de nombramiento de representante legal en caso de que la solicitante sea una persona jurídica. En este caso deberá presentar también el RUC de la empresa;
- e) Certificado de pago de la Tasa de Trámite de Enajenación de Inmuebles Municipales;
- f) Levantamiento planimétrico del excedente municipal objeto de la solicitud de regularización;
- g) Certificado conferido por el Registrador de la Propiedad, del bien inmueble municipal, del cual resulta el excedente o diferencia o la certificación expresa del Registro de la Propiedad de que dicho predio no consta registrado a nombre de persona natural o jurídica alguna;
- h) Fotografía del predio incluyendo el excedente;
- i) Certificado de Avalúos y Catastros del predio de titularidad del solicitante;
- j) 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;
- k) Correo electrónico para efecto de notificaciones.

2) **Del procedimiento.-** Una vez recibida la solicitud de Compraventa, la Secretaría General derivará el trámite administrativo al Procurador Síndico Municipal o al funcionario Delegado por el Alcalde para la sustanciación del mismo, quien procederá de acuerdo a lo señalado en los artículos 10 y 12 de esta ordenanza, según lo que corresponda.

En referencia a los informes señalados en el artículo 10, se establece lo siguiente:

- a) **El Director de Gestión de Planificación Municipal en su informe certificará que dicho excedente puede ser considerado como tal, señalando expresamente si éste**

supera el error técnico de medición y certificará así mismo que su enajenación no afecta a vías existentes y futuras circundantes al predio.

- b) El Jefe de Avalúos y Catastros certificará el código catastral del inmueble al que se anexará el excedente y el código catastral provisional del excedente para efectos del trámite y los datos técnicos básicos tales como linderos, mensuras y superficie.

Si el excedente supera el error técnico de medición hará constar el avalúo del predio principal de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 5 de esta ordenanza.

- c) La Dirección de Gestión Financiera emitirá su informe según el artículo 10 de esta ordenanza.

Art. 16.- Rectificación y regularización de excedentes de terrenos de propiedad privada.- 1) De los Requisitos.-

- a) Ser mayor de edad;
- b) Petición dirigida al alcalde, solicitándole la rectificación y regularización del excedente o diferencia;
- c) Copia de la cédula de ciudadanía y del certificado de votación;
- d) Copia certificada de nombramiento de representante legal en caso de que la solicitante sea una persona jurídica. En este caso deberá presentar también el RUC de la empresa;
- e) Certificado de pago de la Tasa de Trámite de Rectificación y Regularización de Excedentes Privados;
- f) Levantamiento planimétrico del excedente o diferencia objeto de la solicitud de rectificación y regularización;
- g) Fotografía del predio incluyendo el excedente;
- h) Certificado de Avalúos y Catastros del inmueble de titularidad del solicitante;
- i) Certificado conferido por el Registrador de la Propiedad, del bien inmueble privado, del cual resulta el excedente o diferencia;
- j) 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;
- k) 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;
- l) Correo electrónico para efecto de notificaciones.

2) **Del procedimiento.-** Una vez recibida la solicitud de Rectificación y Regularización, la Secretaría General derivará el trámite administrativo al Procurador Síndico Municipal o al funcionario Delegado por el Alcalde para la sustanciación del mismo, quien procederá de acuerdo a lo señalado en el artículo 10 de esta ordenanza y para efectos de

su informe oficiará simultáneamente a la Dirección de Gestión de Planificación y la Jefatura de Avalúos y Catastros para que procedan a elaborar los informes siguientes:

- a) El Director de Gestión de Planificación Municipal en su informe certificará que dicho excedente puede ser considerado como tal, señalando expresamente si éste supera el error técnico de medición y certificará así mismo que su enajenación no afecta a vías existentes y futuras circundantes al predio.
- b) El Jefe de Avalúos y Catastros Municipal certificará los datos técnicos básicos del predio tales como linderos, mensuras y superficie, así como el código catastral del inmueble principal materia del proceso y emitirá el avalúo del mismo de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 5 de esta ordenanza. Sin embargo, se considerará la utilidad real del bien a fin de establecer un avalúo racional de acuerdo con la realidad y no sobrevalorado en función del valor de lotes circundantes sobre los que si pueda efectuarse una construcción habitacional, esto en virtud de tratarse de fracciones que no serían de utilidad sino únicamente al peticionario. También hará constar si la superficie de dicho excedente supera o no el error técnico de medición establecido en esta ordenanza.

