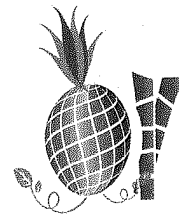




GAD MUNICIPAL MILAGRO



Ordenanza # GADMM-0046-2018

EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN FRANCISCO DE MILAGRO

CONSIDERANDO:

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

Que, la Constitución del Ecuador en su Art. 238 inciso primero, establece que: "los gobiernos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiaridad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional";

Que, el Art. 321 de la Constitución Política de la República del Ecuador, reconoce y garantiza el derecho a la propiedad, en los términos que señala la ley; Que, el Art. 323 de la Constitución Política de la República del Ecuador, con el objeto de ejecutar planes de desarrollo social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, las instituciones del estado, por razones de utilidad pública o interés social y nacional, podrán declarar la expropiación de bienes, previa justa valoración, indemnización y pago en conformidad a la ley;

Que, el Art. 53 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, establece que los gobiernos autónomos descentralizados son personas jurídicas de derecho público, con autonomía política, administrativa y financiera. Estarán integrados por las funciones de participación ciudadana; legislación y fiscalización; y ejecutivas previstas en este código para el ejercicio de las funciones y competencias que le corresponden.

Que, el Art. 414 del COOTAD, dispone que constituyen patrimonio de los gobiernos autónomos descentralizados los bienes muebles e inmuebles que se determinen en la ley de creación, los que se adquieran en el futuro a cualquier título, las herencias, legados y donaciones realizadas a su favor, así como, los recursos que provengan de los ingresos propios y de las asignaciones del presupuesto general del Estado.

Que, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Francisco de Milagro, el dieciséis de noviembre del dos mil diecisiete, suscribió escritura pública de contrato de donación, ante la Notaría Primera del Cantón Milagro, que le fuere otorgada por el Ministerio de Educación respecto de un lote de terreno de veintisiete mil setecientos metros cuadrados, acto que fuere inscrito el catorce de diciembre del dos mil diecisiete, con el número dos mil quinientos seienta y siete, del libro de propiedades, tomo noventa. Bien inmueble que se convierte en propiedad municipal y donde actualmente se encuentran posesionadas familias que se identifican como Ciudadela Las Américas 2.

Que, el Municipio del Cantón Milagro es el único autorizado para dar en venta o adjudicar los solares de las ciudadelas que son de su propiedad.

En uso de las atribuciones que confiere el Artículo. 228 de la Constitución Política de la República; y, los Artículos 53; 54; y, 55 literal b) del COOTAD; que consagra la Autonomía de los Gobiernos Autónomos Descentralizados y la autorización para la venta de solares a personas de modestos recursos o a entidades públicas con finalidad social, en uso de sus facultades legales,

EXPIDE

La siguiente **"ORDENANZA QUE REGLAMENTA LA ADJUDICACIÓN, ENAJENACIÓN Y VENTA DE TERRENOS UBICADOS EN LA CIUDADELA "LAS AMÉRICAS 2" DE LA CIUDAD DE MILAGRO"**

CAPITULO I GENERALIDADES

Art. 1.- Denominación y principios. - Conscientes de los actos de posesión, que determinadas familias del cantón Milagro, mantienen sobre terreno urbano ubicado al sureste de la ciudad, perteneciente al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Francisco de Milagro, en base a lo dispuesto en el Art. 57 literal Z del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización se denomina a dicho sector como **CIUDADELA LAS AMÉRICAS 2**, siendo sus linderos, medidas, y área los materializados en el plano que se aprobará para el efecto.

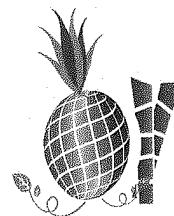
En atención a la titularidad del terreno y la posesión mencionada se considera prioritario:

- a) Adjudicar la tenencia de la tierra dentro del perímetro urbano; y, zonas de expansión urbana.
- b) Otorgar escrituras públicas a los actuales poseedores definiendo así su situación jurídica que les permita ejercer derechos con justo título de dominio.
- 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; y,
- e) Conceder el dominio de la tierra siempre que éstas no estén en litigio ni pesen sobre ellas ningún gravamen que limite la propiedad.

Art. 2.- Ámbito de aplicación. - La presente ordenanza será aplicada en el área de terreno identificada como Ciudadela **"Las Américas 2"**; del área urbana del cantón San Francisco de Milagro.

Art. 3.- La posesión. - Se entenderá a la posesión como la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre.

