



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS

Fundado el 09 de Agosto de 1988 - Registro Oficial No. 996



EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS.

CONSIDERANDO

Que, el artículo 30 de la Constitución de la República señala que las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.

Que, el artículo 31 de la Constitución de la República dispone que las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural, y que el ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía.

Que, el numeral 2 del artículo 66 de la Constitución de la República reconoce y garantiza a las personas el derecho a una vida digna que asegure la vivienda y otros servicios sociales necesarios.

Que, el numeral 25 del artículo 66 de la Constitución de la República garantiza el derecho a acceder a bienes y servicios públicos y privados de calidad, con eficiencia, eficacia y buen trato, así como a recibir información adecuada y veraz sobre su contenido y características.

Que, el numeral 26 del artículo 66 y el artículo 321 de la Constitución de la República garantizan a las personas el derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental.

Que, el artículo 83 de la Constitución de la República establece entre los deberes de los ciudadanos, el promover el bien común y anteponer el interés general al interés particular, conforme el buen vivir; y, asumir las funciones públicas como un servicio a la colectividad y rendir cuentas a la sociedad y a la autoridad, de acuerdo con la ley.

Que, el artículo 241 de la Constitución de la República dispone que la planificación deberá garantizar el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados;

Que, el artículo 248 de la Constitución establece que se reconocen las comunidades, comunas, recintos, barrios y parroquias urbanas. La ley regulará su existencia con la finalidad de que sean consideradas como unidades básicas de participación en los gobiernos autónomos descentralizados y en el sistema nacional de planificación.

Que, el artículo 264 numerales 1 y 2 de la Norma Suprema establecen que los gobiernos municipales tendrán, entre otras competencias exclusivas, la de planificar el desarrollo



GADMCJS

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS

Fundado el 09 de Agosto de 1988 - Registro Oficial No. 996



cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural; y, la de ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.

Que el artículo 314 de la Constitución de la República, señala que el Estado será responsable de la provisión de los servicios públicos de agua potable y de riego, saneamiento, energía eléctrica, telecomunicaciones, vialidad, infraestructuras portuarias y aeroportuarias, y los demás que determine la ley.

El Estado garantizará que los servicios públicos y su provisión respondan a los principios de obligatoriedad, generalidad, uniformidad, eficiencia, responsabilidad, universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad y calidad. El Estado dispondrá que los precios y tarifas de los servicios públicos sean equitativos, y establecerá su control y regulación.

Que, el artículo 375 de la Carta Fundamental, indica que el Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna.

Que, el artículo 376 de la Carta Política prevé que para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, las municipalidades podrán expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley. Se prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano o de público a privado.

Que, el artículo 415 de la Carta Fundamental dispone que el Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados deberán adoptar políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso de suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes.

Que, el artículo 54 literales a), b), c) e i) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, prescriben que son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal entre otras las siguientes:

- 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;
- b) Diseñar e implementar políticas de promoción y construcción de equidad e inclusión en su territorio, en el marco de sus competencias constitucionales y legales;
- c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;



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 artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización expresa que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley;

b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;

Que, los numerales 1 y 2 del artículo 5 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, establece que son principios para el ordenamiento territorial, uso y la gestión del suelo, entre otros los siguientes:

1. La sustentabilidad. La gestión de las competencias de ordenamiento territorial, gestión y uso del suelo promoverá el desarrollo sustentable, el manejo eficiente y racional de los recursos, y la calidad de vida de las futuras generaciones.

2. La equidad territorial y justicia social. Todas las decisiones que se adopten en relación con el territorio propenderán a garantizar a la población que se asiente en él, igualdad de oportunidades para aprovechar las opciones de desarrollo sostenible y el acceso a servicios básicos que garanticen el Buen Vivir.