Cumplidos todos los requisitos establecidos y con base en los informes previos señalados, los cuales se anexarán al expediente, la Sindicatura Municipal o el Delegado del Alcalde para la sustanciación del trámite emitirá su informe dirigido al Alcalde, el cual contendrá la Resolución Administrativa para su aprobación y firma por parte de la máxima autoridad del GAD Municipal tal como lo establece para este caso particular la disposición reformativa segunda de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, publicada en el R.O. 711 del 14 de marzo del 2016.

Cumplido todo lo anterior, la Secretaría Municipal solicitará a la Jefatura de Rentas la emisión del Título de Crédito a nombre del peticionario por el valor que corresponda según el avalúo de la Jefatura de Avalúos y Catastros y luego lo notificará para que proceda al pago del Título emitido y una vez efectuado el pago procederá a la entrega al solicitante de la Resolución para que éste continúe con el proceso de protocolización e inscripción en el Registro de la Propiedad.

Art. 17.- En el caso de que la diferencia entre el área resultado del levantamiento planimétrico actualizado y la medida que conste en el título de dominio inscrito sea negativa. Esto es, cuando el título de dominio estableciere una medida de la superficie del predio mayor a la existente en el terreno, el propietario del predio o su apoderado podrá solicitar la rectificación y regularización del mismo. Dicho trámite será resuelto y aprobado, dentro del plazo de quince (15) días laborables, mediante resolución administrativa de la Sindicatura Municipal, con el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- a) Solicitud dirigida al alcalde;
- b) Copia de cédula y del certificado de votación. Y copia de RUC de la empresa en el caso de personas jurídicas o asociaciones, así como del nombramiento del representante legal;
- c) Certificado de no adeudar al GAD Municipal;
- d) Certificado del Registro de la Propiedad del predio;
- e) Pago del impuesto predial del predio, del año en curso;
- f) Certificado del pago de tasa de trámite;
- g) Fotografía del predio;
- h) Levantamiento planimétrico del predio;
- i) Certificado de Avalúos y Catastros;
- j) 1 CD conteniendo el plano, en Autocad;

Procedimiento.- una vez ingresado el trámite a la Secretaría General, se derivará a la Sindicatura para la sustanciación, la que solicitará el informe respectivo solo a la Dirección de Planificación y Uso del Suelo.

La Dirección de Planificación y Uso del Suelo verificará y hará constar en su informe que efectivamente la medición de la superficie del predio que consta en la escritura es mayor a la que resulta de la medición real actual.

Con el informe de la Dirección de Planificación, que no podrá ser remitido en un plazo mayor a ocho (8) días, la Sindicatura Municipal elaborará y firmará la Resolución respectiva que será entregada a través de la Secretaría General al peticionario para la protocolización e inscripción en el Registro de la Propiedad.

Art. 18.- Tasas y precios.- Las tasas y precios aplicables serán los siguientes:

- a) La Tasa de Trámite de Enajenación de Inmuebles Municipales será igual al veinte por ciento (20%) de una remuneración básica unificada del trabajador en general.

b) La Tasa de Trámite de Rectificación y Regularización de Excedentes Privados será igual al diez por ciento (10%) de una remuneración básica unificada del trabajador en general.

c) El justo precio en el caso de la Adjudicación de bienes mostrencos con más de quince (15) años en posesión de particulares será el siguiente:

1. Si el predio se halla dentro de la zona establecida en el artículo 25 de esta ordenanza, el valor será el equivalente al diez por ciento (10%) del avalúo actualizado del predio, establecido según el artículo 5 de esta ordenanza. Sin embargo, el valor máximo no sobrepasará de tres (3) remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general.

2. Fuera del área a que se refiere el numeral anterior, el valor será el cinco por ciento (5%) del avalúo actualizado del predio, establecido según el artículo 5 de esta ordenanza. El valor máximo no sobrepasará de uno punto cinco (1,5) veces el valor de una remuneración básica unificada del trabajador en general.