De presentarse incidentes donde se disputen la posesión de un predio ubicado en la Ciudadela Las Américas 2, la Dirección de Avalúos y Catastros procederá a bloquear aquel código



catastral a fin de que una vez resuelta aquella novedad sea de manera judicial o extrajudicial se pueda habilitar el trámite de legalización.

CAPITULO 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.- Procedencia de la legalización de bienes inmuebles municipales. - El bien sujeto a legalizarse por medio de la presente ordenanza, es aquel de dominio privado de la Municipalidad, ubicado en la "Ciudadela Las Américas 2" de la circunscripción territorial del Cantón Milagro.

Art. 6.- Beneficiarios. - Se considera a las personas o entidad pública con finalidad social o sin fines de lucro que se encuentran en actual posesión del bien inmueble municipal, por un lapso ininterrumpido mínimo de tres (3) años.

Art. 7.- Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal. - Es la entidad propietaria de los bienes inmuebles de dominio privado debidamente inventariados y valorizados de acuerdo a los procedimientos para la legalización de terrenos ubicados en el sector identificado como "Ciudadela Las Américas 2", alcanzando la legalización de sus posesionarios para el desarrollo del Cantón y que beneficia a sus habitantes en el mejoramiento de sus condiciones de vida.

CAPITULO III FRACCIONAMIENTO, AUTORIZACION DE VENTA, Y REQUISITOS PARA LA OBTENCIÓN DE LAS ESCRITURAS DE LOS LOTES

Art. 8.- Partición y Autorización de venta. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Francisco de Milagro, respecto a los predios ubicados en la "Ciudadela Las Américas 2", venderá a favor de sus posesionarios los lotes correspondientes ejerciendo el acto administrativo establecido en el Art. 470 del Código Orgánico de Organización territorial Autonomía y Descentralización, que será dado mediante aprobación del Concejo Municipal donde fraccione el terreno y autorice la venta de sus lotes en el orden siguiente:

A).- La Dirección de Avalúos y Catastros, elaborará el Informe Técnico respecto del fraccionamiento del lote de terreno adquirido por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón San Francisco de Milagro mediante Escritura Pública de Donación otorgada por el Ministerio de Educación mediante acto celebrado en la Notaría Primera del Cantón Milagro, el 16 de noviembre del 2017, y que fuere inscrito el 14 de diciembre del 2017, con número de registro 2577, respecto de un área de terreno de 27.700,00 metros cuadrados. Dicho informe deberá contener el soporte técnico respecto a la cantidad de lotes que conforman cada manzana, linderos, medidas, superficie, área verde, vías y demás especificaciones materializadas en el Plano de la Ciudadela "Las Américas 2".

EM

B). - Se hará constar también la descripción del o los posesionario(s) a quien se le concede la **Autorización de venta** del lote respectivo, de acuerdo a las siguientes condiciones:

1. Se adjudicará un lote por núcleo familiar y de acuerdo a los informes de inspecciones, censos y verificaciones realizadas por funcionarios de la Dirección de Avalúo y Catastros del Gad Municipal.
2. El posesionario debe ser mayor de edad, deberá poseer cédula de ciudadanía actualizada y certificado de votación del último sufragio electoral, dichos documentos de orden personal deben evidenciar su capacidad legal para suscribir acto contractual acorde a sus generales de ley de manera idónea y transparente;
3. Debe acogerse a la tramitación colectiva para lo cual suscribirá el acta de compromiso que será adjunta al Informe Técnico de Partición y Autorización de venta. En caso de no suscribir dicha acta, el posesionario deberá dirigir petición a la Dirección de Avalúos y Catastros – Jefatura de Terrenos, solicitando la escrituración del lote que mantiene en posesión en trámite individual; especie que será adquirida en la Tesorería Municipal.
4. El posesionario debe mantener la posesión pacífica, ininterrumpida con ánimo de señor y dueño sobre el lote que solicita le sea adjudicado durante un tiempo mínimo de (3) tres años.

Art. 9.- Resolución del Concejo Municipal. – El Procurador Síndico Municipal, dará a conocer a la señora Alcaldesa su pronunciamiento legal a cerca del Informe Jurídico de Partición y Autorización de venta, mismo que la Máxima Autoridad pondrá a conocimiento del Concejo Municipal, organismo que conocerá y resolverá la aprobación en primer orden:

- El **Plano de la Ciudadela “Las Américas 2”** y La **Autorización de Venta** a los poseedores correspondientes.