Que, el artículo 11 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, prevé que además de lo previsto en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas y otras disposiciones legales, la planificación del ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados observarán, en el marco de sus competencias, los siguientes criterios:

3. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, de acuerdo con lo determinado en esta Ley, clasificarán todo el suelo cantonal o distrital, en urbano y rural y definirán el uso y la gestión del suelo. Además, identificarán los riesgos naturales y antrópicos de ámbito cantonal o distrital, fomentarán la calidad ambiental, la seguridad, la cohesión social y la accesibilidad del medio urbano y rural, y establecerán las debidas garantías para la movilidad y el acceso a los servicios básicos y a los espacios públicos de toda la población.

Que, los incisos primero y segundo del artículo 382 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización expresa los procedimientos administrativos que se ejecuten en los gobiernos autónomos descentralizados observarán los principios de legalidad, celeridad, cooperación, eficiencia, eficacia, transparencia, participación, libre acceso al expediente, informalidad, intermediación, buena fe y confianza legítima.

Los procedimientos administrativos no regulados expresamente en este Código estarán regulados por acto normativo expedido por el correspondiente gobierno autónomo



descentralizado de conformidad con este Código. Dichas normas incluirán, al menos, los plazos máximos de duración del procedimiento y los efectos que produjere su vencimiento.

Que, el artículo 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que al concejo municipal le corresponde, 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.

Por lo expuesto y en uso de las atribuciones constitucionales y legales, expide la siguiente:

ORDENANZA QUE RECONOCE Y LEGALIZA LAS LOTIZACIONES COMO BARRIOS DENTRO DE LA ZONA URBANA DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS.

Art. 1.- Ámbito.- Esta ordenanza rige para las lotizaciones que están legalmente reconocidas por la municipalidad hasta la fecha en que entra en vigencia el Plan Regulador Urbano (PRU) del cantón y las lotizaciones que quedaron y/o quedan pendientes de aprobación por causas justificadas hasta la fecha de puesta en vigencia del PRU.

Art. 2.- Objeto.- La presente ordenanza tiene como objeto establecer los lineamientos generales y el procedimiento que pueden realizar las lotizaciones que se encuentran debidamente y legalmente aprobadas para que sean reconocidas y/o legalizadas como barrios en el cantón La Joya de los Sachas y de esa forma puedan acceder a los servicios básicos.

Art. 3.- Conformación.- Para la conformación territorial de los barrios se considerará:

- Mínimo de solares 200; y,
- Nivel de ocupación del suelo: complementación 51%.

Art. 4.- Unificación.- De no cumplir con estos requisitos las lotizaciones podrán unirse con otras lotizaciones de modo que se garantice por lo menos el número de lotes mínimos.

Art 5.- Nivel de Ocupación.- En cuanto al porcentaje del nivel de ocupación del suelo establecido en esta ordenanza servirá como parámetro referencial, el cual tomara en cuenta la municipalidad para la intervención del nuevo barrio conformado con los respectivos servicios, cuya implementación se realizará de manera progresiva.

Art. 6.- Concentraciones.- Exceptuase si dentro del nuevo barrio conformado existieren concentraciones de viviendas y previo informe técnico de viabilidad del departamento de Planificación, se procederá a realizar las obras requeridas para lo cual será indispensable que los posibles beneficiarios cuenten con la escritura del predio, las obras a ser implementadas



GADMCJS

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS

Fundado el 09 de Agosto de 1988 - Registro Oficial No. 996



en este caso serán las que puedan concebirse de manera independiente y no contemplen ser parte de un sistema; ejemplo redes de agua, alcantarillado, etc.

Las concentraciones de viviendas podrán ser una o varias dentro de un mismo barrio, estas concentraciones deberán presentar condiciones de homogeneidad y la dispersión será la mínima posible.

Art. 7.- Porcentaje mínimo de escrituración.- Se deberá tener en cuenta que la lotización a ser reconocida como barrio, deberá por lo menos el 85% de lotes no pertenecer al propietario de la lotización, esto con el fin de evitar el posible enriquecimiento desmedido de los lotizadores por el aumento en la plusvalía que se genera una vez que se implementen los servicios y demás obras de mejora.

