



ORDENANZA N° 005-2025

**EL ÓRGANO LEGISLATIVO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SEVILLA DON BOSCO**

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

Permite al GAD Municipal de Sevilla Don Bosco transformar la informalidad en seguridad jurídica y la omisión legal en cumplimiento de sus deberes constitucionales y facultades administrativas.

CONSIDERANDO:

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

Que, el Art. 66, numeral 26 de la Constitución, 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 Art. 321 de la Constitución, 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 Art. 375 de la Constitución, dispone que el Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda;

Que, el Art. 605 del Código Civil señala como bienes del Estado a todas las tierras que, estando situadas dentro de los límites territoriales, carecen de otro dueño;

Que, el Art. 4 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía Descentralización, establece 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. 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece la facultad normativa para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial;

Que, el Art. 53 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales son personas jurídicas de derecho público, con autonomía política, administrativa y financiera;



Que, el Art. 54 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, señala que son funciones del gobierno municipal las siguientes: literal a) y 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. 57 literal a) del COOTAD establece el ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;

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, prevé, que son bienes municipales aquellos sobre los cuales las Municipalidades ejercen dominio;

Que, el Art. 419 literal c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización prevé, que constituyen bienes de dominio privado del GAD Municipal, los bienes mostrencos situados dentro de las respectivas circunscripciones territoriales;

Que, el GAD Municipal de Sevilla Don Bosco, a través del Dirección Financiera, mantiene el inventario valorizado de los bienes de dominio privado, en estricta aplicación de lo dispuesto por el Art. 426 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

Que, el Art. 436, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expresa que los concejos podrán acordar y autorizar la venta, donación, permuta o hipoteca de los bienes inmuebles de uso privado, con el voto de los dos tercios de los integrantes. Para la autorización no se podrá contemplar un valor inferior al de la propiedad de acuerdo con el registro o catastro municipal actualizado;

Que, el inciso quinto del Art. 481 del COOTAD regula la enajenación de los terrenos de propiedad de los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos considerados como lotes, fajas o excedentes provenientes de errores de medición;

Que, es deber del GAD Municipal de Sevilla Don Bosco velar por el mantenimiento de un catastro actualizado que contenga la información de cabidas de los terrenos de cada uno de los bienes inmuebles existentes en las áreas urbanas y rurales del cantón, en beneficio de los intereses institucionales y de la comunidad;



Que, es indispensable dar una solución a los propietarios de los bienes inmuebles urbanos y rurales cuyas superficies que constan en escrituras difieren de la realidad física actual, por errores que arrastran desde los inicios de los procesos de lotización, urbanización o conformación de las áreas de terreno con fines habitacionales;

Que, en el cantón Sevilla Don Bosco existen bienes inmuebles urbanos, así como bienes inmuebles ubicados en las cabeceras parroquiales rurales, que están en posesión de personas del lugar por muchos años y que carecen de justo título de dominio; y que por disposición de la Ley, son de propiedad municipal, hecho que constituye un problema de orden social, que debe ser solucionado por el GAD Municipal de Sevilla Don Bosco, a través de la legalización a favor de dichas personas, a fin de procurar el bienestar material y social de los ciudadanos contribuir al fomento de los intereses locales; y En uso de las atribuciones y facultades constantes en el Art. 264 numeral 2 de la Constitución de la República del Ecuador y en los Art. 7 y 57 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Sevilla Don Bosco;

EXPIDE:

ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE ENAJENACION DE BIENES MOSTRENCOS, LOTES, FAJAS Y EXCEDENTES, PERTENECIENTES AL GAD MUNICIPAL DE SEVILLA DON BOSCO; Y, EL PROCESO DE TITULARIZACIÓN PARA INCORPORAR BIENES INMUEBLES MOSTRENCOS AL PATRIMONIO MUNICIPAL, EXCEPTUANDO A TERRENOS QUE SE ENCUENTREN EN TERRENO GLOBAL

CAPÍTULO I

GENERALIDADES:

Art. 1.- Principios. - Conscientes de los actos de posesión que determinados habitantes del cantón mantienen sobre algunos bienes inmuebles municipales y mostrencos, es prioritario:

- a) Adjudicar administrativamente la tenencia de la tierra dentro del perímetro urbano y zonas urbanas de las cabeceras parroquiales del cantón Sevilla Don Bosco;
- b) Resolver la titularización administrativa a favor de los poseedores de predios que carezcan de título de dominio inscrito en terrenos municipales;
- c) Controlar el crecimiento territorial en general y particularmente el uso y ocupación del suelo en las áreas urbanas y rurales;
- d) Garantizar el ejercicio pleno de los derechos de posesión y dominio;
- e) Conceder el dominio de las tierras siempre que éstas no estén en litigio ni pesen sobre ellas ningún gravamen que limite la propiedad;
- f) Determinar un valor justo a pagar por la adjudicación y venta de lotes, fajas y excedentes de terreno, acorde a la situación socio-económica de los poseedores;
- g) Incorporar al patrimonio municipal de conformidad con la Ley, los inmuebles que se encuentren vacantes, o también denominados mostrencos, ubicados dentro de



los límites urbanos de la cabecera cantonal y de las cabeceras parroquiales del cantón Sevilla Don Bosco;

- h) Complementar los catastros prediales con la identificación de los propietarios de cada inmueble; y,
- i) Ampliar el universo de contribuyentes en materia tributaria Municipal.

Art. 2.- Base Legal. – La presente ordenanza se fundamenta en las siguientes disposiciones del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD):

- a. Artículo 436: Dispone 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.
- b. Artículo 481: Establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos mediante ordenanza establecerán los mecanismos y procedimientos para regularizar bienes mostrencos.

