

# PROYECTO DE ORDENANZA PARA LA ENAJENACIÓN DIRECTA Y DEL REMATE DE FAJAS DE TERRENOS DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN GUALACEO

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El GAD municipal del cantón Gualaceo, ya sea, por apertura de vías, participaciones municipales, afecciones entre otras circunstancias, es propietario de determinadas áreas de terreno que constituyen fajas o remanentes que, por sus condiciones frente las determinantes constantes en los planes de desarrollo, uso y gestión de suelo, no pueden considerarse como lotes edificables, siendo por tanto oportuno que se regule un procedimiento que, ajustado a lo previsto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, permita la enajenación directa o su venta.

Por otro lado, es indispensable la enajenación de estas áreas de terreno, con el propósito no sólo de mejorar las condiciones de uso de suelo, sino, además, los recursos que de ello provengan, servirán para financiar los distintos proyectos y fines del Ente municipal.

Finalmente, es necesario contar con un cuerpo normativo municipal que guarde armonía con la legislación nacional vigente, que justamente, permitirá cumplir con el objeto de que persigue esta ordenanza.

BORRADOR

# ORDENANZA PARA LA ENAJENACIÓN DIRECTA Y DEL REMATE DE FAJAS DE TERRENOS DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN GUALACEO

## EL I. CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUALACEO

### CONSIDERANDO:

Que el artículo numeral 26 de la Constitución de la República del Ecuador, reconoce el derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental, para lo cual, debe garantizarse el acceso a la propiedad con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas;

Que el artículo 82 de la Constitución de la República del Ecuador establece “El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes”;

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

Que el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador establece “Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones (...);”;

Que la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 264, numeral 1, establece que serán competencias exclusivas de los gobiernos municipales, sin perjuicio de otras que determine la ley:

“1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural. (...);”;

Que según lo dispuesto en el artículo 264, numeral 2, de la Constitución de la República del Ecuador, es competencia de los gobiernos municipales autónomos “(...) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón (...);”;

Que la Constitución de la República del Ecuador en el numeral 9 del artículo 264 señala que es competencia exclusiva del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

Que el artículo 264, inciso final de la Constitución de la República del Ecuador establece que los gobiernos municipales “(...) En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas distritales (...)”;

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

Que el artículo 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala “(...) Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial. El ejercicio de esta facultad se circunscribirá al ámbito territorial y a las competencias de cada nivel de gobierno, y observará lo previsto en la Constitución y la Ley (...)”;

Que el artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala que son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes “(...) a) 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 artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina:

“(...) Art. 55.- Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal.- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley:

“(...) b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón (...)”;

Que los literales a), r) y x) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establecen como atribuciones del I. Concejo municipal:

“(...) Art. 57.- Atribuciones del concejo municipal.- Al concejo municipal le corresponde:

a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones (...);

(...) r) Conformar las comisiones permanentes, especiales y técnicas que sean necesarias, respetando la proporcionalidad de la representación política y poblacional urbana y rural existente en su seno, y aprobar la conformación de comisiones ocasionales sugeridas por el alcalde o alcaldesa (...);

(...) x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra; (...)"

"a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones; (...) d) Expedir acuerdos o resoluciones en el ámbito de sus competencias para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares (...);"

Que el artículo 423 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, inciso primero, establece que los bienes de cualquiera de las categorías establecidas en dicho Código pueden pasar a otra de las mismas, previa resolución del órgano de legislación del gobierno autónomo descentralizado con el voto favorable de las dos terceras partes de sus miembros; así como, los bienes de dominio público de uso público podrán pasar a la categoría de adscrito al servicio público, y solo excepcionalmente a la categoría de bienes de dominio privado, salvo las quebradas con sus taludes y franjas de protección, los esteros y los ríos con sus lechos y sus zonas de remanso y protección; parques, canchas, zonas de reserva e instalaciones que se encuentren al servicio directo de la comunidad;

Que el artículo 436 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización dispone "(...) 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 (...);

Que el artículo 437 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización al referirse a los casos en los que procede la venta, prevé:

"(...) La venta de los bienes de dominio privado se acordará en estos casos:

a) Si no reportan provecho alguno a las finanzas de los gobiernos autónomos descentralizados o si el provecho es inferior al que podría obtenerse con otro destino. No procederá la venta, sin embargo, cuando se prevea que el bien deberá utilizarse en el futuro para satisfacer una necesidad concreta del gobierno autónomo descentralizado; y,

b) Si con el precio de la venta del bien puede obtenerse inmediatamente otro semejante, capaz de ser aplicado a objetos más convenientes para ejecutar o desarrollar proyectos de interés de la comunidad (...);

Que, el artículo 481 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone:

“(...) Art. 481.- Lotes, fajas o excedentes.- Para efectos de su enajenación, los terrenos de propiedad de los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos se consideran como lotes, fajas o excedentes provenientes de errores de medición.

