EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS

CONSIDERANDO

Que, el artículo 238 de la Constitución de la República en vigencia, establece y garantiza que: "Los Gobiernos Autónomos Descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera y que constituyen gobiernos autónomos descentralizados, entre otros, los concejos municipales.

Que, el Art. 5 primer inciso del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, indica que la autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados y regímenes especiales prevista en la Constitución comprende el derecho y la capacidad efectiva de estos niveles de gobierno para regirse mediante normas y órganos de gobierno propios, en sus respectivas circunscripciones territoriales, bajo su responsabilidad, sin intervención de otro nivel de gobierno y en beneficio de sus habitantes. Esta autonomía se ejercerá de manera responsable y solidaria. En ningún caso pondrá en riesgo el carácter unitario del Estado y no permitirá la secesión del territorio nacional.

Que, el Art. 264 último inciso de la Constitución de la República señala que los gobiernos autónomos descentralizados municipales en el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas cantonales.

Que, el Art. 240 primer inciso de la Constitución de la República, expresa que los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.

Que, el numeral 26 del artículo 66 de la Constitución de la República reconoce "El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas." En cuya virtud, al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal le corresponde emitir políticas y acciones que hagan efectivo el acceso a la propiedad de inmuebles ubicados en el sector urbano de su circunscripción;

Que, el artículo 227 de la Constitución de la República, señala que: "La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia,

calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación".

Que, el artículo 321 de la Constitución de la República, determina 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.". En tanto que el artículo 324 dispone que "El Estado garantizará la igualdad de derechos y oportunidades de mujeres y hombres en el acceso a la propiedad y en la toma de decisiones para la administración de la sociedad conyugal.";

Que, el Art. 30 de la Constitución de la República determina que las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.

Que, el Art. 66 numeral 26 de la Constitución de la República reconoce y garantizará a las personas, el derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas.

Que, el Art. 596 numeral 6 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que en los casos de predios que por procesos administrativos hayan pasado a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano y que en los mismos se encuentren asentamientos humanos de hecho y consolidado, se podrá realizar la venta directa sin necesidad de subasta a los posesionarios del predio sin tomar en cuenta las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía.

Que, el Art. 436 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala que los consejos, concejos o juntas, podrán acordar y autorizar la venta, donación, hipoteca y permuta de los bienes inmuebles públicos de uso privado o la venta, donación, trueque y prenda de los bienes muebles, con el voto de los dos tercios de los integrantes. Para la autorización no se podrá contemplar un valor inferior al de la propiedad, de acuerdo con el registro o catastro municipal actualizado. La donación únicamente procederá entre instituciones del sector público.

Que, el Art. 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece entre las Atribuciones del concejo municipal: 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.

Por lo expuesto el Concejo Municipal del Cantón La Joya de los Sachas, en uso de las atribuciones que le confiere el Art. 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expide la siguiente:

ORDENANZA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO PARA LA ADJUDICACIÓN DE PREDIOS MUNICIPALES ADQUIRIDOS MEDIANTE COMPRA VENTA O DONACIÓN EN FAVOR DE LOS POSESIONARIOS.

Capítulo I

GENERALIDADES

Art. 1.- Ámbito: La presente Ordenanza se aplica de forma obligatoria en los procesos administrativos de adjudicación en favor de los posesionarios de los predios de propiedad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Joya de los Sachas, que hayan sido adquiridos mediante compra venta o donación, y que se encuentren ubicados en los siguientes sectores: Centro Poblado Miraflores-Comunidad 14 de Diciembre de la Parroquia Lago San Pedro; Comunidad Mariscal Sucre; Lotizaciones del Magisterio y Barrio Los Laureles de la Parroquia La Joya de los Sachas.

Art. 2.- Objetivos.- La presente Ordenanza tiene los siguientes objetivos:

1.- Legalizar la tenencia de la tierra de los posesionarios dentro del perímetro de las áreas urbanas y de expansión urbana del cantón, que no hayan sido legalizadas anteriormente.

