



SALA DE CONCEJALES
COMISIÓN DE FISCALIZACIÓN Y LEGISLACIÓN JURÍDICA

Informe No. GADMCG-SC-CFLJ-2024-013-I

Gualaceo, 29 de noviembre de 2024

Abogado
 Marco Tapia Jara
ALCALDE DEL CANTÓN GUALACEO
 Su despacho. -

SC

De mi consideración:

Por medio del presente, para su conocimiento hago llegar a Usted, el Informe N°GADMCG-SC-CFLJ-2024-013-I, mismo que contiene las conclusiones y recomendaciones de la Comisión de Fiscalización y Legislación Jurídica del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Gualaceo, con respecto a la revisión y análisis de la reforma a la **"ORDENANZA PARA LA ENAJENACIÓN MEDIANTE REMATE DE LOTES DE TERRENOS DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN GUALACEO"**.

Informe que pongo a su conocimiento para que, por su digno intermedio se ponga a consideración del I. Concejo Cantonal de Gualaceo, para el primer debate de este cuerpo normativo.

Atentamente,

Abg. René Lucero Mora

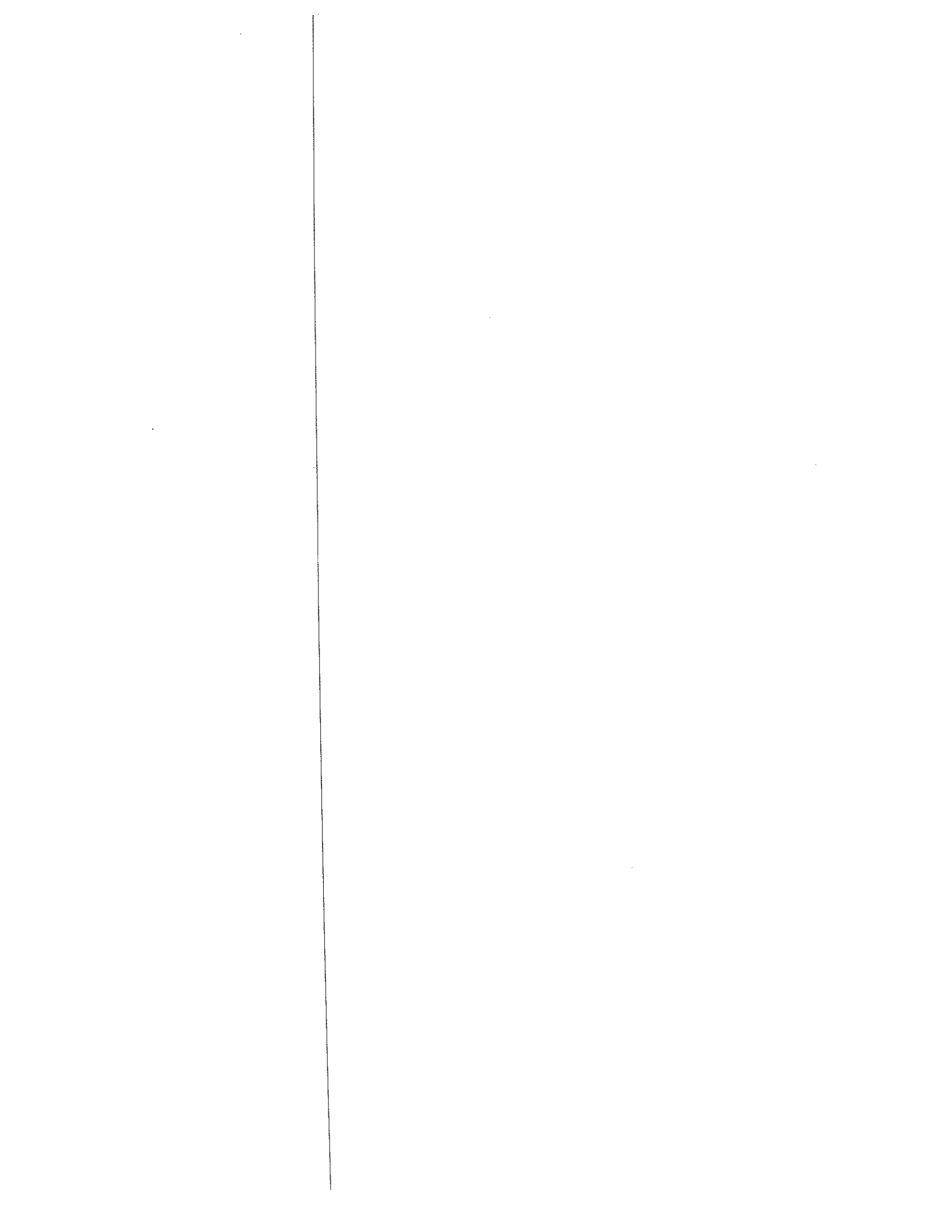
CONCEJAL DEL CANTÓN GUALACEO
PRESIDENTE COMISIÓN FISCALIZACIÓN Y LEGISLACIÓN JURÍDICA

GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN GUALACEO
SALA DE CONCEJALES

Adj.: Informe N° GADMCG-SC-CFLJ-2024-013-I de la Comisión de Fiscalización y Legislación Jurídica
 Proyecto de Ordenanza

C.C.: Archivo

MUNICIPIO DE
 GUALACEO
 29 NOV 2024





SALA DE CONCEJALES

COMISIÓN DE FISCALIZACIÓN Y LEGISLACIÓN JURÍDICA

INFORME N° GADMCG-SC-CFLJ-2024-013-I

INFORME DE LA COMISIÓN DE FISCALIZACIÓN Y LEGISLACIÓN JURÍDICA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUALACEO, CON RESPECTO A Propuesta de "ORDENANZA PARA LA ENAJENACIÓN MEDIANTE REMATE DE LOTES DE TERRENOS DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN GUALACEO".

1. ANTECEDENTE:

En cumplimiento al Memorándum N° GADMCG-GADMCG-2024-2151-M, suscrito por el Abogado Marco Tapia Jara, Alcalde del Cantón Gualaceo; al documento se adjunta el proyecto de **"ORDENANZA PARA LA ENAJENACIÓN MEDIANTE REMATE DE LOTES DE TERRENOS DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN GUALACEO"**, a efectos de que esta Comisión la revise y se realice el proceso respectivo para su aprobación.

La Comisión de Fiscalización, en el marco de sus facultades avoca conocimiento de la propuesta de **"ORDENANZA PARA LA ENAJENACIÓN MEDIANTE REMATE DE LOTES DE TERRENOS DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN GUALACEO"** y da inicio al proceso de revisión y análisis del cuerpo normativo.

Con fecha 12 de noviembre del 2024 el Abg. Trajano Ríos O., Síndico Municipal (E), presenta al Señor Alcalde el proyecto de **"ORDENANZA PARA LA ENAJENACIÓN MEDIANTE REMATE DE LOTES DE TERRENOS DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN GUALACEO"** para que la misma pueda ser revisada y tramitada por el orden regular que corresponda.

2. FUNDAMENTO:

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 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 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala. - Atribuciones del concejo municipal. - Al concejo municipal le corresponde:



SALA DE CONCEJALES

COMISIÓN DE FISCALIZACIÓN Y LEGISLACIÓN JURÍDICA

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 (...);*

Que el Art. 172.- Ingresos propios de la gestión. -- en referencia a los ingresos de los gobiernos seccionales, establece: Son ingresos propios los que provienen de impuestos, tasas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas; los de venta de bienes y servicios; los de renta de inversiones y multas; lo de venta de activos no financieros y recuperación de inversiones; los de rifas, sorteos, entre otros ingresos.

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*



SALA DE CONCEJALES

COMISIÓN DE FISCALIZACIÓN Y LEGISLACIÓN JURÍDICA

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 28 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, determina las condiciones mínimas que deben tener las áreas de cesión destinadas a áreas verdes y recreativas, producto de procesos de fraccionamiento por subdivisión o urbanización.

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.

El Art. 19.- REGLAMENTO PARA LA EMISIÓN DE LOS ACTOS DECISORIOS DEL I. CONCEJO CANTONAL DE GUALACEO " Las Comisiones permanentes, de acuerdo con la naturaleza específica de sus funciones, tienen los siguientes deberes y atribuciones, literal a) Estudiar los proyectos, planes y programas sometidos por el alcalde a conocimiento del I. Concejo (..)

