



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS

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



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

CONSIDERANDO

Que, el Art. 30 de la Constitución de la República señala *“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 238 de la Constitución de la República prevé *“Los Gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiaridad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana.”*

Que, el artículo 240 de la Constitución de la República prescribe *“Los Gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias”.*

Que, el artículo 264 de la Constitución de la República indica *“Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras normas que determine la ley; 1. Planificar el desarrollo 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. 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”; numeral 14 inciso segundo “En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus funciones, expedirán ordenanzas cantonales”.*

Que, el artículo 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y descentralización establece 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”.

Que, el artículo 476 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y descentralización establece *“Fraccionamientos no autorizados sin fines comerciales.- Si de hecho se realizaren fraccionamientos sin aprobación de la municipalidad, quienes directa o indirectamente las hubieran llevado a cabo o se hubieran beneficiado en alguna forma de ellas, no adquirirán derecho alguno frente a terceros y la municipalidad podrá sancionar con una multa equivalente al avalúo del terreno a los responsables; excepto*



cuando el concejo municipal o distrital convalide el fraccionamiento no autorizado de asentamientos de interés social consolidados”.

Que, el artículo 596 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece, *“Expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y de expansión urbana.- Con el objeto de regularizar los asentamientos humanos de hecho en suelo urbano y de expansión urbana, de propietarios particulares, los gobiernos autónomos descentralizados metropolitanos o municipales, mediante resolución del órgano legislativo, pueden declarar esos predios de utilidad pública e interés social con el propósito de dotarlos de servicios básicos y definir la situación jurídica de los posesionarios, adjudicándoles los lotes correspondientes...”*

Que, el artículo 74 de la Ley orgánica de ordenamiento territorial uso y gestión de suelo determina: *“Asentamiento de hecho. Se entiende por asentamiento de hecho aquel asentamiento humano caracterizado por una forma de ocupación del territorio que no ha considerado el planeamiento urbanístico municipal o metropolitano establecido, o que se encuentra en zona de riesgo, y que presenta inseguridad jurídica respecto de la tenencia del suelo, precariedad en la vivienda y déficit de infraestructuras y servicios básicos.”*

En uso de las facultades legales que le concede la ley expide la siguiente:

**REFORMA A LA ORDENANZA QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO
PARA REGULARIZAR ASENTAMIENTOS HUMANOS
DE HECHO EN EL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS.**

Art. 1.- A continuación del Art. 30 incorpórese el siguiente capítulo:

CAPÍTULO VI

**PROCEDIMIENTO PARA LA REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS
HUMANOS DE HECHOS MEDIANTE LA EXPROPIACIÓN ESPECIAL.**

**ART. 31.- LEVANTAMIENTO DE INFORMACIÓN FÍSICA, SOCIAL,
ECONÓMICA Y TÉCNICA.** - La Dirección de Planificación, realizará lo siguiente:

1.- Diagnóstico integral que establezca la identificación de los beneficiarios quienes deberán cumplir con los requisitos establecidos en el Artículo 32, la capacidad de



integración urbana del asentamiento humano e historial, mediante la revisión de los documentos e inspecciones de campo.

2.- Plano del levantamiento topográfico actualizado físico y digital del predio global e individual, en los cuales se establecerá la cabida, superficie y linderos; plano del levantamiento de redes de dotación de servicios referente a agua potable, energía eléctrica, características de la vialidad, alcantarillado, recolección de basura y otros, de tenerlo.

3.- Información de inspección, donde se indique el estado de los sistemas de infraestructura básica, vial y de áreas verdes y comunales.

4.- Información de los lotes que se encuentren en zona de protección ecológica o de riesgo.

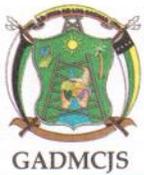
5.- Conjuntamente con la Dirección de Ambiente emitirán un informe sobre las afectaciones, conforme al Art. 34.

Una vez consolidada esta información la Dirección de Planificación remitirá a la Alcaldía un Informe Técnico motivado con toda la información detallada en los numerales anteriores.

