



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SAN JACINTO DE BUENA FE



ASESORIA JURIDICA

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DE SAN JACINTO DE BUENA FE

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

Conscientes de los actos de posesión que determinados habitantes del Cantón mantienen sobre algunos bienes inmuebles municipales, mostrencos y asentamientos humanos consolidados de interés social ubicados en esta circunscripción territorial en predios que se encuentren proindiviso es prioritario: **a)** Adjudicar la tenencia de la tierra dentro del perímetro urbano, zonas de expansión urbana y centros poblados de las cabeceras parroquiales del cantón Buena Fe; **b)** Otorgar escrituras públicas a los poseedores de terrenos municipales, mostrencos y asentamientos humanos consolidados de interés social; **c)** Controlar el crecimiento territorial en general y particularmente el uso, fraccionamiento y ocupación del suelo en las áreas urbanas; **d)** Garantizar el ejercicio pleno de los derechos de dominio; **e)** Conceder el dominio de las tierras siempre que éstas no estén en litigio ni pesen sobre ellas ningún gravamen que limite la propiedad; y, **f)** Determinar un valor justo a pagar por la adjudicación y venta de lotes y fajas de terreno, acorde a la situación socio económica de los poseedores.

En el suplemento del Registro Oficial No. 166 del 21 de enero del 2014, se publica la LEY ORGÁNICA REFORMATORIA AL CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN, la cual en su Art. 34, sustituye el artículo 436 y establece la autorización de transferencia de bienes inmuebles. De igual manera en la misma reforma el Art. 46 sustituye el artículo 486, ~~en el cual manifiesta la Potestad de Partición Administrativa de los GADM.~~ También el Art. 42 del mismo cuerpo de ley, indica que se sustituye el artículo 481, en el cual indica el procedimiento para la venta de fajas, lotes o excedentes.

En el artículo 60 se sustituye el Art. 596 y se establece la expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y de expansión urbana, con el objeto de regularizar los asentamientos humanos de hecho en suelo urbano y de expansión urbana, de propietarios particulares, los Gobiernos Autónomos Descentralizados Metropolitanos o Municipales, mediante resolución del órgano legislativo, pueden declarar esos predios de utilidad pública e interés social con el propósito de dotarlos de servicios básicos y definir la situación jurídica de los poseedores, adjudicándoles los lotes correspondientes.



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SAN JACINTO DE BUENA FE

ASESORIA JURIDICA

Y como el GAD Municipal de San Jacinto de Buena Fe, es la entidad propietaria de los bienes inmuebles de dominio privado debidamente inventariados y valorizados, de acuerdo a los procedimientos establecidos en la ley y en la ordenanza respectiva, mismos que no han tenido un uso específico y que permitan revertirse para el desarrollo del Cantón o beneficie a sus vecinos en el mejoramiento de sus condiciones de vida.

CONSIDERANDO:

Que, el Art. 30 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que toda persona tiene derecho a un hábitat seguro y saludable, a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.

Que, el Art. 375 de la Constitución de la República del Ecuador, indica que el Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda.

Que, el Art. 66 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. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas.

Que, el Art. 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 Art. 4 literal f), del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización instituye que los Gobiernos Autónomos Descentralizados tienen entre uno de sus fines la obtención de un hábitat seguro y saludable para los ciudadanos y la garantía de su derecho a la vivienda en el ámbito de sus respectivas competencias.

Que, el Artículo 436 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización autoriza a los concejos a acordar y autorizar la venta, permuta o hipoteca de los bienes inmuebles de uso privado, con el voto de los dos tercios de los integrantes.



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Jacinto de Buena Fe



ASESORIA JURIDICA

Que, el Art. 415 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, prevé, que son bienes municipales aquellos sobre los cuales las Municipalidades ejercen dominio.

Que, el Art. 419 literal c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización prevé, que constituyen bienes de dominio privado del GAD Municipal, los bienes mostrencos situados dentro de las respectivas circunscripciones territoriales.

Que, el GAD Municipal de Buena Fe, a través de la Dirección Financiera, mantiene el inventario valorizado de los bienes de dominio privado, en estricta aplicación de lo dispuesto por el Art. 426 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Que, en el Cantón existen bienes inmuebles urbanos en posesión de vecinos del lugar, los que en la actualidad carecen de justo título de dominio, y que por disposición de la ley son de propiedad del Municipio, hecho que constituye un problema de orden social, que debe ser solucionado por esta ocasión.