Art. 8.- De los Requisitos.- Para iniciar el trámite, los interesados deben presentar lo siguiente:

- 1.- Solicitud dirigida al Sr. Alcalde de la o las lotizaciones interesadas en realizar el proceso.
- 2.- Copia certificada de resolución del Concejo de la aprobación de la o las lotizaciones que solicitan este proceso.
- 3.- Certificado actualizado del Registro de la Propiedad de cada lote y/o contrato de compra venta notariado, con el propósito de verificar el cumplimiento del artículo anterior.
- 4.- Copias de cédula y paleta de votación a color de todos los propietarios de los lotes; y,
- 5.- Certificado de no adeudar al Gobierno Municipal, de los propietarios de cada lote.

Art. 9.- Del Proceso.- Con la sumilla del Sr. Alcalde se procederá a realizar un levantamiento de información base de la o las lotizaciones solicitantes en los formatos establecidos por la dirección de Planificación.

De ser necesario un replanteo topográfico se procederá con el mismo y de existir variaciones de medidas y/o conflictos de linderos los mismos serán de entera responsabilidad de los involucrados quienes deberán llegar a acuerdos de modo que se solucione el conflicto, si este persiste se procederá con la legalización y/o reconocimiento del barrio, dejando que los conflictos existentes sigan el proceso legal pertinente según sea el caso.

Una vez se cuente con la información necesaria se procederá a la elaboración del informe respectivo en el cual se indicara la factibilidad o no de la conformación del nuevo barrio.

El informe será puesto a consideración del Sr. Alcalde quien pondrá a conocimiento del Concejo en pleno para su análisis y aprobación del ser el caso, a través de ordenanza.

Art. 10.- Condiciones Generales para la Conformación de Barrio.- En el caso de ser una sola lotización se realizará el análisis respectivo de conformación de un nuevo barrio y/o la unificación a un barrio existente.



De no cumplir con el número mínimo de lotes y si las condiciones del territorio lo permiten se podrá unir a barrios existentes.

En el caso de ser dos o más las lotizaciones a unirse las mismas deberán presentar viabilidad morfológica de modo que se conforme una unidad regular de ser posible.

En general dependerá del informe técnico los parámetros a utilizarse los mismos que deberán estar debidamente sustentados.

En cuanto a los parámetros técnicos de ordenamiento del suelo se sujetarán a los previstos en el PRU vigente.

De existir lotizaciones intermedias que no han solicitado su reconocimiento como barrio o la unificación y se encuentren territorialmente inmersas dentro de esta conformación de un nuevo barrio las mismas automáticamente pasarán a formar parte del nuevo barrio conformado si técnicamente se ve la viabilidad de lo indicado.

La legalización, reconocimiento o unificación de barrios no implica el reconocimiento de las construcciones existentes ni la legalización de los derechos de propiedad a favor de los poseedores. En ningún caso la legalización, reconocimiento o unificación constituirá título traslativo de dominio, ni modo de adquisición del derecho de propiedad.

En caso de existir una lotización informal dentro de un grupo de lotizaciones que soliciten el reconocimiento se analizara los siguientes aspectos:

- Si la lotización informal tiene el número de lotes mínimos solicitados deberá ser tratado por la Ordenanza que establece el procedimiento para regularizar asentamientos humanos de hecho en el cantón La Joya de los Sachas
- Si la lotización informal no cumple con el mínimo de lotes requeridos, se legalizará la situación de conformación de barrio más no la tenencia de cada solar.

En todo caso se analizará la factibilidad de que una lotización informal forme parte de la propuesta de barrio a ser legalizado y/o reconocido.

DISPOSICIONES GENERALES

ÚNICA.- En concordancia con la disposición general segunda de la ordenanza sustitutiva que reglamenta la planificación y elaboración de presupuestos participativos del cantón La Joya de los Sachas, que establece como requisitos para ingresar nuevos barrios: tener mínimo 200 solares y un nivel de complementación del 51%; éstos datos deben ser considerados únicamente para la regulación de acceso a los presupuestos participativos.



