

REGLAMENTO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA JUNTA DE REMATES DEL GAD
MUNICIPAL DE GUACHAPALA Y PARA LA VENTA DE INMUEBLES DE DOMINIO
PRIVADO DE PROPIEDAD MUNICIPAL

**EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL
CANTÓN GUACHAPALA**

CONSIDERANDO:

Que en la sección II del Capítulo VIII: "Régimen Patrimonial" del Título VIII: "Disposiciones Comunes y Especiales de los Gobiernos Autónomos Descentralizados" del "Código orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización" (COOTAD) trata sobre los bienes inmuebles de propiedad de los Gobiernos Autónomos Descentralizados,

Que el artículo 419 del COOTAD se refiere a los bienes de dominio privado, los cuales pueden ser objeto de transferencia,

Que el artículo 481 ídem cita: "Para efectos de su enajenación, los terrenos de propiedad de los gobiernos municipales o metropolitanos se considerarán como lotes, o como fajas, o como excedentes o diferencias provenientes de errores de medición.

Por lotes se entenderá aquél terreno en el cual, de acuerdo con las ordenanzas municipales o metropolitanas, sea posible levantar una construcción independiente de las ya existentes o por levantarse en los terrenos vecinos.

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 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 lo fueren, dichas adjudicaciones y consiguiente inscripción en el registro de la propiedad serán nulas.

Que el artículo 482 del Código antes indicado menciona que: "Cuando una faja de terreno de propiedad de un gobierno metropolitano o 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 metropolitano o 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.

Que el "REGLAMENTO GENERAL SUSTITUTIVO DE BIENES DEL SECTOR PUBLICO" emitido mediante acuerdo Nro. 25 de la "Contraloría General del Estado" y publicado en el Registro Oficial 378 de 17 de octubre del año 2006, con modificaciones efectuadas: el 07 de junio del 2013, el 20 de junio y el 13 de agosto del 2014, en su artículo 1 menciona: "Ámbito de aplicación.- Este Reglamento se aplicará para la

gestión de los bienes de propiedad de los organismos y entidades del sector público comprendidos en el Art. 118 de la Constitución Política de la República, de las entidades de derecho privado que disponen de recursos públicos en los términos previstos en el artículo 211 de la Constitución Política y 4 reformado de la Ley Orgánica de la Contraloría, y para los bienes de terceros que por cualquier causa estén en el sector público bajo custodia o manejo”,

Que el inciso primero del artículo 14 del precitado Reglamento ordena: “Procedencia del remate.- Si del informe a que se refiere el artículo anterior se desprende que los bienes son inservibles u obsoletos o se hubieren dejado de usar, pero son susceptibles de venta, se los rematará, previa resolución de la más alta autoridad de la institución o su delegado,

Que el Alcalde, al amparo de lo dispuesto en el artículo 16 ídem, mediante Resolución Administrativa Nro. 029-AGADG-2015, el 02 de abril del 2015 conformó la Junta de Remates del GAD de Guachapala,

Que los artículos 32 al 44 inclusive, del “Reglamento General Sustitutivo de Bienes del Sector Público”, contiene disposiciones sobre el remate de los inmuebles de propiedad de los organismos del sector público; y,

Que es necesario regular el procedimiento de remate de los inmuebles de propiedad del GAD de Guachapala, bajo los principios de planificación, eficacia, eficiencia, transparencia, participación, responsabilidad y evaluación,

En uso de las atribuciones constantes en el inciso 1 del art 240 de la Constitución; y, en el inciso 1 del 7, en los literales a) y d) del art. 57 y en el artículo 323 del COOTAD

Expide:

EL “REGLAMENTO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA JUNTA DE REMATES DEL GAD MUNICIPAL DE GUACHAPALA Y PARA LA VENTA DE INMUEBLES DE DOMINIO PRIVADO DE PROPIEDAD MUNICIPAL”

ART. 1.- FINALIDAD.-

El presente Reglamento se emite para viabilizar la venta de inmuebles de dominio privado del GAD Municipal, con excepción de los bienes mostrencos urbanos, cuya transferencia está regulada por su respectiva ordenanza, conforme se ordena en el inciso quinto del artículo 481 del “Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización”(COOTAD).

ART. 2.- INFORME PREVIO DE LA DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN.

Previa petición de parte o de oficio, el Señor Director de Planificación, teniendo como base los informes de Guardalmacén y del Jefe de Avalúos y Catastros comunicará al alcalde en forma motivada la existencia de inmuebles (lotes y fajas) potencialmente sujetos a transferencia.