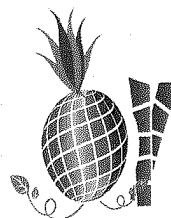
Art. 10.- Los adjudicatarios deberán mantener a más de la posesión, la ocupación del lote con una construcción que ocupe al menos el 50% del terreno.

De no cumplirse con lo establecido en este artículo, el Concejo Municipal dejará sin efecto la autorización de venta, sin restitución del valor del lote, quedando todas las mejoras a favor del Municipio.

Art. 11.- De las entidades con finalidad social o sin fines de lucro. - Se regirán por su propio ordenamiento jurídico, prevista en la Ley de Promoción y Participación Ciudadana y demás leyes conexas.

CAPITULO IV DE LAS CARACTERISTICAS DE LOS LOTES DE TERRENO, Y VALOR

Art. 12.- Dimensión del lote de Terreno.- Los lotes a adjudicarse, serán los que consten en el plano aprobado de la Ciudadela “Las Américas 2”.



Art. 13.- Valor. - El valor por metro cuadrado de legalización del terreno destinado a la venta en la Ciudadela "Las Américas 2", será en la cantidad de **\$ 1.00 UN DÓLAR ESTADOUNIDENSE**.

CAPITULO V DEL TRÁMITE Y GRAVÁMENES

Art. 14.- Trámite colectivo. - Los poseionarios de la "Ciudadela "Las Américas 2", que deseen acceder de manera colectiva a la elaboración de su escritura de compraventa, suscribirán el acta de compromiso por una sola vez y serán beneficiarios de todos y cada uno de los informes que les favorezcan como asentamiento humano de hecho consolidado. Para aquellos, además de las condiciones establecidas en el Art. 8 de esta ordenanza, se aplicarán las siguientes:

1. **Avalúo.** - El avalúo total del lote deberá comprender únicamente el valor del suelo, sin considerar los factores de aumento o reducción y de valor alguno respecto a las construcciones existentes en el mismo, de acuerdo a la siguiente fórmula:

Avalúo Lote: Valor x m2 de legalización x Área del Lote

Dicho valor será proporcionado por la Dirección de Avalúos y Catastros, mismo que constará en el Informe Técnico de Partición y Autorización de venta del Lote, constituyéndose en el referente y habilitante para la generación de los derechos notariales y registrales en el perfeccionamiento de la transferencia de dominio a favor de los poseionarios que accedan a este trámite.

2. **Convenio de Pago.**- Los poseionarios que logren obtener su autorización de venta de manera colectiva, inmediatamente suscribirán convenio de pago ante la Dirección Financiera del Gad Municipal, por un plazo no mayor a dos meses para que cancelen los valores que comprenderá el pago de: Terreno, Derechos Notariales, Derechos de Inscripción y Registro, y Catastro.

Los valores a cancelar, serán proporcionados por la Dirección de Avalúos y Catastro, mismos que vendrán acompañados de certificaciones de al menos dos notarias y del registro de la propiedad y mercantil del cantón.

3. **Informe de pago total.** - La Dirección Financiera cumplido el plazo de dos meses desde la suscripción del convenio de pago por parte de los beneficiarios de la autorización de venta, emitirá el respectivo informe ante la Dirección de Avalúos y Catastros del total de personas que hayan cancelado en su totalidad el valor convenido. La Dirección de Avalúos y Catastros a su vez solicitará, recabará y ordenará los documentos habilitantes de manera individual en las carpetas de legalización de los beneficiarios que se pondrá a conocimiento del Procurador Síndico Municipal para la elaboración de la minuta que encamine la celebración de la escritura pública de compraventa que será suscrita por la máxima autoridad Municipal.

La Dirección Financiera consignará a las notarias públicas y al Registro de la Propiedad y Mercantil, los valores cancelados por los adjudicatarios.

AMB

4. **Desistimiento o Abandono.-** El poseionario que al obtener su autorización de venta suscribiere el convenio de pago, y que por determinada circunstancia desistiere o abandonare su trámite en un periodo de tiempo de dos meses deberá acogerse al trámite individual en los términos señalados en el mismo. Los valores parciales que hubiere depositado le serán reconocidos en el trámite individual, pero los mismos serán intransferibles, inalienables e intransmisibles a no ser que obedezcan a orden sucesorio o hereditario.

5. **Actualización de Catastro.-** La Dirección de Avalúo y Catastro al obtener pleno conocimiento de los beneficiarios de la tramitación colectiva y de los poseionarios sujetos a tramitación individual, actualizará el sistema de catastro a razón de establecer derechos y obligaciones de los moradores de la Ciudadela Las Américas 2.

