

## **EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CUMANDÁ**

### **CONSIDERANDO:**

**Que,** el Art. 226 de la Constitución de la República del Ecuador manifiesta que “Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúan en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la constitución y en la ley...”;

**Que,** la Constitución de la República del Ecuador en su Art. 238 establece que los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de Autonomía política, administrativa y financiera;

**Que,** la Constitución en el Art. 264 trata de las competencias exclusivas de los gobiernos municipales y en su último inciso dice: “En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades expedirán ordenanzas cantonales;

**Que,** el literal f) del Art. 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización dentro de las funciones de los gobiernos autónomos descentralizados Municipales, manifiesta: “Ejecutar las competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la Constitución y la Ley y en dicho marco, prestar los servicios públicos y construir la obra pública cantonal correspondiente...”;

**Que,** el inciso cuarto del Art. 481, del mismo cuerpo legal manifiesta, Las fajas municipales o metropolitanas solo podrán ser adquiridas mediante el procedimiento de pública subasta, por los propietarios de los predios colindantes. Si de hecho llegaren a adjudicarse a personas que no corresponden, las adjudicaciones y consiguiente inscripción en el registro de propiedad serán nulas;

En uso de las atribuciones que le concede al concejo municipal, el literal a) del Art. 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en concordancia con el artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador expide:

## **LA ORDENANZA QUE REGULA LA SUBASTA PÚBLICA DE FAJAS MUNICIPALES SOBRANTES PROPIEDAD DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CUMANDÁ.**

### **CAPITULO I GENERALIDADES**

**Art. 1.- Ámbito.-** La presente ordenanza es de aplicación obligatoria en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cumandá, en todos los casos de transferencia de fajas sobrantes de propiedad municipal.

**Art. 2.-** El registrador de la propiedad para los casos establecidos en el anterior y presente artículo, procederá a inscribir los actos administrativos de que otorguen dominio sobre fajas sobrantes.

**Art. 3.- Fajas municipales.-** 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.

**Art. 4.- De la venta.-** La venta de fajas municipales, solo podrán realizarse mediante el procedimiento de pública subasta.

**Art. 5.- Procedimiento de pública subasta.-** Para la subasta pública de fajas municipales el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cumandá, conformará un Comité de Subasta que estará integrado por la máxima autoridad o su delegado quien la presidirá, el director financiero y el procurador síndico quien actuará como secretario.

**Art. 6.- Del avalúo.-** El avalúo de las fajas municipales para la pública subasta lo realizará la sección de Avalúos y Catastros de la municipalidad, para lo cual se tomará en cuenta el valor del terreno de las edificaciones y de todos los bienes que vayan a incluirse en la enajenación, con sus valores comerciales.

**Art. 7.- Señalamiento para la subasta.-** El comité de subasta, señalará el lugar, día y hora en que deba realizarse la diligencia de subasta. La fecha de la subasta será quince días después de realizados los avisos indicados en el artículo siguiente.

**Art. 8.- Avisos y carteles.-** El señalamiento del lugar, día y hora para la subasta se realizará mediante un aviso que se publicará en la misma faja y/o inmueble colindante, además se les notificará a los colindantes de la faja municipal a subastarse con los siguientes datos.

- a) El lugar, día y hora de la subasta;
- b) La descripción completa del bien;
- c) El valor base de la subasta;
- d) El lugar, días y horas en que pueda ser conocido el bien objeto de las subasta.

**Art. 9.- Base de la pública subasta.-** En el primer señalamiento, la base de la subasta será el valor del avalúo comercial; y en el segundo, el noventa por ciento de dicho avalúo. En caso de precisarse un segundo señalamiento, procederá de acuerdo con los artículos 7 y 8 de esta ordenanza.

**Art. 10.- Participantes en la pública subasta.-** Podrán intervenir en la subasta únicamente los propietarios de los inmuebles colindantes frontales de las fajas sobrantes, y los colindantes adyacentes laterales. Si de hecho llegaren a adjudicarse fajas a personas que no fueren colindantes, dichas adjudicaciones y consiguientes inscripción en el registro de la propiedad serán nulas.

## **CAPITULO II SUBASTA AL MARTILLO**

**Art. 11.- Requisito para presentar posturas.-** Antes de participar en la pública subasta los interesados consignará por lo menos el diez por ciento del valor del avalúo comercial de la faja que desee adquirir. El valor de la consignación se entregará al funcionario recaudador de la municipalidad, en dinero efectivo o en cheque certificado y se lo contabilizará y depositará de conformidad con las normas vigentes sobre la materia.

**Art. 12.-** Cuando las fajas a ser subastadas estén constituidas por un conjunto de unidades o de fajas separables, la consignación a que se refiere el artículo anterior dará derecho al interesado para participar solamente en la faja que esté colindante a su propiedad; y si la faja se encontrare en la mitad de dos predios, dará lugar a que los propietarios de ambas participen en la subasta.

