

EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ZARUMA

Considerando:

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

Que, en el Art. 66, numeral 26 de la Constitución de la República, se reconoce 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 238 de la Constitución de la República del Ecuador, determina que los gobiernos autónomos descentralizados, gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana;

Que el Art. 240, de la Constitución de la República, indica que los gobiernos autónomos descentralizados de los cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;

Que, El Art. 321 de la Constitución de la República, señala que el Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental;

Que, el Artículo 375 de la Constitución de la República determina que el Estado a través de los diferentes niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna;

Que, el art. 4 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala que son fines de los gobiernos autónomos descentralizados dentro de sus respectivas circunscripciones territoriales; literal f), 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 competencias;

Que, el Art. 54 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, dispone que son funciones del gobierno municipal las siguientes: literal a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales; y en su

literal i) Implementar el derecho al hábitat y a la vivienda y desarrollar planes y programas de vivienda de interés social en el territorio cantonal;

Que, el Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; indica que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley; como es la del literal b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;

Que, el Art. 147 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, señala que el Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas;

Que, el Art. 415 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, establece que son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos sobre los cuales ejercen dominio, que los bienes se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio público. Estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público;

Que, el Art. 419 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; manifiesta que constituyen bienes de dominio privado los que no están destinados a la prestación directa de un servicio público, sino a la producción de recursos o bienes para la financiación de los servicios de los gobiernos autónomos descentralizados. Estos bienes serán administrados en condiciones económicas de mercado, conforme a los principios de derecho privado;

Que, el Art. 436, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expresa que los concejos podrán acordar y autorizar la venta, permuta o hipoteca de los bienes inmuebles de uso privado, o la venta, trueque o prenda de los bienes muebles, con el voto de los dos tercios de los integrantes. Para la autorización se requerirá el avalúo comercial real considerando los precios de mercado;

Que, es atribución del Concejo Municipal establecer las normas y directrices que regulen los procesos de arrendamiento, renovación y compraventa de solares, lotes o terrenos municipales;

Que, el cantón Zaruma, en los últimos años ha tenido un marcado crecimiento en sus áreas urbanas especialmente en la cabecera cantonal;

Que es necesario mejorar los procedimientos y los sistemas contemplados en la Ordenanza de arrendamiento y enajenación de terrenos municipales, algunos de los

cuales han perdido vigencia o han sido derogados tácitamente por haberse dictado leyes especiales, de tal manera que se traduzca en un mejor servicio al cliente y una eficaz y eficiente atención al público;

Que es un derecho que le asiste a todo ciudadano ecuatoriano, tener un solar para que construya una vivienda y pueda vivir con dignidad y un deber contribuir con sus impuestos al desarrollo urbano y técnico de la comunidad Zarumeña,

Que, mediante Suplemento del Registro Oficial N° 303 del 19 de octubre del 2010 se expide el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, con la cual se deroga la Ley Orgánica de Régimen Municipal, Codificación 2005-016, publicada en el Suplemento al Registro Oficial N° 159 de diciembre 5 del 2005;

Que, la Disposición Transitoria Vigésimo Segunda, del COOTAD, dispone que en el período actual de funciones, todos los órganos normativos de los gobiernos autónomos descentralizados deberán actualizar y codificar las normas vigentes en cada circunscripción territorial;

Que, es necesario actualizar la **ORDENANZA SOBRE ARRENDAMIENTO Y ENAJENACIÓN DE TERRENOS MUNICIPALES**, en vigencia desde el 15 de junio de 1994 a las nuevas disposiciones de la Constitución de la República y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y,

En ejercicio de las atribuciones que le confiere el Art. 240 de la Constitución de la República y el Art. 57 de Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Acuerda expedir la siguiente:

ORDENANZA SUSTITUTIVA DE ARRENDAMIENTO Y ENAJENACION DE TERRENOS DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ZARUMA.

Art. 1.- DE LOS TERRENOS URBANOS.- Es potestad del Concejo Municipal ceder en arrendamiento y venta solares municipales con la condición de que en ellos se construyan preferentemente viviendas u otras edificaciones destinadas a usos permitidos por las leyes y ordenanzas municipales, dentro de los plazos y condiciones establecidas en el contrato de arrendamiento y esta ordenanza.