Que, el artículo 486 reformado del COOTAD establece que, cuando por resolución del órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano, se requiera regularizar y legalizar asentamientos humanos consolidados de interés social ubicados en su circunscripción territorial en predios que se encuentren proindiviso, la alcaldesa o el alcalde, a través de los órganos administrativos de la municipalidad, de oficio o a petición de parte, estará facultado para ejercer la partición administrativa siguiendo el procedimiento y reglas establecidos en esta ley;

Que, el artículo 596 reformado del COOTAD dispone la expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y de expansión urbana, con el objeto de regularizar los asentamientos humanos de hecho en suelo urbano y de expansión urbana, de propietarios particulares, los gobiernos autónomos descentralizados metropolitanos o municipales, mediante resolución del órgano legislativo, pueden declarar esos predios de utilidad pública e interés social con el propósito de dotarlos de servicios básicos y definir la situación jurídica de los posesionarios, adjudicándoles los lotes correspondientes.

Y;

En uso de las facultades conferidas en el Art. 57 letra a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.





**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE SAN JACINTO DE BUENA FE**

ASESORIA JURIDICA

RESUELVE EXPEDIR:

LA ORDENANZA QUE REGULA EL PLAN SOCIAL MASIVO DE ADJUDICACIÓN, ESCRITURACIÓN Y VENTA DE TERRENOS MOSTRENCOS, FAJAS, LOTES Y ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS, UBICADOS EN LA ZONA URBANA, ZONAS DE EXPANSIÓN URBANA, CABECERAS PARROQUIALES Y CENTROS POBLADOS DEL CANTÓN SAN JACINTO DE BUENA FE.

CAPÍTULO I

GENERALIDADES

Art. 1.-Ámbito de aplicación.- La presente ordenanza será aplicada en las áreas urbanas, zonas de expansión urbana, cabeceras parroquiales y centros poblados del cantón Buena Fe.

Art. 2.- La posesión.- Se entenderá a la posesión como la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño por el lapso mínimo de 5 (cinco) años para el caso de bienes mostrencos previamente declarados como tales; y de 10 (diez) años para el caso de asentamientos poblacionales consolidados, 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.

Art. 3.- Beneficiarios.- Serán beneficiarios de la legalización y adjudicación de terrenos mostrencos y de asentamientos humanos consolidados de interés social las personas que demuestren haber estado en posesión del terreno de acuerdo a lo que dispone el artículo anterior.

CAPÍTULO II

DE LOS BIENES INMUEBLES MUNICIPALES

Art. 4.- Bienes municipales de dominio privado.- Se entenderán como tales los señalados en el Art. 419 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Art. 5.- Bienes Mostrencos.- Se consideran a los bienes inmuebles que carecen de propietario o dueño conocido, y que no tengan un título debidamente inscrito. Para los efectos de esta ordenanza, a los bienes mostrencos se los clasifica en:



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SAN JACINTO DE BUENA FE



ASESORIA JURIDICA

Lotes.- 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.

Fajas.- Por fajas municipales o metropolitanas se entienden aquellas porciones de terreno que por sus reducidas dimensiones o por ser provenientes de rellenos no pueden soportar una construcción independiente de las construcciones de los inmuebles vecinos, ni es conveniente, de acuerdo con las ordenanzas municipales, mantenerlas como espacios verdes o comunitarios. Las fajas municipales o metropolitanas solo pueden ser adquiridas mediante el procedimiento de pública subasta, por los propietarios de los predios colindantes. Si de hecho se adjudican a personas que no corresponden, las adjudicaciones y la consiguiente inscripción en el registro de la propiedad serán nulas.

Art. 6.-Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados.- Se consideraran a los bienes inmuebles descritos en el Art. 4 de la Ordenanza de Regularización de Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados en Suelo Urbano y de Expansión Urbana del cantón Buena Fe, y que se encuentren en posesión de los peticionarios por un lapso pacifico e ininterrumpido de diez (10) años.

Art. 7.- Adjudicación forzosa.- De acuerdo al artículo 482 del GOOTAD, cuando una faja de terreno hubiere salido a la venta mediante el procedimiento de pública subasta y no se hubieren presentado como oferentes ninguno de los propietarios colindantes, el Gobierno 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 apropiado 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 el GAD Municipal podrá otorgar plazos de hasta cinco años. En el caso de propietarios pertenecientes a grupos de atención prioritaria, el GAD Municipal tomará medidas de acción positiva. Si únicamente existe un colindante la adjudicación forzosa será directa.



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SAN JACINTO DE BUENA FE



ASESORIA JURIDICA

Art. 8.- Procedencia de la legalización de bienes inmuebles municipales.- Son los bienes mostrencos que determine la Ordenanza que Reglamenta el Proceso de Legalización de los Bienes Inmuebles, Vacantes o Mostrencos al Patrimonio del GAD Municipal de San Jacinto de Buena Fe y los asentamientos poblacionales que determine la Ordenanza Reformada de Regularización de Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados en Suelo Urbano y de Expansión Urbana del cantón Buena Fe.