Por lotes municipales o metropolitanos se entienden aquellos terrenos en los cuales, de acuerdo con las ordenanzas, es posible levantar una construcción independiente de las ya existentes o por levantarse en los terrenos vecinos. Los terrenos que no son utilizados por los gobiernos autónomos descentralizados, a pedido del Gobierno Central podrán ser destinados a programas de vivienda de interés social, con el compromiso de cubrir los gastos de infraestructura básica necesaria, para garantizar el derecho a la vivienda.

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

Las fajas municipales o metropolitanas solo pueden ser adquiridas mediante el procedimiento de pública subasta, por los propietarios de los predios colindantes. Si de hecho se adjudican a personas que no corresponden, las adjudicaciones y la consiguiente inscripción en el registro de la propiedad serán nulas.

Para efecto del presente artículo se entienden mostrencos aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño conocido; en este caso los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos mediante ordenanza establecerán los mecanismos y procedimientos para regularizar bienes mostrencos.

Por excedentes o diferencias en los lotes o fajas municipales o metropolitanos, se entienden aquellas 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 (...)

Que el artículo 482 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización establece

“(…) Cuando una faja de terreno de propiedad de un gobierno metropolitano o municipal hubiere salido a la venta mediante el procedimiento de pública subasta y no se hubieren presentado como oferentes algunos de los propietarios colindantes, el gobierno metropolitano o municipal 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 años. En el caso de propietarios pertenecientes a grupos de atención prioritaria la municipalidad tomará medidas de acción positiva. Si únicamente existe un colindante la adjudicación forzosa será directa (...)”

Que en el Capítulo III del Reglamento General Sustitutivo para la Administración, Utilización, Manejo y Control de los Bienes e Inventarios del Sector Público, se establece el procedimiento para la venta de bienes inmuebles de las Entidades del sector público.

En ejercicio de las atribuciones contenidas en el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, en los artículos 7 y 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expide:

La **ORDENANZA PARA LA ENAJENACIÓN DIRECTA Y DEL REMATE DE FAJAS DE TERRENOS DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN GUALACEO**

## **TÍTULO I DE LA ENAJENACIÓN DIRECTA Y DEL REMATE DE FAJAS DE TERRENO**

### **CAPÍTULO I GENERALIDADES**

**Artículo 1. Objeto.** La presente ordenanza tiene por objeto establecer los mecanismos y procedimientos para la enajenación de fajas de terreno de dominio privado del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Gualaceo, mediante venta directa o subasta pública, a favor de los propietarios de los inmuebles colindantes, ya sean personas naturales o jurídicas, públicas o privadas.

**Artículo 2. De las fajas de terreno.** Son aquellas porciones de terreno que por sus reducidas dimensiones o por ser provenientes de rellenos de quebradas o remanentes viales o remanentes de espacios verdes o comunitarios no pueden soportar una construcción independiente de las construcciones de los inmuebles vecinos, ni es

conveniente, de acuerdo con la normativa municipal, mantenerlas como espacios verdes o comunitarios.

**Artículo 3. Competencia.** El I. Concejo Municipal del cantón Gualaceo mediante resolución aprobará la enajenación de las fajas de terreno, mediante venta directa o subasta pública, según el caso, una vez cumplido el procedimiento establecido en el presente Título.

**Artículo 4. Beneficiarios de la enajenación por venta directa o mediante subasta pública.** La enajenación de una faja de terreno solamente se podrá hacer a favor de uno o de varios de los propietarios de los predios colindantes a la misma.

La inobservancia de esta norma determinará la nulidad de la adjudicación.

**Artículo 5. Cambio de categoría de la faja de terreno.** El I. Concejo municipal, en el mismo acto, previo a autorizar la enajenación por venta directa o mediante subasta pública de la faja de terreno, deberá cambiar la categoría de esta; esto es, de bien de dominio público a bien de dominio privado.

**Artículo 6. Enajenación voluntaria o forzosa.** La enajenación de las fajas de terreno es voluntaria cuando lo solicita el o los propietarios colindantes, y es forzosa cuando de oficio lo determina el GAD Municipal del cantón Gualaceo de acuerdo con lo establecido en el artículo 482 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y la normativa correspondiente.