Art. 15- Trámite individual. - Los poseionarios de la Ciudadela "Las Américas 2, que no suscribieren el acta de compromiso o que habiendo suscrito la misma o haber realizado el convenio de pago, hubieren desistido o abandonado su tramitación de escrituración de manera colectiva, se entenderá que desean hacerlo de manera individual, para lo cual, además de las condiciones establecidas en el Art. 8 de esta ordenanza, se aplicarán las siguientes:

1. **Solicitud.** - El poseionario deberá presentar solicitud de legalización ante la Dirección de Avalúos y Catastros – Jefatura de Terreno, en cuyo acto se le señalará día y hora para la inspección en el sitio. Para esta diligencia se tendrá como habilitante la base del censo realizado con fines de regularización, misma que será ingresada al sistema de catastro bajo custodia de la Jefatura de Terreno Municipal.

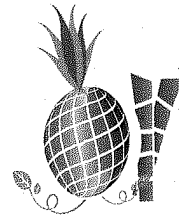
2. **Informe y entrevista personal.** - Realizada la inspección se presentará respectivo informe que precisará el cumplimiento o no de lo normado en la presente ordenanza por el solicitante, quien además presentará certificado de no poseer bien inmueble inscrito en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Milagro. De ser factible su continuidad con el trámite de legalización se le agendará día y hora para la correspondiente entrevista personal con el Jefe de Terrenos del GAD Municipal.

3. **Carpeta de legalización.-** Una vez calificada la idoneidad del solicitante, este deberá reunir la documentación que estrictamente debe contener su carpeta de legalización, esto es:

- Certificado de No afectación
- Croquis singularizado del lote
- Documentos personales
- Comprobantes de pago
- Certificado de No Poseer Bienes Inscritos en el Registro de la Propiedad
- Certificado de No Adeudar al GAD Municipal



GAD MUNICIPAL MILAGRO



- Solicitud de Compra de Lote
 - Informe de Venta del Lote
 - Demás requisitos que estime la Jefatura de Terrenos Municipales.
4. **Avalúo.** - El avalúo total del lote será acorde a "ORDENANZA DE CATASTRO, APROBACIÓN DEL PLANO DEL VALOR DEL SUELO URBANO, LOS PARÁMETROS Y FACTORES DE AUMENTO O REDUCCIÓN DEL VALOR DEL SUELO, LA VALORACIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y DEMÁS CONSTRUCCIONES" que se encuentre vigente a la fecha.
 5. **Procuraduría Síndica.** - Al encontrarse completa la carpeta de legalización, la misma, junto con el informe de la jefatura de Terreno será entregada al Procurador Síndico Municipal quien la pondrá a conocimiento del Concejo Municipal para la aprobación de la Autorización de Venta a favor del poseionario.
 6. **Autorización de venta.** - Con la Autorización de venta concedida por el Concejo Municipal y el comprobante original del pago total del terreno, el Procurador Síndico Municipal elaborará la minuta para la escritura pública de compraventa a favor del adjudicatario que suscribirá la máxima autoridad Municipal.
 7. **Vigencia de Autorización de venta.** - El poseionario que hubiere obtenido su autorización de venta por parte del Concejo Municipal, podrá hacer uso de la misma mientras esta se encuentre vigente, de no hacerlo, deberá solicitar una ratificación de la misma de conformidad con la ley.
 8. **Gastos.**- Los gastos que demande la celebración de la escritura pública de compraventa, así como de su inscripción en el Registro de la Propiedad y su correspondiente catastro, serán a cargo del comprador.

Art. 16.- Patrimonio familiar y Prohibición de enajenar. - Los lotes de terreno materia de la escrituración, quedarán constituidos en **Patrimonio Familiar** y estarán **prohibidos de enajenar** por un lapso de 10 diez años contados a partir de su inscripción en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Milagro. Autorícese a la máxima Autoridad del Cantón San Francisco de Milagro, para que sobre la base de la facultad administrativa que le otorga el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y previa justificación o comprobación respectiva, con el Informe de la Procuraduría Sindica, proceda a levantar la prohibición de enajenar de los lotes de terrenos, cuando los adjudicatarios o propietarios así lo soliciten con el objeto de hipotecarlos a una entidad bancaria o para acceder a los incentivos y beneficios que con el carácter económico ofrece el Gobierno Nacional a la población, para que accedan a créditos de construcción y mejoramiento de vivienda o sus similares. Dicha autorización deberá ser notificada al señor Registrador de la Propiedad del Cantón, para que proceda al levantamiento o cancelación de la prohibición de enajenar.