3. REVISIÓN Y ANÁLISIS DEL PROYECTO DE ORDENZA:

La Comisión ha recibido el proyecto normativo denominado "ORDENANZA PARA LA ENAJENACIÓN MEDIANTE REMATE DE LOTES DE TERRENOS DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN GUALACEO", con la finalidad de que sea revisado, analizado y se emita el respectivo informe.

Para el análisis, revisión y emisión del presente criterio, y de conformidad con el Art. 17, inciso cuarto del "Reglamento para la Emisión de Actos Decisorios del Ilustre Concejo Cantonal de Gualaceo"; con fecha 18 de noviembre de 2024 a las 11H00, previa convocatoria N°021-CELEJ-2024, se reúnen los Miembros de la Comisión de Fiscalización y Legislación Jurídica constituida por el Abg. René Lucero en calidad de Presidente, los Señores Concejales Miembros de la Comisión, Sr. Marcelo Vázquez G. y el MCs.. Christian Serrano C.; además se cuenta con el soporte Jurídico y Técnico de los Señores: Abg. Trajano Ríos O., Síndico (E) de la Municipalidad, el Arq. Roberto Jiménez R., Jefe de Avalúos y Catastros; el Arq. Cristian Galarza, Delgado de la Dirección de Planificación.

- El Abogado Trajano Ríos, Síndico Municipal (E), en su alocución hace referencia que el artículo 28 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, determina las condiciones mínimas que deben tener los espacios de cesión destinadas a áreas verdes y recreativas producto de procesos de fraccionamiento por subdivisión o urbanización.



SALA DE CONCEJALES

COMISIÓN DE FISCALIZACIÓN Y LEGISLACIÓN JURÍDICA

Así mismo, existe varios lotes que, entregados en calidad de participación municipal han sido, en distintas administraciones, cambiando su uso y/o categoría, destinándoles a permutas, comodatos, donaciones, entre otros. Adicionalmente se debe considerar que hasta, la reforma de Ley de Régimen Municipal publicada en el Registro Oficial N° 315 del 26 agosto de 1982, en el cual se añaden varias disposiciones legales donde se limitaba la enajenación de los bienes receptados en calidad de uso público y comunales; es decir que, hasta antes de esta fecha no existía una prohibición de venta.

- La propuesta nace a raíz de la necesidad de tener un marco jurídico que permita la enajenación de lotes de propiedad municipal con el propósito de que los recursos que se puedan captar de estas ventas puedan ser invertidos en obras de beneficio para el cantón; esta ordenanza tiene una similitud a la ordenanza para venta de fajas, con procedimiento similar, es decir que se generen los informes de las áreas técnicas, Avalúos y Catastros y la Dirección de Planificación, Dirección Financiera, Departamento Jurídico, Unidad de Gestión Ambiental y la Comisión correspondiente para que pase finalmente al Concejo Cantonal de Gualaceo.
- Se indica que, desde la existencia de la Ley de Régimen Municipal, prohibía la venta de los lotes municipales, si bien es cierto los lotes no eran vendidos, pero si fueron entregados a otras instituciones que les utilizaron en otras finalidades.
- Es importante que tengamos en cuenta que los lotes que se reciben como participación municipal tienen o están destinados a una finalidad y esta es que se determinen en un porcentaje como áreas verdes, es por eso que debemos tener mucho cuidado al momento de emitir los informes tomando en cuenta que en determinados sectores pueden carecer de espacios verdes y no sería dable que se enajene el lote dejando sin este beneficio a los vecinos, por eso es importante que previo a la venta se socialice con los vecinos; hay que tomar muy en cuenta esas particularidades porque hay espacios verdes consolidados en donde quizá ya no sea necesario mantener el predio en manos de la Municipalidad.
- El procedimiento sería por Subasta Pública con la presentación de la debida garantía, será necesario que se conforme una Junta de Remates tomado en consideración el reglamento del sector público de la Contraloría General del Estado.
- Desde la Jefatura de Avalúos y Catastros se realiza observaciones al art. 5 de manera puntual en los literales b) y C), considerando que la mayor cantidad de lotes están dentro de estas condiciones; con respecto al lote b) se refiere a aquellos lotes entregados en comodato o con otra figura legal y no ha sido utilizado, por lo tanto se puede considera dentro de la lista de los enajenables en cuanto que el literal C) hace referencia a predios con características particulares

SALA DE CONCEJALES

COMISIÓN DE FISCALIZACIÓN Y LEGISLACIÓN JURÍDICA

- Se debe tomar muy en cuenta los lugares que no tengan áreas verdes no se podrían enajenar los predios de propiedad Municipal
4. Se a consideraran los predios que NO están prestando ninguna rentabilidad para la Municipalidad, este informe deberá ser emitido por la Dirección Financiera.