2.- Cumplir efectivamente con la voluntad de los propietarios de los lotes entregados en donación al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Joya de los Sachas, esto es transferir la propiedad a los posesionarios.

3.- Regular el procedimiento para la adjudicación de los lotes a los posesionarios que carecen de escrituras, en los sectores Centro Poblado Miraflores-Comunidad 14 de Diciembre de la Parroquia Lago San Pedro; Comunidad Mariscal Sucre; Lotizaciones del Magisterio y Barrio Los Laureles de la Parroquia La Joya de los Sachas.

Art. 3.- De la Posesión.- Se entenderá por posesión, como la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño; sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre, por más de tres años. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo.

Art. 4.- Bienes de Dominio Público.- Son bienes de dominio público aquellos cuya función es la prestación de servicios públicos de competencia de cada gobierno autónomo descentralizado a los que están directamente destinados, de conformidad con el Art. 416 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Art. 5.- Bienes de Dominio Privado.- Constituyen bienes de dominio privado los que no están destinados a la prestación directa de un servicio público, sino a la producción de recursos o bienes para la financiación de los servicios del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Joya de los Sachas.

Constituyen bienes del dominio privado:

a) Los inmuebles que no forman parte del dominio público;
b) Los bienes del activo de las empresas de los gobiernos autónomos descentralizados que no prestan los servicios de su competencia;
c) Los bienes mostrencos situados dentro de las respectivas circunscripciones territoriales;
d) Los bienes inmuebles adquiridos mediante compra o donados al gobierno autónomo descentralizado municipal del cantón la Joya de los Sachas para propositos determinados; y,
e) Las inversiones financieras directas del gobierno autónomo descentralizado que no estén formando parte de una empresa de servicio público, como acciones, cédulas, bonos y otros títulos financieros.

Art. 6.- Procedencia de la legalización de bienes inmuebles municipales y sus beneficiarios.- Los bienes sujetos a legalizarse por medio de la presente ordenanza, serán aquellos de dominio privado del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Joya de los Sachas, y como beneficiarios se reconocerán a las personas naturales que se encuentran en actual posesión del bien inmueble, por más de tres (3) años, de forma pacífica, tranquila e ininterrumpida.

Art. 7.- Delegación.- La Función de Legislación y Fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón la Joya de los Sachas, con el propósito de agilitar los trámites de adjudicación en favor de los posesionarios, delega al Alcalde o Alcaldesa la facultad de acordar o autorizar la venta de estos bienes inmuebles.

Capítulo II

DEL PROCEDIMIENTO PARA LA ADJUDICACIÓN

Art. 8.- Del procedimiento.- Para la adjudicación de estos bienes inmuebles, se realizará el siguiente procedimiento:

1.- Las Direcciones Jurídica y de Planificación, tendrán a su cargo la realización del censo socio-económico de los posesionarios, lotes y viviendas, de los sectores indicados.

Para lo cual la Dirección de Planificación previamente emitirá a la Dirección Jurídica un informe donde conste el número, clave catastral, ubicación, linderos, dimensiones, superficie, valor del predio de conformidad con el Art. 10 de la presente Ordenanza, y nombres y apellidos ingresados en el catastro, de los lotes. De igual forma en base a las escrituras públicas de donación o compra y venta, según el caso, verificará que el predio a adjudicarse es de propiedad del Gobierno Municipal.

Las Direcciones Jurídica y de Planificación contando con el informe expresado anteriormente, levantarán in situ la información de los posesionarios haciendo constar sus nombres y apellidos completos, número de cédula, edad, estado civil, nombre y apellidos completos del o de la cónyuge, si fuere casado, o del o de la conviviente si tuviere unión libre; y, nombres y apellidos y edad de cada uno de los hijos que formen la unidad familiar; tiempo de posesión y la existencia de la vivienda.

2.- El o los posesionarios del inmueble presentarán su solicitud de adjudicación al Alcalde o Alcaldesa, la que debe contener la siguiente documentación:

2.1. Declaración jurada en Notaría Pública que exprese que el solicitante es posesionario de dicho bien por más de tres años al de la fecha de presentación de la solicitud.