Sobre los lotes, fajas y excedentes se estará a lo que dispongan los Art. 481 y 481.1 del Código Orgánico Organización Territorial Autonomía y Descentralización reformado.

CAPÍTULO III

REQUISITOS PARA SOLICITAR LA ADJUDICACIÓN Y VENTA DE LOS BIENES MOSTRENCOS Y ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA

Art. 9.- De las personas en posesión de los bienes mostrencos.- Se requiere:

- a) Formulario único que contenga la solicitud dirigida al señor Alcalde requiriendo la legalización del bien inmueble que mantiene en posesión.
- b) Copia de la cédula de ciudadanía y certificado de votación.
- c) ~~Levantamiento planimétrico del área de terreno del que se solicita la venta, en modelo tipo emitido por el departamento de planificación y desarrollo territorial, previo el pago de la tasa correspondiente.~~
- d) Certificado conferido por el Registrador de la Propiedad de poseer o no bienes inmuebles.
- e) Declaración juramentada notariada que contenga: Que no hay reclamo, discusión o propietario legítimo sobre la propiedad o derechos reales que se aleguen respecto al terreno del que se solicita la legalización. Que no ha realizado anteriormente un trámite similar. Que indique sobre la posesión pacífica del bien por un lapso ininterrumpido de cinco (5) años. Que contenga el estado civil del solicitante que acredite la unión de hecho, de ser el caso.



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SAN JACINTO DE BUENA FE



ASESORIA JURIDICA

- f) Certificado de No Adeudar al GAD Municipal.
- g) Certificado de Avalúos y Catastros donde conste si esta registrado en el sistema.

Art. 10.- De las personas que deseen adquirir fajas de terrenos.-
Se requiere:

- a) Formulario único que contenga la solicitud dirigida al señor Alcalde requiriendo la legalización de la faja que mantiene en posesión.
- b) Copia de la cédula de ciudadanía y certificado de votación.
- c) Levantamiento planimétrico del área de terreno del que se solicita la venta, en modelo tipo emitido por el departamento de Planificación y Desarrollo Territorial, previo el pago de la tasa correspondiente.
- d) Certificado conferido por el Registrador de la Propiedad del bien al que desea incorporar la faja de terreno solicitada.
- e) Declaración juramentada notariada que contenga; Que no hay reclamo, discusión o propietario legítimo sobre la propiedad o derechos reales que se aleguen respecto al terreno del que se solicita la legalización; y, que no ha realizado anteriormente un trámite similar.
- f) Certificado de No adeudar al GAD Municipal.
- g) Certificado de Avalúos y Catastros donde conste si esta registrado en el sistema.
- k) Copia del pago de Impuestos Prediales al día de ser el caso.

Los procedimientos de la subasta a la que se refiere el Art. 42 de la Ley Orgánica Reformatoria al COOTAD, que sustituye el artículo 481, para este caso, serán debidamente reglamentados.

Art. 11.- De las personas en posesión de los bienes en Asentamientos Poblacionales de Hecho o Consolidados.- Se requiere:

- a) Formulario único que contenga la solicitud dirigida al señor Alcalde requiriendo la legalización del bien inmueble que mantiene en posesión.
- b) Copia de la cédula de ciudadanía y certificado de votación.
- c) Levantamiento planimétrico del área de terreno del que se solicita la venta, en modelo tipo emitido por el departamento de



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SAN JACINTO DE BUENA FE

ASESORIA JURIDICA

planificación y desarrollo territorial, previo el pago de la tasa correspondiente.

- d) Certificado conferido por el Registrador de la Propiedad de poseer o no bienes inmuebles.
- e) Declaración juramentada notariada que contenga; Que no hay reclamo, discusión o propietario legítimo sobre la propiedad o derechos reales que se aleguen respecto al terreno del que se solicita la legalización; Que no ha realizado anteriormente un trámite similar. Que indique sobre la posesión pacífica del bien por un lapso ininterrumpido de cinco (5) años. Que contenga el estado civil del solicitante que acredite la unión de hecho, de ser el caso.
- f) Certificado de No adeudar al GAD Municipal.
- g) Certificado de Avalúos y Catastros donde conste si esta registrado en el sistema.

CAPÍTULO IV

DEL TRÁMITE

Art. 12.- De la calificación de las solicitudes.- Una vez recibidas las solicitudes de legalización de los bienes inmuebles a favor de los beneficiarios, el Jefe de la Unidad de Legalización, calificará sobre la base de los requisitos previstos en esta ordenanza la factibilidad y legitimidad de la venta del bien inmueble.

Art. 13.- Notificación al beneficiario.- Con la resolución, el Jefe de la Unidad de Legalización notificará al beneficiario, quien en el término de tres (3) días podrá pedir la aclaración, ampliación e impugnación si lo considera pertinente.