Art. 3.- Ámbito de Aplicación. - Para la legalización de bienes mostrencos, la presente ordenanza será aplicada en las áreas urbanas del Cantón Sevilla Don Bosco y los centros urbanos de las parroquias rurales del cantón Sevilla Don Bosco. Para la enajenación de lotes, fajas, excedentes pertenecientes al GAD municipal de Sevilla Don Bosco se aplicará la presente ordenanza en el área urbana y rural, que no estén en litigio ni pese sobre ellos ningún gravamen que limite la propiedad.

Art. 4.- La Posesión. - Se entenderá a la posesión como la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño por el lapso mínimo de cinco (5) años; sea que el dueño o el que se da como tal, tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre.

Art. 5.- Beneficiarios. - Serán beneficiarios de la legalización de terrenos mostrencos las personas naturales y jurídicas de derecho público y privado, que demuestren haber estado en posesión de dichos terrenos, luego de cumplir los requisitos del proceso correspondiente. No obstante, el GAD Municipal de Sevilla Don Bosco tendrá la potestad de entregar en compraventa mediante escritura pública los terrenos de su propiedad a cualquier persona natural o jurídica, de acuerdo a las disposiciones de esta ordenanza, sin que sea necesario demostrar la posesión del bien. El peticionario estará en la obligación de demostrar la necesidad social de adquirir dicho terreno, para tal efecto el GAD Municipal estimará las condiciones socioeconómicas del solicitante. Perfeccionada la adjudicación, el beneficiario deberá continuar en posesión del predio por un lapso mínimo de cinco (5) años contados a partir de la fecha de inscripción de la escritura pública en el Registro de la Propiedad.

Art. 6.- Glosario de Términos. -

a) Bienes Mostrencos. - Se consideran mostrencos a los bienes inmuebles que carecen de propietario o dueño conocido, y que no tengan un título de dominio debidamente inscrito.



Para los efectos de esta ordenanza, a los bienes mostrencos se los ubica en suelos urbanos de la cabecera cantonal y de las cabeceras parroquiales.

b) Lotes. - Por lote se entenderá aquel terreno en el cual, de acuerdo con las ordenanzas municipales, sea posible levantar una construcción independiente de las ya existentes o por levantarse en los terrenos vecinos.

c) Fajas. - 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 los inmuebles vecinos, ni sea conveniente, de acuerdo con las ordenanzas municipales, mantenerlas como espacios verdes comunitarios. Además, se consideran como tales, las fajas de terreno que se originan, por variación en el ancho de una vía pública, un canal, un camino, etc.

d) Excedentes o diferencias. - Se entenderán todas aquellas superficies de terreno que excedan del área original que conste en el respectivo título de dominio 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 medidas. 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 de oficio o a petición de parte realizará la rectificación y regularización correspondiente, dejando a salvo las acciones legales que pueden tener los particulares. 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 en salvaguarda los derechos de terceros perjudicados.

e) Error técnico aceptable de medición. - Para la aplicación de la presente ordenanza, se considerará como un error técnico aceptable de medición cuando el excedente o la diferencia entre la medición anterior y la última realizada no supere el 6% de la superficie total del predio.

f) Terreno Global. - Se entenderá por terreno global aquel territorio de propiedad colectiva perteneciente a comunas, comunidades, pueblos o nacionalidades indígenas, reconocido por la Constitución y la Ley de Tierras, que es inalienable, imprescriptible, indivisible e inembargable, y que no puede ser fraccionado ni adjudicado de manera individual.

CAPÍTULO II

INCORPORACION DE BIENES INMUEBLES MOSTRENCOS AL PATRIMONIO MUNICIPAL

Art. 7.- Bienes Municipales de Dominio Privado.- Se entenderán como tales los señalados en el Art. 419 del Código Orgánico de Organización Autonomía y Descentralización, COOTAD; esto es los que no están destinados a la prestación directa de un servicio público y constituyen bienes de dominio privado, los inmuebles que no forman parte del dominio público, los bienes mostrencos situados dentro de las respectivas circunscripciones territoriales.



Art. 8.- Identificación e Incorporación de Bienes Mostrencos al Inventario Municipal. - La identificación como bien mostrenco de un inmueble; y, la solicitud de incorporación como bien municipal, podrán realizar las autoridades municipales o parroquiales como también los funcionarios municipales y la ciudadanía en general.

Art. 9.- Requisitos para la Declaratoria como Bien Municipal. - La inclusión de un bien inmueble al patrimonio municipal estará amparada en los siguientes documentos y proceso:

- a) Certificado del Registrador de la Propiedad.
- b) Levantamiento topográfico elaborado por técnicos municipales;
- c) Informe de Avalúos y Catastros;
- d) Informe del Directora/o de Planificación, Ordenamiento y Desarrollo Territorial;
- e) Informe favorable del Procurador Síndico; mismo que, luego de revisar la documentación correspondiente, elaborará un extracto a ser entregado a la Dirección Financiera para que se publique en un diario de la localidad, sin perjuicio de publicarlo en un diario de circulación provincial, por tres veces, con intervalo de cinco días entre cada publicación, solicitando se presente oposición o reclamo sobre el bien a ser incluido en el patrimonio municipal dentro del término de ocho días, a partir de la última publicación; y, sin perjuicio de colocar un rótulo de notificación en el predio;

Art. 10.- Resolución, Escrituración e Inscripción de Bienes Inmuebles Mostrencos. - Para la inclusión al patrimonio municipal del bien inmueble mostrenco, con los informes señalados en el párrafo precedente, el/la Alcalde/(sa) pondrá en consideración del Concejo Municipal, para que mediante Resolución, se apruebe y se incluya el predio como bien de dominio privado de la Municipalidad, disponiéndose que se eleve a escritura pública dicha resolución, incluyendo como habilitantes los requisitos del artículo anterior; y, su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón Sevilla Don Bosco.

