

**EL CONCEJO CANTONAL DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE SALINAS**

CONSIDERANDO

Que, el Artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador dispone: "Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, a una vivienda adecuada y digna con independencia de su situación social y económica".

Que, el Artículo 66 de la Constitución de la República del Ecuador en su numeral 26 en forma expresa manifiesta: "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 Artículo 4 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en el literal f), señala que los fines de los gobiernos autónomos descentralizados es 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 circunscripciones territoriales.

Que, el artículo 57 literal a) del Código de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece las atribuciones del Concejo Municipal, entre las cuales consta la del ejercicio de la facultad normativa en las materias de su competencia, mediante la expedición de Ordenanzas Cantonales, Acuerdos y Resoluciones

Que, el artículo 436 del mismo cuerpo legal (COOTAD) indica: Autorización de transferencia.- "Los consejos, concejos o juntas, podrán acordar o 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 artículo 437 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone: "La venta de los bienes de dominio privado se acordará en estos casos: a) Si no reportan provecho alguno a las finanzas de los gobiernos autónomos descentralizados o si el provecho es inferior al que podría obtenerse con otro destino. No procederá la venta, sin embargo, cuando se prevea que el bien deberá utilizarse en el futuro para satisfacer una necesidad concreta del gobierno autónomo descentralizado; y, b) Si con el precio de la venta del bien puede obtenerse inmediatamente otro semejante, capaz de ser aplicado a objetos más convenientes para ejecutar o desarrollar proyectos de interés de la comunidad".



Que, el artículo 445 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala cuáles son los mecanismos para la adquisición de bienes inmuebles municipales, así como el arriendo de los mismos.

Que, en el Cantón Salinas existen bienes inmuebles urbanos, así como dentro de las zonas de expansión urbana, en las cabeceras parroquiales y centros poblados en posesión de los ciudadanos Salinenses, los que en la actualidad carecen de justo título de dominio y que por Decreto Legislativo de creación del Cantón Salinas son de propiedad municipal, por lo que la presente Ordenanza vendrá a dar una real solución a este problema social.

Que, en la Ordenanza municipal, que regula el plan social de subasta, venta y arrendamiento de Terrenos Municipales, ubicados en Zona Urbana y Rural del Cantón Salinas, instituye los preceptos, normativas, procedimientos, acciones y actos administrativos, así como la observación de los requisitos y condiciones, que se deben cumplir en los procesos de subasta, venta y arrendamiento de los solares municipales que se encuentran ubicados dentro de la jurisdicción Cantonal de Salinas; y,

En ejercicio de las atribuciones que le confiere el literal e) del artículo 55 y los literales a), b) y c) del Artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, publicado en el Registro Oficial No. 303 del 19 de octubre de 2010, modificado 16 de enero de 2015;

EXPIDE

LA ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL PROGRAMA DE LEGALIZACION DE TERRENOS MUNICIPALES Y ASENTAMIENTOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS UBICADOS EN EL CANTON SALINAS

CAPÍTULO I

AMBITO Y OBJETIVOS

Art. 1.- Ámbito de Aplicación.- Los preceptos y normativas que contiene esta ordenanza serán aplicados para regular procedimientos, acciones y actos administrativos, así como la observación de los requisitos y condiciones que se deben cumplir en los procesos de legalización de terrenos ubicados en el Cantón Salinas.

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

- a) Legalizar la tenencia de la tierra dentro del Cantón Salinas;
- b) Conceder el dominio de la tierra siempre que estas no estén en litigio ni pesen sobre ellas ningún gravamen que limite a la propiedad;
- c) Otorgar escrituras públicas a los poseedores en terrenos municipales;
- d) Garantizar el ejercicio pleno de los derechos de dominio;

- e) Controlar el crecimiento territorial en general y particularmente el uso y ocupación del suelo en el Cantón.
- f) Otorgar a futuro servicios básicos a las zonas que no cuenten con los mismos.