Esta misma determinación se aplicará al caso de predios fuera de la cabecera cantonal de Naranjal.

d) El valor a pagar una vez efectuada la Aprobación de Rectificación y Regularización de Excedentes Privados será:

1.- El 20% de una remuneración básica unificada del trabajador en general (rbutg) si el excedente es menor o igual al error técnico de medición.

2.- Si el excedente es mayor al error técnico de medición el justo precio será igual a la suma del veinte por ciento (20%) de una rbutg más lo que resulte de multiplicar la diferencia en metros cuadrados entre el excedente y el error técnico de medición establecido en esta ordenanza por el diez por ciento (10%) del avalúo por metro cuadrado del predio principal. Avalúo que se efectuará de acuerdo al artículo 5 de esta ordenanza.

e) En el caso de compraventa de excedentes municipales, se procederá de acuerdo a la regla siguiente:

1.- El justo precio será el cincuenta por ciento (50%) de una rbutg si el excedente es menor o igual al error técnico de medición.

2.- Si el excedente es mayor al error técnico de medición el justo precio será igual a la suma del cincuenta por ciento (50%) de una rbutg más lo que resulte de multiplicar la diferencia en metros cuadrados entre el excedente y el error técnico de medición establecido en esta ordenanza por el veinte por ciento (20%) del avalúo por metro cuadrado del predio principal. Avalúo que se efectuará de acuerdo al artículo 5 de esta ordenanza.

f) La tasa única de trámite y aprobación de la rectificación y regularización de las diferencias o errores de medición a los que se refiere el artículo 17 será del cinco por ciento (5%) de una remuneración básica unificada del trabajador en general.

Art. 19.- 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 la ley.

Art. 20.- Número de copias del expediente.- En todos los trámites el solicitante presentará un expediente original y tres copias completas del mismo, en blanco y negro, para efectos de los informes que deberán efectuar los diferentes departamentos.

En los trámites de rectificación en caso de diferencia negativa por error de medición el solicitante deberá presentar el expediente original y una copia completa del mismo.

En todos los casos, la Secretaría General derivará el trámite al sustanciador anexando el expediente original y todas las copias requeridas según el presente artículo.

Art. 21.- De la inscripción de bienes mostrencos a favor del GAD Municipal.- En el caso de la necesidad del GAD municipal de inscribir bienes mostrencos a su favor, siempre que éstos no se hallen en trámite de enajenación por parte de particulares, el alcalde solicitará al Registro de la Propiedad la inscripción del levantamiento planimétrico del bien que será realizado por el departamento de Avalúos y Catastros, instrumento que servirá de título de dominio municipal.