CAPÍTULO III

DE LA ADJUDICACIÓN DE BIENES INMUEBLES MOSTRENCOS EN POSESION DE PARTICULARES

Art. 11.- Titulares del Derecho. - Las personas naturales o jurídicas con finalidad social o pública que se encuentren ininterrumpidamente por más de cinco (5) años, poseyendo un lote de terreno mostrenco, por sí mismo, o bien por interpuesta persona en su lugar y a su nombre en forma pacífica, tranquila, ininterrumpida, con ánimo de señor y dueño, sin perturbación de ninguna naturaleza y que no tengan litigio judicial pendiente, podrán acceder al derecho de dominio, específicamente cuando se cumpla con lo previsto en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, COOTAD y con las normas establecidas en esta Ordenanza.

Art. 12.- Procedencia de la Legalización de Bienes Inmuebles Municipales. - Los bienes inmuebles municipales, sujetos a legalizarse por medio de la presente ordenanza, serán aquellos de dominio privado contemplados en el Art. 419 del COOTAD y que se encuentren en posesión por un lapso ininterrumpido de cinco (5) años. Las fajas



municipales 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.

Art.13.- Trámites Previos. - El interesado deberá realizar el siguiente trámite:

- a) Solicitud de Certificado de ubicación del predio emitido por el Analista o Técnico de Avalúos Catastros;
- b) Solicitud de Certificado de Afección y Regulación Urbana emitido por el Analista o Técnico de Gestión del Territorio.

Art. 14.- De las Inspecciones. - Estas se realizarán de manera obligatoria en el predio objeto de legalización, y los funcionarios respectivos las efectuarán por cada trámite, por una sola ocasión. Esta inspección permitirá analizar la información presentada en el levantamiento topográfico, para la posterior emisión de las certificaciones e informes de Avalúos y Catastros, de Gestión del Territorio y de Planificación Urbana.

Art. 15.- Requisitos y contenido de la solicitud para la legalización de bienes mostrencos. - La solicitud de legalización de bienes mostrencos será presentada en la Secretaría General del GAD Municipal de Sevilla Don Bosco dirigida al Señor/(a) Alcalde/(sa); para proceder a la tramitación de la petición, la/el interesado/a deberá acompañar obligatoriamente la siguiente documentación:

1. Solicitud. - La solicitud deberá contener la siguiente información:

- a) Designación de la autoridad a quien va dirigido;
- b) Nombres completos, estado civil, edad, y profesión, del solicitante;
- c) Fundamentos de hecho y derecho expuestos con claridad y precisión;
- d) Singularización del bien;
- e) Designación del lugar en donde se debe realizar la inspección.

2. Documentos que se acompañaran a la solicitud. - A la solicitud se deberá acompañar la siguiente documentación:

- a) Copia de la cédula de ciudadanía y certificado de votación del último proceso electoral del peticionario, de su conyugue o pareja en unión de hecho (persona natural);
- b) Copia del RUC, copia de la cédula de ciudadanía y certificado de votación del representante legal y copia de su nombramiento debidamente registrado o inscrito y vigente (persona jurídica);
- c) Certificado de no adeudar al GAD Municipal de Sevilla Don Bosco, de la/el solicitante y su cónyuge, o conviviente en Unión de Hecho;
- d) Certificado actualizado del Registrador de la Propiedad en el que conste que el predio materia de legalización carece de título de dominio;
- e) Levantamiento topográfico (planimétrico y altimétrico) del bien que será materia de la adjudicación, elaborado por un ingeniero civil o arquitecto, 3 ejemplares impresos en lámina formato A4 y en digital;
- f) Certificado de ubicación;
- g) Certificado de Afección y Regulación Urbana;



- h) Comprobante de pago de tasa arancelaria por servicios administrativos;
- i) El informe de factibilidad de la solicitud por parte de la Comisión de Legislación Fiscalización, para proceder con el trámite de legalización de bienes mostrencos.

Art. 16.- Requisito esencial para la prosecución del trámite de legalización de bienes mostrencos. - El solicitante luego de tener el informe favorable de la Comisión de legislación y fiscalización para continuar con el trámite de legalización de bienes mostrencos, deberá contar con los siguientes documentos:

1.- Declaración juramentada de la/el o las/los solicitantes, la misma que contendrá:

- a) La afirmación de la/el solicitante que diga que, a esa fecha está en posesión del terreno por más de cinco años;
- b) Relación circunstanciada sobre los actos de posesión del bien y de que ésta ha sido pacífica, pública e ininterrumpida con el ánimo de señor/a y dueño/a;
- c) La determinación de las obras y/o mejoras que ha realizado sobre el bien;
- d) Justificar su estado civil o unión de hecho.

Art. 17.- De la Calificación de las solicitudes. - Presentada la solicitud el Alcalde/a examinara si reúne los requisitos legales; si no reúne los requisitos legales determinados en los artículos precedentes, ordenara que el solicitante complete o aclare, en el término de tres días; y si no lo hiciere se abstendrá de tramitarla y ordenara su archivo, acto administrativo que podrá ser apelado. Las solicitudes de legalización de bienes inmuebles serán publicadas en la cartelera municipal y en la página web de la institución, con el propósito de que algún afectado o afectados presenten su reclamo.

