



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

**CONSIDERANDO**

**QUE:** La Constitución de la República del Ecuador, vigente a partir del mes de octubre de 2008, establece:

- En el numeral 26 del artículo 66 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". Por lo que corresponde al Gobierno Municipal emitir políticas y acciones que hagan efectivo el acceso a la propiedad de inmuebles ubicados en el sector urbano de su circunscripción.*

- El artículo 227 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".*

- En el último inciso del artículo 240 dispone que: *"Los Gobiernos Municipales en el ámbito de sus competencias y territorio y en uso de sus facultades expedirán ordenanzas, acuerdos y resoluciones".*

- El artículo 321 de la Constitución 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".*

- 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 Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, en sus artículos que se indican, establecen:

- En sus artículos 5 y 6 establece y garantiza que: *"Los gobiernos autónomos descentralizados gozan de autonomía política, administrativa y financiera", en concordancia con el artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador.*

- El artículo 436 faculta a *"Los...concejos,... podrán acordar y autorizar la venta, permuta o hipoteca de los bienes inmuebles de uso privado, o la venta, trueque o prenda de los bienes muebles, con el voto de los dos tercios de los integrantes. Para la autorización se requerirá el avalúo comercial real considerando los precios de mercado".*



- El artículo 437 determina los casos en los que procede la venta de los bienes de dominio privado municipal.

- El artículo 486, establece que: "*Mediante ordenanza, los concejos municipales y distritales establecerán los procedimientos de titularización administrativa a favor de los poseedores de predios que carezcan de título inscrito, en los casos previstos en este Código. No podrán titularizarse predios de protección forestal, de pendientes superiores al treinta por ciento (30%) o que correspondan a riberas de ríos, lagos y playas. La titularización no cambia el régimen de uso del suelo que rige para los predios.*"

- El artículo 596 reconoce la capacidad jurídica de los gobiernos municipales para que: "*Con el objeto de regularizar los asentamientos humanos de hecho y consolidados, en suelo urbano y de expansión urbana, de propietarios particulares, los gobiernos metropolitanos o municipales, mediante resolución del órgano legislativo, podrán declarar esos predios de utilidad pública con el propósito de dotar de los servicios básicos a los predios ocupados por los asentamientos y definir la situación jurídica de los poseedores, adjudicándoles los lotes correspondientes.*"

*Cada gobierno autónomo metropolitano o municipal establecerá mediante ordenanza los criterios para considerar un asentamiento humano como consolidado.*

**QUE:** En el Cantón La Joya de los Sachas existen predios urbanos en posesión de vecinos radicados en esta jurisdicción por más de quince años, por lo que es necesario establecer los mecanismos que les permitan hacer efectivo el acceso a la propiedad, mediante la venta de bienes de dominio privado municipal, titularizar la propiedad y regularizar los asentamientos urbanos, en forma ordenada y siguiendo los procedimientos que eviten afectar los intereses municipales o a la propiedad de los particulares; y

En uso de las atribuciones legales que le confiere los artículo 7, literal a del artículo 57 y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y en pleno goce del derecho de autonomía establecido en la Constitución de la República del Ecuador.

**Expide:**

La siguiente:

**ORDENANZA QUE REGULA LA ADJUDICACIÓN, REGULARIZACIÓN,  
VENTA Y TITULARIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES DE  
ASENTAMIENTOS HUMANOS DENTRO LA JURISDICCIÓN DEL CANTÓN  
LA JOYA DE LOS SACHAS**

**TÍTULO I**

**GENERALIDADES**



**Art. 1.- Ámbito.-** La presente Ordenanza que regula la adjudicación, regularización, venta y titularización de bienes inmuebles de asentamientos humanos, rige para todo el sector urbano de la cabecera cantonal y de las cabeceras parroquiales y centros poblados de la jurisdicción del cantón La Joya de los Sachas.

**Art. 2.- Objeto.-** La presente ordenanza tiene como objetivo principal la titularización administrativa de los bienes inmuebles urbanos de la cabecera cantonal, de las parroquias y asentamientos humanos que se encuentren en posesión de los vecinos del Cantón La Joya de los Sachas, y que no se posean título de propiedad global o parcial, de conformidad con los requisitos aquí establecidos.

**Art. 3.- Posesión.-** La posesión es la tenencia tranquila y pacífica de un bien inmueble con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal tenga el inmueble por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y en su nombre.