Art. 2. REGISTRO DE SOLARES.- La Sección de Avalúos y Catastros llevará un registro computarizado de todos los terrenos municipales del cantón Zaruma con ubicación geográfica, dimensión y linderos, registro de pertenencia o propiedad del terreno, registro de contratos de arrendamiento, minutas de compraventa, y solares disponibles, trámites caducados y en abandono, informes y reportes de los casos puestos a su consideración.

Art. 3. DE LOS ARRENDATARIOS.- Toda persona natural o jurídica que desee arrendar un terreno municipal, deberá presentar en la Secretaría del Departamento de Obras Públicas del GAD Municipal de Zaruma los siguientes documentos:

- a) Formulario de solicitud de arriendo de terreno;
- b) Certificado del Registrador de la Propiedad del cantón, en donde se haga constar que el solicitante no posee bienes inmuebles dentro del cantón;
- c) Certificado emitido por la sección de Avalúos y Catastros, donde se haga constar si el solicitante posee otros terrenos municipales en arriendo;
- d) Certificado de no adeudar al GAD-M de Zaruma;
- e) Copia de cédula de ciudadanía y certificado de votación del último evento electoral;
- f) Croquis del terreno objeto de la solicitud;
- g) Pago de la tasa por mensura de terrenos, título de crédito que deberá obtener en el Departamento Financiero;
- h) Lugar donde recibirá notificaciones; y,
- i) Certificado de pago de la tasa por servicios prestados por parte de la institución, título de crédito que deberá obtener en el Departamento Financiero.

Art. 4. PRESENTACION DE LA SOLICITUD.- Presentada la solicitud en la Secretaría del Departamento de Obras Públicas del GAD Municipal de Zaruma, en la que se hará constar exactamente el terreno que desea arrendar, la/el Secretaria/o pondrá la fe de presentación a la petición, indicando fecha y número de trámite. Para los casos de personas que no sepan firmar se estampará la huella digital del pulgar derecho y los datos de la cédula de ciudadanía.

La/el Secretaria/o del departamento técnico llevará un registro cronológico de las solicitudes que ingresen en las que incluirán nombre de la/el peticionaria/o, clase y estado del trámite.

Art. 5.- SOLICITUDES QUE NO SE ACEPTAN A TRÁMITE.- La/el Secretaria/o no aceptará a trámite solicitudes que:

- a) Cuando exista otra solicitud pendiente en trámite; y,
- b) Cuando el/la solicitante sea arrendatario de otros solares municipales.

Art. 6.- DE LA CALIFICACION DE LA SOLICITUD.- Cumplidos los requisitos del Art. 3 de esta ordenanza, la Dirección de Obras Públicas autorizará el inicio del trámite de acuerdo a la información que a continuación se detalla:

- a) La Dirección de Obras Públicas, a través del área de topografía realizará la inspección respectiva y elaborará el levantamiento planimétrico y topográfico del terreno.

solicitado por el usuario, donde se hará constar la ubicación, superficie, linderos y colindantes del terreno.

- b) La Dirección de Obras Públicas solicitará los siguientes informes y certificaciones, requisitos necesarios para continuar con el trámite correspondiente:
- A la Dirección de Planificación, certificación que el bien inmueble a entregarse, no esté dentro de los planes de regulación urbana;
 - A la Sección de Avalúos y Catastros, el informe de la ficha catastral, verificará la disponibilidad definitiva del predio solicitado y, el costo de la tierra y la propiedad si existiere.
 - Al Departamento Jurídico, el dictamen sobre el aspecto jurídico-legal, los requisitos y observancia del trámite establecido.
- c) Con los informes de los departamentos antes anotados, la Dirección de Obras Públicas, emitirá informe de la solicitud dirigido a la Comisión de Planeamiento, Urbanismo y Obras Públicas, la misma que elaborará su dictamen para conocimiento y resolución del Concejo Municipal.
- d) Con la aprobación del Concejo Municipal, el expediente pasará a registro, elaboración y suscripción del contrato de arrendamiento o para elaboración de la minuta para compraventa y al Departamento Financiero para liquidación y pago de los valores correspondientes según sea el caso.
- e) Al Departamento Financiero le corresponde señalar el canon arrendaticio y emitir los títulos de crédito por arrendamiento, multas, derechos de mensura, servicios técnicos administrativos, derechos de título, predios no pagados, y demás valores señalados por esta ordenanza, las leyes tributarias, y el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.
- f) A la Tesorería Municipal para que informe si el solicitante es deudor de la Municipalidad por cualquier concepto, para el pago de los títulos de crédito que emita la Dirección Financiera y los que se adeudaren por el solar solicitado.