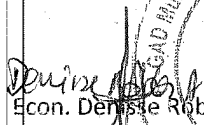
Art. 17.- Catastro de los Terrenos. - Elaborada la escritura pública de compraventa e inscrita en el Registro de la Propiedad a nombre del nuevo propietario, el Departamento de Avalúos y Catastros procederá al catastro y posterior entrega de la escritura al beneficiario.

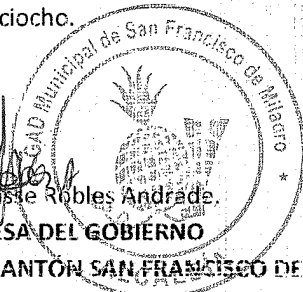
Vigencia. - La presente Ordenanza entrará en vigencia desde su promulgación, en la Gaceta Oficial Municipal y/o en la Página Web Institucional, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.


Disposición general. - La Dirección de Avalúo y Catastros al tener conocimiento de informes que fueron presentados por las Direcciones involucradas en el proceso de Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares en relación a la Ciudadela "Las Américas 2", aportará con los mismos a fin de que se convaliden los actos que agilicen una escrituración colectiva de los poseionarios que así lo soliciten mediante la suscripción del Acta de Compromiso que debe entenderse como una solicitud colectiva.

En todo lo que no se normare con la presente ordenanza se procederá de acuerdo a lo establecido en armonía con la normativa legal vigente.

Dada y firmada en la Sala de Sesiones del Ilustre Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Francisco de Milagro, a los cinco días del mes de abril del dos mil dieciocho.


Econ. Denis Robles Andrade
ALCALDESA DEL GOBIERNO
MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN FRANCISCO DE MILAGRO

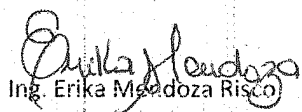



Ing. Erika Mendoza Risco,
SECRETARIA DEL CONCEJO (S)



SECRETARÍA GENERAL.- CERTIFICO.- Que la siguiente norma municipal "ORDENANZA QUE REGLAMENTA LA ADJUDICACIÓN, ENAJENACIÓN Y VENTA DE TERRENOS UBICADOS EN LA CIUDADELA "LAS AMÉRICAS 2" DE LA CIUDAD DE MILAGRO", fue discutida y aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón San Francisco de Milagro, en sesiones ordinarias del 29 de marzo y 05 de abril de 2018, en primer y segundo debate, respectivamente.

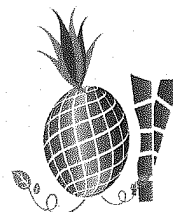
Milagro, abril 10 de 2018


Ing. Erika Mendoza Risco
SECRETARIA DEL CONCEJO (S)



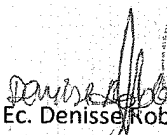


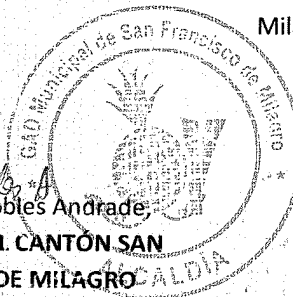
GAD MUNICIPAL MILAGRO



De conformidad a lo prescrito en lo prescrito en los Artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONO** la presente **"ORDENANZA QUE REGLAMENTA LA ADJUDICACIÓN, ENAJENACIÓN Y VENTA DE TERRENOS UBICADOS EN LA CIUDELA "LAS AMÉRICAS 2" DE LA CIUDAD DE MILAGRO"**.

Milagro, abril 10 de 2018


Ec. Denisse Kobles Andrade
ALCALDESA DEL CANTÓN SAN FRANCISCO DE MILAGRO



Sancionó y ordenó la promulgación de la presente **"ORDENANZA QUE REGLAMENTA LA ADJUDICACIÓN, ENAJENACIÓN Y VENTA DE TERRENOS UBICADOS EN LA CIUDELA "LAS AMÉRICAS 2" DE LA CIUDAD DE MILAGRO"**, a los diez días del mes de Abril del año dos mil dieciocho. LO CERTIFICO.

Milagro, abril 10 de 2018


Ing. Erika Mendoza Risco,
SECRETARIA DEL CONCEJO (S)