**Artículo 7. Enajenación al nuevo propietario del bien colindante.** Cuando el beneficiario de la enajenación de una faja de terreno municipal haya transferido el dominio del inmueble que colinda con aquella, sin haber legalizado previamente dicha adjudicación, el Ente municipal actualizará el avalúo y en otro acto administrativo adjudicará la faja al nuevo propietario colindante.

## TÍTULO II DE LA VENTA DIRECTA O LA SUBASTA PÚBLICA

### CAPÍTULO I PROCEDENCIA DE LA ENAJENACIÓN POR VENTA DIRECTA

**Artículo 8. Casos en que procede la venta directa de la faja de terreno.** La venta directa de una faja de terreno procede en los siguientes casos:

- a. Cuando la faja de terreno tuviere un solo inmueble colindante, toda vez que la subasta pública se vuelve improcedente;
- b. Cuando la faja de terreno se encuentre ocupada por el propietario de uno de los inmuebles colindantes, con cerramientos o construcciones de más de cinco años desde su terminación;
- c. Cuando existiendo varios predios colindantes a la faja de terreno, sólo el o los propietarios de uno de los predios manifiestan su voluntad de adquirir la

faja de terreno y los demás propietarios de los predios colindantes, presentan su renuncia voluntaria a la enajenación de la faja de terreno, la cual deberá contener el reconocimiento de firmas notariado.

- d. En los demás casos establecidos en la normativa legal vigente.

## **CAPÍTULO II PROCEDENCIA DE LA ENAJENACIÓN MEDIANTE SUBASTA PÚBLICA**

**Artículo 9. Casos en que procede subasta pública.** La enajenación de fajas de terreno mediante subasta pública procede en los siguientes casos:

- a. Cuando la faja de terreno tuviere varios inmuebles colindantes y hubiera que decidir sobre a quién o quiénes de los propietarios se beneficia con la adjudicación; y,
- b. En los demás casos establecidos en la normativa legal vigente.

## **CAPÍTULO III DEL PROCEDIMIENTO PARA LA VENTA DIRECTA O SUBASTA PÚBLICA**

**Artículo 10. Iniciativa del trámite.** - El trámite podrá ser de iniciativa propia del GAD Municipal del cantón Gualaceo; o, a pedido de cualquiera de los propietarios colindantes a la misma.

**Artículo 11. Del inicio del trámite y la petición.** El trámite se iniciará por pedido del interesado: persona natural o jurídica, pública o privada, o de oficio por parte del organismo competente del GAD Municipal del cantón Gualaceo, para lo cual dirigirá la petición a la Dirección de Planificación, adjuntando los siguientes requisitos:

- a. Solicitud de enajenación;
- b. Certificado de gravámenes actualizado emitido por el Registro de la Propiedad del cantón Gualaceo que acredite la propiedad del inmueble colindante a la faja de terreno;
- c. Copia del documento que acredite la existencia legal y de los estatutos en el caso que el solicitante sea una persona jurídica; y, copia del nombramiento vigente del representante legal de la entidad pública o privada, emitido por la autoridad competente.
- d. Copia de la escritura pública de adquisición del inmueble debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, colindante a la faja de propiedad municipal.
- e. Certificación de la Jefatura de Avalúos y Catastros en el que se indique que las condiciones de registro catastral del lote de terreno colindante al cual se va a anexar la faja de terreno, esté regularizado.
- f. Levantamiento topográfico georreferenciado de la faja de terreno que se pretende adjudicar, que se encuentre debidamente delimitado

En el caso de incumplimiento de estos requisitos el trámite será devuelto al peticionario a fin de que en el término de 10 días subsane las observaciones, en



caso de que no exista contestación por parte del peticionario se procederá con el archivo de la solicitud.

La Dirección de Planificación será encargada de emitir el respectivo informe hacia la Comisión de Control de Desarrollo Urbano y Mercados.

**Artículo 12. Procedimiento.** El trámite previo para la autorización de la venta directa o subasta pública de las fajas de terreno será el siguiente:

1. En el término máximo de 5 días, contados desde la aceptación a trámite, la Dirección de Planificación revisará la petición y de ser procedente remitirá el expediente junto con los informes establecidos en el presente Capítulo a la Comisión de Control de Desarrollo Urbano y Mercados.