 **Art.7.- INFORMES.-** Los funcionarios que deben emitir informes sobre las solicitudes de arrendamiento lo harán en el término máximo de 10 días, debiendo remitirlos a la Secretaría de la Dirección de Obras Públicas.

Art. 8.- REGISTRO DE TRAMITE E INFORMACION.- La Secretaría de la Dirección de Obras Públicas, será la encargada de llevar un registro de los trámites que se realicen sobre arrendamiento de terrenos, donde se hará constar nombre, número de trámite y dictamen jurídico.

Art. 9.- ABANDONO DEL TRÁMITE.- El Director de Obras Públicas podrá decretar el abandono y archivo del trámite en los siguientes casos:

- a) Cuando observare la falta de requisitos en el expediente, imputables al solicitante, que impidan continuar el trámite, decretando la anulación del trámite por incumplimiento de requisitos, hecho que se anotará en Secretaría y se comunicará al Consejo Municipal para su conocimiento.

Art. 10.- COMISIÓN DE PLANEAMIENTO, URBANISMO, Y OBRAS PÚBLICAS Y RESOLUCION DE CONCEJO.- En base al informe emitido por la Dirección de Obras Públicas, la Comisión de Planeamiento, Urbanismo, y Obras Públicas, elaborará el informe correspondiente para que pase a conocimiento y resolución del Concejo Municipal. Con la resolución el expediente pasará al Departamento Jurídico para la elaboración del contrato correspondiente.

Aprobada la solicitud la/el Secretaria/o Municipal en el término de 72 horas notificará al interesado y a la Dirección de Obras Públicas la resolución que haya adoptado el Concejo Municipal.

Si el interesado no se presenta a la Secretaría Municipal o al Departamento Legal, dentro de los 60 días siguientes a la notificación para la firma del contrato, se declarará abandonado el trámite y se dispondrá su archivo, conforme lo indica el Art. 9 de la presente ordenanza.

Art. 11.- SUSCRIPCION Y REQUISITOS DEL CONTRATO.- El contrato de arrendamiento será suscrito por el Alcalde y el arrendatario, y contendrá los siguientes requisitos:

- a) Plazo de un año;
- b) Pago del canon de arrendamiento, equivalente al 10% anual del valor del terreno según el avalúo catastral que conste a la fecha del arriendo en la sección de Avalúos y Catastros Municipales, pago que deberá satisfacerse en dividendos mensuales y anticipados con la expresa condición que por falta de pago de tres mensualidades consecutivas quedaría concluido el contrato salvo lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 13 de esta ordenanza;
- c) Obligación del arrendatario de cerrar el terreno dentro de los 30 días siguientes a la fecha del contrato, de conservar el cerramiento en buen estado;
- d) De realizar la construcción de la vivienda dentro del plazo previsto en el contrato, construcción que ocupará cuando menos la tercera parte del solar arrendando, para lo cual deberá obtener los permisos correspondientes en la Dirección de Planificación.
- e) La declaración del arrendatario de someterse a todas la prescripciones de ésta ordenanza, las mismas que formarán parte integrante del contrato y la estipulación expresa de que por incumpliendo de toda obligación que el arrendatario contrae, se dará por terminado el contrato, pudiendo la municipalidad disponer del terreno sin indemnización alguna para el arrendatario.

Estos contratos se suscribirán en cinco ejemplares de igual tenor y se registrarán en el Departamento Financiero, y sección de Avalúos y Catastros del GAD-M de Zaruma.

Art. 12.- INVERSIONES EN SOLARES DISPONIBLES, CADUCADOS O DECLARADOS EN ABANDONO.- Si el arrendatario no hubiese cumplido con lo establecido en los Arts. 3 y 11, de la presente Ordenanza, el Concejo Municipal declarará caducado el contrato de arrendamiento y entregará a un nuevo peticionario el terreno en arrendamiento, y todas las inversiones que sobre el mismo hubiese realizado el arrendatario, correspondientes a cerramiento, y construcciones que será adquirido por el nuevo arrendatario, en el precio que determine el Departamento Financiero, valores que serán depositados en la Oficina de Recaudaciones previo al inicio del nuevo trámite de arrendamiento, con el cual se liquidarán a favor de la Municipalidad, los cánones de arrendamiento adeudados, costos de inspecciones, avalúos, intereses y multas; y, si quedare algún saldo se entregará al arrendatario fallido luego de que demuestre que la inversión existente fue realizada por él.