**Art. 4.-** El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Joya de los Sachas, es propietario de los bienes inmuebles, públicos y de dominio privados municipales, producto de la cesión de diferentes proyectos de urbanizaciones, lotizaciones o cualquier otro tipo de fraccionamiento de suelo que se contempla en las ordenanzas municipales, de los bienes mostrencos ubicados dentro del Cantón La Joya de los Sachas.

**Art. 5.- Bienes de Dominio Privado Municipal.-** Son 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 (GADMCJS), y que se encuentren registrados en el Catastro Municipal.

Estos bienes serán administrados en condiciones económicas de mercado, conforme a los principios de derecho privado.

**Art. 6.- Bienes Mostrencos.-** Se denominan bienes mostrencos a aquellos inmuebles abandonados, los que no tienen dueños conocidos y que carecen de historial conforme a derecho, que poseen valor cultural alguno.

Para reclamar como propio un bien declarado mostrenco el que se presume dueño debe demostrarlo judicialmente, tener derecho sobre el bien.

**Art. 7.- Bienes no susceptibles de Venta, Titularización o Regularización.-** No son susceptibles de venta, permuta, hipoteca, adjudicación, titularización, legalización, donación o comodato de naturaleza alguna, los bienes de dominio público municipal, los bienes de uso público, los bienes afectados al servicio público, de conformidad con lo establecido en los artículos 416, 417 y 418 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.



## TÍTULO II

### ADJUDICACIÓN, REGULARIZACIÓN, VENTA Y TITULARIZACIÓN CAPÍTULO I

#### VENTA DE BIENES DE DOMINIO PRIVADO MUNICIPAL

**Art. 8.- Casos en los que procede la Venta, permuta y comodato de bienes de dominio privado municipal.-** La venta, procede en la forma como señalan los artículos 436, 437, 442 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, respectivamente, de conformidad con las reglas del Código Civil.

**Art. 9.- Informes.-** Una vez requerida la venta, y por disposición del Alcalde o Alcaldesa, se presentarán los siguientes informes:

a) La Dirección Financiera:

Certificará que el inmueble consta en el inventario actualizado de los bienes de dominio privado municipal y acreditará motivadamente que el inmueble no es necesario a la administración, o que ha dejado de ser útil o que es más conveniente su enajenación, permuta, hipoteca, comodato o venta.

b) La Dirección de Planificación:

Presentará el informe que contenga: La ubicación, afectaciones existentes y más condiciones del inmueble, conforme al Plan de Ordenamiento Territorial y adjuntará un levantamiento planimétrico con determinación de superficie y linderos.

Y anexará el certificado en el que se indique que el bien inmueble es o no de propiedad municipal ni corresponde a áreas verdes o de uso comunitario.

c) La Jefatura de Avalúos y Catastros:

Informará si el inmueble se encuentra catastrado como bien de propiedad privada municipal con determinación del valor real de la propiedad, actualizado, considerando los precios de mercado.

d) La Procuraduría Sindica:

Informará sobre la legalidad y procedencia de la venta, permuta, hipoteca o comodato; y que se hayan cumplido los requisitos previstos en la ley y esta ordenanza; y,

Para la venta se estará a las solemnidades en la sección sexta del capítulo octavo, del Título sexto del COOTAD.

**Art. 10.- Resolución del Concejo Municipal.-** Con los requisitos señalados en el artículo anterior, el Concejo Municipal, con el voto favorable de los dos tercios de sus integrantes, emitirá la Resolución motivada con la cual acuerde y



autorice la venta, permuta, hipoteca o comodato de los bienes inmuebles de dominio privado municipal.

**Art. 11.- Precio.-** La venta se efectuará tomando como base el valor real de la propiedad, actualizado y calculado al precio de mercado, para lo cual la Jefatura de Avalúos y Catastros Municipales emitirá el informe correspondiente.

**Art. 12.- Necesidad de subasta pública.-** La venta de bienes inmuebles comprendidos en este capítulo a personas naturales y jurídicas de derecho privado solo procederá en subasta pública, sin embargo cuando se trate de venta a favor de instituciones del Estado, podrá proceder en forma directa.