2. En el término de 5 días la Comisión de Control de Desarrollo Urbano y Mercados, una vez revisado el expediente convocará a las dependencias municipales a una mesa técnica de trabajo, para lo cual solicitará los siguientes informes:

- a. Ficha de datos técnicos de la faja de terreno y de referencia del o los inmuebles colindantes de la Jefatura de Avalúos y Catastros;
- b. Informe técnico de riesgos de la Unidad de Gestión Ambiental, en los casos que ameriten;
- c. Informe de la Dirección Financiera;
- d. Informe del Departamento Jurídico.
- e. Demás informes técnicos que se consideren pertinentes.

La mesa técnica deberá efectuarse en el término máximo de 10 días contados desde el envío de la convocatoria, para lo cual las entidades convocadas deberán remitir obligatoriamente a la Comisión de Control de Desarrollo Urbano y Mercados los informes solicitados con al menos 3 días de anticipación a la mesa.

3. En la mesa técnica se analizará la petición junto con los informes técnicos remitidos desde cada dependencia municipal pudiendo:

- a. En el caso de existir observaciones, solicitar la emisión, aclaración o rectificación de los informes técnicos que fueren necesarios en el término de 5 días, para lo cual se volverá a convocar a una mesa técnica en el término máximo de 10 días, para la emisión del respectivo informe.
- b. Emitir el informe de la Comisión de Control de Desarrollo Urbano y Mercados favorable o desfavorable el cual deberá debidamente motivado y ser suscrito por todas las dependencias presentes en la reunión.

4. Realizada la mesa técnica y suscrito el informe de la Comisión, se enviará el expediente completo para que el señor Alcalde, lo considere dentro del punto del orden del día de sesión del I. Concejo municipal, para de ser el caso, autorice el cambio de categoría de bienes de dominio público de uso público a

bien de dominio privado; y, autorice la enajenación de la faja de terreno, por venta directa o subasta pública.

5. El I. Concejo municipal del cantón Gualaceo, resolverá aprobar o negar la autorización para: (i) De ser el caso a el cambio de categoría de bienes de dominio público de uso público a bien de dominio privado; y, (ii) la enajenación de la faja de terreno, por venta directa o subasta pública.

#### **CAPITULO IV DEL CONTENIDO DE LOS INFORMES**

**Artículo 13. Informes de la Dirección de Planificación.** La Dirección de Planificación correspondiente, emitirá un informe unificado que deberá contener:

- a. Información técnica en el que se detallará si la adjudicación se trata sobre una faja de terreno o un lote.
- b. Información técnica e investigación de campo que incluirá estado actual si se encuentra o no ocupado y los datos técnicos de la faja de terreno, categoría, superficie, cabida, linderos y nombres de colindantes que consten en el Catastro Municipal, así como el señalamiento de si existe o no algún proyecto a ejecutarse que afecte a la faja de terreno, afectaciones, tipo de riesgo y la conclusión de favorable o desfavorable de adjudicación, venta o subasta pública. De estar ocupado tiempo estimado de la construcción, memoria fotográfica
- c. El/La directora/a de Planificación, emitirá informe favorable o desfavorable debidamente motivado para la enajenación de la faja de terreno y cambio de categoría de bien de dominio público a dominio privado.

**Artículo 14. Ficha de datos técnicos de la faja de terreno.** La Jefatura de Avalúos y Catastros, emitirá la ficha valorativa y de datos técnicos de la faja de terreno, que contendrá la siguiente información:

- a. Datos técnicos catastrales de la faja de terreno y referenciales del inmueble colindante, que contendrá: área, dimensiones, linderos, gráfico de ubicación, razón del bien y deberá precisar si se trata de uno o varios propietarios colindantes a la faja de terreno municipal;
- b. Datos valorativos: área, valor unitario por metro cuadrado y avalúo total de la franja;
- c. Observaciones; y,
- d. Datos del trámite;

**Artículo 15. Informe técnico de la Unidad de Gestión Ambiental.** La Unidad de Gestión Ambiental, emitirá el informe técnico de evaluación de riesgos de la faja de terreno el que contendrá lo siguiente:

- a. Ubicación e identificación de la faja de terreno y referencia del inmueble colindante;

- b. Descripción física del área evaluada;
- c. Amenazas en el sector evaluado;
- d. Elementos expuestos y vulnerables;
- e. Calificación de riesgo;
- f. En caso de rellenos de quebradas existentes, determinará si está considerada como patrimonio natural, histórico, cultural y paisajístico.
- g. Conclusiones, que contendrá el pronunciamiento claro sobre la factibilidad o no de la enajenación, y recomendaciones

**Artículo 16. Informes de la Dirección Financiera.** La Dirección Financiera, emitirá el informe financiero respecto si la faja de terreno motivo del trámite reporta o no provecho a las finanzas del GAD Municipal del cantón Gualaceo, o si el provecho, de haberlo, es inferior o no al que podría obtenerse con otro destino. El informe deberá encontrarse debidamente motivado e indicando si es favorable o desfavorable. La Dirección Financiera, certificará si se ha realizado algún pago por concepto de adjudicación de la faja de terreno.

