

ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL PROCEDIMIENTO PARA ACCEDER A TERRENOS MUNICIPALES MEDIANTE SUBASTA, ARRIENDO Y VENTA, SEGÚN LA ORDENANZA DEL PLAN SOCIAL DE SUBASTA, VENTA Y ARRENDAMIENTO DE TERRENOS MUNICIPALES UBICADOS EN LA ZONA URBANA Y RURAL DEL CANTÓN SALINAS.-

EL CONCEJO CANTONAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SALINAS.-

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

En el suplemento del Registro Oficial No.303 del 19 de octubre del 2010, se publicó el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el mismo que constituye el nuevo régimen legal para los diferentes niveles de gobiernos autónomos descentralizados y regímenes especiales, y con su vigencia se derogan las Leyes Orgánicas de Régimen Provincial, de Régimen Municipal, de Juntas Parroquiales Rurales y otras leyes, decretos afines y ordenanzas;

El Reglamento de Procedimientos para Subasta, Venta y Arrendamiento de terrenos municipales de Salinas, se rige y se sustenta en las normativas y procedimientos formulados por la Ordenanza del Plan Social Subasta, Venta y Arriendo de Terrenos Municipales del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Salinas, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y en particular del Reglamento de Bienes del Sector Público expedido por la Contraloría General del Estado; y,

Consiguientemente, es necesario que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Salinas, cuente con una ordenanza que regule el procedimiento, mediante la aplicación de requisitos fundamentales, que permita la aplicación de las solemnidades establecidas en la Ordenanza del Plan Social para la Subasta, Compraventa y Arriendo de los solares municipales ubicados en la jurisdicción Urbana y Rural de Cantón Salinas.

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN SALINAS

CONSIDERANDO:

Que, una de las expresiones fundamentales de la autonomía municipal es la facultad legislativa de los concejos municipales, al tenor de lo dispuesto en el artículo 240 de la Constitución de la República;

Que, dentro de los fines de Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales es la obtención de un hábitat seguro y saludable para los ciudadanos/as y la garantía de su derecho a la vivienda en el ámbito de sus competencias, al tenor del literal f, del artículo 4 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

Que, el artículo 57 literal a) del Código Orgánico 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 1, de la Ordenanza municipal, del 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 artículo 240 párrafo primero de la Constitución de la República del Ecuador en concordancia con el artículo 264 párrafo final de la misma normativa suprema.

EXPIDE.-

LA ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL PROCEDIMIENTO PARA ACCEDER A TERRENOS MUNICIPALES, MEDIANTE SUBASTA, ARRIENDO Y VENTA, DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO EN LA ORDENANZA DEL PLAN SOCIAL DE SUBASTA, VENTA Y ARRENDAMIENTO DE TERRENOS MUNICIPALES, UBICADOS EN LA ZONA URBANA Y RURAL DEL CANTÓN SALINAS.

Del Ámbito:

Artículo 1º.- El Ámbito.- El presente Reglamento está vinculado al cumplimiento de los procesos que demandan para acceder a la Subasta, Venta y Arriendo de Solares Municipales, enlazado al sistema informático del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Salinas.

Del Procedimiento:

Artículo 2º.- De la Solicitud.- Es el procedimiento por el cual la persona natural o jurídica solicita al Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Salinas, a través de la Secretaría General Municipal, su interés de acceder a la Subasta, Arriendo y Venta de Terrenos Municipales, para lo cual el solicitante deberá pagar la respectiva Tasa de Servicios Técnicos Administrativos; solicitud que el Alcalde autorizará mediante lo establecido en la Ordenanza y en el actual Reglamento.

- a) **De los Documentos del Solicitante.-** Los solicitantes entregarán los siguientes documentos: Carpeta con especie valorada, con cuadro impreso que contenga número de trámite, datos del solicitante, tipo de solicitud de terreno.

Así mismo la carpeta deberá de contener los siguientes documentos: original y copia a color de la cédula de ciudadanía, certificado de votación del último proceso electoral, para el caso de venta el solicitante deberá de justificar el uso y goce del predio es decir estar viviendo en el solar municipal, comprobante de Ingreso de la Dirección Financiera de título de crédito por concepto de recepción de la solicitud, certificado de no ser deudor por ningún concepto al Gobierno Municipal del Cantón Salinas, certificado del

Departamento de Catastro y Avalúos de no poseer otros predios en el Cantón Salinas y certificado del Registro de la Propiedad de no poseer bien inmueble alguno dentro del cantón Salinas, a nombre del solicitante y de su cónyuge.

Del Registro Social y Técnico:

Artículo 3°.- El Registro Social y Técnico.- Dentro del multicitado proceso, para acceder a uno de los terrenos municipales se deberá de cumplir lo que viene a continuación:

1.- El Registro Social.- El Departamento de Catastro y Avalúos de la municipalidad, tendrá la responsabilidad de levantar la hoja de información preliminar en coordinación con el Departamento de Gerencia Social.