## CAPITULO II

### ADJUDICACIÓN Y TITULARIZACIÓN ADMINISTRATIVA DE BIENES EN POSESIÓN PERMANENTE DE TERCEROS

**Art. 13.- Derecho a la Adjudicación y Titularización.-** Los posesionados de predios urbanos o de expansión urbana, que carezcan de título inscrito en el Registro de la Propiedad, que no correspondan a los bienes de dominio público o privado municipal y cuya posesión o titularidad de dominio no se encuentre en disputa tendrán derecho a la titularización administrativa otorgada por el GADMCJS.

**Art. 14.- Requisitos.-** Presentar la solicitud dirigida al Alcalde o Alcaldesa, en formulario enumerado del GADMCJS, en el que se adjuntarán los siguientes requisitos:

**a)** Acreditar con el certificado de la Jefatura de Avalúos y Catastros, que el lote de terreno debidamente singularizado, no esté inscrito a favor de ninguna persona natural o jurídica.

**b)** Presentar una confesión judicial ante Juez competente, en el que se señale que la propiedad por la cual ha solicitado titularización administrativa:

- No se encuentra en litigio civil o penal.
- Que no pertenece a otra persona.
- Que no existe propietario anterior que para que realice el traspaso legal del bien, y,
- Que se encuentra en posesión por cinco años o más.

**c)** Acreditar mediante información sumaria, que se encuentran en posesión tranquila, pacífica, ininterrumpida con el ánimo de señor y dueño durante al menos cinco años consecutivos;

**d)** En el caso que hubiere adquirido el bien inmueble mediante contrato de compraventa, promesa de compraventa o compraventa de derechos y gananciales presentarán copia debidamente certificada por Notario Público.



Para este caso el tiempo mínimo de posesión es de cinco años consecutivos.

e) Croquis de ubicación (sector rural), en el que se hará constar en forma clara los linderos y dimensiones del bien inmueble, sector, parroquia.

f) Línea de fábrica (sector urbano), con determinación precisa de los linderos y superficie.

g) Certificado de pago de derecho de tierras (otorgado por la Jefatura de Rentas).

h) Certificado liberatorio de gravamen otorgado por el Registrador de la Propiedad, con indicación que el bien inmueble que se trate no está inscrito en dicho registro.

i) Certificado de no adeudar a la Municipalidad.

**Art. 15.- Procedimiento para la Titularización.-** Presentada la solicitud de adjudicación y titularización administrativa con los documentos señalados en el artículo anterior, el Alcalde o Alcaldesa dispondrá que se presenten los siguientes informes:

a) Dirección de Planificación:

- El informe sobre afectaciones o limitaciones previstas por efectos del ordenamiento territorial; o si se encuentra ubicada en una de las zonas no susceptibles de titularización previstas en la ley y esta ordenanza;

- Croquis de ubicación (sector urbano)

Y anexará el certificado en el que se indique que el bien inmueble es o no de propiedad municipal ni corresponde a áreas verdes o de uso comunitario.

b) Jefatura de Avalúos y Catastros:

Presentará el informe de inspección ocular que para el efecto se realice, a fin de verificar los datos aportados por el solicitante.

c) La Procuraduría Sindica:

Emitirá informe sobre la legalidad y procedencia de la resolución de adjudicación y titularización administrativa.

**Art. 16.- Pago de Derechos de Titularización.-** Con el informe de la Procuraduría Sindica se le notificará al solicitante, a fin de que en caso de ser negativo dentro de los siguientes tres días, adjunte documentos que acrediten el cumplimiento de los requisitos, en cuyo caso el Procurador Síndico podrá modificar su informe, caso contrario se archivará el expediente.

Si el informe fuere favorable, el solicitante pagará en la Tesorería Municipal, por concepto de derecho de adjudicación y titularización, el porcentaje que se



indica, tomando como base el salario básico unificado del trabajador en general, equivalente al:

- a). 0.06% en sector urbano cantonal, área consolidada.
- b). 0.03% en el sector urbano marginal.
- c). 0.02% en las cabeceras parroquiales.
- d). 0.01% en los asentamientos humanos de los Centros Poblados Rurales.

Cuando uno de los cónyuges adquirentes pertenezca a los grupos de atención prioritaria o adolezca de una enfermedad catastrófica o uno o más de sus hijos o hijas adolezcan de discapacidad permanente o enfermedad catastrófica, según la gravedad, el Concejo Municipal podrá reducirse hasta el 90% del valor a pagar por el derecho de tierra.