Art. 13.- CONSTRUCCIONES EN SOLAR CUYO CONTRATO HA CADUCADO.- Si el arrendatario hubiese edificado en el solar arrendado una construcción que ocupe cuando menos la tercera parte del terreno no podrá declararse la terminación del contrato por adeudar tres o más mensualidades pero la oficina de recaudaciones comunicara de inmediato a la tesorería municipal para que se inicie el tramite coactivo para que se recaude las pensiones adeudadas.

ART. 14.- OCUPACION DE MAYOR EXTENSIÓN.- Cuando se comprobare que un arrendatario está ocupando un área mayor a la señalada en el contrato por efectos de reestructuración parcelaria u otras causas, el Concejo le obligará a pagar el canon arrendaticio que corresponde al exceso y por el tiempo que hubiere ocupado el área, considerando los cánones de arrendamiento por el área adicional como el plazo vencido para los efectos señalados en el literal b) del Art.11 de esta ordenanza.

Art. 15.- ARRENDAMIENTO DE MAS DE UN SOLAR.- El GAD Municipal de Zaruma, no concederá más de un solar en arrendamiento al mismo arrendatario, y serán entregados preferentemente para vivienda y la superficie de los mismos será máximo de 200 metros cuadrados, excepto que cuando el solicitante justifique que requiere mayor extensión para construir escuelas, hospitales, clínicas, hoteles teatros, centros de recreo, industrias y otros negocios.

Cuando el arrendatario no cumpla o destine los solares arrendados para el fin con que fueron concedidos dentro del plazo estipulado, la Municipalidad se reserva el derecho de aplicar la condición resolutoria señalada en el literal e) del Art. 11 de esta ordenanza, en este caso el arrendatario no podrá ceder o traspasar sus derechos.

Comisión de Planeamiento, Urbanismo, y Obras Públicas, y de aceptarse el traspaso el adquirente sustituirá en todos sus derechos y obligaciones del anterior arrendatario por el tiempo que faltara para la expiración del contrato, quedando también obligado al pago de todo cuanto uno u otro adeude al municipio.

Art. 21.- CESION O TRASPASO DE LOS DERECHOS DEL ARRENDATARIO.- No se aceptará ninguna solicitud de traspaso cuando el adquirente fuere deudor del municipio por cualquier concepto, o cuando el interesado habiendo sido arrendatario de un terreno municipal, hubiere dejado de pagar algún valor correspondiente al tiempo en que fue arrendatario, sea por arriendo por servicios municipales o por impuestos o tasas, salvo que, cualquiera de los interesados cancelare todo lo que viniere adeudando con los respectivos intereses y multas.

Art. 22.- DERECHOS DE TRASPASO.- Por derecho de traspaso de un solar municipal el interesado debe pagar un 4% del avalúo comercial del solar que será establecido por la Sección de Avalúos y Catastros, quien lo enviará a conocimiento de la Dirección Financiera para la emisión del título de crédito que corresponde.

El cesionario sustituye al arrendatario en sus derechos y obligaciones con la Municipalidad.

Art. 23.- El arrendatario que hubiese cumplido con lo dispuesto en el artículo 6 de esta ordenanza podrá solicitar la renovación del contrato si no lo hiciere hasta los 3 meses siguientes a la expiración del contrato, quedará resuelto el contrato y el Concejo Municipal podrá arrendar el terreno a otra persona. En todo caso si el arrendatario solicitare el arrendamiento antes que se adjudique a un tercero, será preferido siempre que esté al día en el pago de todo impuesto, tasas pensiones de arrendamiento y acepte las bases y condiciones fijadas por el municipio para la celebración de un nuevo contrato.

Para efecto de este artículo el Jefe de Avalúos y Catastros enviara mensualmente al Alcalde, al Departamento Legal y a la Comisión de Terrenos una lista cuyos contratos de arrendamiento hubiesen fenecido.