Art. 3.- Parámetros.- Esta ordenanza rige para legalizar asentamientos humanos que tengan mínimo 5 años de estar posesionados en la jurisdicción cantonal de Salinas, para lo cual se emitirá el correspondiente informe socioeconómico por parte de la unidad respectiva.

Por excepción, se permitirá la legalización de terrenos que no cumplan con el tiempo mínimo establecido en el párrafo anterior, para lo cual las unidades encargadas emitirán los informes técnicos para análisis y aprobación del Concejo Cantonal.

CAPITULO II

DEL EQUIPO DE LEGALIZACION DE TERRENOS

Art. 4.- Conformación.- Por disposición del Alcalde se conformará el equipo encargado del plan social de Legalización, el cual, estará integrado por: la Dirección de Planeamiento Territorial, la Unidad de Catastro y Avalúos, Unidad de Riesgo, Dirección de Desarrollo Social, Dirección Financiera, Unidad de Rentas y la Dirección de Asesoría Jurídica.

Art. 5.- Funciones del equipo de legalización.- Este equipo deberá realizar inspecciones al predio, las veces que sean necesarias, emitir de acuerdo a su competencia los informes debidamente sustentados con fundamento sobre la procedencia o no de la legalización.

La Dirección de Gestión de Riesgos.- Realizará el informe respectivo de cada sector previo al inicio del proceso de legalización.

La Dirección de Planeamiento Territorial.- El informe de esta Dirección contendrá gráfico levantamiento planimétrico, área, identificación de linderos, vías existentes y futuras circundantes al predio, afectaciones existentes de haberlas. En territorio

La Unidad de Catastro y Avalúos.- Asignará clave catastral, indicará el costo del m² del terreno, levantará información sobre la construcción existente y avalúo municipal correspondiente; actualizando a su vez el Sistema Catastral.

La Dirección de Desarrollo Social.- Indicará en su informe el censo social de cada una de las familias a ser legalizadas.

La Unidad de Rentas.- Realizará el informe que deberá contener el valor del terreno, documentos habilitantes, alcabalas, arriendos, minuta, derecho de mensura, y realizar la emisión de las tasas correspondientes de inicio de trámite.

La Unidad de Tesorería.- Indicará las deudas que mantiene el contribuyente.



La Dirección de Asesoría Jurídica.- Esta Dirección instrumentará el proceso de declaratoria de legalización aprobado por el Concejo Municipal e informará si el bien no se encuentra en litigio, que no existe reclamo o discusión sobre la propiedad o derechos reales sobre el mismo.

CAPITULO II

REQUISITOS Y PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO PARA LA LEGALIZACION

Art. 6.- Informe previo.- La Dirección de Gestión de Riesgos, emitirá el informe respectivo de cada sector previo al inicio del proceso de legalización.

Art. 7.- Requisitos.- El solicitante deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Ser mayor de edad
- b) Copia de cédula y certificado de votación del solicitante y cónyuge.
- c) Copia del último pago del impuesto predial urbano, si lo tuviere.
- d) Copia de partidas de nacimiento de los hijos.
- e) Certificado actualizado de no poseer bienes emitido por el Registrador de la Propiedad.

En caso de ser ciudadano extranjero deberá demostrar que tiene residencia legal superior a 5 años o visa definitiva.

Art. 8.- Procedimiento.- La legalización del terreno será resuelta por el Concejo Cantonal, de acuerdo al trámite que se expresa a continuación:

1. La Dirección de Planeamiento, la Unidad de Catastro y Avalúos y técnicos sociales se trasladaran al sitio para realizar el levantamiento topográfico, catastral y social de la o las manzanas, receptando además la documentación indicada en los requisitos, el solicitante recibirá el ticket que constituye la Orden de carpeta.

En caso de que en el territorio se encuentre un contribuyente que no esté registrado en el sistema catastral acudirá a las oficinas de la Unidad de Catastro para su revisión.