Para las personas Adultos Mayores el cálculo de la exoneración será de la siguiente manera:

- a). Quintil I - 75%
- b). Quintil II - 50%
- c). Quintil III - 25%

Para este efecto, la discapacidad se acreditará con el respectivo carnet, y en caso de enfermedad catastrófica con el certificado médico y el informe de la Trabajadora Social del Patronato Municipal de Amparo Social del Cantón La Joya de los Sachas, que será solicitado por el Procurador Síndico Municipal.

**Art. 17.- Resolución Administrativa.-** Con el informe favorable y el pago por concepto de derecho de titularización, y otros que correspondan establecidos en esta ordenanza, el Alcalde o Alcaldesa expedirá la Resolución Administrativa de Regularización de la Propiedad sobre el inmueble, y el respectivo traspaso del bien.

En la Resolución Administrativa de Regularización de la Propiedad, constarán entre otros los siguientes datos:

- a) Nombres y apellidos completos, número de cédula y estado civil del titular de dominio del bien inmueble.
- b) Ubicación, linderos y dimensiones y superficie del bien inmueble.
- c) Indicación clara de prohibición de enajenar del bien inmueble hasta que se cubra la totalidad del pago establecido, en los casos que se hubiere pactado formas de pago.



**Art. 18.- Protocolización y Registro.-** La Resolución Administrativa de Regularización de la Propiedad será protocolizada ante Notario Público e inscrita en el Registro de la Propiedad.

**Art. 19.- Gastos de titularización.-** Los gastos administrativos que demande la escrituración y registro del bien inmueble, correrán de cuenta del beneficiario o beneficiaria.

**Art. 20.- Incumplimiento en el pago de Cuotas.-** Cuando el comprador a plazos tanto en el caso de venta de bienes de dominio privado municipal como en los casos de titularización administrativa de bienes en posesión permanente de terceros, no pagare cinco cuotas de amortización continuas, el inmueble se revertirá a la Municipalidad, por el precio que hubiese pagado su titular, en cuyo caso los intereses se entenderán compensados con el uso o usufructo del mismo inmueble.

Previo informe del Director Financiero, el Alcalde o Alcaldesa mediante resolución motivada ordenará la reversión, la misma que se inscribirá en el Registro de la Propiedad para los efectos legales. El propietario podrá apelar ante el Concejo Municipal, dentro del término de ocho días contados desde el día siguiente al de la notificación de la resolución, siempre que acompañe la certificación de pago de la totalidad de la obligación liquidada a esa fecha.

Si persiste el incumplimiento o no se presentare la apelación en el término de los ocho días, el bien inmueble pasara a ser parte de los bienes de uso privado del GADMCJS.

### TITULO III

#### PERMUTA, HIPOTECA, COMODATO Y FAJAS DE TERRENOS

#### CAPITULO I

#### PERMUTA, HIPOTECA Y COMODATO

**Art. 21.- Permuta, Hipoteca y Comodato de bienes de dominio privado municipal.-** La permuta, hipoteca y el comodato procede en los casos previstos en los artículos 438, 439, 440 y 441 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización respectivamente, de conformidad con las reglas del Código Civil.

**Art. 22.- Permuta.-** Los terrenos de propiedad municipal podrán ser permutados con los de propiedad de otras instituciones públicas o de los particulares, tomando en cuenta el valor real de los predios urbanos objeto de permuta. Si existiera diferencia en el valor real, a favor de una de las partes, la otra cubrirá el valor hasta completar esa diferencia.

**Art. 23.- Precio.-** La permuta se efectuará tomando como base el valor real de la propiedad, actualizado y calculado al precio de mercado.





**Art. 24.- Comodato.-** El contrato de comodato procederá con instituciones del Estado, garantizando que transcurrido el plazo de uso, el Gobierno Municipal recupere la posesión de todos los bienes, servicios, obras u otros similares que se hubieren agregado al inmueble.

**Art. 25.- Hipoteca.-** Para hipotecar los bienes del dominio privado, se observara lo dispuesto en el artículo 440 del COOTAD.

**Art. 26.- Requisitos.-** Para la permuta, hipoteca y comodato de los bienes inmuebles, se observarán los mismos requisitos establecidos en el artículo 9 de esta ordenanza y se estará a las solemnidades establecidas en el COOTAD y el Código Civil, y en el caso de donación en lo que señale el artículo 57 del Reglamento General Sustitutivo para el manejo y administración de bienes del sector público.

