



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

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 14, reconoce el derecho de la población a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, que garantice la sostenibilidad y el buen vivir, *sumak kawsay*.

Que, el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador 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 35 de la Carta Magna señala que las personas adultas mayores, niñas, niños y adolescentes, mujeres embarazadas, personas con discapacidad, personas privadas de libertad y quienes adolezcan de enfermedades catastróficas o de alta complejidad, recibirán atención prioritaria y especializada en los ámbitos público y privado. La misma atención prioritaria recibirán las personas en situación de riesgo, las víctimas de violencia doméstica y sexual, maltrato infantil, desastres naturales o antropogénicos. El Estado prestará especial protección a las personas en condición de doble vulnerabilidad.

Que, la Constitución de la República del Ecuador en el artículo 66 numeral 26 consagra 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, según lo determinado en el Art. 238 de la Constitución de la República del Ecuador *“Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana...”*.

Que, de conformidad con el Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador, los Gobiernos Autónomos Descentralizados tendrán las siguientes competencias exclusivas: *....1) Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial... 2) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.*

Que, el literal f) del Art.4 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece como fines de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, 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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en su Art. 54, literales a), c), i) señala: *“Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal 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...; 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 proyectos de vivienda de interés social en el territorio cantonal.”*

Que, de conformidad a lo establecido en el literal b) del Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización que trata de las competencias exclusivas del Gobierno municipal, determina *“Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”*;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone en su Art. 147, determina: *“Ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda.- 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, de conformidad a lo determinado en el literal x) del Art. 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, una de las atribuciones del Concejo Municipal, es *“Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra”*

Que, el Art. 436 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece: *“Los consejos, concejos o juntas, podrán acordar y autorizar la venta, donación, hipoteca y permuta de los bienes inmuebles públicos de uso privado o la venta, donación, trueque y prenda de los bienes muebles, 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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en el artículo 446 determina: *“Con el objeto de ejecutar planes de desarrollo social, propiciar proyectos de urbanización y de vivienda de interés social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, los gobiernos regionales, provinciales, metropolitanos y municipales, por razones de utilidad pública o interés social, podrán declarar la expropiación de bienes, previa justa valoración, indemnización y el pago de conformidad con la ley. Se prohíbe todo tipo de confiscación.”*



En el caso que la expropiación tenga por objeto proyectos de urbanización y vivienda de interés social, el precio de venta de los terrenos comprenderá únicamente el valor de las expropiaciones y de las obras básicas de mejoramiento realizadas. El gobierno autónomo descentralizado establecerá las condiciones y forma de pago.”

Que, el Art. 594 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, prevé: *“La Expropiación de predios para vivienda de interés social.- Los gobiernos municipales o metropolitanos podrán expropiar predios con capacidad técnica para desarrollar proyectos de vivienda de interés social, que se encuentren incursos en las siguientes causales:*

a) Predios ubicados en zonas urbanas, en los cuales los propietarios puedan y deban construir, y que hayan permanecido sin edificar y en poder de una misma persona, sea ésta natural o jurídica, por un período de cinco años o más, y cuyo propietario no proceda a construir, en un plazo de tres años después de ser notificado;

b) Predios dentro de los límites urbanos o de las áreas de expansión. de diez mil metros cuadrados o más de superficie, cuyos propietarios no lo hubieran urbanizado durante un período de cinco años o más, tendrán un plazo de tres años a partir de la notificación respectiva, para proceder a su urbanización, lotización y venta; y.

c) Las edificaciones deterioradas, que no estén calificadas como patrimonio cultural, si no fueren reconstruidas o nuevamente construidas, dentro de un plazo de seis años, a partir de la fecha de la notificación respectiva.”

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su Art. 595, establece: *“Expropiación para vivienda de interés social.- Por iniciativa propia o a pedido de otros gobiernos autónomos descentralizados, instituciones públicas o privadas sin fines de lucro, el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano podrá expropiar inmuebles comprendidos en los casos previstos en el artículo precedente, para la construcción de viviendas de interés social o para llevar a cabo proyectos de urbanización y de vivienda popular.*

El alcalde declarará la utilidad pública y el interés social de tales inmuebles y procederá a la expropiación urgente y ocupación inmediata, siempre que el solicitante justifique la necesidad y el interés social del proyecto, así como su capacidad económica o de financiamiento y además, ciñéndose a las respectivas disposiciones legales, consigne el valor del inmueble a expropiarse.