De ser calificada la solicitud, el Jefe de la Unidad de Legalización remitirá la información a los diferentes servidores municipales que integran la Unidad de Legalización temporal, para la elaboración de sus respectivos informes.

CAPÍTULO V

DE LA UNIDAD DE LEGALIZACIÓN DE TIERRAS

Art. 14.- Conformación.- Se crea la Unidad de Legalización de Tierras (ULT), conformada de manera multidisciplinaria y con carácter temporal (mientras se efectúe el plan masivo de legalización) por las siguientes personas:



**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE SAN JACINTO DE BUENA FE**

ASESORIA JURIDICA

Un funcionario del Departamento Jurídico, quien la presidirá;
Un funcionario de la Dirección de Planificación;
Un funcionario del Departamento de Avalúos y Catastro;
Un funcionario de la Unidad de Riesgos;
Un funcionario del Departamento de Desarrollo Social;
Un inspector; y,
Una secretaria.

Estos funcionarios serán designados por el Alcalde o Alcaldesa.

Art. 15.- De la certificación financiera.- La Dirección Financiera certificará si el terreno solicitado consta en el inventario actualizado de los bienes valorizados del dominio privado; informará si el bien ha dejado de ser útil, si es conveniente su enajenación; en definitiva, se referirá a la productividad del inmueble.

Art. 16.- De la certificación de Planificación Territorial.- El funcionario de Planificación presentará el informe de regulación urbana que contendrá, entre otras cosas, las afectaciones existentes en estos predios, en el que deberá incluir el plano debidamente certificado por el área de proyectos de la Dirección de Planificación Territorial, en el que consten las vías existentes y futuras circundantes al predio, y aquellas que afectaren al mismo.

Art. 17.- Del informe de Riesgos.- El funcionario de la Unidad de Riesgos certificará si el predio motivo de la legalización se encuentra en zona de riesgo.

Art. 18.- De la certificación de Avalúos y Catastros.- El funcionario de Avalúos y Catastros realizará la inspección respectiva y el levantamiento planimétrico, a fin de determinar la superficie, linderos y valor comercial del bien inmueble, y dará el visto bueno.

Art. 19.- Del informe del funcionario del Departamento de Desarrollo Social.- Este funcionario emitirá el informe sobre la situación socio-económica de los poseedores del predio, debiendo verificar los datos expuestos en la declaración juramentada que debe presentar el solicitante.

Art. 20.- Del informe jurídico.- El funcionario del Departamento Jurídico o Jefe de la Unidad (ULT), instrumentará el proceso de declaratoria por parte del Concejo Municipal de un bien mostrenco y/o asentamiento humano de hecho y consolidado e informará que



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SAN JACINTO DE BUENA FE

ASESORIA JURIDICA

el bien inmueble forma parte de los bienes del GAD Municipal, cerciorándose para el efecto con el inventario actualizado de los bienes valorizados del dominio privado; informará también que no hay reclamo o discusión sobre la propiedad o derechos reales que se aleguen respecto de la misma de acuerdo a la información conferida por los solicitantes. Una vez aprobada la venta por el Concejo Municipal, instrumentará la minuta correspondiente.

Art. 21.- De las Inspecciones.- Las inspecciones se realizarán de manera obligatoria en el predio objeto de la legalización, y los funcionarios de los departamentos técnicos que conforman la Unidad de Legalización, las efectuarán por cada trámite, de manera conjunta y por una sola ocasión.

Estos funcionarios presentarán sus informes en un plazo no mayor a quince (15 días).

Art. 22.- De la Comisión de Urbanismo y Obras Públicas.- Esta comisión emitirá su informe en relación a la procedencia de la venta de los predios o terrenos, luego de revisado el expediente administrativo.

CAPÍTULO VI

DE LA ADJUDICACIÓN

Art. 23.- Con los informes a los que se refiere el capítulo anterior, y transcurrido el plazo para la presentación de reclamaciones, como lo establece el capítulo VIII de la presente ordenanza, la Comisión de Urbanismo y Obras Públicas emitirá el informe pertinente para que el Concejo Municipal del cantón Buena Fe, decida la declaración de bien mostrenco, adjudicación o venta del lote o faja de terreno o asentamientos humanos de hecho y consolidados en suelo urbano y de expansión urbana, cuidando que se cumplan los requisitos de esta ordenanza.

De darse la negativa en al menos uno de los informes de los funcionarios de la Unidad de Legalización de Tierras (ULT), el trámite se suspenderá, para cuyo efecto se notificará al interesado, teniendo derecho éste último a la reclamación respectiva.

El trámite de adjudicación se lo realizará de manera personal por el poseionario del terreno.