## CAPITULO II

### FAJAS, LOTES O EXCEDENTES DE LOTES DE TERRENO

**Art. 27.- Compraventa de Fajas, Lotes o Excedentes.-** De conformidad con lo que señala el artículo 481 del COOTAD, se consideran:

**a) Lotes de terreno municipal:** Aquellos cuya superficie mínima sea de 200 metros cuadrados, conforme está contemplado en el Plan Regulador Urbano del Cantón La Joya de los Sachas.

**b) Fajas de terreno:** Aquellos terrenos cuya superficie sean menores a 150 metros cuadrados; o aquellos que provengan de rellenos que no sean aptos para soportar una construcción independiente de las de los inmuebles vecinas o que no sean susceptibles de mantenerlas como áreas verdes o comunales.

**c) Excedentes o diferencias de lotes de terreno:** Por excedentes o diferencias se entenderán todas aquéllas superficies de terreno que excedan del área original que conste en el respectivo título y que se determinen al efectuar una medición municipal por cualquier causa o que resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, bien sea por errores de cálculo o de medidas.

**Art. 28.- Propiedad municipal.-** Las fajas y los excedentes o diferencias de lotes de terreno son de propiedad municipal, para lo cual serán considerados como "bienes de uso privado municipal", y serán enajenados de conformidad con las siguientes reglas:

**a)** Los excedentes o diferencias de lotes de terreno, se adjudicarán tomando como base el valor real de la propiedad, actualizado y calculado al precio de mercado.

**b)** Las fajas de terreno municipal solo podrán ser adquiridas mediante el procedimiento de pública subasta, por los propietarios de los predios



colindantes. Si de hecho llegaren a adjudicarse a personas que no lo fueren, dichas adjudicaciones y consiguiente inscripción en el registro de la propiedad serán nulas.

Si convocada la subasta pública para la venta de una faja de terreno no hubieren colindantes oferentes y por ello no se hubiere realizado la venta, se estará a lo que señala el artículo 482 del COOTAD, para lo cual se adjudicará la faja de terreno al colindante que a juicio del GADMCJS le resulte más conveniente.

**Art. 29.- Procedimiento.-** Para la enajenación de fajas, excedentes o diferencias de lotes de terreno será necesaria la presentación de los siguientes informes motivados de las direcciones de:

**a) La Dirección Financiera:**

Certificará que el inmueble consta en el inventario actualizado de los bienes de dominio privado municipal y acreditará motivadamente que el inmueble no es necesario a la administración, o que ha dejado de ser útil o que es más conveniente su enajenación, permuta, hipoteca, comodato o venta.

**b) La Dirección de Planificación:**

Presentará el informe que contenga: La ubicación, afectaciones existentes y más condiciones del inmueble, conforme al Plan de Ordenamiento Territorial, adjuntará un levantamiento planimétrico con determinación de superficie y linderos, propietarios colindantes, propietario más opcionado en caso de adjudicación forzosa.

**c) La Jefatura de Avalúos y Catastros:**

Informará si la faja, excedente o diferencia del lote de terreno se encuentra registrado en el catastro municipal con determinación del valor real del mismo y actualizado, considerando los precios de mercado.

Si la faja, excedente o diferencia del lote de terreno, no se encuentra registrada en el catastro municipal, procederá a hacerlo, tomando como base el informe que se indica en el literal a de este artículo.

**d) La Procuraduría Sindica:**

Informará sobre la legalidad y procedencia de la venta, y que se hayan cumplido los requisitos previstos en la ley y esta ordenanza.

**Art. 30.- Resolución de adjudicación.-** Cumplidos los requisitos establecidos, y verificado que la o el adjudicatario haya cumplido con los pagos por concepto del traspaso del bien, la Alcaldesa o Alcalde mediante acto resolutivo motivado procederá a la adjudicación mediante escritura pública de la faja, excedente o diferencia de lote de terreno, al ganador de la subasta o al colindante más opcionado, en el cual constarán entre otros los siguientes datos:



- a) Nombres y apellidos completos, número de cédula, estado civil del adjudicatario favorecido.
- b) Ubicación, linderos y dimensiones y superficie.
- c) Valor del bien adjudicado.