2. El expediente (informe técnico: topográfico, catastral y social) deberá ser entregado en un período de 15 días laborables a la Unidad de Rentas.
3. La Unidad de Rentas recibirá el ticket del contribuyente y el expediente (informe técnico: topográfico, catastral y social) y procederá a la emisión de las tasas administrativas:

Recepción de documentos	\$ 2
Carpeta	\$ 6
Servicios técnicos administrativos (ficha técnica)	\$10
VTC	\$ 1
Certificado de avalúo	\$ 5

El usuario debe cancelar en caja el valor total de las tasas y entregar los títulos cancelados a la Unidad de Rentas.

4. La Unidad de Rentas elaborará el informe del valor de la tierra y enviará el expediente a Tesorería para que esta unidad informe si existen pagos realizados por compra de solar y a su vez la deuda pendiente por cada terreno, remitiendo luego el expediente a la Dirección de Asesoría Jurídica para la emisión del informe final.
5. La Dirección de Asesoría Jurídica emitirá su informe y enviará el expediente a la Comisión de Catastro, Avalúos y Predios Urbanos para su revisión.
6. La Comisión de Catastro, Avalúos y Predios Urbanos, enviará los expedientes a Secretaría General, para ser ingresado en el orden del día para que el Concejo pueda negar la solicitud o aprobar la compra ya sea de forma directa o por el sistema de amortización.
7. Una vez aprobado por el Concejo, Secretaría elaborará la resolución correspondiente, junto con los expedientes para ser entregados a la Unidad de Rentas.
8. En caso de compraventa, la Unidad de Rentas emitirá los títulos que por ley correspondan, y el usuario deberá acercarse a pagar los valores en la ventilla de Tesorería o a suscribir el correspondiente convenio de pago por amortización.
9. En caso de arriendo, la Unidad de Rentas enviará a la Unidad de Catastro para la elaboración del Contrato de Arriendo, posteriormente se remitirá el contrato a la Alcaldía para la respectiva firma y entrega.
10. La Unidad de Rentas enviará el expediente de compra debidamente aprobado y con la correspondiente Resolución del Concejo Cantonal a la Dirección de Asesoría Jurídica para la elaboración de la respectiva Minuta.
11. La Dirección de Asesoría Jurídica enviará las Minutas a Secretaría General para que sean remitidas al Concejo de la Judicatura para el sorteo de asignación de la Notaría.
12. El usuario debe acercarse a la Notaría correspondiente para firmar el documento.
13. Las escrituras cumplirán con todo el procedimiento de ley para su perfeccionamiento, hasta su inscripción en el catastro municipal

CAPITULO III

VALOR, FORMA DE PAGO Y CARACTERISTICAS

Art. 9.- Valor del terreno.- El valor a cancelar por la compraventa de terreno, será el establecido en la "Ordenanza que regula la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales para el bienio 2016 – 2017" y de los bienes que correspondan; los beneficiarios con la venta de los solares deberán cancelar el pago en Tesorería Municipal.

Art. 10.- Formas de Pago.- La venta de los terrenos Municipales, podrá hacerse de contado o a crédito (Convenio de pago por amortización)

10.1.- Pago de Contado.- Con la Resolución del Concejo Municipal donde se autoriza la venta del solar, la Dirección Financiera a través de la Unidad de Rentas procederá a emitir la notificación de pago por concepto del valor del terreno, tomando como base el registrado en el catastro municipal.

10.2.- Convenio de pago.- Cuando el contribuyente desee comprar un terreno municipal mediante el sistema de amortización, deberá realizar lo siguiente:

- a) El beneficiario consignará en Tesorería, como cuota inicial la suma mínima correspondiente al 10% del valor del terreno, alcabalas, derecho de mensura, minuta, documentos habilitantes, arriendos y otros valores pendientes.
- b) La Dirección Financiera a través de la Unidad de Rentas expedirá el correspondiente convenio de pago.
- c) El convenio de pago tendrá los datos personales del solicitante, sector, manzana, valores de la compraventa y detalle de las cuotas a cancelar
Se emitirán cuatro convenios originales, los cuales serán distribuidos de la siguiente manera: un ejemplar para Unidad de Rentas, Tesorería, otro para Asesoría Jurídica y un ejemplar para el comprador.
El convenio debidamente suscrito servirá como documento habilitante para la firma de la escritura.
- d) El saldo y las correspondientes alcuotas podrán ser cancelados hasta un plazo máximo de 60 meses.
- e) El pago deberá realizarse dentro de los primeros diez días de cada mes, según conste en la tabla de amortización elaborada para el efecto.
- f) En caso de no ser cancelado en el plazo indicado, pagará una multa del máximo interés legal mensual sobre el valor del dividendo no pagado.
- g) El terreno, inclusive la edificación que exista, quedarán hipotecados a la Municipalidad hasta la extinción de la deuda.
- h) La falta de pago de dos o más cuotas mensuales, será causal suficiente para iniciar el proceso coactivo, previa notificación por parte del Tesorero Municipal al deudor y de conformidad con las leyes especiales para el efecto. Así como para iniciar el proceso de resciliación del contrato de compraventa.

Art. 11.- Costos de legalización.- Los costos que se generen por efecto del proceso de legalización del terreno, hasta su inscripción en Registro de la Propiedad y de otras solemnidades de la venta, serán asumidos por el beneficiario.

Los gastos notariales que se generen están incluidos en el valor a pagar.

Art. 12.- Superficie.- Los lotes de terreno a legalizarse tendrán las superficies y delimitaciones respetando la posesión que ha tenido el beneficiario, siempre que aquello no atente contra



derecho ajeno alguno. De existir algún reclamo de los colindantes, se respetará el derecho de quien tenga el legítimo título de propiedad.

12.1 Los terrenos a legalizarse no podrán exceder de un área de 250,00 m², salvo el caso, en que por razones de mejor distribución urbanística, se trate de solares irregulares o cuando se trate de venta de lotes de terrenos destinados para construcción de hoteles, hospitales, clínicas, colegios, coliseos, casas de beneficencia, industrias o proyectos especiales aprobados por el concejo; la determinación de las superficies, se sujetará además a lo establecido en el artículo 472 del Código de Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Si se trata de casos particulares se deberá presentar los respectivos proyectos, y se gravará en las escrituras públicas la prohibición de enajenar y de Patrimonio Familiar de diez (10) años; por ningún concepto se legalizará o se otorgará en compraventa más de un solar a una misma persona.

12.2 Los beneficiarios de los solares deben respetar los hitos marcados por la Dirección de Planeamiento Territorial.

CAPITULO IV

De las prohibiciones y gravámenes

Art. 13.- Patrimonio Familiar.- Pesarán sobre todos los terrenos vendidos, el gravamen de patrimonio familiar para precautelar los intereses familiares del comprador y su familia.

El Patrimonio Familiar que recae sobre el terreno vendido tendrá vigencia hasta que el contribuyente haya cancelado la totalidad de la deuda por concepto de terreno, a partir de ese momento se podrá levantar el mismo.

Esta cláusula deberá constar en la minuta que otorgue el GAD Municipal del Cantón Salinas, con excepción de los casos de adquisición de terreno con préstamos otorgados por entidades de crédito público y privado.

Art. 14.- Prohibición de enajenar.- Las personas que legalicen sus terrenos amparados en la presente ordenanza, quedarán prohibidos de enajenar el bien inmueble hasta que el contribuyente cancele la totalidad de la deuda por la compra del terreno, debiendo constar una cláusula en este sentido en la minuta que otorgue el GAD Municipal del Cantón Salinas, con excepción de los casos de préstamos otorgados por entidades de crédito público y privado.

CAPITULO V

Disposiciones Generales

PRIMERA.- Este programa se ejecutará durante plazo de TRES años.



7

SEGUNDA.- No se legalizará terrenos o predios que se encuentren en zona de afectación, zona de protección o áreas de influencia, pendientes superiores al 30% o que correspondan a riberas de ríos, lagos y playas. Así como aquellos solares municipales en zonas de riesgo recurrente y que no se haya mitigado el riesgo.