En ese aviso, se informará:

La ubicación espacial, los linderos, medidas y cabidas; la determinación si se trata de lote, faja o excedentes o diferencias provenientes de errores de medición; nombres, apellidos y dirección domiciliaria de los colindantes, el código catastral, el avalúo catastral comercial actualizado, el historial, uso actual, afecciones y mas características que singularicen al predio hipotéticamente a transferirse, incluido un plano o croquis explicativo y el destino del precio a recibirse por la eventual transferencia.

ART. 3.- AUTORIZACIÓN DEL CONCEJO.

De ser aceptado favorablemente dicho informe, el Alcalde pasará el mismo al seno del Concejo, para que conforme a lo establecido en el literal n) del artículo 60 del COOTAD, autorice al alcalde la enajenación del inmueble o inmuebles referidos en el informe.

ART. 4.- RESOLUCIÓN DEL ALCALDE.

De existir la autorización de parte del Cuerpo Legislativo, y de conformidad a lo indicado en el artículo 32 del "Reglamento General Sustitutivo de Bienes del Sector Público", el Alcalde emitirá la Resolución Administrativa correspondiente para el remate del o de los inmuebles pertinentes a través de la Junta de Remates del GAD de Guachapala; Resolución que se mandará a publicar por la página WEB institucional.

ART. 5.- PRIMERA SESION DE LA JUNTA.

A pedido del Alcalde o su delegado, la Junta sesionará bajo la dirección del Alcalde o su delegado. El Procurador Síndico hará de secretario.-

Art. 6.-PRIMERAS RESOLUCIONES.

En la primera sesión de la Junta, ésta resolverá por mayoría de votos:

- a) La base del remate,
- b) El lugar, la hora y fecha del remate,
- c) La forma de presentar las ofertas,
- d) A quienes se les invita a participar,
- e) La forma de pago,
- d) Los demás asuntos que fuesen necesarios para que se efectivice la venta y el cobro del precio.

Art. 7.- NOTIFICACION AL NOTARIO.

Una copia del acta se remitirá al Notario de Guachapala para que conociendo de su contenido y sobretodo de su cronograma, intervenga en su proceso, como se determina en el inciso tercero del artículo 35 y en el artículo 33 del "Reglamento General Sustitutivo de Bienes del Sector Público".

ART. 8.- PUBLICIDAD DEL REMATE.

Todo el proceso del remate es público, de tal modo que el Notario dispondrá al Secretario que pregone las ofertas al momento de su presentación, el acta de apertura de ofertas; y, el acta de calificación y adjudicación de las ofertas.

Art. 9.- HORA Y FECHA DEL REMATE.

Las ofertas se presentarán en Secretaría de la Junta, dentro de la hora y fecha señalados por la Junta de Remates.

ART. 10.- FORMA DE PRESENTAR LAS OFERTAS.

Las ofertas se presentarán en sobre cerrado, indicando en la tapa o cubierta: el nombre del oferente, el objeto del remate en el que interviene, e indicando que a su interior se halla una oferta o postura, avalada con la firma del rematista.-

Junto con la oferta se incluirá en el sobre, el respectivo certificado de no adeudar a la municipalidad.- la falta de presentación de este documento anulará la oferta.

En la oferta el postor indicará el lugar en el que se le notificará con los resultados del remate, que no puede ser otro que una dirección electrónica o un domicilio ubicado en el cantón Guachapala, sin perjuicio de que se anote el número telefónico para contactar al oferente.

ART. 11.- RAZON DE LA PRESENTACIÓN.

El Notario apenas reciba la postura, pondrá el día, hora y minuto de la presentación en el sobre con su firma; y, de pedirlo el interesado entregará un recibo, o certificado de presentación.

ART. 12.- BASE DEL REMATE.

En la primera fecha, la base del remate será el valor o avalúo fijado por el Jefe de Avalúos y catastros.- En segundo señalamiento será el 95 % de ese avalúo.-

ART. 13.- PARTICIPACIÓN AMPLIA.

En tratándose de lotes, como se especifica en el inciso dos del art. 481 del COOTAD, podrán participar en el remate y como postores, todos los ciudadanos, de modo personal o por medio de apoderado, con la única restricción para los servidores municipales, sus cónyuge o convivientes y sus familiares dentro del 4to grado de consanguinidad y segundo de afinidad, como así se señala en el art. 22 del "Reglamento General Sustitutivo de Bienes del Sector Público".

Se publicará el remate mediante 3 avisos en uno de los diarios de amplia circulación de la Provincia; por carteles que se colocarán en 3 de los parajes más frecuentados del cantón, a los vecinos en persona o en sus domicilios; y, por la página web institucional, debiendo mediar por lo menos 8 días entre la última publicación y la fecha del remate.-

ART. 14.- PARTICIPACIÓN RESTRINGIDA.