### CAPÍTULO III

#### REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS RURALES

**Art. 31.- CONCEPTO.-** Para efectos de la aplicación de la presente ordenanza, se considera asentamiento humano rural, al grupo de personas mayores de edad que han establecido su vivienda fuera de la cabecera parroquial; y/o los menores de edad por ella o él constituido.

**Art. 32.- Consideraciones para que exista el asentamiento humano.-** Para que un asentamiento humano rural, sea considerado como tal, cumplirá los siguientes requisitos:

1. Censo poblacional, realizado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial Rural respectiva.
2. Que la población o el número de habitantes sea de al menos cincuenta habitantes.
3. Que las viviendas estén ubicadas dentro de los linderos y dimensiones del asentamiento rural, que para el efecto realice el Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial Rural.

**Art. 33.- Requisitos de titularización.-** Los requisitos para acceder a la titularización administrativa, a más de los que constan el artículo 14 de esta ordenanza, los siguientes:

- a) Certificación otorgada por el Presidente del Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial Rural con indicación que el bien inmueble se encuentra ubicado dentro del área del asentamiento humano rural.
- b) Certificación otorgada por el Presidente del Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial Rural, con indicación que cumple con los requisitos establecidos en el artículo anterior.

**Art. 34.- Forma de Pago.-** El valor de los inmuebles adjudicados mediante regularización de asentamientos humanos, podrán ser cubiertos de contado o dentro del plazo de cinco años, en cuyo caso se aplicarán los intereses legales.

**Art. 35.-** Corresponde a la o el Secretario General del GADMCJS, la organización del expediente que corresponda de conformidad para la titularización de los bienes de conformidad con esta ordenanza.



**Art. 36.- Del trámite.-** Recibida la solicitud, el Alcalde o Alcaldesa dispondrá a la secretaria o secretario general del GADMCJS, solicite a los departamentos que correspondan entreguen las certificaciones e informes que correspondan según esta ordenanza.

Con los documentos reunidos, enviará al Departamento Jurídico, para que emita el criterio que corresponda.

Reunidos los requisitos, se presentará el expediente para conocimiento, análisis y resolución del Concejo Municipal, el mismo que mediante resolución dispondrá si procede o no la adjudicación, venta, permuta o comodato del bien inmueble solicitado.

De proceder, se dispondrá para que el Ejecutivo entregue la respectiva escritura pública.

## DISPOSICIONES ESPECIALES

**Artículo primero.-** En caso excepcional de escuelas, colegios, centros de enseñanza, centros y subcentros de atención de salud pública, gobiernos autónomos y locales parroquiales en todo el cantón y más instituciones del sector público, que no hayan legalizado la posesión de sus bienes inmuebles, haciendo constar este antecedente, podrán realizar el trámite de legalización al amparo de la presente ordenanza.

**Artículo segundo.-** Están exentas del pago del valor de la tierra las entidades educativas del Sector Público, los Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales Rurales, Centros y Subcentros de atención de salud pública, excepto de aquellos valores que correspondan a gastos administrativos y de escrituración, que serán de responsabilidad de la entidad beneficiaria.

**Artículo tercero.-** En los casos de legalización de bienes inmuebles, cuyo poseionario es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Joya de los Sachas, este estará exento del pago de cualquier valor que corresponda por concepto de especies valoradas municipales y otros pagos de carácter interno que correspondan.

## DISPOSICIONES GENERALES

**PRIMERA.-** Los contratos de venta, permuta, comodato, hipoteca, arrendamiento, titularización o regularización de bienes raíces se hará por escritura pública, en la que constarán las condiciones previstas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, esta ordenanza y las que consten en la autorización correspondiente, a fin de garantizar su efectividad y cumplimiento.

**SEGUNDA.-** La Dirección de Planificación, con apoyo de la Jefatura de Avalúos y Catastros, mantendrá actualizado el catastro de bienes inmuebles de propiedad pública y privada municipal, así como de las fajas y los excedentes o diferencias de lotes de terreno son de propiedad municipal.



**TERCERA.-** Los informes que deben ser presentados por las direcciones municipales correspondientes, deberán presentarse hasta un máximo de quince días, el incumplimiento de este plazo, será sancionado administrativamente.

**CUARTA.-** Los pagos por concepto de enajenación o las diferencias a las que hubiere lugar, podrán ser cubiertas de contado o pactadas hasta cinco años plazo, en cuyo caso se aplicará los intereses legales y será gravada con hipoteca y prohibición de enajenar, hasta que se cubra la totalidad de la obligación.