**Artículo 17. Informe de Procuraduría Síndica.** La Procuraduría Síndica, una vez recibido el expediente, elaborará su informe jurídico debidamente motivado que contendrá la constancia de los informes técnicos y legales descritos en los artículos precedentes y concluirá con un criterio favorable o desfavorable.

**Artículo 18. Informe de la Comisión de Control de Desarrollo Urbano y Mercados.** La Comisión de Control de Desarrollo Urbano y Mercados emitirá un informe en cuyas conclusiones, expresará lo siguiente:

- a. Si es necesario el cambio de categoría de bien municipal de dominio público a bien municipal de dominio privado de la faja de terreno;
- b. Si La enajenación es directa o mediante subasta pública;
- c. El o los beneficiarios o posibles beneficiarios, según el caso; y,
- d. Los demás asuntos propios del trámite.

## **SECCIÓN V DEL TRAMITE DE LA SUBASTA PÚBLICA**

**Artículo 19. Facultad exclusiva de la junta de remates.** - La Junta de Remates es la única facultada para la adjudicación de fajas de terreno al mejor postor. En consecuencia, toda instancia previa debe abstenerse de mencionar adjudicatarios.

**Artículo 20. Procedimiento del remate.** La conformación de la Junta de Remates, y el procedimiento para el remate, observará lo previsto en el artículo 81 y siguientes del Reglamento General Sustitutivo para la Administración, Utilización, Manejo y Control de los Bienes e Inventarios del Sector Público, en lo que fuese procedente.

**Artículo 21. Convocatoria a la primera sesión.** El Alcalde o su delegado convocará a los miembros de la Junta de Remates a la primera sesión, poniendo en su

conocimiento todo el expediente, mínimo con el término de 3 días de anticipación a su realización.

**Artículo 22. Señalamiento para subasta pública y convocatoria.** La Junta de Remates en la primera sesión señalará el lugar, día y hora en que se realizará la respectiva diligencia, y a través de su Secretario convocará a los propietarios de los inmuebles colindantes.

**Artículo 23. Forma de la convocatoria.** La convocatoria para subasta pública se lo realizará en la dirección de los inmuebles colindantes a la faja o fajas de terreno subastadas, a nombre de sus propietarios y por medios electrónicos, para que asistan y presenten sus propuestas.

**Artículo 24. Propuestas.** Los interesados podrán registrar sus propuestas a través del portal electrónico para remates entre las 08h00 y las 12h00 del día de la subasta pública. Los requisitos mínimos que contendrá la propuesta serán los previstos por la Junta de Remate emitidos mediante resolución.

**Artículo 25. Subasta pública.** La Junta de Remates se reunirá en el día y hora fijados para la subasta pública y a las 16h00 horas conocerá las ofertas presentadas y procederá a resolver en el mismo acto la adjudicación.

**Artículo 26. Adjudicación.** La Junta de Remates conocerá cada caso de adjudicación a las 16h00 del día señalado y resolverá lo más conveniente dentro de los siguientes lineamientos generales:

- a. Si ninguno de los propietarios colindantes comparece, pese a haber sido notificado de la realización de la subasta, la Junta de Remates procederá a adjudicar forzosamente la faja de terreno de ser posible en partes iguales para los propietarios colindantes. Para ello, la Junta solicitará un informe técnico a la Dirección de Planificación en el cual se establezca la viabilidad para la adjudicación de la faja en partes iguales o a un solo colindante. La Junta de Remates en una nueva sesión analizará el informe técnico y resolverá sobre la adjudicación forzosa a fin de que continúe con el trámite respectivo;
- b. Si comparece solamente uno de los propietarios colindantes y presenta su oferta sobre el avalúo técnico que será la base del remate la Junta de Remates procederá a adjudicar la faja a su favor sin lugar a reclamo posterior de los propietarios colindantes que no han comparecido; y,
- c. Si dos o más propietarios colindantes comparecen y presentan ofertas, la Junta de Remates determinará la más conveniente en función del precio y forma de pago. Sin embargo, toda oferta deberá sujetarse a un mínimo establecido por el informe en el que se determina el avalúo de la faja.