Art. 18.- Consideraciones técnicas. - Se detallan las siguientes consideraciones técnicas:

- a) El levantamiento deberá ser topográfico estar geo referenciados, dimensionando y especificando las características físicas de linderos y superficie (cerramientos, construcciones, zanjas, tanques, etc.); deberán incluir: cuadro de linderos perfectamente legible con indicación de ancho de vías colindantes, ubicación graficada con referencia de su entorno, cuadro para aprobación municipal, membrete con firmas del profesional responsable del levantamiento y del posesionario del bien;
- b) No serán susceptibles de titularización los predios de protección forestal, aquellos contemplados en planes urbanos para reserva del suelo, zonas arqueológicas, taludes que superen el 50% de pendiente, riveras de ríos y retiros de quebradas. La titularización no cambia el régimen de uso del suelo que rige para los predios;
- c) Los lotes deberán tener al menos 8,00 metros de frente, salvo casos especiales como: construcción existente, consideraciones estrictamente sociales (con una sola propiedad en el cantón); y, los lotes deberán tener siempre acceso independiente;
- d) Los predios en posesión, colindantes con un predio del mismo solicitante que cuente con título de propiedad deberán ser tratados como excedentes de terreno, siempre que el área no supere el lote mínimo del área planificada;
- e) Cuando el área del predio en posesión, colindante con un predio del mismo propietario, supere el lote mínimo del total del área planificada del predio del cual cuentan con título de propiedad; deberá solicitar titularización administrativa del bien Mostrenco excepto cuando el título de propiedad del predio colindante



provena de adjudicaciones administrativas previas; caso en que se tratará como excedente de terreno.

Art. 19.- De los informes y certificaciones. - Se requiere los siguientes informes y certificaciones:

1.-Certificaciones:

- a) **Certificación del Analista de Gestión de Territorio.** - Realizará la inspección respectiva y la constatación de medidas conforme al levantamiento topográfico presentado, a fin de determinar el área, linderos del bien inmueble y que el bien materia del trámite no se encuentra reservado para obra pública alguna y no tiene ningún tipo de afección;
- b) **Certificación del Analista de Avalúos y Catastros.** - El/la responsable de Avalúos y Catastros constatará la existencia del bien inmueble municipal, determinando el área; y certificará si el bien inmueble se encuentra en la zona urbana de la cabecera cantonal o en zona urbana de las cabeceras parroquiales del cantón Sevilla Don Bosco;

2.-Informes:

- a) **Informe de Asesoría Jurídica.** - El Procurador Síndico Municipal informará sobre la legalidad del trámite de adjudicación, cerciorándose de la existencia de todos los documentos e informes de los departamentos municipales, además deberá garantizar que la declaración juramentada que presente el peticionario contenga los requisitos suficientes; y, que el bien inmueble en cuestión, no es objeto de litigio, reclamo o discusión en la vía judicial o administrativa;
- b) **Informe de Planificación Urbana.** - La persona encargada de la Planificación, establecerá que el bien inmueble a entregarse, no esté dentro de los planes de regulación urbana y certificará la factibilidad técnica de la petición; además, informará si el predio motivo de la legalización no se encuentra en zona de riesgo;
- c) **Informe del Analista o técnico de Avalúos y Catastros.** - El/La responsable de Avalúos y Catastros realizará un informe de avalúo del predio en trámite, el cual servirá para el cálculo de la tasa a pagar para la titularización administrativa.

Art. 20.- Procedimiento. - Se establece el siguiente procedimiento:

- 1. La solicitud se receptorá en secretaría general, en donde se revisará el cumplimiento de todos y cada uno de los requisitos establecidos en el Art. 15 de la presente ordenanza, a excepción de los literales h) e i).
- 2. La solicitud con la documentación que se adjunta, será conocida por el Alcalde y este actuará conforme lo que establece el Art. 17 de la presente Ordenanza.
- 3. El alcalde ordenara a la Dirección de Planificación, Desarrollo y Ordenamiento Territorial, para que se disponga a planificación Urbana y Avalúos y Catastros, la emisión de los respectivos informes técnicos que amerite un asesoramiento claro planteando las observaciones y recomendaciones para la prosecución de la causa.



4. Con las correcciones realizadas y en conformidad; con los informes de Planificación y Avalúos, el Alcalde dispondrá al Procurador Síndico emitir el informe sobre la procedencia o no de la legalización.
5. El expediente será entregado a la Comisión de Legislación y Fiscalización para que presente el informe favorable o en contra sobre la factibilidad de la solicitud por parte de la Comisión de Legislación y Fiscalización, para proceder con el trámite de legalización de bienes mostrencos.
6. Con el informe favorable de factibilidad de la solicitud por parte de la Comisión de Legislación y Fiscalización, para proceder con el trámite de legalización, de no existir oposición o reclamo a la Titularización Administrativa del bien inmueble a favor del petitionerario, dentro del término de 10 días, contados a partir de la última publicación, el Alcalde remitirá el expediente a Secretaria General con todos los informes para que se ponga a consideración y resolución del Concejo Municipal.
7. En los trámites que procedan, el petitionerario en el término de 15 días deberá acudir a Secretaria General para retirar el extracto del proceso para su publicación, por 3 días consecutivos, a costas del mismo en uno de los diarios de mayor circulación en la localidad, debiendo entregar un ejemplar de cada una de las publicaciones, en el término de 15 días, contados a partir de la entrega del extracto, caso contrario el proceso será devuelto al usuario a través de secretaría general para que se inicie un nuevo proceso.
8. Dentro del término de ocho días posteriores a la expedición de la Resolución de Titularización Administrativa, Secretaria General comunicará al sub proceso de Determinación y Rentas para la emisión de los valores correspondientes y notificará a los interesados, quienes deberán proceder a su cancelación.
9. De no existir oposición o reclamo a la Titularización Administrativa del bien inmueble a favor del petitionerario, cumplido el término de 8 días, contados a partir de la Resolución del I. Concejo Cantonal el petitionerario solicitara las copias de ley a fin de que sean protocolizadas e inscritas en el Registro de la Propiedad.
10. La protocolización de la Resolución de Titularización Administrativa y su correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad correrán por cuenta del beneficiario.