ART. 32.- DOCUMENTACIÓN DE PREDIOS INDIVIDUALES.- Los beneficiarios, entregarán en la Dirección de Planificación, la siguiente documentación relacionada con los predios individuales:

1. Copias de cédula y papeleta de votación a color.
2. Copia de la escritura, de existir.
3. Contratos de compra-venta de posesión con reconocimiento de firmas ante un notario o protocolizado.
4. Cartas de pago del impuesto predial del año en curso, de tener.
5. Certificado de no adeudar al Municipio de los beneficiarios.
6. Certificado del Presidente o Presidenta o representante del asentamiento, en el que conste el nombre del beneficiario, los años de posesión y la identificación del predio.
- 7.- Documento que demuestre el pago al Gobierno Municipal por concepto de gastos administrativos por regularización del asentamiento humano.
- 8.- Carta de aceptación de afectación por motivo de regularización del asentamiento humano, de acuerdo con los formatos que elaborará la Asesoría Jurídica Municipal.

Si los interesados no cumplieren éstos requerimientos dentro de un plazo de 30 días contados a partir de la fecha de inscripción de la declaratoria de utilidad pública en el Registro de la Propiedad, se continuará el proceso con los beneficiarios que hayan



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS

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



reunido los requisitos, sin perjuicio de que los demás interesados presenten posteriormente los requisitos establecidos en la presente ordenanza; y, de la aprobación como barrio al asentamiento humano.

ART. 33.- INSPECCIONES.- La Dirección de Planificación realizará las inspecciones necesarias a los asentamientos para conocer el estado de consolidación del sector; y para levantar la información de campo que se considere pertinente (servicios básicos, vías, obras ejecutadas, topografía del terreno, posibles afectaciones del terreno por quebradas y otros) y se contará con la colaboración obligatoria de los interesados, de ser el caso con los órganos públicos. Cuadro de áreas. (Vías, áreas verdes, equipamiento comunal, área de protección especial de ser el caso).

ART. 34.- ZONAS DE RIESGO.- Las Direcciones de Ambiente y Planificación, o el funcionario competente en gestión de riesgos, emitirán un informe sobre los predios que se encuentren afectados o dentro de una zona de riesgo.

Los terrenos que presenten riesgo para la población o que se encuentren en áreas declaradas de protección natural o cultural, el Gobierno Municipal aplicará el instrumento de declaración de zonas de interés social en terrenos adecuados y de existir se lo realizará en terrenos del mismo sector del asentamiento humano.

ART. 35.- INFORME JURÍDICO. - El señor Alcalde remitirá el expediente a la Asesoría Jurídica una vez revisada toda la documentación emitirá el informe donde se determine el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente Ordenanza para la regularización del asentamiento humano, los antecedentes y la viabilidad jurídica del proceso.

ART. 36.- RESOLUCIÓN DEL CONCEJO.- El señor alcalde pondrá a consideración del Concejo Municipal, los informes de la Dirección de Planificación y del Procurador Síndico, en base de los cuales autorizarán la prioridad de realizar el trámite para regularizar y legalizar el asentamiento humano consolidado de interés social, mediante la expropiación especial.

ART. 37.- RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA. - Mediante Resolución Administrativa el señor Alcalde dispondrá la ocupación inmediata del inmueble y su respectiva inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón La Joya de los Sachas. Seguidamente dispondrá que se realice la valoración del bien inmueble global e individual.

ART. 38.- EXPROPIACIÓN ESPECIAL. - El Procurado Síndico realizará el trámite de expropiación siguiendo el mismo procedimiento expropiatorio previsto en el COOTAD y demás leyes conexas.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS

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



ART. 39.- PUBLICACIÓN.- El informe presentado por el Director de Planificación será presentado al señor Alcalde, quien dispondrá a la Asesoría Jurídica realizar una publicación del extracto del proceso de regularización y la nómina de beneficiarios del asentamiento humano, con los linderos y dimensiones de cada lote, a través de un medio de comunicación escrito y por carteles.

La publicación por medio escrito se realizará una sola vez en un periódico de mayor circulación cantonal, debiendo aclarar que de requerirse mayor información, se acudirá a las oficinas de la Asesoría Jurídica Municipal.

Los carteles serán ubicados en lugares de mayor concurrencia del sector a ser regularizado, por el plazo de cinco días, de lo cual dará fe la Secretaria o Secretario General del Concejo Municipal.

Las personas que acrediten legítimo interés fijarán domicilio para posteriores notificaciones y podrán presentar observaciones en el término de tres días, contados a partir del siguiente día de la publicación.