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SAN JACINTO DE BUENA FE

ASESORIA JURIDICA

Art. 24.- Aprobada la declaración de bien mostrenco, adjudicación o venta del lote o la faja de terreno y/o de los asentamientos humanos de hecho y consolidados en suelo urbano y de expansión urbana, por parte del Concejo Municipal de Buena Fe, la ULT remitirá la información a la Dirección Financiera Municipal, para que proceda a emitir el título de crédito respectivo por el valor de la venta.

Una vez cancelada la totalidad del valor del bien inmueble, la ULT procederá a elaborar la minuta respectiva, haciendo constar como documentos habilitantes todos los informes presentados en el proceso, demás documentos necesarios, y el plano de levantamiento planimétrico.

Art. 25.- La adjudicación.- Con la resolución de declaratoria del bien mostrenco y/o asentamientos humanos de hecho y consolidados en suelo urbano y de expansión urbana, adjudicación o venta por parte del Concejo Municipal, el beneficiario hará protocolizar la adjudicación o venta, y la inscribirá en el Registro de la Propiedad del Cantón. La protocolización ante el Notario Público de la adjudicación o venta, deberá contener de manera obligatoria:

- a) La declaratoria y/o resolución de bien mostrenco, y/o asentamientos humanos de hecho y consolidados en suelo urbano y de expansión urbana, la adjudicación y/o venta por parte del Concejo Municipal; y, que el bien se encuentre inventariado como bien privado del GAD Municipal, cuando corresponda.
- b) Copia certificada del informe de las publicaciones emitidas por el Departamento de Relaciones Públicas, cuando corresponda.
- c) Certificación de la Unidad de Legalización, de que no se ha presentado reclamo alguno respecto al proceso de legalización.
- d) El levantamiento planimétrico del terreno materia de la adjudicación.
- e) Plano debidamente certificado, elaborado por el área de proyectos de la Dirección de Planificación Territorial, en el que consten las vías existentes y futuras circundantes al predio, y aquellas que afectaren al predio.
- f) El documento que acredite el pago total del terreno o la última cuota en caso de haber sido diferido el pago, otorgado por la Tesorería Municipal.
- g) Certificado de Avalúo, emitido por el departamento de Avalúos y Catastros.
- h) Certificado de no adeudar al GAD Municipal.



**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE SAN JACINTO DE BUENA FE**



ASESORIA JURIDICA

- i) Copia de la cédula de ciudadanía y certificado de votación; y,
- j) Para el caso de adjudicación de fajas de terreno, la resolución respectiva de adjudicación.
- k) Certificado del Registro de la Propiedad.
- l) Declaración juramentada que hiciera el peticionario.
- m) La documentación que exigiere el Notario Público o la Ley Notarial.

Art. 26.- Catastro de los terrenos.- Determinada la cabida, superficie y linderos del lote de terreno, e inscrito en el Registro de la Propiedad a nombre del nuevo propietario, el departamento de Información de Avalúos y Catastros procederá a catastrarlo. El beneficiario tendrá la obligación de entregar un ejemplar de la escritura pública de compraventa al GAD Municipal para que proceda el catastro, y para el archivo interno de la misma.

Art. 27.- Prohibición de Adjudicación.- No se adjudicarán terrenos o predios en aquellas zonas o sectores que se encuentren afectados por el plan de Ordenamiento Territorial vigente; tampoco se podrá adjudicar terrenos ubicados en zonas de riesgo.

De la misma manera, no se adjudicará predios de protección forestal, de pendientes superiores al treinta por ciento (30%) o que correspondan a riberas de ríos, lagos y playas o por afectaciones dispuestas en otras leyes vigentes.

Art. 28.- Los gastos.- Los costos que se generen por efecto de impresiones de planos, certificaciones municipales, escritura pública, publicaciones en la prensa, y de otras solemnidades de la venta, serán a cargo del beneficiario de la adjudicación.

CAPÍTULO VII

**DE LAS DONACIONES RECIBIDAS A FAVOR
DEL GADM DE BUENA FE**

Art. 29.-Donaciones a favor del GADM.- Cuando por motivos de legalización de asentamientos poblacionales de hecho y consolidados en zona urbana y de expansión urbana del cantón Buena Fe, los propietarios de los terrenos en donde se encuentren estos asentamientos, podrán donarlos a favor del GAD Municipal de Buena Fe y las personas que tengan como mínimo cinco años de posesión, podrán solicitar la legalización de sus terrenos reuniendo los requisitos establecidos en el Art. 11 de la presente ordenanza.