TERCERA.- En el caso de que exista la necesidad de realizar replanificaciones de manzanas, el sistema catastral será modificado en virtud de la resolución administrativa emitida por el Alcalde.

CUARTA.- En caso de que se comprobare la alteración o manipulación de la información proporcionada por el interesado o el funcionario competente, se suspenderá el trámite de legalización previo informe del Departamento Jurídico del GAD Municipal del Cantón Salinas, el mismo que será remitido para conocimiento de la máxima autoridad municipal, para que mediante resolución motivada adopte las medidas legales necesarias ante las autoridades competentes y determine las responsabilidades civiles y penales respectivas.

En el caso del funcionario que incumpliere sus deberes y obligaciones, será sancionado administrativamente de conformidad a la Ley, sin perjuicio de otras responsabilidades a que hubiere lugar.

QUINTA.- Todo cuanto no se encuentre contemplado en esta Ordenanza se sujetará a lo dispuesto por el COOTAD, Código Civil, y demás leyes conexas que sean aplicables y no se contrapongan.

DISPOSICION TRANSITORIA

PRIMERA.- Los sectores que hayan sido regularizados y legalizados con anterioridad, que presenten disponibilidad de terrenos municipales, podrán acogerse a la presente ordenanza.

DISPOSICION DEROGATORIA

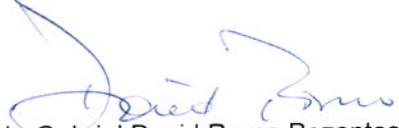
A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan derogadas todas las normativas expedidas por el Concejo Municipal de Salinas que se opongan a la presente.

DISPOSICION FINAL

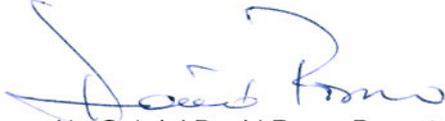
VIGENCIA.- La presente **ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL PROGRAMA DE LEGALIZACION DE TERRENOS MUNICIPALES Y ASENTAMIENTOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS UBICADOS EN EL CANTON SALINAS**, entrará en vigencia a partir de su aprobación sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial, quedando derogadas todas las disposiciones y ordenanzas que se contrapongan a ella.

Dada y suscrita en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Salinas, a los cinco días del mes de julio de dos mil dieciséis.


Oswaldo Daniel Cisneros Soria
ALCALDE DEL CANTÓN


Ab. Gabriel David Romo Pezantes
SECRETARIO GENERAL

CERTIFICO: Que la presente **ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL PROGRAMA DE LEGALIZACION DE TERRENOS MUNICIPALES Y ASENTAMIENTOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS UBICADOS EN EL CANTON SALINAS**, fue discutida y aprobada por el Ilustre Concejo Cantonal de Salinas, en las sesiones ordinarias celebradas el veinticuatro de mayo y cinco de julio de dos mil dieciséis, en primero y segundo debate, respectivamente.



Ab. Gabriel David Romo Pezantes
SECRETARIO GENERAL



ALCALDIA MUNICIPAL: Salinas, a los cinco días del mes de julio del dos mil dieciséis, de conformidad con lo prescrito en los Artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONO** la presente **ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL PROGRAMA DE LEGALIZACION DE TERRENOS MUNICIPALES Y ASENTAMIENTOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS UBICADOS EN EL CANTON SALINAS**.



Oswaldo Daniel Cisneros Soria
ALCALDE DEL CANTÓN



Sancionó la presente **ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL PROGRAMA DE LEGALIZACION DE TERRENOS MUNICIPALES Y ASENTAMIENTOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS UBICADOS EN EL CANTON SALINAS**, el señor Oswaldo Daniel Cisneros Soria, Alcalde del Cantón Salinas, a los cinco días del mes de julio de dos mil dieciséis.

Lo Certifico.



Ab. Gabriel David Romo Pezantes
SECRETARIO GENERAL