En caso de fajas y conforme al inciso 3 del art. 481 del COOTAD, solo podrán participar los colindantes del inmueble a rematarse.- La notificación se hará en persona, o por 3 boletas dejadas en sus domicilios.- De no encontrarse a la persona o no saber su domicilio, se fijarán sendos carteles tanto en el lote a rematarse como en los colindantes, de todo lo cual el secretario sentará razón pertinente.

ART. 15.- CONTENIDO DE LOS AVISOS.

Los avisos y carteles contendrán:

- a) Un resumen de la resolución tomada por la Junta para el remate
- b) El lugar, día y hora del remate;
- c) La descripción completa de los bienes a rematarse;
- d) El valor base del remate;

e) La indicación de que el remate se lo realizará en sobre cerrado, acompañando por lo menos el 10% del valor de la oferta en efectivo o cheque certificado, y el certificado de no adeudar a la Municipalidad, conforme a las disposiciones de este reglamento.

e) la firma del Secretario de la Junta de remates.

ART. 16.- APERTURA DE OFERTAS.

Inmediatamente concluido el plazo para la presentación de las ofertas, en acto Público, el Notario en presencia de los miembros de la Junta, procederá a la apertura de las posturas presentadas dentro de la hora legal, en orden cronológico de su presentación, informando el número y contenido de los documentos incluidos en los sobres y dando lectura de sus contenidos.

Las ofertas presentadas fuera de la hora legal, se devolverán a el o los interesados, sin previamente abrirlos de modo alguno.

ART. 17.- FALTA DE OFERTAS.

En caso de no existir oferta alguna se sentará el acta respectiva y se fijará nuevo día y hora para el remate en segunda instancia, por lo menos un mes después, del día fallido, teniendo como base el 95% del avalúo fijado por el jefe de avalúos y catastros, y, siguiendo el mismo procedimiento efectuado para el primer llamamiento.

Art.- 18.- CALIFICACION Y ADJUDICACION.

Dentro de los tres días hábiles posteriores al remate, la Junta calificará la legalidad de las posturas presentadas y el orden de preferencia de las admitidas, de acuerdo con la cantidad ofrecida, los plazos y demás circunstancias de las mismas, describiéndolas con claridad y precisión. En el mismo acto, hará la adjudicación en favor del postor cuya oferta hubiere sido declarada preferente. Se preferirán en todo caso las posturas que ofrezcan de contado las cantidades más altas.

Una copia certificada del acta de adjudicación suscrita por los miembros de la Junta, el notario y los adjudicatarios, de estar presentes, se entregará al adjudicatario, luego de transcurrido por lo menos el término de tres días contados desde la fecha de su adjudicación; y, de que se entregue el comprobante del pago del precio ofertado de contado, otorgado por la tesorería del GAD de Guachapala, para que pueda protocolizarlo e inscribirlo, a fin de que le sirva de título de propiedad

ART. 19.- OFERTAS INVÁLIDAS.

Se considerarán inválidas:

- a) Las ofertas que no cubran la base del remate,
- b) Las que no acompañen por lo menos el diez por ciento en efectivo, del valor ofrecido como precio,
- c) Las que no acompañen el certificado de no adeudar a la municipalidad,
- d) Las que no acompañen el Poder, si se ha rematado a nombre de otro, a no ser que se ofrezca el poder o ratificación del beneficiario, dentro de un plazo determinado, el mismo que no puede pasar del término de 15 días; y,
- e) Las que presenten incongruencias o contradicciones internas,

ART. 20.- QUIEBRA DEL REMATE.

Si el postor calificado como preferente no pagare el precio ofrecido de contado dentro del plazo de diez días calendario contado desde que se le hubiere notificado con la adjudicación, responderá de la quiebra del remate.- Al tiempo de la calificación de la quiebra, se adjudicará el objeto rematado al segundo mejor postor.-

La diferencia entre la primera postura y la segunda, o entre ésta y la tercera, si fuere del caso, y así sucesivamente, será pagada por el postor o postores que hubieren provocado la quiebra. El valor de dicha diferencia, se cobrará reteniéndolo, sin más trámite, de las sumas entregadas de contado. Si hubiere saldo a cargo de alguno de

los postores, la máxima autoridad dispondrá que se cobre y se emita un título de crédito contra dicho postor.

ART. 21.- FORMAS DE PAGO.

El postor deberá acompañar por lo menos el 10% de su oferta en dinero en efectivo o en cheque certificado a nombre del GAD Municipal de Guachapala.