2.- El Registro Técnico.- La Ficha Técnica del Terreno, materia de la solicitud, será exclusivamente realizada por el Departamento de Catastro y Avalúos, de la municipalidad, y aprobada por la Comisión de Catastro, Avalúo y Predios Urbanos, sustentándose en lo siguiente:

- a) Inspección de campo en el sitio de ubicación del terreno;
- b) Actualización de datos catastrales del terreno; y,
- c) Actualización de datos contractuales si existiera.

A efecto de la realización de la Inspección del Terreno y demás actos para la elaboración de la ficha técnica, el solicitante deberá adjuntar a dicho proceso lo consiguiente: Certificado del pago por Inspección del terreno, por la Impresión de la Ficha Técnica, mensura, impuesto predial en caso de que haya construcción, pago de multa por haber construido sin permiso.

De la Actividad de la Ficha Técnica Municipal:

Artículo 4°.- Actividad de la Ficha Técnica.- La ficha técnica municipal contendrá los datos registrados y certificados por el funcionario/a técnico/a respectivo del Gobierno Autónomo Municipal del Cantón Salinas con las siguientes características:

1. El Inspector de Campo del Terreno asignado por el Jefe de Catastro y Avalúos, recopilará toda la información técnica del terreno y de la construcción: linderos, mensuras, características de la construcción si existiera, y observaciones, la foto a colores del predio, código catastral, código anterior, parroquia, sector, manzana, solar, libro, folio y avalúo m²; y,
2. El Jefe de Catastro y Avalúos de la municipalidad, deberá emitir un informe de la situación actual y documentos contractuales sobre la edificación y el solar solicitado, respectivamente.

De la Acción del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Salinas:

Artículo 5°.- La Acción Municipal.- La administración municipal a través del Departamento de Catastro y Avalúos, remitirá al Departamento de Comprobación y Rentas la carpeta de trámite que contiene todo el expediente, a efecto de que el mencionado Departamento emita los correspondientes Títulos de Créditos. Para los cuales se observará lo siguiente:

- a) El Departamento de Comprobación y Rentas, realizará la emisión de los títulos de Créditos correspondientes, e incorporará los recibos de pago al expediente, el mismo que lo enviará al Departamento de Asesoría Jurídica de la municipalidad, a efecto de que esta dirección verifique e informe sobre el cumplimiento legal de todo el proceso, indicado en la Ordenanza, en el presente Reglamento y demás normativas vigentes;
- b) El Departamento de Asesoría Jurídica, remitirá el referido informe de cumplimiento de todo el proceso, a la Comisión de Catastro, Avalúo y Predios Urbanos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Salinas; y,
- c) Este mismo Departamento de Asesoría Jurídica, una vez que el Concejo Municipal haya aprobado la signada carpeta; elaborará la Minuta, materia del correspondiente contrato.

De la Validación de la Comisión de Catastro, Avalúo y Predios Urbanos de la municipalidad del Cantón Salinas, referente al cumplimiento de los Procesos de Subastas, Ventas y Arrendamientos de Terrenos Municipales:

Artículo 6°.- De la Validación.- Es el procedimiento en el cual la Comisión de Catastro, Avalúo y Predios Urbanos de la Municipalidad, revisará el cumplimiento de todos los requisitos establecidos en la Ordenanza y en el presente Reglamento, para lo cual solicitará la asistencia del respectivo funcionario/a, de los departamentos municipales participantes en este multicitado proceso.

Artículo 7°.- La Comisión de Catastro, Avalúo y Predios Urbanos, enviará al Alcalde a través de oficio las carpetas oficialmente revisadas por la referida Comisión.

Artículo 8°.- De la Acción del Alcalde.- Previo conocimiento y autorización del Alcalde, las carpetas enviadas por la Comisión de Catastro, Avalúo y Predios Urbanos, serán remitidas al pleno del Concejo Municipal para su conocimiento y aprobación.

De la Subasta del Terreno Municipal:

Artículo 9°.- La Subasta del Terreno Municipal.- Para la subasta del terreno municipal, las propuestas se receptorán en la Secretaría General Municipal, en sobre cerrado a las diez horas de la fecha señalada para el efecto, y una hora después, la Junta procederá con el procedimiento de adjudicación.

De la Suscripción de Contratos:

Artículo 10º.- Suscripción de los Contratos.- Es el proceso por el cual el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Salinas, elabora y suscribe el contrato de arriendo, con la persona natural o jurídica, beneficiaria del terreno municipal.