2.2. En caso de haber adquirido la posesión del bien inmueble, deberá presentar copias certificadas en Notaría Pública del contrato respectivo.

2.3. Certificado de no adeudar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Joya de los Sachas.

2.4. Copia a color de cédula y papeleta de votación.

2.5. Compromiso de pago total o con facilidades del valor del predio a ser adjudicado.

3.- El Procurador Síndico, informará a la Alcaldía sobre el cumplimiento del procedimiento y requisitos establecidos en esta ordenanza.

4.- El Alcalde o Alcaldesa, mediante resolución administrativa motivada, que puede ser individual o colectiva, adjudicará el o los lotes de terreno o solares solicitados, en ejercicio de la delegación que en esta ordenanza le confiere el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Joya de los Sachas. En la resolución constará la forma de pago y la prohibición de enajenar.

5.- El Secretario General del Concejo Municipal, conferirá al adjudicatario una copia certificada de la Resolución administrativa de adjudicación; a fin de que el beneficiario proceda a cancelar el valor del inmueble en la Jefatura de Rentas.

6.- El Secretario/a General, una vez que verifique que se ha cancelado la totalidad del valor del predio o se haya autorizado la facilidad de pago, le concederá al beneficiario la resolución de adjudicación junto con el expediente, para que sean protocolizados en una Notaría Pública.

7.- El Alcalde o Alcaldesa solicitará al Registro de la Propiedad, la inscripción de la resolución administrativa de adjudicación, una vez inscrita procederá a entregar a los beneficiarios; y una copia del título inscrito se remitirá a la Jefatura de Avalúos y Catastros para el registro correspondiente.

Art. 9.- Prohibición de enajenar.- Los lotes adjudicados, quedan constituidos en patrimonio familiar y no podrán ser enajenados durante un plazo de diez años contados a partir de la adjudicación; luego de lo cual quedará en libertad de enajenarse, siempre y cuando no tenga valores de pago pendientes con el Gobierno Autónomo Descentralizado, conforme lo ordena el Art. 596 numeral 5 inciso segundo del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

La prohibición de enajenar también podrá ser levantada en los siguientes casos: **a)** Cuando el adjudicatario requiera construir o realizar mejoras a las edificaciones existentes, para lo cual solicitará la autorización a la Alcaldesa o Alcalde adjuntando una certificación emitida por la institución crediticia; **b)** En los casos de sucesión por causa de muerte; y, **c)** Liquidación del haber patrimonial de la sociedad conyugal. En estos casos siempre y cuando no tenga valores de pago pendientes con el Gobierno Autónomo Descentralizado.

Art. 10.- Pago del derecho de tierra.- Para la fijación del justo precio por el lote adjudicado, la Unidad de Avalúos y Catastros de la Municipalidad, considerará exclusivamente el precio constante en la respectiva escritura de compra venta global, esto es sin tomar en cuenta las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía, conforme lo establece el Art. 596 numeral 6 del Código Orgánico de Organización

Territorial, Autonomía y Descentralización; luego se hará una relación porcentual de la superficie del lote frente a la del predio global adquirido por compra; ese porcentaje se aplicará en relación al precio de adquisición inicial.

Para el caso de la fijación de valor de los predios adquiridos mediante donación, el Gobierno Municipal considerando que los propietarios de los bienes lo han realizado en forma gratuita y con el objetivo de transferir la propiedad a los posesionarios, establece un valor de USD 100 por cada lote, que cubre los gastos administrativos en los que incurrió la institución, monto que será cancelado en su totalidad en la Jefatura de Rentas.

El pago del justo precio del inmueble se efectuará mediante títulos de crédito que podrán ser con vencimientos semestrales a un plazo no mayor a veinticinco años o conforme los respectivos adjudicatarios vayan cancelando el valor de los inmuebles adjudicados; dependiendo de la real capacidad y condición socioeconómica de los posesionarios.

Los posesionarios que hayan efectuado el pago del precio del inmueble, a aquellos propietarios de los predios antes de la donación o al propio Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Joya de los Sachas estarán exentos de esta obligación, pero acompañarán los documentos justificativos correspondientes.