Art. 24.- Para el efecto del artículo anterior el Jefe de Avalúos y Catastros enviará un aviso por escrito al arrendatario haciéndole saber que debe pedir la renovación del contrato dentro de los 60 días siguientes al vencimiento del plazo contractual, previniéndole que de no hacerlo podría declararse resuelto el contrato por falta de renovación; transcurridos los 3 meses de plazo sin solicitarse la renovación, el Jefe de Avalúos y Catastros comunicará al Alcalde para que por intermedio de la Comisaria Municipal se obligue al arrendatario a la desocupación inmediata del terreno.

De haber cánones de arrendamiento impagos se seguirán los trámites coactivos para la recaudación de lo adeudado.

DE LA ENAJENACION DE SOLARES MUNICIPALES:

Art. 25.- DE LA VENTA DIRECTA.- De conformidad con lo que dispone el Art. 436 del COOTAD, el Concejo Municipal de Zaruma, podrá acordar y autorizar la venta, permuta o hipoteca de los bienes inmuebles de uso privado de la entidad municipal, ubicados tanto en las zonas urbanas como los que se encuentren fuera del perímetro urbano que no estuvieren dados en arrendamiento a otras personas, mediante el voto de los dos tercios de sus integrantes.

Art. 26.- CASOS EN LOS QUE PROCEDE LA VENTA.- Conforme lo que determina el Art. 437 del COOTAD, la venta de bienes inmuebles de dominio privado, se acordará cuando:

- 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.

Art. 27.- SOLEMNIDADES PARA LA VENTA DE TERRENOS.- Los precios de los lotes de terreno, no podrán ser menores al valor que figura en el catastro municipal tomando en cuenta el avalúo real por metro cuadrado, para efectos del pago del impuesto predial que conste en el respectivo catastro.

Art. 28.- VENTA DE SOLARES A LOS ARRENDATARIOS.- Cuando los arrendatarios de inmuebles municipales hubieren cumplido estrictamente con las cláusulas de los respectivos contratos y especialmente con la obligatoriedad de edificación, el Concejo Municipal, a petición de los actuales arrendatarios, procederá a la renovación de los contratos en periodos sucesivos, o a la venta directa a los mismos arrendatarios sin que sea necesaria la subasta pública, pero sujetando dicha venta a los valores de mercado a la fecha en que deba efectuarse el arriendo o la venta, según lo determinado en el Art. 445 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

Art. 29. DE LAS FAJAS Y EXCEDENTES.- De conformidad con lo que determina el Art. 481 del COOTAD, las fajas o lotes de terrenos municipales, excedentes o diferencias de los mismos provenientes de errores de medición, solo podrán ser adquiridas mediante

el procedimiento de subasta pública, por los propietarios de los predios colindantes. Si de hecho llegaren a adjudicarse a personas que no lo fueren, dichas adjudicaciones y consiguiente inscripción en el registro de la propiedad serán nulas.

Por fajas se entenderán aquellas porciones de terreno que por sus reducidas dimensiones o por ser provenientes de rellenos no pueden soportar una construcción independiente de las de los inmuebles vecinos, ni sea conveniente, de acuerdo con las ordenanzas municipales, mantenerlas como espacios verdes comunitarios.

Las fajas municipales solo podrán ser adquiridas mediante el procedimiento de pública subasta, por los propietarios de los predios colindantes.

Por excedentes o diferencias se entenderán todas aquéllas superficies de terreno que excedan el 10%, del área original que conste en el respectivo título y que se determinen al efectuar una medición municipal por cualquier causa o que resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, bien sea por errores de cálculo o de medidas.

Los excedentes o diferencias se adjudicarán al propietario del lote que ha sido mal medido, cobrándole el precio de mercado.

Art. 30.- TRÁMITES Y REQUISITOS PARA VENDER SOLARES.- Para la compraventa de un solar municipal el interesado deberá reunir los siguientes requisitos:

- a) Formulario de solicitud de venta de terreno;
- b) Contrato de arriendo celebrado entre el usuario y el GAD-M de Zaruma;
- c) Certificado de no adeudar al GAD-M de Zaruma;
- d) Copia de la cédula de ciudadanía y certificado de votación del último evento electoral;
- e) Lugar donde recibirá notificaciones;
- f) Certificado de pago de la tasa por servicios prestados por parte de la institución.