4. OBSERVACIONES:

1.La Dirección de Planificación en coordinación con las demás Direcciones elabore un instructivo para darle mayor celeridad al procedimiento de la enajenación de los lotes.

2.Se elabore un banco de lotes y la clasificación de los mismos con sus características para que puedan ser enajenados,

3.Se incorpore en las Disposiciones Generales los siguiente:

1. La base del remate de los lotes de propiedad municipal será del 10% adicional al avalúo municipal.
2. No se podrá enajenar los predios municipales que estén destinados para áreas verdes y que estén ubicados en zonas o barrios en donde no cuenten con equipamiento de esta naturaleza.

5. CONCLUSIÓN:

La Comisión de Fiscalización y Legislación Jurídica, una vez revisado y analizado el texto del proyecto de la **"ORDENANZA PARA LA ENAJENACIÓN MEDIANTE REMATE DE LOTES DE TERRENOS DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN GUALACEO"**, considera que es necesario la implementación de este cuerpo normativo toda vez que esta dentro del marco legal y cumple las condiciones y el procedimiento para a la enajenación de los lotes de propiedad Municipal; la exigencia de informes, conformación de la mesa técnica y la junta de remates, permitirá dar seguridad jurídica en cada uno de los tramites; con esta norma se podrá dar viabilidad a la propuesta presupuestaria del año 2025 esto es de captar recursos por la venta de activos del gobierno Municipal.

6. RECOMENDACIONES:

La Comisión de Fiscalización y Legislación Jurídica del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Gualaceo, luego de haber realizado el análisis y revisión del proyecto de



SALA DE CONCEJALES

COMISIÓN DE FISCALIZACIÓN Y LEGISLACIÓN JURÍDICA

"ORDENANZA PARA LA ENAJENACIÓN MEDIANTE REMATE DE LOTES DE TERRENOS DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN GUALACEO", ha realizado algunas observaciones, por lo que: en uso de las atribuciones que le confiere la Ley, por unanimidad de sus Miembros **RECOMIENDA:** QUE SE ACOJAN LAS OBSERVACIONES REALIZADAS AL PROYECTO DE "ORDENANZA PARA LA ENAJENACIÓN MEDIANTE REMATE DE LOTES DE TERRENOS DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN GUALACEO" Y SEA PUESTO EN CONSIDERACIÓN DE LA MÁXIMA AUTORIDAD Y ESTA PONGA COMO PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA PARA QUE SEA EL CONCEJO CANTONAL QUIEN CONOZCA Y RESUELVA CON RESPECTO A LO SUGERIDO.

Atentamente,

Abg. René Lucero Mora

**CONCEJAL PRESIDENTE COMISIÓN FISCALIZACIÓN Y
LEGISLACIÓN JURÍDICA**



GAD MUNICIPAL DEL
CANTÓN GUALACEO

SALA DE CONCEJALES

Sr. Marcelo Vázquez G.

**CONCEJALES MIEMBROS COMISIÓN FISCALIZACIÓN Y
LEGISLACIÓN JURÍDICA**

MCs. Cristian Serrano C.

PROYECTO DE ORDENANZA PARA LA ENAJENACIÓN MEDIANTE REMATE DE LOTES DE TERRENOS DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN GUALACEO

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

En la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, como en su reglamento, se han determinado ciertas condiciones que deben tener aquellos espacios de uso público, donde se realizan actividades de recreación, deporte o descanso, en los que ocurren actividades colectivas materiales o simbólicas de intercambio y diálogo entre los miembros de la comunidad.