GADMCJS

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS

Fundado el 09 de Agosto de 1988 - Registro Oficial No. 996



RECONOCE Y LEGALIZA LAS LOTIZACIONES COMO BARRIOS DENTRO DE LA ZONA URBANA DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS, la misma que entrará en vigencia a partir de su sanción sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial y sitios Web del Gobierno Municipal.

Sr. Rodrigo Fabián Román Galarza
ALCALDE DEL GADMCJS



Doctor Alex Weyner Tejada Chávez, Secretario General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Joya de los Sachas. Certifico.- Que la presente Ordenanza que antecede fue expedida por Órgano Legislativo y sancionada por el Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Joya de los Sachas, a los 29 días del mes de agosto del año 2016.

Dr. Alex W. Tejada Chávez
SECRETARIO GENERAL DEL GADMCJS.



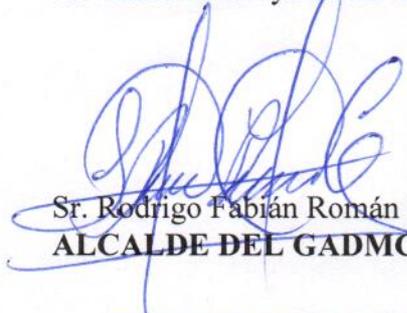


DISPOSICIONES FINALES

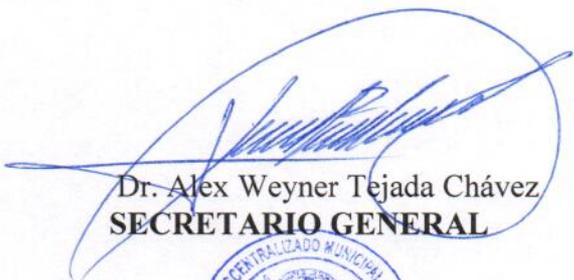
PRIMERA: La presente ordenanza entrará en vigencia una vez sancionada por el Ejecutivo Municipal.

SEGUNDA.- Se dispone la publicación de la presente Ordenanza en la gaceta oficial y en el dominio web de la institución.

Dada y firmada en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Joya de los Sachas a los 26 días del mes de agosto del año 2016.



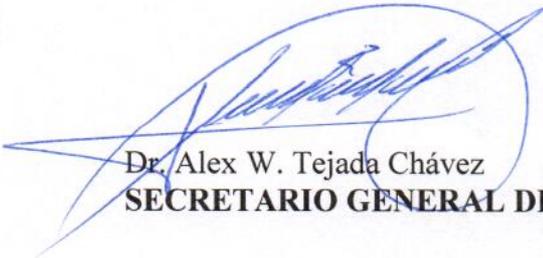
Sr. Rodrigo Fabián Román Galarza
ALCALDE DEL GADMCJS



Dr. Alex Weyner Tejada Chávez
SECRETARIO GENERAL



Doctor Alex Weyner Tejada Chávez, Secretario General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Joya de los Sachas, Certifico.- Que la **ORDENANZA QUE RECONOCE Y LEGALIZA LAS LOTIZACIONES COMO BARRIOS DENTRO DE LA ZONA URBANA DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS**, fue discutida y aprobada por los señores miembros del Órgano Legislativo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Joya de los Sachas, en las sesiones Ordinarias de fechas 19 y 26 de agosto del 2016, lo certifico.



Dr. Alex W. Tejada Chávez
SECRETARIO GENERAL DEL GADMCJS.



RODRIGO FABIÁN ROMÁN GALARZA, ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS, a los 29 días del mes de agosto del año 2016, a las 09H00, de conformidad con lo establecido en el inciso cuarto del Art. 322, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONO** la **ORDENANZA QUE**