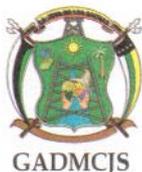
ART. 40.- OPOSICIÓN.- La Asesoría Jurídica con las observaciones aportadas y justificadas, presentará el informe jurídico mismo que será enviado a la Dirección de Planificación para que emita el informe técnico definitivo, dirigido al señor Alcalde.

Sin embargo, si una persona tuviere conocimiento del proceso de regularización, y no estuviere de acuerdo o de existir dos o más peticiones de regularización de un mismo predio o predios, presentará su reclamo o petición debidamente sustentado para ante el Alcalde quien dispondrá a la Asesoría Jurídica emitir un informe al respecto para subsanar o suspender el trámite según corresponda, una vez superado esto se continuará.

Si el reclamante o peticionario se presentare una vez adjudicado el predio o luego de emitida la resolución de rectificación de linderos y alegare derechos sobre el bien tendrá que acudir a la justicia ordinaria.

ART. 41.- ORDENANZA PARA LA LEGALIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO.- Legalizado el predio a favor del gobierno municipal mediante la expropiación especial el señor Alcalde dispondrá a la Asesoría Jurídica para que en coordinación con la Dirección de Planificación, se elabore el proyecto de Ordenanza de legalización del Asentamiento Humano, en la cual se hará constar la designación como área urbana, la legalización de asentamiento humano a Barrio, el precio justo y la prohibición de enajenar.

ART. 42.- ÁREAS VERDES Y COMUNALES.- La Ordenanza en la cual se aprueba el Asentamiento Humano como Barrio se inscribirá en el registro de la propiedad del



cantón; y sin otra solemnidad constituirá el título de dominio y de transferencia de las áreas públicas, verdes y comunitarias, a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Joya de los Sachas, de haberlas, como bienes de dominio y uso público.

ART. 43.- RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA DE ADJUDICACIÓN. - Una vez puesta en vigencia la Ordenanza de legalización del asentamiento humano, el señor Alcalde mediante resolución administrativa de adjudicación, debidamente motivada, procederá a la adjudicación de los lotes correspondientes a favor de los poseionarios en función del informe técnico definitivo presentado por la Dirección de Planificación.

ART. 44.- PROTOCOLIZACIÓN E INSCRIPCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN.- El beneficiario hará protocolizar la resolución Administrativa de Adjudicación, en una Notaría Pública posteriormente el señor Alcalde dispondrá la inscripción en el Registro de la Propiedad, una vez inscrita se entregará una copia en la Jefatura de Avalúos y Catastros para el respectivo registro en el catastro.

Art. 45.- RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA DE RECTIFICACIÓN DE LINDEROS Y DIMENSIONES. - Una vez puesta en vigencia la Ordenanza de legalización del asentamiento humano, el señor Alcalde emitirá la resolución administrativa de rectificación de linderos y dimensiones debidamente motivada, a quienes tienen escrituras individuales, en función del informe técnico de planificación, la misma que será entregada al interesado para que proceda a legalizar la escritura de rectificación de linderos.

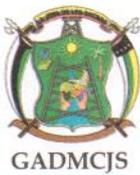
ART. 46.- MINUTAS Y TRÁMITE DE ESCRITURAS. - La elaboración de las minutas, tramitación de las escrituras hasta la inscripción en el Registro de la Propiedad y costos es responsabilidad de los beneficiarios.

CAPÍTULO IV

De la estimación de duración y costo del proceso de regularización.

ART. 47.- PAGO POR SERVICIOS ADMINISTRATIVOS.- Para proceder al pago, los poseionarios cancelarán en la Jefatura de Recaudaciones, el 10% de la remuneración básica unificada, vigente.

De no proceder al pago por parte de los beneficiarios, el Gobierno Municipal a través de la Dirección Financiera emitirá los títulos de créditos correspondientes.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS

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



Dada y firmada en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Joya de los Sachas, a los 23 días del mes de diciembre del año 2016.


Tlga. 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 REFORMA A LA ORDENANZA QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO PARA REGULARIZAR ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO EN EL 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 16 y 23 de diciembre del año 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 28 días del mes de diciembre del año 2016, a las 10H30, de conformidad con lo establecido en el inciso cuarto del Art. 322, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONO LA REFORMA A LA ORDENANZA QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO PARA REGULARIZAR ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO EN EL CANTÓN LA**



GADMCJS

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS

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



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 Fabian 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 Reforma a la 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 27 días del mes de diciembre del año 2016.

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