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SAN JACINTO DE BUENA FE

ASESORIA JURIDICA

Previo a recibir una donación y solo en casos especiales de interés social, el GADM de Buena Fe, por intermedio de la Comisión de Urbanismo y Obras Públicas y los departamentos de Planificación y Desarrollo Territorial, y Avalúos y Catastros, verificarán e informarán, que esta cumpla con los requisitos técnicos mínimos establecidos en el Art. 32 numeral 6, literales a, b, c, d (en caso de existir) y de la Ordenanza que regula las Urbanizaciones, Lotizaciones y Fraccionamientos de Predios Urbanos y Rurales en el cantón Buena Fe, además de la información catastral registrada en los archivos de esa dirección en caso de existir y dichos informes pasarán a conocimiento del Concejo en Pleno, que mediante resolución autorizarán aceptar dicha donación y establecerán el valor por metro cuadrado por concepto de legalización de dichos terrenos.

CAPÍTULO VIII

DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LOS LOTES DE TERRENO, GRAVÁMENES Y SU VALOR

Art. 30.- Dimensión de los lotes de terreno.- Los lotes de terreno a adjudicarse tendrán la superficie y delimitación que se determine en el inventario actualizado de todos los bienes valorizados del dominio privado que lleva la Unidad Financiera a través del departamento de Avalúos y Catastros, debiendo observarse las disposiciones de la Ordenanza que Regula las Urbanizaciones, Lotizaciones y Fraccionamientos de Predios Urbanos y Rurales del cantón San Jacinto de Buena Fe.

Cuando coexistan con anterioridad a la expedición de la presente ordenanza y registrados en el inventario territorial de Información de Avalúos y Catastros del Municipio o en el Plan de Ordenamiento Territorial, en el mismo sector, terrenos con una área inferior o mayor del área mínima prevista en la Ordenanza que Regula las Urbanizaciones, Lotizaciones y Fraccionamientos de Predios Urbanos y Rurales del cantón San Jacinto de Buena Fe, serán considerados para que sean adjudicados a través de la venta, conforme lo prevé la presente ordenanza; al efecto el departamento de Información de Avalúos y Catastros a través de la Unidad de Legalización emitirá la certificación correspondiente.

Art. 31.- Conveniencia del GAD Municipal en la venta de fajas de terreno.- Para el caso de las fajas de terreno, el funcionario de la Dirección de Planificación, determinará en el informe correspondiente, la conveniencia o no de la venta que se solicita, de acuerdo a lo determinado en el último párrafo del Art. 5 y Art. 10 de la presente ordenanza.



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SAN JACINTO DE BUENA FE



ASESORIA JURIDICA

Art. 32.- Valor del Terreno.- En base a los principios de Solidaridad, Subsidiariedad y Sustentabilidad del desarrollo, y de los fines de los Gobiernos Autónomos, contemplados en el COOTAD, y por ser política de desarrollo social y económico de la población de este Gobierno Autónomo, para que todos tengan la oportunidad de legalizar los lotes de terrenos que han mantenido en posesión y principalmente a las personas de escasos recursos económicos, el porcentaje del avalúo comercial real a pagar por los lotes y fajas de terreno de propiedad del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Buena Fe son:

- El valor resultante del 10% del valor fijado en el catastro, siempre y cuando cuenten con todos los servicios básicos.
- El valor resultante del 8% del valor fijado en el catastro en el caso que el predio tenga servicios básicos incompletos; y,
- Se aplicará el valor resultante del 5% del valor fijado en el catastro en los predios que no cuenten con ningún servicio básico.

El valor de venta o adjudicación de las fajas de terreno, estará sujeto al proceso establecido en esta ordenanza en los Art. 5 último párrafo y Art. 10 de la presente ordenanza, no pudiendo ser éste menor al valor que consta en el Registro Catastral.

Art. 33.- Forma de pago.- Los beneficiarios harán su pago de contado en moneda de curso legal o hasta en un máximo de doce (12) meses plazo. Siendo el pago a plazos, se incrementará a cada cuota el interés legal vigente a la fecha de la adjudicación, debiendo elaborarse una tabla de amortización, que formará parte del respectivo convenio suscrito por el solicitante y la Dirección Financiera Municipal con el acuerdo al que lleguen ambas partes.

Art. 34.- Incumplimiento en el pago de las cuotas.- Si el beneficiario no pagare cinco (5) cuotas de amortización consecutivas, el bien se revertirá al GAD Municipal y se devolverá el precio que fue pagado por el beneficiario hasta el momento. Los intereses del capital se entenderán compensados con el uso o usufructo del mismo bien que se revierta al patrimonio municipal.

Art. 35.- Prohibición de enajenar.- Los lotes de terreno materia de la escrituración y adjudicación amparados en la presente ordenanza, no podrán ser enajenados por el lapso de diez (10) años contados a partir de la inscripción de la escritura de compraventa en el Registro de la Propiedad, debiendo constar esta prohibición en una cláusula de la mencionada escritura pública, e inscribirse conjuntamente con la adjudicación en el Registro de la Propiedad del Cantón.





GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SAN JACINTO DE BUENA FE

ASESORIA JURIDICA

En caso de que algún adjudicatario sea sujeto de crédito por una entidad financiera pública o privada, para construir o realizar mejoras en su vivienda, solicitará a la máxima autoridad ejecutiva del GAD Municipal del cantón San Jacinto de Buena Fe que levante la prohibición de enajenar a fin de que pueda acceder a dicho crédito. Debiendo liquidar al GAD Municipal los valores pendientes de pago según convenio suscrito.

Art. 36.- Caducidad.- La venta de terrenos municipales cuyas escrituras no se hayan inscrito por cualquier causa en el plazo de tres (3) años, caducarán y se revertirán en forma automática a favor del GADM de Buena Fe, sin necesidad de que así lo declare el Concejo Municipal.

Art. 37.- En caso de terrenos con áreas mayores al lote tipo, cuyos beneficiarios requieran fraccionarlos, éstos deberán ajustarse a la reglamentación urbana y del Plan de Ordenamiento Territorial.

CAPÍTULO IX

DE LA PUBLICACIÓN Y DE LAS RECLAMACIONES

Art. 38.- Publicación.- Previo al informe que deba emitir la comisión correspondiente, el departamento de Relaciones Públicas del GAD Municipal, deberá publicar en el dominio Web de la institución, durante tres días consecutivos, el detalle de los beneficiarios del proyecto donde conste los datos del solicitante, medidas, linderos, medidas y ubicación del predio.

Para la publicación, el jefe de la Unidad de Legalización, una vez que ~~cuenta con los informes respectivos~~, hará llegar un detalle con los elementos considerados en el párrafo anterior al departamento de Relaciones Públicas.

Art. 39.- De las reclamaciones.- Los particulares que se consideren afectados por el inicio del proceso para la declaratoria de bien mostrenco, adjudicación y venta de un terreno, podrán presentar sus reclamos en la Unidad de Legalización de Tierras, en un plazo de 30 días contados a partir de la última publicación, adjuntando los siguientes documentos:

- Copia de la escritura debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad.
- Certificado de gravámenes actualizado, del bien objeto del reclamo, donde conste la historia del dominio por lo menos de los últimos 15 años, otorgado por el Registro de la Propiedad del cantón Buena Fe.



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SAN JACINTO DE BUENA FE



ASESORIA JURIDICA

- Certificado de la última carta de pago del impuesto predial respecto al bien reclamado.
- Certificado de no adeudar al GAD Municipal.
- Levantamiento planimétrico del inmueble, en donde se indiquen ubicación, medidas, linderos y superficie.

Una vez recibido el escrito de oposición al proceso iniciado, en un plazo no mayor a 15 días la Unidad de Legalización de Tierras remitirá a la Comisión de Urbanismo y Obras Públicas los informes respectivos, de lo cual se hará conocer al Ilustre Concejo Cantonal para la resolución correspondiente.

De no existir título de dominio inscrito, el trámite se suspenderá hasta que el tema sea resuelto por los jueces competentes.

Art. 40.- Del Control de invasiones y asentamientos ilegales.- El Gobierno Autónomo Descentralizado de San Jacinto de Buena Fe, tomará todas las medidas administrativas y legales necesarias para evitar invasiones o asentamientos ilegales, para lo cual, cuando exista denuncias o quejas presentadas por dicha situación en esta institución, el Alcalde solicitará al Comisario Municipal, que en conjunto con el funcionario de Control Urbano y Rural y con el auxilio de la fuerza pública, se constituyan en el lugar de los hechos con la finalidad de que presenten un informe exhaustivo respecto de los hechos denunciados.

En caso de comprobarse los hechos denunciados, en primera instancia, se los sancionará, de acuerdo a lo estipulado en el Art. 51 de la Ordenanza que Regula las Urbanizaciones, Lotizaciones y Fraccionamientos de Predios Urbanos y Rurales del cantón San Jacinto de Buena Fe.

En caso de reincidencia por parte del propietario del terreno o promotor, el GAD Municipal de San Jacinto de Buena Fe, se reserva el derecho de seguir las acciones legales que correspondan para que se sancione a los responsables, de conformidad a establecido en los Art. 477 y 478 del COOTAD.

DISPOSICIONES GENERALES

Primera.- Exención.- Los bienes inmuebles adjudicados, gozarán de la exención de los impuestos en los casos que disponga el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y otras leyes relacionadas.





GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SAN JACINTO DE BUENA FE



ASESORIA JURIDICA

Segunda.- Prohibición.- No podrán adquirir el dominio o beneficiarse de los efectos de esta Ordenanza ningún miembro del Concejo Municipal, ni persona que ejerza autoridad en el mismo, por si ni por interpuesta persona.