Art. 21.- Notificación al beneficiario/a.- Con la resolución del Concejo Municipal se notificará al beneficiario, quien en el término de cinco (5) días podrá pedir la aclaración, ampliación e impugnación que considere pertinente.

Art 22.- De la Negativa. - En el caso de que el Concejo Municipal, de forma motivada, resolviera negar el pedido se procederá a notificar al interesado para que ejerza sus derechos legales, de estimarlo pertinente. La negativa expresada por el Concejo Municipal no obsta para que el interesado pueda volver a presentar solicitud y retomar el trámite en caso de haber superado la situación que motivó la misma; o intentar los recursos de reposición o revisión en la vía administrativa, en los términos señalados en el COOTAD.

Art 23.- Reserva Municipal. - De comprobarse dolo o falsedad de los hechos declarados bajo juramento, el Concejo Municipal se reserva el derecho de dejar sin efecto o revocar, en cualquier momento, la adjudicación de los bienes inmuebles.



Art 24.- Reclamos y objeciones de terceros interesados. - Si un tercer interesado entrare en conocimiento del proceso de titularización a favor de una persona natural o jurídica y presentare su reclamo ante el Alcalde/sa, la autoridad dispondrá al Procurador Síndico y Director de Hábitat y Ordenamiento Territorial suspendan el trámite; una vez superado el inconveniente se continuará con el trámite administrativo. Si un tercer interesado se presentare una vez concluido el trámite administrativo y alegare derechos sobre el bien titulado, deberá acudir a la justicia ordinaria.

Art. 25.- Tasas arancelarias. - El beneficiario(a) deberá cancelar en las ventanillas de Recaudación lo siguiente:

- a) Tasa por trámites administrativos realizados en el proceso: equivalente al 20% de una Remuneración Básica Unificada. A cancelar al iniciar el trámite.
- b) Valor de Titularización Administrativa del bien inmueble, establecido de la siguiente manera: una tasa fija de USD \$200,00, cuando el avalúo del bien inmueble no supere los USD \$20.000,00; y, el 1% del avalúo del bien, para avalúos iguales o superiores a USD \$20.000,01. A cancelar una vez que exista Resolución afirmativa de Titularización Administrativa.

Art 26.- Formas de Pago. - Los beneficiarios podrán pagar el valor notificado de la siguiente manera:

- a) De contado, hasta 30 días después de la notificación;
- b) Mediante convenio de pago de hasta 12 meses, sin intereses, con un 30% mínimo de abono inicial. En este caso la entrega de la Resolución de Titularización Administrativa se realizará previa cancelación del valor total. En el caso del literal b) vencidos tres pagos mensuales seguidos, se declarará vencido el plazo y se dará inicio al cobro por vía coactiva.

Art. 27.- De las Prohibiciones. - Los predios adjudicados, independientemente de la forma de pago, quedarán prohibidos de enajenar a terceros por un período de cinco (5) años; debiendo constar este gravamen en la Resolución de Titularización Administrativa; sin embargo, podrá hipotecarse con el único fin de acogerse a incentivos y beneficios que ofrece el gobierno nacional a la población.

CAPÍTULO IV

DE LA VENTA DE TERRENOS O FAJAS MUNICIPALES

Art. 28.- Requisitos para solicitar la venta de un bien Municipal. - La solicitud de venta de bienes inmuebles municipales será presentada en la Secretaría General del GAD Municipal de Sevilla Don Bosco dirigida al Señor Alcalde/sa; para proceder a la tramitación de la petición, la/el interesado/a deberá acompañar obligatoriamente la siguiente documentación:

- a. Copia de la cédula de ciudadanía y certificado de votación del último proceso electoral del peticionario, y de su conyugue o pareja en unión de hecho (persona natural) copia del RUC;
- b. copia de la cédula de ciudadanía y certificado de votación del representante legal y copia de su nombramiento debidamente registrado o inscrito y vigente (persona jurídica);
- c. Certificado de no adeudar al GAD Municipal de Sevilla Don Bosco, de la/el solicitante y su cónyuge, o conviviente en Unión de Hecho;



- d. Certificado del Registrador de la Propiedad;
- e. Comprobante de pago de tasa de derecho por solicitud; 1 D Art. 29.- Previo a que el/ (la) Alcalde/sa, someta a conocimiento del Concejo Municipal, la solicitud de venta de terrenos, deberá contar con las certificaciones e informes de los funcionarios municipales correspondientes, cuerpo colegiado que determinará si procede o no la venta; y, en caso de proceder, en la Resolución de Concejo se facultará al Alcalde/sa, para que suscriba la escritura de compraventa.