**QUINTA.-** Los gastos de inspección y de elaboración de información adicional es de responsabilidad del solicitante, que se cancelará al mismo momento con el pago de derecho de tierra.

**SEXTA.-** Los gastos que por concepto de escrituración e inscripción en el Registro de la Propiedad deban realizarse, serán de responsabilidad del adjudicatario, excepto en el caso de comodato con las instituciones públicas.

**SEPTIMA.-** Que para la creación de nuevos Centros Poblados, el área que se destine para dicho efecto, deberá contar con la aprobación del GADMCJS y la desmembración del territorio se realice de conformidad con la ley.

**OCTAVA.-** En todo lo no previsto en la presente Ordenanza, se estará a lo que establezca el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y en lo que fuere aplicable al Código Civil y otras leyes.

### **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

**PRIMERA.-** Dentro del plazo de ciento veinte días contados a partir de la vigencia de la presente ordenanza, la Dirección de Planificación con apoyo de la Jefatura de Avalúos y Catastros, de conformidad con el artículo 426 del COOTAD, actualizará el catastro de bienes de dominio privado y de los afectados al servicio público y determinará las áreas no susceptibles de venta, titularización y regularización previstas en esta ordenanza.

Así mismo se levantará el catastro de los bienes inmuebles donados a la municipalidad mediante escritura pública, a fin de establecer a sus beneficiarios para la respectiva entrega de las escrituras públicas individuales.

**SEGUNDA.-** Dentro del plazo de 30 días la Dirección Financiera elaborará los formularios necesarios para la aplicación de la presente ordenanza.

**TERCERA.-** Establecese el plazo de 24 meses contados desde la vigencia efectiva de esta Ordenanza para que se legalice la posesión de los bienes inmuebles que carecen de escritura, de conformidad con esta Ordenanza.

Vencido este plazo los pagos referidos en el artículo 16 de esta Ordenanza, se incrementarán en el 25% del costo establecido por cada seis meses de retardo.



## DISPOSICIÓN DEROGATORIA

**DISPOSICIÓN UNICA:** Quedan derogadas las resoluciones u ordenanzas que se opongan a la presente Ordenanza.

## DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de la sanción del Ejecutivo Municipal y de su publicación en la página web de la institución municipal, sin el perjuicio de ser publicada en el Registro Oficial.

Dada en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Joya de los Sachas, a los dieciséis días del mes de julio del dos mil doce.

Sr. Telmo Vicente Ureña Patiño  
ALCALDE DEL GADMCJS



Ab. Dolores Virginia Ordóñez Quiñónez  
SECRETARIA GENERAL DEL GADMCJS



Abogada Dolores Virginia Ordóñez Quiñónez, Secretaria General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Joya de los Sachas, Certifico.- Que la presente ORDENANZA QUE REGULA LA ADJUDICACIÓN, REGULARIZACIÓN, VENTA Y TITULARIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DENTRO LA JURISDICCIÓN DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS, fue discutida y aprobada por los señores miembros del Órgano Legislativo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Joya de los Sachas, en la sesiones ordinarias de fechas veintisiete de abril y dieciséis de julio del año dos mil doce, lo certifico.

Ab. Dolores Virginia Ordóñez Quiñónez  
SECRETARIA GENERAL DEL GADMCJS



TELMO VICENTE UREÑA PATIÑO, ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS, a los veintitrés días del mes de julio del año dos mil doce, a las 15H00, de conformidad con lo establecido en el párrafo cuarto del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización SANCIONO la ORDENANZA QUE REGULA LA ADJUDICACIÓN,



# GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN "LA JOYA DE LOS SACHAS"



— Fundado el 9 de agosto de 1988 - Registro oficial N° 996 —

REGULARIZACIÓN, VENTA Y TITULARIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DENTRO LA JURISDICCIÓN DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS, y dispongo que sea remitida al Registro Oficial para su publicación.

Sr. Telmo Vicente Ureña Patiño  
ALCALDE DEL GADMCJS



Abogada Dolores Virginia Ordóñez Quiñónez, Secretaria 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 veintitrés días del mes de julio del año dos mil doce.

Ab. Dolores Virginia Ordóñez Quiñónez  
SECRETARIA GENERAL DEL GADMCJS