**Artículo 27. Acta de adjudicación.** - La Junta de Remates llevará un acta general de cada sesión y, para el caso de adjudicaciones, elaborará un acta específica que determinará la adjudicación, el precio, la forma de pago y, de ser el caso, la

constitución de hipoteca para garantizar el pago del precio que será cancelado a plazos.

El acta de adjudicación suscrita por todos sus miembros o sus delegados, con los documentos habilitantes correspondientes, previo el pago que consta en el acta, será protocolizada e inscrita en el Registro de la Propiedad y servirá de título de dominio del adjudicatario, la cual, deberá contener descripción detallada del inmueble, su ubicación, superficie, linderos, títulos antecedentes de dominio y el nombre del adjudicatario, el valor por el que se hace la adjudicación y, si hubiere saldos de precio pagaderos a plazos, la constitución de la primera hipoteca a favor de la entidad u organismo rematante, en garantía del pago del saldo adeudado y de los respectivos intereses, así como la forma de pago de los intereses y su reajuste, de ser el caso, y las sanciones e intereses moratorios para los casos de producirse demora en el pago de los saldos adeudados.

Para fines catastrales y toda vez que el área materia de la enajenación o adjudicación se anexa al predio colindante, en el acta de adjudicación, se hará constar, la nueva superficie y linderos del predio integrado de manera global.

## **SECCION VI DISPOSICIONES COMUNES A LA ENAJENACIÓN POR VENTA DIRECTA O MEDIANTE SUBASTA PÚBLICA**

**Artículo 28. Resoluciones de Ventas Directas y Adjudicaciones de Fajas caducadas.** En los casos en que las resoluciones del Concejo autorizando la venta directa de un lote o la adjudicación de una faja de terreno de propiedad municipal que no se hayan ejecutado por cualquier causa y se encuentren caducadas de conformidad a lo que establece el artículo 231 del Código Orgánico Administrativo reiniciará el trámite y recopilará los informes necesarios para la ratificación de la venta o adjudicación por parte de la Comisión competente, para su posterior resolución del I. Concejo municipal.

**Artículo 29. Emisión de títulos de crédito.** La Dirección Financiera, una vez recibida la documentación con la aprobación del I. Concejo municipal por venta directa o el Acta de Adjudicación por subasta pública emitirá los títulos de crédito correspondiente.

Una vez realizado el pago, la Tesorería Municipal remitirá todo el expediente, con su constancia a Procuraduría Municipal, para continuar con los trámites pertinentes.

En caso de que no se verifiquen los pagos en el plazo legal, la Tesorería Municipal procederá al cobro por la vía coactiva.

**Artículo 30. Trámite en la Procuraduría Municipal.** Procuraduría Municipal, una vez recibida la documentación con la aprobación del I. Concejo municipal o el Acta de Adjudicación por subasta pública junto con la certificación del pago, elaborará la minuta o el documento pertinente para continuar con el trámite de escrituración e

inscripción en el Registro de la Propiedad según el caso, el cual, será entregado al beneficiario conjuntamente con los demás documentos habilitantes.

**Artículo 31. Obligación de los beneficiarios de la enajenación por venta directa.** Una vez recibida la minuta y demás documentos, los beneficiarios realizarán los trámites para elevar a escritura pública la venta y la inscripción en el Registro de la Propiedad. Los beneficiarios deberán inscribir en el Registro de la Propiedad el acto de transferencia en el plazo máximo de seis (6) meses.

Una vez perfeccionada la enajenación, entregarán una copia certificada de la escritura pública, para que sean archivadas en la Jefatura de Avalúos y Catastros.

**Artículo 32. Supletoriedad.** Todo lo que no estuviere contemplado en esta Ordenanza respecto a la subasta pública o remate, se aplicarán supletoriamente la normativa del Reglamento General Sustitutivo para la Administración, Utilización, Manejo y Control de los Bienes e Inventarios del Sector Público o la norma que le sustituyera.

#### **DISPOSICIÓN DEROGATORIA.**

Deróguese toda ordenanza o resolución emitida por el GAD Municipal del cantón Gualaceo, que se contraponga con esta normativa.

#### **DISPOSICIÓN FINAL.**

La presente ordenanza entrará en vigor a partir de la fecha de su publicación en el Registro Oficial, en la Gaceta Oficial Municipal, y página web Institucional.