Art. 30.- Procedimiento. - Se establece el siguiente procedimiento:

1. La solicitud se recepcará en secretaría general, en donde se revisará el cumplimiento de todos y cada uno de los requisitos establecidos en el Art. 28 de la presente ordenanza.
2. El expediente será entregado a la Dirección de Hábitat y Ordenamiento Territorial para que se disponga a Planificación Urbana la revisión de que el bien inmueble a entregarse, no esté dentro de los planes de regulación urbana y certifique la factibilidad técnica de la petición; además, informará si el predio motivo de la legalización no se encuentra en zona de riesgo. Así también se dispondrá a Avalúos y Catastros, la emisión del respectivo informe de avalúo del bien inmueble municipal.
3. En conformidad con los informes de Planificación y Avalúos, el expediente pasará a Procuraduría Síndica.
4. El Procurador Síndico solicitará a la Dirección Financiera una certificación.
5. La Dirección Financiera emitirá una certificación de la no productividad del inmueble objeto de la venta, conforme lo exige el literal a) del Art. 437 del COOTAD.
6. Una vez completo el expediente, Procuraduría Síndica entregará al Alcalde para su aprobación en el Concejo Municipal.
7. El concejo Municipal, cumplidos los requisitos y contando con informes favorables correspondientes, de ser procedente, acogerá la solicitud del posesionario(a) y emitirá la correspondiente Resolución para la venta del Bien inmueble municipal.
8. Aprobada la venta del lote o la faja de terreno por parte del Concejo Municipal de Sevilla Don Bosco, se remitirá la información a la Dirección Financiera, para que disponga a quién corresponda la emisión del título de crédito respectivo por el valor de la venta. Una vez cancelada la totalidad del valor del bien inmueble, el Procurador Síndico Municipal, procederá a elaborar la minuta respectiva, haciendo constar como documentos habilitantes todos los informes presentados en el proceso y demás documentos necesarios, así como el levantamiento topográfico.
9. Secretaría General notificará al comprador para que proceda a la escrituración del título de propiedad.

Art. 31.- De los gastos. - Los costos que se generen por efecto de copias, impresiones de planos, certificaciones municipales, escrituras públicas, y de otras solemnidades para configurar la venta, estarán a cargo del beneficiario de la venta.

Art. 32.- Dimensión de los lotes de terreno. - Los lotes de terreno a adjudicarse a través de compraventa, tendrán la superficie y delimitación que se determine en el inventario actualizado de todos los bienes valorizados del dominio privado que se registran en Avalúos y Catastros.



Art. 33.- Conveniencia del GAD Municipal en la venta de fajas de terreno. - Para el caso de las fajas de terreno, el funcionario de la Dirección de Hábitat y Ordenamiento Territorial, determinará en el informe correspondiente, la conveniencia o no de la venta que se solicita.

Art. 34.- Valor del Terreno. - En base a los principios de solidaridad, subsidiariedad y sustentabilidad del desarrollo y de los fines de los gobiernos autónomos descentralizados municipales, contemplados en el COOTAD y por ser política de desarrollo social y económico de esta entidad municipal, para que todas las personas que no cuenten con un título de dominio, tengan la oportunidad de legalizar los lotes de terreno que han mantenido en posesión, el valor a pagar por los lotes y fajas de terreno de propiedad del GAD Municipal de Sevilla Don Bosco, se establecerá en base a los siguientes parámetros: El 90% del avalúo comercial, siempre y cuando cuente con todos los servicios básico; El 85% del avalúo comercial, en caso que el predio tenga servicios básicos incompletos; y, El 80% del avalúo comercial, en los predios que no cuenten con ningún servicio básico.

Art 35.- Formas de Pago. - Los beneficiarios podrán pagar el valor de la siguiente manera:

- a) De contado, hasta 30 días después de la notificación.
- b) Mediante convenio de pago de hasta 12 meses, sin intereses, con un 30% mínimo de abono inicial. En este caso la entrega de la minuta y más documentos para la formalización de escrituras, se realizará previa cancelación del valor total. En el caso del literal b) vencidos tres pagos mensuales seguidos, se declarará vencido el plazo y se dará inicio al cobro por vía coactiva.
- c) En el caso de personas de escasos recursos económicos, se establecerá el plazo máximo de 24 meses, previo informe social emitido por la Dirección de Desarrollo social.

Art. 36- Prohibición de venta. - No se venderán terrenos o predios en los lugares o sectores que se encuentren declarados como zonas de protección en zonas rurales y áreas de riesgo. De la misma manera, no se venderá predios de protección forestal, de pendientes superiores al cincuenta por ciento (50%) o que correspondan a riveras de ríos, o por reservas dispuestas en la ordenanza y en las leyes vigentes.

Art. 37.- Adjudicación forzosa.- De acuerdo al Art. 482 del COOTAD, cuando una faja de terreno hubiere salido a la venta mediante el procedimiento de pública subasta y no se hubieren presentado como oferentes ninguno 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 apropiado para adquirirla, valor que se cobrará 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 Entidad Municipal podrá otorgar plazos de hasta cinco años. En el caso de propietarios pertenecientes a grupos de atención prioritaria, el GAD Municipal tomará medidas de acción positiva.

Art. 38.- Catastro de los terrenos. - Determinada el área y linderos del lote de terreno, e inscrito en el Registro de la Propiedad de Sevilla Don Bosco a nombre del nuevo propietario, el departamento de Avalúos y Catastros procederá a actualizar esta información en el catastro e informará a Contabilidad para que el predio se elimine del



inventario de bienes inmuebles municipales y se actualice el balance contable de la institución.

Art. 39.- Prohibición de enajenar.- Los lotes de terreno materia de la adjudicación de bienes mostrencos, amparados en la presente ordenanza, no podrán ser enajenados por el lapso de cinco (5) años contados a partir de la inscripción de la escritura en el Registro de la Propiedad, debiendo constar esta prohibición en una cláusula de la mencionada escritura pública, e inscribirse conjuntamente con la adjudicación en el Registro de la Propiedad del Cantón Sevilla Don Bosco. No obstante, de lo anterior, los beneficiarios de este tipo de adjudicación podrán hipotecarlos para acogerse a los incentivos y beneficios que con el carácter económico ofrece el Gobierno Nacional a la población, para que accedan a préstamos para construcción mejoramiento de vivienda o sus similares.