Es así que el artículo 28 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, determina las condiciones mínimas que deben tener los espacios de cesión destinadas a áreas verdes y recreativas producto de procesos de fraccionamiento por subdivisión o urbanización. Así mismo, existe varios lotes que, entregados en calidad de participación municipal han sido, en distintas administraciones, cambiando su uso y/o categoría, destinándoles a permutas, comodatos, donaciones, entre otros. Adicionalmente se debe considerar que hasta, la reforma de Ley de Régimen Municipal publicada en el Registro Oficial N° 315 del 26 agosto de 1982, en el cual se añaden varias disposiciones legales donde se limitaba la enajenación de los bienes receptados en calidad de uso público y comunales; es decir que, hasta antes de esta fecha no existía una prohibición de venta.

Por su parte, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en el artículo 424 establece que, en las áreas consolidadas, los bienes de dominio y uso público destinados a áreas verdes, podrán ser cambiados de categoría exclusivamente a favor de instituciones públicas para consolidar y construir equipamientos públicos de conformidad con lo que establezca en su normativa el Gobierno Autónomo Descentralizado, en tanto que, el artículo 479 ibidem prevé que las áreas de uso público, verdes y comunales, a favor de la municipalidad no podrán enajenarse.

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.

ORDENANZA PARA LA ENAJENACIÓN MEDIANTE REMATE DE LOTES DE TERRENOS
DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN GUALACEO

EL 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 cantonales (...)";

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; (...)"

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 (...);

Art. 172.- Ingresos propios de la gestión.- Los gobiernos autónomos descentralizados regional, provincial, metropolitano y municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas.

Son ingresos propios los que provienen de impuestos, tasas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas; los de venta de bienes y servicios; los de renta de inversiones y multas; los de venta de activos no financieros y recuperación de inversiones; los de rifas, sorteos, entre otros ingresos.

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 (...).”

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 el artículo 28 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, determina las condiciones mínimas que deben tener las áreas de cesión destinadas a áreas verdes y recreativas, producto de procesos de fraccionamiento por subdivisión o urbanización.

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 MEDIANTE REMATE DE LOTES DE TERRENOS DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN GUALACEO**

**TÍTULO I
DE LA ENAJENACIÓN**

**CAPÍTULO I
GENERALIDADES**

Artículo 1. Objeto. La presente ordenanza tiene por objeto establecer los mecanismos y procedimientos para la enajenación de lotes de propiedad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Gualaceo, mediante remate o subasta pública.

Artículo 2. De la definición lotes municipales. Por lotes municipales 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.

Artículo 3. Competencia. El I. Concejo Municipal del cantón Gualaceo mediante resolución aprobará la enajenación de los lotes de propiedad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Gualaceo mediante remate o subasta pública, según el caso, una vez cumplido el procedimiento establecido en esta ordenanza.

Artículo 4. Cambio de categoría del lote de terreno. El I. Concejo municipal, en el mismo acto, previo a autorizar la enajenación mediante remate o subasta pública de lote de terreno de propiedad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Gualaceo, deberá cambiar la categoría de esta; esto es, a bien de dominio privado.

**TÍTULO II
DEL REMATE O SUBASTA PÚBLICA**

CAPÍTULO I PROCEDENCIA DEL REMATE

Artículo 5. Casos en que procede el remate de los lotes de propiedad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Gualaceo. El remate o subasta pública procede en los siguientes casos:

- a. Respecto de aquellos lotes predios recibidos en calidad de uso público y comunales, hasta antes de la reforma de Ley de Régimen Municipal publicada en el Registro Oficial N° 315 del 26 agosto de 1982;
- b. Cuando los lotes recibidos en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, hayan sido destinados en anteriores administraciones a otro uso y/o destino, como permutas, comodatos, donaciones y que no se hayan ejecutado o cumplido con su objetivo en los tiempos o condiciones acordadas para el efecto; para lo cual, de ser necesario, se procederá con su reversión o terminación;
- c. Cuando de manera motivada, se concluya que un lote de terreno por sus condiciones de orden técnicas, morfológicas, área, extensión, de proximidad con otros espacios verdes, comunitarios y/o recreativos no sea adecuado su implementación, para lo cual, se implementaran procesos de socialización con los moradores del sector; y,
- d. Cuando en el caso de subdivisiones o urbanizaciones las áreas verdes y recreativas, no reúnan las condiciones mínimas previstas en el artículo 28 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