**Art. 13.- Posturas.** - Las posturas que se presentarán verbalmente, serán debidamente anotadas y contendrán los nombres y apellidos del postor, la cantidad ofrecida y la faja por el que se hace la oferta. Cada postura será pregonada por el martillador público que intervenga. El martillador será un abogado de la institución. No se aceptarán posturas que trasgredan lo previsto en el Art. 10 de esta ordenanza.

**Art. 14.- Cierre del remate y adjudicación.** - La adjudicación de las fajas subastadas se la hará al mejor postor. En caso de única postura, siempre que esta cumpla o supere la base, dará lugar a la adjudicación de la faja.

**Art. 15.- Pago del precio.-** Hecha la adjudicación el adjudicatario pagará la totalidad del precio ofrecido, en dinero efectivo o en cheque certificado a la orden del recaudador municipal respectivo dentro de los quince días siguientes a la adjudicación. Realizado el pago se entregará al adjudicatario las fajas subastadas. El funcionario recaudador contabilizará y depositará los valores de acuerdo con las normas vigentes sobre la materia.

Si el adjudicatario no realizará el pago en el plazo señalado, se procederá a declarar desierto el procedimiento de subasta pública por parte del comité de subasta, y la faja municipal sobrante podrá ser sometida a un nuevo proceso de subasta pública de conformidad a lo dispuesto en la presente ordenanza.

**Art. 16.- Acta y copias.-** El secretario del comité de pública subasta levantará el acta de la diligencia, en la que hará constar los siguientes datos: lugar, fecha y hora de la iniciación de la subasta, enunciación de las posturas presentadas, ubicación superficie y linderos de las fajas, títulos antecedentes de dominio y el nombre del adjudicatario; y, el valor por el que se hace la adjudicación. El original del acta firmada por los miembros del comité, el martillador que intervino en la subasta y el adjudicatario, se archivará en el respectivo organismo o entidad y el secretario otorgará las copias que soliciten los interesados a cada adjudicatario aún sin solicitud previa, se le entregará una copia certificada de la parte pertinente del acta, esto es, de la que se refiere a las fajas adjudicadas o cada uno de ellos.

Las copias otorgadas de conformidad con el inciso anterior, serán documentos suficientes para la transferencia de dominio a favor de los adjudicatarios, por ende, luego de ser protocolizadas en una notaría, se inscribirán en el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Cumandá.

### **CAPITULO III ADJUDICACIÓN FORZOSA**

**Art. 17.-Adjudicación forzosa.-** Cuando una faja de terreno de propiedad de Gobierno Municipal del cantón Cumandá hubiere salido a la venta mediante el procedimiento de pública subasta y no se hubieren presentado como oferentes algunos 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 llamado 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 la municipalidad podrá otorgar plazos de hasta cinco años. En el caso de propietarios pertenecientes a grupos de atención prioritaria la municipalidad tomará medidas de acción positiva. Si únicamente existe un colindante la adjudicación forzosa será directa.

DISPOSICIÓN GENERAL ÚNICA. - La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción por el ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cumandá.

Dada y firmada en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cumandá, a los 18 días del mes de abril de 2017.

Marco Elí Maquisaca Silva  
ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL  
CANTÓN CUMANDÁ

Abg. Cristian Fernando Ramos Cepeda.  
SECRETARIO DE CONCEJO DEL GADMC CUMANDÁ

**CERTIFICACIÓN:** Abg. Cristian Fernando Ramos Cepeda CERTIFICO que LA ORDENANZA QUE REGULA LA SUBASTA PÚBLICA DE FAJAS MUNICIPALES SOBREVANENTES PROPIEDAD DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CUMANDÁ, fue analizada y aprobada en primer debate en sesión ordinaria de concejo el día martes 11 de abril de 2017, y analizada y aprobada en segundo debate en sesión ordinaria de concejo el día martes 18 de abril de 2017.

Cumandá, martes 18 de abril de 2017.

Abg. Cristian Fernando Ramos Cepeda.  
SECRETARIO DE CONCEJO DEL GADM CUMANDÁ

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cumandá, martes 25 de abril de 2017. De conformidad con lo que dispone el Art. 322; y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y de Descentralización. El Sr. Marco Elí Maquisaca Silva Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cumandá, SANCIONO y dispongo la promulgación de LA ORDENANZA QUE REGULA LA SUBASTA PÚBLICA DE FAJAS MUNICIPALES SOBREVANENTES PROPIEDAD DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CUMANDÁ, gaceta municipal y en la página web institucional.

Marco Elí Maquisaca Silva  
ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL  
CANTÓN CUMANDÁ

Razón. Sancionó y firmó la presente ordenanza que antecede el Sr. Marco Elí Maquisaca Silva, Alcalde del Gobierno Autónomo Municipal del cantón Cumandá, en la fecha que consta en el documento.

Abg. Cristian Fernando Ramos Cepeda.  
SECRETARIO DE CONCEJO DEL GADM CUMANDÁ