

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MERA CONSIDERANDO

Que, el Art. 226 de la Constitución de la República del Ecuador dice: "Las Instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o Servidores públicos y las personas que actúen 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 Carta Magna 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 (COOTAD), dentro de las funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, 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 Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador

EXPIDE

EL PRESENTE REGLAMENTO DE SUBASTA PÚBLICA DE FAJAS MUNICIPALES SOBANTES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MERA.

Art. 1.- Ámbito.- El presente reglamento es de aplicación obligatoria en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mera, en todos los casos de transferencia de fajas sobrantes de propiedad municipal.

Art. 2.- De los bienes.- Son bienes municipales: Todos los establecidos en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD). Son también los bienes muebles constantes como activos fijos, los bienes mostrencos; los lotes o fajas sobrantes; las áreas excedentes o diferencias provenientes de errores de medición.

Art. 3.- Excedentes o diferencias de terrenos de propiedad privada.- Por excedentes de un terreno de propiedad privada se entiende a aquellas superficies que forman parte de terrenos con linderos



consolidados, que superan el área original que conste en el respectivo título de dominio al efectuar una medición municipal por cualquier causa, o resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, por errores de cálculo o de medidas. En ambos casos su titularidad no debe estar en disputa. Los excedentes que no superen el error técnico de medición, se rectificarán y regularizarán a favor del propietario del lote que ha sido mal medido, dejando a salvo el derecho de terceros perjudicados. Estableciendo como error técnico aceptable los siguientes rangos de superficie tanto para la Zona Urbana, expansión Urbana y Rural.

PORCENTAJE %	RANGO DE SUPERFICIE
1	180m ² – 500m ²
0,02	501m ² – 2.500m ²
0,01	2.501m ² – 10.000m ²
0,005	10.001m ² – 50.000m ²
0,001	> 5 Ha

Si el excedente supera el error técnico de medición, los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales o Metropolitanos expedirán la ordenanza para regular la forma de adjudicación y precio a pagar tomando como referencia el avalúo catastral y las condiciones socio económicas del propietario del lote principal.

Para la aplicación de la presente normativa, se entiende por diferencias el faltante entre la superficie constante en el título de propiedad y la última medición realizada. El Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano de oficio o a petición de parte realizada la rectificación y regularización correspondiente, dejando a salvo las acciones legales que pueden tener los particulares.

El registrador de la propiedad, para los casos establecidos en el anterior y presente artículo, procederá a inscribir los actos administrativos de rectificación y regularización de excedentes y diferencias, documentos que constituyen justo título, dejando a salvo los derechos que pueden tener terceros perjudicados.

Art. 4.- Fajas Municipales.- Se entenderán por fajas municipales 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. 5.- De la venta.- La venta de fajas municipales, solo podrán realizarse mediante el procedimiento de pública subasta.

Art. 6.- Procedimiento de pública subasta.- Para la subasta de fajas Municipales el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mera, conformará un Comité de Subasta, que estará integrado por la Máxima autoridad o su delegado quien la presidirá, el Jefe Financiero y el Procurador Sindico, quien actuará como secretario.

Art. 7.-. Del Avalúo.- El avalúo de las fajas municipales para la pública subasta lo realizará la Jefatura de Avalúos y Catastros del Municipio, 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. 8.- 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 ocho días después de realizados los avisos indicados en el artículo siguiente.

Art. 9.- Avisos y carteles.- El señalamiento del lugar, día y hora para la subasta se realizará mediante un aviso que se publicará en uno de los periódicos de mayor circulación del lugar en que fuere a efectuarse la subasta; además en carteles que se ubicarán en la misma faja y/o inmueble colindante, los avisos y carteles contendrán:

- 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. 10.- Base de la pública subasta.- En el primer señalamiento, la base de la subasta será el valor del avalúo; y en el segundo, el noventa por ciento de dicho avalúo. El Comité, en caso de precisarse un segundo señalamiento, procederá de acuerdo con los artículos 8 y 9 de este reglamento.

Art. 11.- 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 consiguiente inscripción en el registro de la propiedad serán nulas.

SUBASTA AL MARTILLO

Art. 12.- Requisito para presentar posturas.- Antes de participar en la pública subasta los interesados consignará por lo menos el veinte por ciento del valor del avalúo 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. 13.- Cuando las fajas a ser subastadas estén constituidos 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. 14.- 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 este Reglamento.

Art. 15.- 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. 16.- 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. 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.

Art. 17.- 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 a 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 correspondiente.

ADJUDICACIÓN FORZOSA

Art. 18.- Cuando una faja de terreno de propiedad municipal 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 autónomo descentralizado municipal del cantón Mera 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 incluso por la vía coactiva, si se estimare necesario y sin que dicho propietario pueda rehusar el pago alegando de 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.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Mera a los veinte y siete días del mes de febrero de dos mil quince.

Lic. Gustavo Silva

ALCALDE DEL CANTÓN MERA

CERTIFICACIÓN DE DISCUSIÓN:



Ab. Fabricio Pérez
SECRETARIO GENERAL



El Secretario General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mera, certifica que la presente Ordenanza, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal de Mera, en sesión ordinaria de fecha viernes doce de septiembre de dos mil catorce, y sesión ordinaria de viernes veinte y siete de febrero de dos mil quince, respectivamente.


Ab. Fabricio Pérez
SECRETARIO GENERAL



SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE MERA.-
Mera, 06 de marzo de 2015.

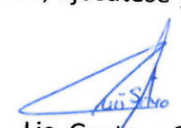
De conformidad con lo dispuesto en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, pásese el original y las copias del Reglamento de Subasta Pública de Fajas Municipales Sobrantes del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mera, al señor Alcalde, para su sanción y promulgación.


Ab. Fabricio Pérez
SECRETARIO GENERAL



ALCALDÍA DEL CANTÓN MERA.-
Mera, 06 de marzo de 2015.

De conformidad con lo que establece el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, ejecútense y publíquese.


Lic. Gustavo Silva
ALCALDE DEL CANTÓN MERA



Proveyó y firmó el decreto que antecede el señor Licenciado Gustavo Silva, Alcalde del cantón Mera, el seis de marzo de dos mil quince.- CERTIFICO:


Ab. Fabricio Pérez
SECRETARIO GENERAL