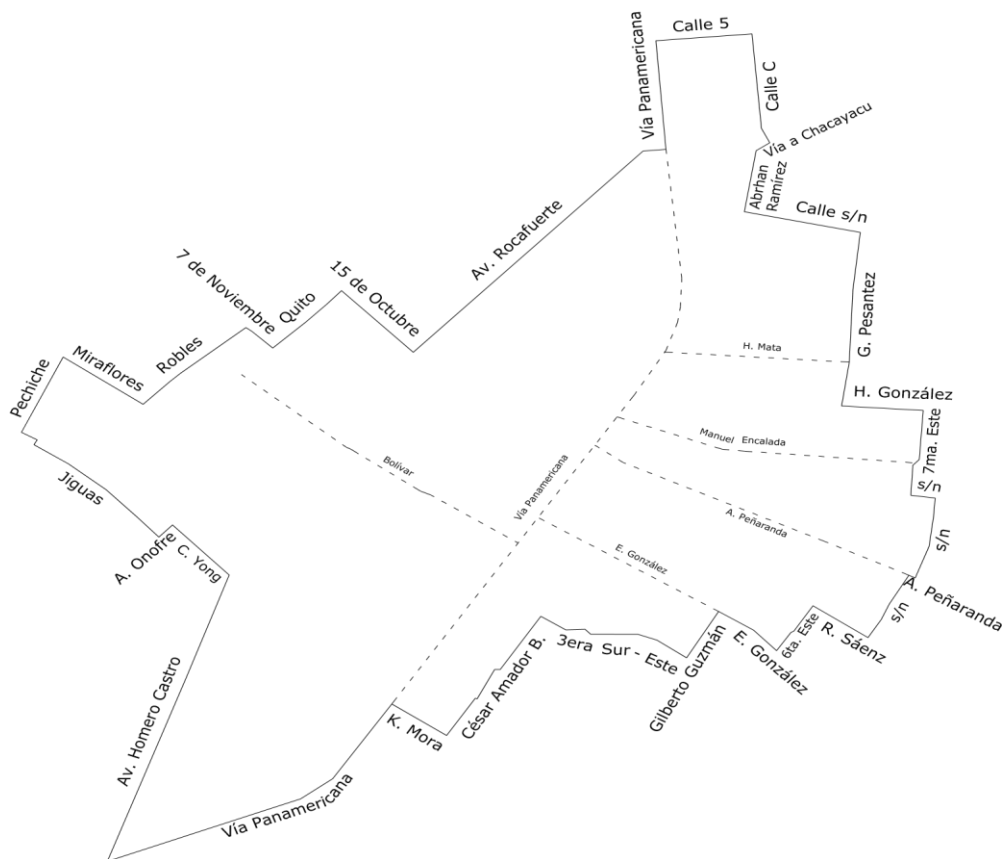
Art. 22.- Prohibición de adjudicación.- No se adjudicarán terrenos o predios en aquellas zonas o sectores que se encuentren afectados o que soporten gravámenes o afecciones para obras futuras o que se encuentren en áreas de influencia del cantón, tampoco se lo hará en las zonas determinadas como de riesgo, 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. 23.- Forma de pago.- Los beneficiarios de cualquiera de los trámites de enajenación a que se refieren los artículos precedentes realizarán el correspondiente pago ya sea de contado, o hasta en un plazo de veinticuatro (24) meses. El convenio de pago se efectuará previo al pago de al menos el 20% del valor total que corresponda. El plazo del convenio dependerá de la capacidad de pago y de las condiciones económicas del beneficiario.

El convenio de pago será instrumentado y perfeccionado por la Tesorería Municipal.

Art. 24.- Incumplimiento del pago de las cuotas.- Si el beneficiario no cancelare, cuando su pago haya sido a crédito, 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.

Art. 25.- Para efectos de la determinación del justo precio por la adjudicación de bienes mostrencos con más de quince (15) años de posesión, a que se refieren las disposiciones precedentes, se establece el área definida por el polígono siguiente:



Art. 26.- El funcionario que el alcalde puede delegar para sustanciar los trámites a que se refiere esta ordenanza será un profesional de tercer nivel con título de abogado. Esto en caso de que el sustanciador no fuere el Procurador Síndico Municipal.

CAPÍTULO III DE LAS DONACIONES

Art. 27.- 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. Dicha certificación detallará el proyecto a desarrollar en dicho inmueble y la garantía de ejecución del mismo en un plazo no mayor a tres años. Será emitida por autoridad competente.

La donataria presentará la certificación de no adeudar valor alguno al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Naranjal.

Las instituciones del sector público que actualmente mantienen en su posesión bienes inmuebles municipales no presentarán la certificación señalada en el inciso segundo de este artículo. 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.

1.- Del procedimiento.- Una vez recibida la solicitud de Donación, la Secretaría General derivará el trámite administrativo al Procurador Síndico Municipal para la sustanciación del mismo, quien procederá de acuerdo a lo señalado en los artículos 10 y 12 de esta ordenanza y para efectos de su informe oficiará a la Dirección de Gestión de Planificación, Dirección de Gestión Financiera, Jefatura de Avalúos y Catastros y al Registro de la Propiedad para que procedan a elaborar los informes siguientes:

- a) Certificación de la Dirección de Planificación.- El Director de Gestión de Planificación Municipal presentará el informe de regularización urbana en el que constará 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.
- b) Certificación de la Dirección Financiera.- Para efectos de su enajenación, la Dirección de Gestión Financiera certificará si es más provechoso al Gobierno Municipal la venta del mismo o mantenerlo en calidad de patrimonio municipal. Al mismo tiempo ratificará el avalúo del bien efectuado por el Departamento de Avalúos y Catastros.
- c) Certificación de Avalúos y Catastros.- El Jefe de Avalúos y Catastros Municipal, presentará el levantamiento planimétrico del predio con la respectiva información técnica, certificará el código catastral respectivo, y efectuará el avalúo correspondiente de acuerdo a las disposiciones de esta ordenanza y la ley.
- d) Certificado del Registro de la Propiedad.- El Registrador de la Propiedad certificará que el bien objeto de la donación se halla inscrito a nombre del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Naranjal o la certificación expresa de que dicho predio no consta registrado a nombre de persona natural o jurídica alguna.