Art. 40.- Necesidad Urgente de Vender. - Si el propietario se viere precisado a vender el solar o lote de terreno antes del plazo indicado en el artículo 39, será exclusivamente para la compra de otra propiedad de mejores condiciones para su familia o en caso de calamidad domestica que se determine enfermedad catastrófica. Para tal efecto necesitará la aprobación del Concejo Municipal, para que proceda al levantamiento de la prohibición de enajenar, debiendo justificar la razón de su pedido. El Concejo Municipal podrá, mediante los informes que deben emitir los departamentos correspondientes, aprobar o negar lo solicitado.

Art. 41.- Caducidad. - La venta de terrenos municipales cuyas escrituras no se hayan inscrito por cualquier causa en el plazo de tres (3) años, caducarán en forma automática sin necesidad de que así lo declare el Concejo Municipal.

Art. 42.- En caso de terrenos con áreas mayores al lote mínimo, cuyos beneficiarios requieran fraccionarlos, éstos deberán ajustarse a la reglamentación urbana del Plan de Ordenamiento Territorial.

CAPÍTULO V

DE LOS EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE AREAS DE TERRENOS REGULARIZACION DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE AREAS DE TERRENO URBANO ROVENIENTES DE ERRORES DE CALCULO O MEDICION

Art. 43.- Aplicación. - El presente capítulo establece el régimen administrativo de la regularización de excedentes o diferencias de áreas de terreno urbano en el cantón Sevilla Don Bosco, provenientes de errores de cálculo o medición; con el fin de ordenar el territorio y otorgar seguridad jurídica de sus bienes inmuebles al propietario.

Art. 44.- Legalización. - Legalizar los excedentes o diferencias de áreas de terreno urbanas y rurales que el GAD Municipal determine que por un error de cálculo o de medición difieren de superficie respecto del área original que conste en el respectivo título; y, de conformidad a lo señalado en el reformado Art. 481.1 del COOTAD, constituyen excedentes y por tanto propiedad municipal para efectos de su enajenación.



Art. 45.- Errores de Cálculo o Medición.- a) Para los efectos del presente capítulo se entenderá por "excedente" la diferencia en más y por "diferencia" la disconformidad en menos, del error técnico. b) Los excedentes a los que se refiere el reformado Art. 481.1 del COOTAD, serán adjudicados por la municipalidad al propietario del lote que ha sido mal medido, cobrándoles el 10% del avalúo catastral de la superficie que excede por servicios administrativos.

Art. 46.- Diferencias. - En el caso de detectar diferencias, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Sevilla Don Bosco, de oficio o a petición de parte realizará la rectificación o regularización correspondiente, dejando a salvo las acciones legales que puedan tener los particulares. El Registrador de la Propiedad para los casos establecidos en los excedentes y diferencias, procederá a inscribir los actos administrativos de rectificación y regularización, documento que constituye justo título.

Art. 47.- Determinación de Linderos. - Para la determinación de linderos se podrán considerar tanto los elementos físicos permanentes existentes en el predio como: muros o DID cerramientos; así también elementos naturales existentes como: quebradas, taludes, espejos de agua o cualquier otro accidente geográfico.

Art. 48.- Requisitos para solicitar la adjudicación de Excedentes. - La solicitud de adjudicación de excedentes será presentada en la Secretaría General del GAD Municipal de Sevilla Don Bosco dirigida al Señor Alcalde; para proceder a la tramitación de la petición, la/el interesado/a deberá acompañar obligatoriamente la siguiente documentación:

- a) Copia de la cédula de ciudadanía y certificado de votación del último proceso electoral del peticionario, y de su conyugue o pareja en unión de hecho (persona natural) copia del RUC, copia de la cédula de ciudadanía y certificado de votación del representante legal y copia de su nombramiento debidamente registrado o inscrito y vigente (persona jurídica);
- b) Certificado de no adeudar al GAD Municipal de Sevilla Don Bosco, de la/el solicitante y cónyuge, o conviviente en Unión de Hecho;
- c) Copia del pago del impuesto predial del año en curso;
- d) Certificado de gravámenes actualizado; su e) Levantamiento topográfico georreferenciado, con dimensiones identificando colindantes, representando los datos de la escritura y del excedente;
- e) Declaración juramentada notariada del solicitante, indicando no afectar a terceros; g) Comprobante de pago de tasa de derecho por solicitud.

Art. 49.- Procedimiento: Se establece el siguiente procedimiento:

- a) La solicitud se receptará en Secretaría General, acompañada de todos los requisitos establecidos en el Art. 48 de la presente ordenanza.
- b) El expediente será entregado a Avalúos y Catastros con el requerimiento de determinar lo siguiente:
 - La superficie del excedente.
 - El valor total de adjudicación del excedente.
 - El avalúo del excedente a cobrar comprenderá únicamente el valor del terreno.



- En caso de no coincidir el levantamiento presentado con la realidad del terreno, devolverá el trámite al interesado para que solucione los inconvenientes detectados.
- c) El/la Analista de Avalúos y Catastros solicitará a la Dirección Financiera se emita el título de crédito para el pago correspondiente.
- d) Una vez realizado el pago por servicio administrativo, el usuario presentará el documento original para que se adjunte al expediente.
- e) Luego de cumplidos los requisitos constantes en los numerales precedentes; el expediente se remitirá al Alcalde para que proceda con la resolución administrativa de rectificación o regularización.