Art. 11.- Gastos notariales y de registro.- Por las condiciones especiales y de excepción que se regula en esta Ordenanza, los gastos que demande el trámite hasta su legalización, estará a cargo de los beneficiarios.

Art. 12.- Caducidad de la adjudicación.- Las resoluciones administrativas de adjudicación de bienes inmuebles descritos en la presente Ordenanza luego de su trámite respectivo, si no se ha inscrito debidamente, caducarán en forma automática, sin necesidad de que así lo declare el Concejo ni otra formalidad alguna, en el plazo de un año.

DISPOSICIONES GENERALES

Primera.- ***Prohibición:*** No podrán adquirir el dominio o beneficiarse de los efectos de esta Ordenanza: el Alcalde, los señores Concejales en el ejercicio del cargo; el cónyuge o conviviente, ni los parientes de los antes referidos dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo grado de afinidad; ni los funcionarios municipales que intervinieren en el proceso de legalización de tierras.

Tercera.- Derogatoria: Deróguese la Ordenanza que Reglamenta la Titularización de los lotes de terreno de los posesionarios de los bienes inmuebles adquiridos por el Gobierno

Municipal mediante escritura pública de donación y de compraventa, para constituir asentamientos humanos- urbano marginales en el Cantón La Joya de los Sachas, sancionada con fecha 11 de julio del año dos mil trece, su reforma y todas aquellas que se opongan a la presente ordenanza.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA.- Los procesos de adjudicación iniciados conforme a las Ordenanzas que se derogan a través de la presente, se sujetarán a las disposiciones de la presente ordenanza y serán válidos todos los requisitos e informes presentados con anterioridad.

DISPOSICIÓN FINAL.

La presente, entrará en vigencia a partir de su sanción, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial y en el dominio web Institucional.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón la Joya de los Sachas, a los 24 días del mes de Octubre del 2014.

Sr. Rodrigo Fabián Román Galarza
ALCALDE DEL GADMCJS

Dr. Alex Weyner Tejada Chávez
SECRETARIO GENERAL

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE LA JOYA DE LOS SACHAS
ALCALDE
SACHA - ORELLANA - ECUADOR

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE LA JOYA DE LOS SACHAS
SECRETARÍA

Doctor Alex Weyner Tejada Chávez, Secretario General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Joya de los Sachas, Certifico.- Que la presente **ORDENANZA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO PARA LA ADJUDICACIÓN DE PREDIOS MUNICIPALES ADQUIRIDOS MEDIANTE COMPRA VENTA O DONACIÓN EN FAVOR DE LOS POSESIONARIOS**, fue discutida y aprobada por los señores miembros del Órgano Legislativo del Gobierno

Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Joya de los Sachas, en las sesiones ordinarias de fecha nueve y veinticuatro de Octubre del año dos mil catorce, lo certifico.

Dr. Alex W. Tejada Chávez
SECRETARIO GENERAL DEL GADMCJS

RODRIGO FABIÁN ROMÁN GALARZA, ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS, a los 27 días del mes de Octubre del año 2014, a las 08H15, de conformidad con lo establecido en el inciso cuarto del Art. 322, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización **SANCIONO** la **ORDENANZA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO PARA LA ADJUDICACIÓN DE PREDIOS MUNICIPALES ADQUIRIDOS MEDIANTE COMPRA VENTA O DONACIÓN EN FAVOR DE LOS POSESIONARIOS**, y dispongo su publicación en los dominios web y la Gaceta Oficial del Gobierno Municipal.

Sr. Rodrigo Fabián Román Galarza
ALCALDE DEL GADMCJS

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE LA JOYA DE LOS SACHAS
ALCALDE
SACHA - ORELLANA - ECUADOR

Doctor Alex Weyner Tejada Chávez, Secretario General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Joya de los Sachas. Certifico.- Que la Ordenanza que antecede fue expedida por Órgano Legislativo y sancionada por el Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Joya de los Sachas, a los 27 días del mes de Octubre del año 2014.

Dr. Alex W. Tejada Chávez
SECRETARIO GENERAL DEL GADMCJS.