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. 28.- En los casos en que un predio no se hallare inscrito de ninguna forma en el Registro de la propiedad, el Registrador certificará expresamente que el mismo no se halla inscrito y por tanto carece de dueño conocido y se trata de un bien mostrenco.

Art. 29.- En casos debidamente justificados, el Concejo Municipal podrá cambiar la categoría de un bien municipal de dominio público a bien municipal de dominio privado.

Art. 30.- En todos los casos, el sustanciador del proceso, sea el Procurador Síndico Municipal o el Delegado de la Alcaldía, una vez cumplidos todos los requisitos que se establecen para cada caso en particular, deberá solicitar los informes a los departamentos involucrados en un plazo máximo de tres (3) días.

El sustanciador del proceso emitirá su informe, tal como lo establece esta ordenanza, para la Comisión Edilicia de Planificación dentro del plazo de diez (10) días contados desde que recibió los informes correspondientes de los diferentes departamentos involucrados en el proceso.

Los funcionarios responsables del proceso de los trámites a los que se refiere esta ordenanza, en la parte que les corresponda, que incumplan con los plazos expresamente establecidos en esta normativa podrán ser sancionados por la máxima autoridad del GAD Municipal de Naranjal ante la queja de los administrados, o de oficio de ser el caso; siempre que dicho incumplimiento no sea atribuible a las responsabilidades del peticionario.

CAPÍTULO IV

DE LA EXPROPIACIÓN ESPECIAL DE INTERÉS SOCIAL PARA LA REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS

Art. 31.- 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 dentro de 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 por un periodo de diez (10) años.

Adicionalmente, los habitantes del asentamiento deberán cumplir con condiciones de precariedad económica, la inexistencia de factores de riesgo ambiental en el asentamiento certificada por la Unidad de Gestión Ambiente; y, condiciones de inseguridad jurídica, manifestada en la carencia de título dominio.

Art. 32.- Los asentamientos humanos a los que se refiere el artículo anterior podrán estar consolidados sobre predios con título de dominio a favor de particulares o sobre bienes mostrencos.

Art. 33.- Expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados.- Con el objeto de regularizar los asentamientos humanos de hecho y consolidados en suelo urbano, de expansión urbana de la cabecera cantonal de Naranjal, en las cabeceras parroquiales y en otros sitios poblados de la jurisdicción cantonal, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Naranjal, mediante resolución del Órgano Legislativo y al tenor del Art. 596 del COOTAD podrá declarar la Utilidad Pública e Interés Social de los predios que conforman dichos asentamientos con el propósito de definir la situación jurídica de los posesionarios, adjudicándoles los microlotes correspondientes. Esto en el caso de que el macrolote conformado por dicho asentamiento humano cuente con título de dominio en cuyo caso el alcalde podrá disponer administrativamente la ocupación inmediata del predio conformado por tales asentamientos humanos.

La declaración de Utilidad Pública e Interés Social podrá ser efectuada de oficio o a petición de parte.

En el caso de que dicho asentamiento humano se halle sobre un bien mostrenco, no será necesaria la declaración de Expropiación a que se refiere el inciso primero de este artículo.

Art. 34.- La Resolución de Expropiación Especial de Interés Social será protocolizada e inscrita en el Registro de la Propiedad.

Art. 35.- Ante la existencia de predios menores dentro del asentamiento humano que cuenten con titularidad de dominio, la declaratoria de expropiación a que se refieren los artículos anteriores, no se efectuará sobre dichos predios, los que mantendrán su carácter de privados.

Art. 36.- En el caso de que el asentamiento humano se halle sobre un bien mostrenco, los poseedores de los predios menores podrán someterse a las disposiciones de este capítulo o a las disposiciones de los capítulos II y III de esta ordenanza.