Los inmuebles expropiados se dedicarán exclusivamente a proyectos de vivienda de interés social, realizados por dicha entidad. Los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos podrán realizar estos proyectos mediante convenios con los ministerios encargados del ramo y/u otros gobiernos autónomos descentralizados.”



Que, con escritura pública de compra venta, celebrada el 6 de noviembre de 2015, en la Notaría Pública del cantón La Joya de los Sachas, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Joya de los Sachas, adquirió un lote sin número ubicado en la zona 9, parroquia y cantón La Joya de los Sachas, provincia de Orellana, de una superficie total de 72.054,68 m², inscrita debida y legalmente en el Registro de la Propiedad del cantón La Joya de los Sachas, la cual tiene como objetivo de implementar un proyecto de vivienda de interés social.

Por lo expuesto el Concejo Municipal del cantón La Joya de los Sachas, en uso de las atribuciones que le confiere el artículo 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expide la siguiente:

ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL PROCEDIMIENTO PARA LA IMPLEMENTACIÓN, FINANCIAMIENTO Y VENTA DE LOTES DEL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.

CAPITULO I

GENERALIDADES

Art. 1.- Del objeto.- Esta ordenanza será aplicada para regular los procedimientos, acciones y actos administrativos, así como la observación de los requisitos y condiciones en los procesos de venta de lotes de terreno del Proyecto de Vivienda de Interés Social denominado “**Municipio Solidario 1**”

Art. 2.- Del ámbito de aplicación.- La presente Ordenanza rige para las personas de escasos recursos económicos que no disponen de terreno ni vivienda propia y que manifiesten su deseo de participar en el Proyecto de Vivienda de Interés Social “.....”

Art. 3.- Del objetivo general del Proyecto de Vivienda: El objetivo de este proyecto es mejorar la calidad de vida de las personas de escasos recursos económicos del cantón La Joya de los Sachas, a través de la implementación del Proyecto de Vivienda de Interés Social “**Municipio Solidario 1**”.

CAPITULO II

PROCEDIMIENTO PARA EL FINANCIAMIENTO Y VENTA DE BIENES INMUEBLES RESULTANTES DEL LOTE EXPROPIADO PARA EL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL “MUNICIPIO SOLIDARIO 1”.

Art. 4.- De la convocatoria.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Joya de los Sachas, realizará una convocatoria para la venta de los bienes inmuebles por cualquier medio publicitario.



Art. 5.- De los requisitos de postulación.- Las ciudadanas y ciudadanos para postularse deben inscribirse en la Secretaría General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Joya de los Sachas, debiendo reunir los siguientes requisitos:

- a) Ser mayor de edad y estar en goce de los derechos de ciudadanía.
- b) Copia de la cédula y papeleta de votación del peticionario.
- c) Tener domicilio en este cantón; y,
- d) Números de contactos.

Art. 6.- De la inscripción.- La Secretaría General es la responsable de receptor los requisitos, inscribir a los postulantes, verificar la documentación y remitir a la Dirección de Planificación el listado de las personas que cumplan los requisitos establecidos en el artículo anterior.

Art. 7.- De la calificación de beneficiarios.- La Dirección de Planificación para la calificación de las personas inscritas considerará a más de los establecidos en el Art. 5 de esta ordenanza, los siguientes parámetros:

Parámetros de calificación
Nivel de ingresos (quintil 1 y 2)
Domicilio en la Joya de los Sachas
Tenencia de la tierra y/ vivienda (Certificado del Registro de la Propiedad)
Discapacidad de algún miembro de la familia (carnet)
Grupo de atención prioritaria

Art. 8.- Del informe previo.- La Dirección de Planificación luego de verificar el cumplimiento de todos los requisitos, remitirá a la Alcaldía un informe con el listado de los beneficiarios calificados, para conocimiento y autorización del proceso de selección.

Art. 9.- De la selección de beneficiarios.- El señor Alcalde o Alcaldesa autorizará a la Dirección de Planificación realizar el sorteo público para la selección de los beneficiarios de acuerdo al número de lotes disponibles.

Art. 10.- De la asignación de los bienes inmuebles.- La Dirección de Planificación realizará la asignación de los lotes a los beneficiarios, por medio de un sorteo público.