Art. 31.- PRECIO Y FORMA DE PAGO.- El comprador puede pagar el precio del solar de contado, por cuotas o partes, de conformidad con los plazos que establezca el Concejo Municipal.

Cuando no se pague el precio total del solar vendido, éste quedará hipotecado a favor de la Municipalidad hasta la cancelación total del precio correspondiente.

Art. 32.- Aprobada la compraventa por el Concejo Municipal, el Alcalde mediante oficio, remitirá la solicitud o expediente al Departamento de Asesoría Jurídica para la elaboración de la correspondiente minuta.

El Procurador Síndico hará constar en la minuta el número de la solicitud y de los títulos de crédito, con que se pagó el precio, derechos de minuta, mensuras y demás detalles implícitos a la naturaleza del contrato.

Art. 33.- PAGO DEL IMPUESTO DE ALCABALAS.- Previo a la Elaboración de la minuta se remitirá sucesivamente al Departamento Financiero y Sección de Avalúos y Catastros para que el interesado pague el impuesto de alcabalas y sus adicionales y a través del Departamento Jurídico se enviará al Notario Público.

Los trámites para el arriendo o compraventa de un solar municipal se realizarán personalmente por el interesado y no por interpuesta persona; los empleados y/o trabajadores municipales están prohibidos de realizar tramitaciones.

Art. 34.- CONTROVERSIA SOBRE LOS SOLARES MUNICIPALES.- Cuando se suscitare alguna controversia sobre el arrendamiento de algún solar municipal, se formará un expediente con las solicitudes que presenten los interesados ante el Alcalde. A este expediente se sumarán todos los documentos necesarios en defensa de sus intereses y los informes que ordene el Alcalde, con los dictámenes del Procurador Síndico y de la Comisión de Planeamiento, Urbanismo y Obras Públicas, el Departamento respectivo o la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Zaruma, dictará la resolución que corresponda. Procedimiento administrativo que se tramitará conforme al Título VIII, Capítulo VII, Secciones Segunda, Tercera, y Quinta del COOTAD, que corresponde a los Procedimientos Administrativos.

Art 35.- Se establece un recargo anual del dos por mil (2/1.000) a los inmuebles no edificados hasta que se realice la edificación, en zonas urbanizadas, esto es, aquellas que cuenten con los servicios básicos, tales como agua potable, canalización y energía eléctrica.

Art. 36.- CONSTRUCCION DE CERRAMIENTO Y EDIFICACION.- Toda construcción que se levante y cercado de un terreno municipal, se sujetará a la Ordenanza que Reglamenta las Construcciones y Edificaciones en el Cantón Zaruma y demás especificaciones emitidas por los departamentos técnicos.

Art. 37.- Los interesados de la aprobación del fraccionamiento de un solar pagarán el derecho de fraccionamiento equivalente al 5% del avalúo comercial del solar.

Art. 38.- DERECHOS DE MENSURA.- Los interesados en el arrendamiento o compraventa deben pagar la cantidad de \$ 0.50 por metro cuadrado por concepto de derecho de mensura de un solar de hasta 200 metros cuadrados y, por cada metro que exceda a esta área la cantidad de \$ 0,25.

DISPOSICIONES GENERALES:

PRIMERA.- No podrán comprar o tomar en arrendamiento solares municipales el Alcalde, Concejales en ejercicio de sus cargos, Jefes Departamentales y Seccionales de la Municipalidad, los cónyuges, ni sus parientes, comprendidos dentro del cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad.

SEGUNDA.- En todo cuanto no esté expresamente determinado en esta ordenanza, se aplicarán las disposiciones que para el efecto establece Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS:

PRIMERA.- Todos los trámites o expedientes de arriendo o adjudicación de bienes inmuebles municipales que hayan sido aprobados por el Concejo Municipal antes de la fecha de vigencia de ésta ordenanza reformativa continuarán con el trámite correspondiente y se podrá suscribir la correspondiente minuta y escritura pública.

SEGUNDA.- En el plazo de 30 días las direcciones de Obras Públicas, Planificación, Asesoría Jurídica, Avalúos y Catastros elaborarán los formularios para arrendamiento y venta de terrenos, y es responsabilidad del Departamento Financiero que en un plazo no mayor a 15 días del visto bueno de dichos formularios por parte del Alcalde se encuentren impresos y a disposición de los usuarios.