Tercera.- Normas supletorias.- En todo lo que no se encuentre contemplado en esta ordenanza se estará a lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Código Civil, Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, Ley Notarial, y demás leyes conexas que sean aplicables y no se contrapongan.

Cuarta.- Derogatoria.- Dejase sin efecto jurídico toda ordenanza, norma, disposición, resolución o instructivo de igual o menor jerarquía que se oponga a los fines de la presente ordenanza; pero se observarán y respetarán los derechos adquiridos bajo la vigencia de la ordenanza derogada y formas legítimas de adquirir el dominio.

Quinta.- Vigencia.- La presente ORDENANZA QUE REGULA EL PLAN SOCIAL MASIVO DE ADJUDICACIÓN, ESCRITURACIÓN Y VENTA DE TERRENOS MOSTRENCOS, FAJAS, LOTES Y ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS, UBICADOS EN LA ZONA URBANA, ZONAS DE EXPANSIÓN URBANA, CABECERAS PARROQUIALES Y CENTROS POBLADOS DEL CANTÓN SAN JACINTO DE BUENA FE, entrará en vigencia al día siguiente de su promulgación efectuada en cualquiera de las formas previstas en el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, sin perjuicio de ser publicada en la Gaceta Oficial y en el dominio Web de la Institución.

Sexta.- Financiamiento de gastos de escritura.- Queda facultado/a el (la) Alcalde (sa) a suscribir convenios con el MIDUVI para la utilización del Bono de Legalización y con el Registrador de la Propiedad para buscar un cobro justo y acorde a la capacidad de pago de los beneficiarios en la protocolización e inscripción de las escrituras de compraventa a través de la presente ordenanza.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.- Incorporación al inventario de predios.- Hasta que el GAD Municipal realice el inventario total de los bienes mostrencos o vacantes, podrá ir incorporando en forma individual o por grupos los predios que fueren materia de solicitud de legalización por parte de sus poseedores, que cumplan con los requisitos establecidos en la presente Ordenanza.



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SAN JACINTO DE BUENA FE

ASESORIA JURIDICA

Segunda.- Trámites pendientes.- Los trámites que hayan sido iniciados con anterioridad a la vigencia de esta ordenanza, continuarán el procedimiento que determine la misma, a partir de la instancia en la que se encuentren al momento de su promulgación.

Tercera.- Sin perjuicio de que entre en vigencia la presente normativa, el funcionario de la Unidad de Riesgo se integrará como parte de la Unidad de Legalización de Tierras, hasta que se conforme la Unidad de Riesgo, mediante ordenanza.

Dado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Jacinto de Buena Fe, al 01 día del mes de septiembre del 2014.



Dr. Eduardo Mendoza Páez
ALCALDE DEL CANTÓN



Ab. Sixto Ganchozo Mera
SECRETARIO DEL CONCEJO

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: Que la presente **“LA ORDENANZA QUE REGULA EL PLAN SOCIAL MASIVO DE ADJUDICACIÓN, ESCRITURACIÓN Y VENTA DE TERRENOS MOSTRENCOS, FAJAS, LOTES Y ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS, UBICADOS EN LA ZONA URBANA, ZONAS DE EXPANSIÓN URBANA, CABECERAS PARROQUIALES Y CENTROS POBLADOS DEL CANTÓN SAN JACINTO DE BUENA FE”**, fue discutida y aprobada, por el Concejo Cantonal de Buena Fe en Sesiones Ordinarias de Concejo de fecha 07 de julio del 2014 y 01 de septiembre del 2014, de conformidad a lo que establece el Art. 322, inciso tercero del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD.



Ab. Sixto Ganchozo Mera
SECRETARIO DEL CONCEJO



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SAN JACINTO DE BUENA FE

ASESORIA JURIDICA

ALCALDÍA DE BUENA FE.- Buena Fe, 07 de noviembre del 2014, a las 13h30.- **VISTOS:** Por cuanto la Ordenanza que antecede reúne todos los requisitos legales y con fundamento en el Art. 322, inciso cuarto del COOTAD, queda sancionada; y, de conformidad con lo que dispone el Art. 324 del COOTAD. Promúlguese y Publíquese, en la página Web de la Institución y demás medios de difusión. El Secretario General cumpla con lo que dispone el Art. 324 inciso segundo del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD.

[Firma]
Dr. Eduardo Mendoza Palma
ALCALDE DEL CANTÓN



CERTIFICACIÓN.- La Secretaría del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Jacinto de Buena Fe, certifica que el señor Dr. Eduardo Mendoza Palma, Alcalde del cantón Buena Fe, sancionó la Ordenanza que antecede el día viernes 07 de noviembre del 2014.- Lo certifico.-

Buena Fe, 11 de noviembre del 2014.

[Firma]
Ab. Sixto Ganchozo Mera
SECRETARIO DEL CONCEJO