Art. 11.- Del informe definitivo.- Realizado el sorteo, la Dirección de Planificación emitirá el informe definitivo que contendrá al menos, lo siguiente:

- 1.- Nombre del beneficiario
- 2.- Clave catastral
- 3.- Valor del predio
- 4.- Plano de Linderos y dimensiones

La Dirección de Planificación a través de la Jefatura de Avalúos y Catastros proceda a generar las claves catastrales de los predios establecidos en la urbanización, con el objetivo de agilizar el proceso.

Art. 12.- De las dimensiones de los lotes de terrenos.- Los lotes de terrenos del proyecto de vivienda de interés social tendrán una superficie aproximada de 100 m².

Art. 13.- De la venta de lotes.- Con el informe definitivo de la Dirección de Planificación y la delegación realizada por el Concejo Municipal mediante esta ordenanza, el Alcalde o Alcaldesa a través de resolución administrativa acordará y autorizará la venta de los bienes inmuebles por cada beneficiario.

Luego del pago del valor total del lote, certificado por la Dirección Financiera, el Alcalde o Alcaldesa dispondrá al Procurador Síndico elabore las minutas correspondientes para la venta directa de los predios destinados para el proyecto de vivienda de interés social como etapa inicial del proyecto, disponiendo se protocolice en una Notaría Pública y se proceda a inscribir en el Registro de la Propiedad del Cantón La Joya de los Sachas a costa del peticionario. En caso de suscribirse un convenio de pago, el proceso de escrituración se realizará una vez cancelada la totalidad de la deuda más los intereses de ley.

Art. 14.- Del catastro de terrenos.- Inscrita legal y debidamente la escritura pública de compraventa en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón La Joya de los Sachas, a nombre del nuevo propietario, la Jefatura de Avalúos y Catastros procederá a registrarla a nombre del comprador.

Art. 15.- De los gastos.- Los gastos que se generen por efectos del trámite de compraventa del bien inmueble municipal, por levantamiento de la información, impresiones de planos, certificaciones municipales, inscripción de Registro de la Propiedad y Mercantil y otros, estarán a cargo del beneficiario.

CAPITULO III

PRECIO DEL BIEN INMUEBLE Y FORMA DE PAGO

Art. 16.- Del precio del bien inmueble.- Para establecer el precio de la venta del bien inmueble se considerará los siguientes parámetros:



- 1.- El costo total de la expropiación del predio, dividido para el número de lotes.
- 2.- El valor de los gastos operativos y administrativos.
- 3.- El costo generado por el número de solares considerados para posibles reubicaciones será dividido para el número de lotes restantes.

Estos costos serán determinados por la Dirección de Planificación.

Art. 17.- De la forma de pago.- Con la resolución administrativa en la cual se autorice la venta del lote, la Dirección Financiera emitirá el título de crédito respectivo y se procederá a realizar el cobro correspondiente de contado o a crédito, cuyo plazo máximo será de 24 meses incluido intereses.

Art. 18.- Del interés.- El interés será calculado por la Dirección Financiera de acuerdo con lo determinado por el Banco Central del Ecuador.

Art. 19.- Del convenio de pago.- Las personas que decidan acogerse al convenio de pago, deberán cancelar el 20% del costo total de la deuda, la diferencia será prorrateada por el tiempo requerido por el solicitante, que en ningún caso será, mayor a 24 meses.

La Dirección Financiera será la responsable de la elaboración y suscripción de los convenios de pago.

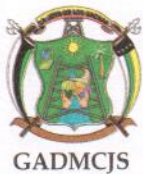
Si el beneficiario no cumple oportunamente con las condiciones y obligaciones establecidas en el convenio de pago, los valores cancelados a la fecha del incumplimiento serán devueltos al beneficiario, menos el 10% por concepto de gastos administrativos.

CAPITULO VI

DE LAS PROHIBICIONES Y GRAVÁMENES.

Art. 20.- Prohibición de enajenar.- Los lotes de terreno materia de la venta, amparados en la presente ordenanza, quedarán con prohibición de enajenar, por el lapso de 5 años a partir de la fecha de inscripción de la escritura pública en el Registro de la Propiedad, debiendo constar esta prohibición en la respectiva escritura, cumplido este tiempo quedará en libertad de enajenar, siempre y cuando no tenga valores pendientes de pago con el Gobierno Municipal. La prohibición de enajenar se levantará a petición de parte y previo informe favorable de las Direcciones de Planificación y Financiera, mismos que serán puestos en conocimiento de la máxima autoridad, quien en base a esta información dispondrá mediante oficio al Registro de la Propiedad el levantamiento de este gravamen

El Gobierno Municipal autorizará el levantamiento de la prohibición de enajenar de los lotes, antes del plazo establecido, cuando el comprador justifique documentadamente que es



necesario realizarlo para acogerse a los incentivos que ofrecen las diferentes instancias gubernamentales o préstamos en instituciones financieras para la construcción de su vivienda.