Artículo 11º.- Documentos Habilitantes y Contractuales.- En caso de arrendamiento, el Departamento de Catastro y Avalúos registra la información, en la especie valorada del Contrato de Arriendo y lo remite a la Secretaría General Municipal, para que proceda a la suscripción del contrato por parte del Alcalde y Procurador Síndico.

Una vez aprobada la venta, de contado o por amortización, el Departamento de Asesoría Jurídica de la Municipalidad de Salinas, elaborará la respectiva minuta dispuesta en legal forma por el Concejo en pleno, la misma que después de la correspondiente revisión deberá ser entregada al beneficiario, para que sea elevada a escritura pública y protocolice en la Notaría de su preferencia.

En la respectiva minuta, se verificará la información por el Departamento de Catastro y Avalúos y de la Dirección Financiera, luego será devuelta al Procurador Síndico Municipal, con las correcciones técnicas si fuere el caso; para la firma y validez de la misma.

El Procurador Síndico Municipal incorporará a la minuta documentos tales como el oficio para el Notario Público, nombramiento del Alcalde y Procurador Síndico, recibos de pagos y demás documentos habilitantes para que se proceda a perfeccionar el testimonio de la Escritura Pública y posteriormente a la suscripción, de la misma por parte del Alcalde, Procurador Síndico y Beneficiario, para su protocolización e inscripción en el Registro de la Propiedad. Proceso que concluirá con el respectivo catastro de la escritura pública.

En caso de adjudicación de solares realizados por resoluciones de Concejo, el interesado tendrá 30 días para finiquitar el trámite, referente a pagos determinados, pendientes y documentación pertinente, para dar cumplimiento de la resolución del Concejo. Caso contrario la solicitud quedará ipso facto anulada y por consiguiente disponible dicho terreno para ser entregado a otra persona, de la misma manera se concederá igual plazo a la persona que no cancele los valores establecidos en la ordenanza para el trámite de arriendo.

Disposiciones Generales:

Primera.- En el caso de arriendos en procesos, frente a la eventualidad de una invasión, por parte de personas que se encuentran al margen de lo establecido en la Ordenanza, el presente Reglamento y demás normas jurídicas señaladas para el efecto, se aplicará lo indicado en el artículo 458 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y en el caso de presentarse alguna petición posterior a la ya existente en la municipalidad, de acuerdo a esta normativa, tácitamente será rechazada.

Segunda.- Cuando una edificación se encuentre catastrada, pero no reúne las características técnicas, o se trate de un catastro ficticio, el Concejo Municipal, procederá a dar de baja la tarjeta catastral, a fin de que el solar municipal, quede disponible para ser arrendado, subastado o vendido.

Tercera.- La municipalidad no otorgará certificado de posesión, los respectivos peticionarios están obligados a legalizar, la tenencia del solar municipal.

Cuarta.- Los posesionarios de solares municipales de varios años, tendrán la obligación de pagar, hasta por cinco años en forma retroactiva el canon anual de arrendamiento.

Quinta.- El tiempo máximo para la entrega de los informes de los respectivos departamentos municipales participantes dentro del proceso, para acceder a un terreno municipal mediante la Subasta, Venta y Arrendamiento de Solares Municipales, no podrá ser mayor de 40 horas hábiles.

Derogatoria:

Párrafo Único.- Derógase si existiera Reglamento alguno que se oponga al presente Reglamento de Arriendo, Subasta y Venta de Solares Municipales, según la disposición transitoria Vigésimo Segunda del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Disposición Final

La presente Ordenanza municipal que reglamenta el procedimiento de acceder a terrenos municipales mediante Subasta, Venta y Arrendamiento de Solares municipales, entrará en vigencia a partir de la fecha de su promulgación y publicación en la Gaceta Oficial Municipal, y en el dominio web www.salinas.gob.ec de la Institución, según lo dispone el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Salinas, a los veintitrés días del mes de mayo de dos mil once.

Ab. Vicente Paul Borbor Milla
ALCALDE DEL CANTÓN SALINAS



Lcdo. Silvio Del Pezo Rosales
SECRETARIO GENERAL

SECRETARIA MUNICIPAL DEL CANTON SALINAS.- C E R T I F I C A: Que Ordenanza que reglamenta el procedimiento para acceder a terrenos municipales, mediante subasta, arriendo y venta, de acuerdo a los establecido en la ordenanza del plan social de subasta, venta y arrendamiento de terrenos municipales, ubicados en la zona urbana y rural del cantón Salinas, fue discutido y aprobado en las sesiones ordinarias celebradas por el Ilustre Concejo Cantonal de Salinas el veinte de diciembre de dos mil diez y veintitrés de mayo de dos mil once.

Salinas, 23 de mayo del 2011

Lcdo. Silvio Del Pezo Rosales
SECRETARIO GENERAL