En caso de ser adjudicatario, éste deberá pagar la diferencia en el término de diez días contados desde la fecha de notificación con la adjudicación.

Art. 22- COSTOS ESCRITURARIOS.

El postor adjudicatario pagará los costos de protocolización e inscripción incluso los derechos del notario, causados por su intervención en el proceso de remate, mas todos los impuestos por alcabala.

El notario cobrará las tasas que para el efecto determinen las regulaciones emitidas por el Consejo Nacional de la Judicatura, tanto en lo relativo a su intervención dentro o con la Junta de Remates, como en lo relativo a la protocolización del acta de adjudicación.

ART. 23.- DEVOLUCIÓN DE LOS VALORES CONSIGNADOS.

Los valores consignados para intervenir en el remate, por quienes no resultaren beneficiados con la adjudicación, les serán devueltos después que el adjudicatario hubiere hecho el pago total del precio pactado, o de que se haya ejecutoriado la providencia en la que se declare la quiebra del remate.

ART. 24.- ENTREGA DEL BIEN REMATADO.

EL GAD de Guachapala, ante petición del adjudicatario, una vez pagado la totalidad del precio y los costos procesales, e inscrita la escritura, hará la entrega formal del inmueble, a través del Jefe de avalúos y catastros, quién sentará el acta en junta del Secretario de la Junta.

Art. 25.- NOTIFICACIONES.

Todos los oferentes serán notificados de cada una de las diligencias efectuadas por la Junta de remates, con relación al objeto del remate, por el cual ha intervenido.

ART. 26.- NORMAS SUPLETORIAS.

Para la solución de los asuntos no regulados por este Reglamento, la Junta aplicará las disposiciones pertinentes constantes en la Constitución, Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Código de Procedimiento Civil, Reglamento Sustitutivo de Bienes del Sector Público, y más normas del orden público ecuatoriano.

VIGENCIA.

El presente Reglamento entrará en vigencia una vez publicado en la página Web Institucional.

El presente Reglamento fue discutido y aprobado en Sesión Extraordinaria de Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Guachapala efectuada el 14 del mes de mayo del 2015.

RAZÓN: Ab. Genaro Peralta Maura, Secretario del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Guachapala. **CERTIFICO:** Que el presente **"REGLAMENTO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA JUNTA DE REMATES DEL GAD MUNICIPAL DE GUACHAPALA Y PARA LA VENTA DE INMUEBLES DE DOMINIO PRIVADO DE PROPIEDAD MUNICIPAL"** fue conocido, discutido y aprobado en Sesión Extraordinaria de fecha 14 de mayo del 2015.

Ab. Genaro Peralta Maura
SECRETARIO DE CONCEJO
GAD – GUACHAPALA

SECRETARÍA DE CONCEJO DEL GAD – GUACHAPALA.- En Guachapala a los 15 días del mes de mayo del 2015, a las 09H30.- **VISTOS.-** De conformidad con el literal a) del Art. 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización remito original y copias del presente **"REGLAMENTO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA JUNTA DE REMATES DEL GAD MUNICIPAL DE GUACHAPALA Y PARA LA VENTA DE INMUEBLES DE DOMINIO PRIVADO DE PROPIEDAD MUNICIPAL"** al Señor Ingeniero Raúl Delgado Orellana, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Guachapala, para su sanción y promulgación.

Ab. Genaro Peralta Maura
SECRETARIO DE CONCEJO
GAD – GUACHAPALA

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUACHAPALA: Vistos: A los 18 días del mes de mayo del 2015, de conformidad con la disposición contenida en el literal a) del Art. 57 del Código Orgánico de Organización Territorial y Descentralización, habiendo observado el trámite legal y por cuanto este Reglamento se ha emitido de acuerdo con la Constitución y Leyes de la República, **SANCIONO** favorablemente el presente Reglamento. **EJECÚTESE**, para que entre inmediatamente en vigencia una vez publicado en la página Web Institucional.

Ing. Raúl Delgado Orellana
ALCALDE DEL GAD - GUACHAPALA



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DE GUACHAPALA
CONCEJO CANTONAL**

Dirección: Sixto Durán Ballén y Av. 3 de Noviembre www.guachapala.gob.ec Telefax: 2284196 – 2284205

SECRETARÍA DE CONCEJO DEL GAD – GUACHAPALA.- En Guachapala a los 18 días del mes de mayo del 2015, a las 15H00 proveyó y firmó el decreto que antecede el Ingeniero Raúl Delgado Orellana, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Guachapala.

Ab. Genaro Peralta Maura
**SECRETARIO DE CONCEJO
GAD – GUACHAPALA**