Art. 50.- Formas de Pago. - Los beneficiarios podrán pagar el valor emitido de la siguiente manera: a) De contado. b) Mediante convenio de pago de hasta 12 meses, sin intereses, con un 30% mínimo de abono inicial. En este caso la entrega del Acta de Adjudicación se realizará previa cancelación del valor total.

Art. 51.- Prohibición. - En ningún caso el Registrador de la Propiedad del Cantón Sevilla Don Bosco inscribirá escrituras públicas que modifiquen el área del último título de dominio, sin que demuestre el usuario que el proceso de legalización por excedente ha concluido.

CAPÍTULO VI DE LAS RECLAMACIONES

Art. 52.- De las Reclamaciones. - Los particulares que se consideren afectados por el inicio del proceso para la declaratoria de bien mostrenco, adjudicación y venta de un terreno, podrán presentar sus reclamos en secretaría del GAD del Cantón Sevilla Don Bosco, adjuntando los siguientes documentos:

- a) Copia de la escritura debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad; Certificado de gravámenes actualizado, del bien objeto del reclamo, donde conste la historia del dominio por lo menos de los últimos 15 años, otorgado por el Registrador de la Propiedad del cantón Sevilla Don Bosco.
- b) Certificado de pago del impuesto predial respecto al bien reclamado.
- c) Certificado de no adeudar al GAD del Cantón Sevilla Don Bosco.
- d) Levantamiento topográfico del inmueble, en donde se indiquen ubicación, medidas, linderos y superficie. Una vez recibido el escrito de oposición a los procesos de declaratoria de bien mostrenco, adjudicación y venta, en un plazo no mayor a 10 días; se remitirán al Concejo Municipal para la resolución correspondiente. De no existir título de dominio inscrito, el trámite se suspenderá hasta que el tema sea resuelto por los jueces competentes.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. - Los predios ubicados en el área urbana que no estén debidamente registrados en el catastro por desidia o desinterés de los propietarios o posesionarios, pasarán a tramitarse como propiedad municipal, previa notificación en la prensa por tres ocasiones y/o rotulación en el predio. Para revertir o recuperar la propiedad el afectado



presentará certificado del Registro de la Propiedad a más de seguir los procesos y demostrar legalmente su pertenencia, deberá cancelar los gastos incurridos por costos administrativos, rotulación, notificación, prensa y medios similares; con un recargo del 10% de los gastos motivados.

SEGUNDA. - Perímetro Urbano. - Para efectos y aplicación de la presente ordenanza, se consideran también perímetros urbanos, cabeceras parroquiales rurales, que estén dentro del perímetro urbano determinado en la ordenanza que regula esta materia.

TERCERA. - Normas supletorias. - En todo lo que no se encuentre contemplado en esta ordenanza se estará a lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Código Civil, Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, Ley Notarial, y demás leyes conexas.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

PRIMERA. - Incorporación al inventario de predios. - Hasta que el GAD Municipal de Sevilla Don Bosco realice el inventario total de los bienes mostrencos y/o vacantes, podrá incorporando en forma individual o por grupos los predios que fueren materia de solicitud de legalización por parte de sus posesionarios, que cumplan con los requisitos establecidos en la presente Ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL

PRIMERA. - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción y promulgación por el ejecutivo del GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SEVILLA DON BOSCO, sin perjuicio de su publicación en la página web de la institución y en el Registro Oficial.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Cantón Sevilla Don Bosco, a los 17 días del mes de noviembre de 2025.

Ing. Fabricio Narváez Gavilanes, Mgs.
ALCALDE DE SEVILLA DON BOSCO

Ab. Yanua Solania Tsamaraint
SECRETARIA DEL CONCEJO

SECRETARÍA DEL CONCEJO DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN SEVILLA DON BOSCO. - REMISIÓN: En concordancia al Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, remito la **ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE ENAJENACION DE BIENES MOSTRENCOS, LOTES, FAJAS Y EXCEDENTES, PERTENECIENTES AL GAD MUNICIPAL DE SEVILLA DON BOSCO; Y, EL PROCESO DE TITULARIZACIÓN PARA INCORPORAR BIENES INMUEBLES MOSTRENCOS AL PATRIMONIO MUNICIPAL, EXCEPTUANDO A TERRENOS QUE SE ENCUENTREN EN TERRENO GLOBAL**, que en sesiones del Concejo Municipal del Cantón Sevilla Don Bosco, en Sesión Ordinaria de 12 de



noviembre de 2025 y Sesión Ordinaria 17 de noviembre del 2025, fue conocida, discutida y aprobada en primer y segundo debate respectivamente. **CERTIFICO.** -

Ab. Yanua Solania Tsamaraint
SECRETARIA DEL CONCEJO

ALCALDÍA DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN SEVILLA DON BOSCO. - SANCIÓN. – Sevilla Don Bosco, 18 de noviembre de 2025, a las 10h30. En uso de las facultades que me confiere los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, **SANCIONO** la presente ordenanza y autorizo su promulgación y publicación.



Ing. Carlos Fabricio Narváez Gavilanes, Mgs.
ALCALDE DE SEVILLA DON BOSCO

SECRETARÍA DEL CONCEJO DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTON SEVILLA DON BOSCO. - CERTIFICACIÓN: En la Sala de Sesiones del Concejo Municipal de Sevilla Don Bosco, ciudad de Sevilla Don Bosco a las 17h00 del 18 de noviembre de 2025.- Proveyó y firmó la ordenanza que antecede el Ing. Carlos Fabricio Narváez Gavilanes, Mgs., **ALCALDE DEL CANTÓN SEVILLA DON BOSCO. CERTIFICO.** -

Ab. Yanua Solania Tsamaraint Unupi
SECRETARIA DEL CONCEJO