TERCERA.- DEROGATORIA.- Derogase la **ORDENANZA SOBRE ARRENDAMIENTO Y ENAJENACIÓN DE TERRENOS MUNICIPALES**, aprobada el 15 de junio de 1994.

CUARTA.- VIGENCIA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de aprobación y será publicada de conformidad con lo previsto en el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial del Estado Ecuatoriano.

Dado en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Zaruma, a los 15 días del mes de febrero del 2012.

Lo Certifico.-

Econ. Danilo Morán
ALCALDE



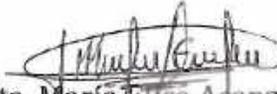
Srta. María Elisa Asanza
SECRETARIA MUNICIPAL



SECRETARÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ZARUMA

La Infrascrita Secretaria Municipal, certifica que en las Sesiones Ordinarias celebradas los días 8 y 15 de febrero del 2012 el Concejo Municipal de Zaruma aprobó la Ordenanza cuyo texto antecede.

Zaruma, 16 de febrero de 2012

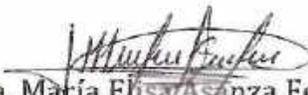

Srta. María Elisa Asanza Feijó
SECRETARIA MUNICIPAL (E)



SECRETARIA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ZARUMA

Zaruma, 17 de febrero del 2012, a las 08h30

La **ORDENANZA SUSTITUTIVA DE ARRENDAMIENTO Y ENAJENACIÓN DE TERRENOS DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ZARUMA**. Ha sido aprobada por el Concejo Municipal de Zaruma en dos Sesiones distintas celebradas en los días 8 y 15 de febrero del 2012, por lo que se ordena remitir tres ejemplares suscritos por la Secretaria, al señor Alcalde para su sanción.

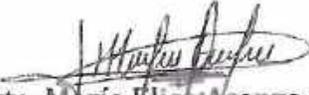

Srta. María Elisa Asanza Feijó
SECRETARIA MUNICIPAL (E)



DILIGENCIA:

En la ciudad de Zaruma, a los diecisiete días del mes de febrero del año dos mil doce, siendo las nueve y treinta horas.- notifiqué con el Decreto que antecede al Econ. Danilo Mora Astudillo Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Zaruma, en persona, a quien le entregué tres ejemplares debidamente certificados de la **ORDENANZA SUSTITUTIVA DE ARRENDAMIENTO Y ENAJENACIÓN DE TERRENOS DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ZARUMA** cuyo texto antecede.

Lo Certifico.-


Srta. María Elisa Asanza Feijó
SECRETARIA MUNICIPAL (E)



ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ZARUMA

Zaruma, 17 de febrero del 2012

Sancionó la **ORDENANZA SUSTITUTIVA DE ARRENDAMIENTO Y ENAJENACION DE TERRENOS DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ZARUMA** por haberse observado el trámite legal y por estar de acuerdo con la Constitución y las leyes.


Econ. Danilo Mora Astudillo
ALCALDE



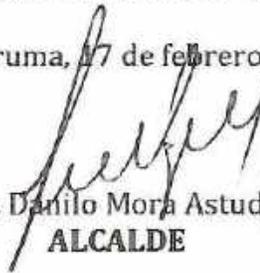
Proveyó y firmó la providencia con la que se sanciona la **ORDENANZA SUSTITUTIVA DE ARRENDAMIENTO Y ENAJENACION DE TERRENOS DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ZARUMA**, el Econ. Danilo Mora Astudillo, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Zaruma, hoy viernes diecisiete de febrero del dos mil doce, a las diez horas y quince minutos.


Srta. María Elisa Asanza Feijó
SECRETARIA MUNICIPAL



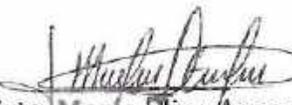
17 de febrero del 2012

EJECÚTESE Y PROMULGUESE.- Zaruma, 17 de febrero del 2012


Econ. Danilo Mora Astudillo
ALCALDE



CERTIFICO: Que la presente es fiel copia de su original, que reposa en los archivos de la Secretaria Municipal a mi cargo, hoy viernes diecisiete de febrero del dos mil doce a las once horas cuarenta y cinco minutos. Zaruma, 17 de febrero del 2012.


Srta. María Elisa Asanza Feijó
SECRETARIA MUNICIPAL