Art. 37.- Procedimiento.- La Sindicatura Municipal una vez recibida la solicitud de parte interesada o la disposición de oficio del alcalde, emitirá su informe para conocimiento de la Comisión Edilicia de Planificación, la misma que formulará su informe que pasará a conocimiento y resolución definitiva del Concejo Municipal. El informe de la sindicatura se sustentará en los informes previos siguientes:

- a) La Dirección de Gestión de Planificación elaborará el plano que contenga junto con el nombre del asentamiento, la partición o fraccionamiento y la descripción de los linderos y mensuras de cada predio menor y la georreferenciación del polígono que delimita el asentamiento. Así mismo elaborará y presentará un listado de los poseedores del asentamiento, identificados con los números de sus documentos de identidad.
- b) El Departamento de Avalúos y Catastros presentará su informe detallando los códigos catastrales de cada uno de los microlotes y del macrolote conformado por los mismos, así como el avalúo respectivo efectuado según el artículo siguiente.
- c) El Registrador de la Propiedad presentará la certificación de la historia de dominio del macrolote en caso de existir o la certificación de que el mismo no se halla inscrito a nombre de persona natural o jurídica alguna en cuyo caso carece de dueño conocido y se trata de un bien mostrenco. De existir microlotes, en cualquiera de los dos casos, que cuenten con titularidad de dominio, hará constar las mismas en su informe.

Con el propósito de que el Registrador de la Propiedad cuente con el sustento necesario para su informe, el Departamento de Avalúos y Catastros le hará llegar el informe señalado en el literal b) de este artículo.

Art. 38.- Avalúo y precio.- En consideración de las condiciones propias que dan lugar a la existencia de asentamientos humanos según lo establece esta normativa, el justo precio por metro cuadrado del inmueble expropiado será establecido en la Resolución de Declaración de Utilidad Pública e Interés Social, considerándose al efecto la real capacidad de pago y la

condición socioeconómica de los poseionarios, sobre la base del valor del predio sin tomar en consideración las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía. Se considerará únicamente el valor de la tierra; es decir, no se tomarán en cuenta las mejoras municipales o las efectuadas por los poseionarios que dan lugar a la plusvalía. El avalúo de cada microlote será proporcional al avalúo del macrolote.

Art. 39.- Consignación al titular de dominio del macrolote del asentamiento.- A fin de evitar el enriquecimiento injusto de dicho titular, en concordancia con la prohibición constitucional de obtener beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, el justo precio del inmueble expropiado, con que se resarcirá al titular en caso de su existencia legal será el avalúo al que se refiere el artículo anterior de esta ordenanza.

Previo al pago del justo precio a favor del titular de dominio del macrolote, el Gobierno Autónomo Municipal 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, las mismas que deberán estar consignadas dentro de una Declaración Juramentada notariada.

Los pagos efectuados con anterioridad por parte de los poseionarios a favor del titular del macrolote se descontarán del título de pago municipal que le corresponda.

Art. 40.- Procedencia de pago al titular del macrolote.- Para efecto de la procedencia de pago señalada en el artículo anterior la Secretaría General Municipal certificará, motivadamente y haciendo constar en su certificación la correspondiente Resolución de Aprobación del Concejo Municipal de la Lotización, que el titular ha lotizado el predio en legal y debida forma.

Ante la inexistencia de dicha Resolución de Aprobación de Lotización del Concejo Municipal, el Secretario General certificará la inexistencia de la misma, lo que dará lugar a concluir que el titular de dominio de dicho macrolote ha lotizado el predio contraviniendo disposiciones legales, ordenanzas u otras normas aplicables, en cuyo caso dicho titular de dominio no tendrá derecho a pago alguno debido a los costos ocasionados o por ocasionarse a la municipalidad por la construcción de equipamiento de obras de infraestructura para atender servicios básicos del asentamiento humano y por la propia infracción a la ley.

Art. 41.- Los títulos de crédito emitidos que resultaren de la aplicación del artículo anterior serán entregados al titular del inmueble, si es conocido según los registros públicos, o se consignarán ante un juez civil en caso de oposición del titular o cuando el dominio esté en disputa o cuando éste no hubiere comparecido durante el proceso de la expropiación.