CAPÍTULO II DEL PROCEDIMIENTO PARA LA SUBASTA PÚBLICA

Artículo 6. Del inicio del trámite. El trámite se iniciará de oficio por parte de la Dirección de Planificación, teniendo como base los siguientes requisitos:

- a. Certificado de gravámenes actualizado emitido por el Registro de la Propiedad del cantón Gualaceo que acredite la propiedad del inmueble a favor del GAD Municipal del cantón Gualaceo;
- b. Levantamiento topográfico georreferenciado del lote de terreno que se pretende adjudicar, que se encuentre debidamente delimitado

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

Artículo 7. Procedimiento. El trámite previo para la autorización de la subasta pública de los lotes de terreno será el siguiente:

1. La Dirección de Planificación revisará la documentación que haya generado 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 15 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 del lote de terreno;
- 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 procedencia para la subasta del lote, considerando para el efecto, lo establecido en el artículo 5 de esta ordenanza, así como, 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 del lote de terreno por 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 III DEL CONTENIDO DE LOS INFORMES

Artículo 8. Informes de la Dirección de Planificación. La Dirección de Planificación correspondiente, emitirá un informe unificado que deberá contener:

- a. Información técnica e investigación de campo que incluirá estado actual si se encuentra o no ocupado y los datos técnicos del lote 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 al lote de terreno, tipo de riesgo y la conclusión de favorable o desfavorable de la venta o subasta pública. De estar ocupado tiempo estimado de la construcción, memoria fotográfica;
- b. El informe técnico deberá contener un análisis motivado, verificando y justificando lo previsto en el artículo 5 de esta ordenanza;
- c. El/La directora/a de Planificación, emitirá informe favorable o desfavorable debidamente motivado para la enajenación del lote de terreno y cambio de categoría de bien de dominio o uso público a dominio privado.

Artículo 9. Ficha de datos técnicos del lote de terreno. La Jefatura de Avalúos y Catastros, emitirá la ficha valorativa y de datos técnicos del lote de terreno, que contendrá la siguiente información:

- a. Datos técnicos catastrales del lote de terreno y referenciales del inmueble colindante, que contendrá: área, dimensiones, linderos, gráfico de ubicación, razón del bien;
- b. Datos valorativos: área, valor unitario por metro cuadrado y avalúo total de la franja; y,
- c. Observaciones.

Artículo 10. Informe técnico de la Unidad de Gestión Ambiental. La Unidad de Gestión Ambiental, emitirá el informe técnico de evaluación de riesgos del lote de terreno el que contendrá lo siguiente:

- a. Ubicación e identificación del lote de terreno;
- 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 11. Informes de la Dirección Financiera. La Dirección Financiera, emitirá el informe financiero respecto si el lote 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.

Artículo 12. 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 respecto del trámite llevado hasta ese momento.

Artículo 13. 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 o uso público a bien municipal de dominio privado del lote de terreno; y,
- b. Emitirá informe favorable o desfavorable debidamente motivado para la enajenación del lote de terreno y cambio de categoría de bien de dominio o uso público a dominio privado
- c. Los demás asuntos propios del trámite.

SECCIÓN V DEL TRAMITE DE LA SUBASTA PÚBLICA

Artículo 14. Facultad exclusiva de la junta de remates. - La Junta de Remates es la única facultada para la adjudicación de lotes de terreno al mejor postor. En consecuencia, toda instancia previa debe abstenerse de mencionar adjudicatarios.

Artículo 15. 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 16. 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 17. 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 18. Forma de la convocatoria. La convocatoria para subasta pública se lo hará a través de un medio de comunicación escrita y radial en la jurisdicción del cantón Gualaceo, con el propósito de que los/las interesado/as puedan presentar sus propuestas.

Artículo 19. 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 20. 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 21. Adjudicación. La Junta de Remates conocerá cada caso de adjudicación a las 16h00 del día señalado y resolverá lo más conveniente, considerando el precio ofertado y forma de pago. Sin embargo, toda oferta deberá sujetarse a un mínimo establecido por el informe en el que se determina el avalúo municipal del lote de terreno.

Artículo 22. 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.

Artículo 23. Emisión de títulos de crédito. La Dirección Financiera, una vez recibida la documentación con 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.

Artículo 24. Trámite en la Procuraduría Municipal. Procuraduría Municipal, una vez recibida la documentación con 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.

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 25. 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.