Para el levantamiento de la prohibición de enajenar las Direcciones Jurídica y Financiera emitirán los informes respectivos que servirán de fundamento para la decisión del órgano de legislación del Gobierno Municipal; de ser favorable la resolución del Concejo, esta se remitirá al Registro de la Propiedad para su marginación en la escritura pública correspondiente.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- Urbanización.- De ser necesario se aprobará la expansión urbana del lote expropiado y los planos de la urbanización.

SEGUNDA.- Delegación.- El Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Joya de los Sachas, con el propósito de viabilizar los trámites de venta a favor de los beneficiarios, delega al Alcalde o Alcaldesa la facultad de acordar y autorizar la venta de los bienes resultantes de la expropiación para el Proyecto de vivienda de interés social “**Municipio Solidario 1**”.

TERCERA.- Exenciones.- Los lotes de terrenos, gozarán de las exenciones de impuestos de conformidad a lo que disponen los artículos 509 literal a) y 534 literal b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) y otros que determine la ley.

CUARTA.- Limitación.- Del total de lotes del Proyecto de vivienda de interés social se considerará el 7% para la reubicación de las personas que poseen un bien en zonas de riesgo, afectación u otros.

QUINTA.- Mero tenedor.- Hasta que no se suscriban las escrituras públicas de compra venta, los lotes seguirán siendo de propiedad del gobierno municipal, el beneficiario es un mero tenedor de la cosa.

SEXTA.- Base de datos.- La Dirección de Planificación llevará un registro de los beneficiarios del proyecto de vivienda, con el objetivo de no duplicar el beneficio en otros proyectos similares del Gobierno Municipal.

SÉPTIMA.- Normas supletorias.- Todo cuanto no se encuentre contemplado en esta ordenanza se sugetará a lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Código Civil, Ley de Registro, Ley Notarial y demás leyes conexas que sean aplicables al caso y no se contrapongan.



DISPOSICIÓN REFORMATORIA

ÚNICA.- En el artículo 92, de la Ordenanza del Plan Regulador Urbano, agréguese al final la siguiente excepción.

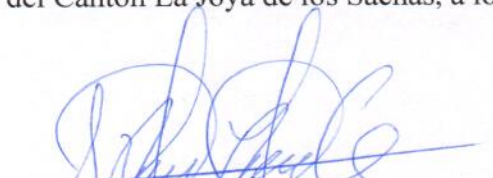
“- Para lotizaciones y urbanizaciones de interés social se podrá considerar 100m2 como lote mínimo, con un frente mínimo de 10 metros.”

DISPOSICIONES FINALES.

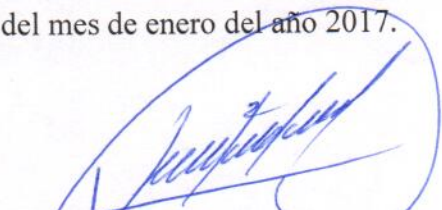
PRIMERA.- Derogatoria.- Deróguense todas las Ordenanzas anteriores que se contrapongan a la presente ordenanza.

SEGUNDA.- Vigencia y publicación.- La presente Ordenanza entrará en vigencia luego de su sanción. Se dispone su publicación en la gaceta oficial y dominio web institucional, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dada y firmada en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Joya de los Sachas, a los 19 días del mes de enero del año 2017.



Tlgo. 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 REGLAMENTA EL PROCEDIMIENTO PARA LA IMPLEMENTACIÓN, FINANCIAMIENTO Y VENTA DE LOTES DEL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL, 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 13 y 19 de enero del año 2017, lo certifico.



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





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS

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



RODRIGO FABIÁN ROMÁN GALARZA, ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS, a los 23 días del mes de enero del año 2017, 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 ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL PROCEDIMIENTO PARA LA IMPLEMENTACIÓN, FINANCIAMIENTO Y VENTA DE LOTES DEL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL**, la misma que entrará en vigencia a partir de su sanción sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial; sitios Web del Gobierno Municipal; y, del Registro Oficial de ser el caso.

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 23 días del mes de enero del año 2017.

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