Art. 42.- Si el asentamiento humano se halla sobre un bien mostrenco, el justo precio que deberán pagar los poseionarios de los microlotes será igual al veinticinco por (25%) del avalúo al que se refiere el artículo 38 de esta ordenanza.

Art. 43.- Los lotes adjudicados en estos asentamientos humanos, quedarán constituidos en patrimonio familiar y no podrán ser enajenados durante un plazo de diez (10) 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 a cada beneficiario la protocolización en cualquier notaría pública y la posterior inscripción en el Registro de la Propiedad de la resolución administrativa de adjudicación.

Art. 44.- El Trámite de expropiación especial, se ceñirá a las disposiciones del Art. 596 del COOTAD en cuanto a lo que no estuviere expresamente establecido en la presente ordenanza.

Art. 45.- Pago.- El precio de cada predio podrá ser pagado de contado o en cuotas conforme a la capacidad de pago de los beneficiarios hasta en un plazo de tres (3) años. El convenio de pago será instrumentado y perfeccionado por la Tesorería Municipal.

Art. 46.- 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 el objetivo del mismo que es la inserción del asentamiento dentro del tejido urbano.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- En concordancia con el Art. 381.1 del COOTAD, 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, restructuraciones de lotes y comodatos que no se formalizan o se ejecutan por cualquier causa en el plazo de tres (3) años, caducarán en forma automática cumplido dicho plazo.

SEGUNDA.- En los casos de venta o adjudicación a los que se refiere la presente ordenanza, constituye Título de Dominio a favor del peticionario la Resolución Municipal firmada por la máxima autoridad del GAD Municipal de Naranjal conjuntamente con el sustanciador del proceso, una vez que la misma hubiere sido protocolizada e inscrita en el Registro de la Propiedad.

TERCERA.- A fin de asegurar el pago que corresponda en los casos de venta o adjudicación, procesos a los que se refiere esta ordenanza, en el caso de que el peticionario solicite acogerse al pago mediante convenio a plazos, dicho convenio será protocolizado conjuntamente con la Resolución Municipal de venta o adjudicación, que constituye su título de dominio, y en el Registro de la Propiedad será inscrito dicho instrumento público con el gravamen que constituye el convenio de pago a plazos.

Para la transferencia de dominio del inmueble objeto del proceso a un tercero, será requisito obligatorio el levantamiento de tal gravamen en el Registro de la Propiedad mediante la presentación del pago total de los valores establecidos en dicho convenio.

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

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

SEXTA.- Derogatoria.- Se derogan los cuerpos legales siguientes: a) 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, aprobada en las sesiones ordinarias del Concejo Municipal del 27 de abril y 04 de mayo del 2017 y, posteriormente esta última reconsiderada el 18 de mayo del 2017; y, b) Toda norma, disposición, resolución u otra, de igual o menor jerarquía que se oponga a las disposiciones de la presente ordenanza.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- Inscríbase la presente ordenanza en el Registro de la Propiedad a fin de perfeccionar la titularidad de dominio de los bienes mostrencos a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Naranjal y viabilizar los procedimientos establecidos en esta ordenanza.

SEGUNDA.- Los procesos actuales que se hallaren en trámite a la fecha de entrada en vigencia de la presente normativa, podrán acogerse a las disposiciones de este cuerpo en la parte que no hubiere sido aún resuelta, en el sentido más favorable al usuario.

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 COOTAD sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.



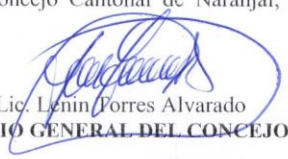
Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Naranjal

...Avanzamos con Transparencia

Dada y firmada en la sala de sesiones del I. Concejo Cantonal de Naranjal, a los veintiocho días de junio del dos mil dieciocho.




Ing. Marcos Chica Cárdenas
ALCALDE DE NARANJAL



Lic. 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 22 de marzo y 28 de junio del 2018.

Naranjal, 03 de julio del 2018


Lic. Lenin Torres Alvarado
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO MM




ALCALDÍA DEL CANTÓN NARANJAL.-
Naranjal, 04 de julio del 2018, a las 09h00.-

De conformidad con las disposiciones contenidas en el artículo 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 artículo 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 cuatro días de julio del año dos mil dieciocho, a las 09H00.


Lic. Lenin Torres Alvarado
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO MM

