

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS**



Memorando Nro. GADMCJS-DGAJ-2023-1072-M-GD

La Joya de los Sachas, 15 de diciembre de 2023

PARA: Sra. Mgs. Katherin Lizeth Hinojosa Rojas
Alcaldesa

ASUNTO: Remito proceso para la regularización del Asentamiento Humano Valverde.

En atención al expediente administrativo signado con NUT: GADMCJS-2023-14286, referente al proceso de regularización del Asentamiento Humano de Hecho Consolidado “Valverde” en atención a lo dispuesto por su Autoridad y contenido en el Memorando Nro. GADMCJS-A-2023-7603-M-GD de 10 de octubre del 2023, expongo:

A. ANTECEDENTES:

Revisado el Expediente Administrativo que consta de 3 cuerpos, sin precisar el número de fojas al no estar numerado, los antecedentes del proceso de regularización del Asentamiento Humano de Hecho Consolidado “Valverde” constan en la documentación contenida en el expediente, de los cuales se destacan los más importantes y trascendentales para la emisión del presente informe, conforme la cronología que se detalla a continuación:

1.- El 25 de julio de 2017, ingresa el oficio s/n, presentado por el señor López Valverde Cesar Fernando lotizador, donde presenta la propuesta de la “Pre-Lotización Valverde” para que sea aprobada por el concejo del GADMCJS. Cabe indicar que presenta la propuesta de un plano arquitectónico, una memoria descriptiva, levantamiento topográfico y copias simples de la escritura de compra-venta celebrada en la Notaría Segunda del cantón Orellana el 26 de junio del 2017, sobre el lote de terreno urbano, signado con el número 01, de la manzana 83, sector 04 (área de expansión urbana), de la zona 01, ubicado en la parroquia y cantón La Joya de los Sachas, en la escritura no consta la superficie del lote de terreno objeto de la compra venta.

2.- Mediante Informe Técnico No. 066-WC-DP de fecha 18 de agosto del 2017 el Arq. William Cabay, analista de planeamiento urbano, sin mayor argumentación y justificación técnica o legal respecto a esta clase de trámites o la calificación de Asentamiento Humano de Hecho, expresa:

“Antecedentes:

Una vez revisada la documentación se encuentran las siguientes novedades:

- No cuenta con el IRM de la zona, para establecer los parámetros de implantación de dicha propuesta de lotización.



Memorando Nro. GADMCJS-DGAJ-2023-1072-M-GD

La Joya de los Sachas, 15 de diciembre de 2023

(...) – Revisando la memoria técnica, se detalla que ya existen lotes con un frente de 10.00 m y una superficie de 200.00 m², por la cual (sic) no cumple con dicha zonificación (T2).

Conclusión:

No cumple con la zonificación establecida.

Recomendaciones:

Se recomienda establecerlo como una LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS INFORMALES por lo expuesto anteriormente.”

3.- El 25 de agosto del 2017, mediante Informe N°135-PS-GADMCJS-2017, emitido por el Procurador Síndico del GADMCJS Dr. Marco Fuel Portilla, sin mayor análisis del caso y sin argumentar respecto a algo tan complejo como un Asentamiento Humano, emite las siguientes conclusiones y recomendación:

“Conclusiones:

- 1.- El Asentamiento Humano es caracterizado por una forma de ocupación del terreno que no ha considerado el planeamiento urbanístico municipal.
- 2.- El COOTAD establece dos formas de regularizar los asentamientos humanos de hecho, para lo cual el Gobierno Municipal cuenta con la ordenanza correspondiente.
- 3.- Es necesario realizar la inspección al sitio con la finalidad de recopilar información la cual nos ayudará a determinar, cuál sería la forma de legalizar el Asentamiento Humano y si cumplen con los requisitos establecidos en la ordenanza.

Recomendación:

Por lo expuesto, me permito recomendar que se realice la inspección in situ y se verifique el cumplimiento de los requisitos para la legalización del Sector, conforme lo prevé la Ordenanza que establece el procedimiento para regularizar asentamientos humanos de hecho en el cantón La Joya de los Sachas y su reforma.”

4.- Mediante Escritura Pública de donación celebrada en la Notaría Primera del cantón La Joya de los Sachas el 2 de mayo del 2018 e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón La Joya de los Sachas el 4 de junio del 2018, el señor César López Valverde, transfiere la propiedad en calidad de donación al GAD Municipal de La Joya de los Sachas del lote de terreno urbano signado con el número 01, de la manzana 83, sector 04



Memorando Nro. GADMCJS-DGAJ-2023-1072-M-GD

La Joya de los Sachas, 15 de diciembre de 2023

(área de expansión urbana), de la zona 01, ubicado en la parroquia y cantón La Joya de los Sachas de la superficie de 26.119,53 m².

5.- Mediante ordenanza sancionada el 25 de febrero del 2019, el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de la Joya de los Sachas, “Aprueba la Unificación del Asentamiento Humano Consolidado de Interés Social Denominado Valverde al Barrio “Luz y Vida””.

6.- Consta en el Expediente Administrativo, el Plano de Resumen de Cuadro de Áreas del Asentamiento Humano de Hecho “Valverde” del mes de noviembre del año 2022 y realizado por el Arq. Vito Arrobo Aguirre, analista de planeamiento urbano de la Municipalidad.

7.- Con Informe Nro. 091-PS-GADMCJS-2023 de fecha 6 de julio del 2023, el Procurador Síndico, entre otras cosas, emite la siguiente recomendación:

“7. RECOMENDACIÓN

Por lo expuesto señora Alcaldesa, esta Dirección de Gestión de Asesoría Jurídica se permite recomendar que se ponga en consideración del Concejo Municipal, con la finalidad que se apruebe el plano del lote global fraccionado de ser pertinente, y que se autorice a la señora Alcaldesa emitir la Resolución de Adjudicación a los poseedores.”

8.- El Concejo del GAD Municipal de La Joya de los Sachas, en sesión ordinaria de fecha 12 de julio del 2023, emite la Resolución No. 017-C-GADMCJS-2023, en la cual resuelven:

“**ARTÍCULO UNO.-** Aprobar la suspensión del Tercer punto del Orden del día.- Análisis y autorización del Informe Nro. 091-PS-GADMCJS-2023, de fecha 6 de julio del 2023, suscrito por el Dr. Mario Rafael Zambrano Simball, Procurador Síndico del GADMCJS, con relación a la regularización del Asentamiento Humano “Valverde”, actualmente unificado al Barrio Luz y Vida, con la finalidad que se apruebe el plano del lote global fraccionado y se autorice a la señora Alcaldesa del GADMCJS emita las Resoluciones de Adjudicación a los poseedores, conforme el Art. 28 de la Ordenanza Sustitutiva que establece el procedimiento para regularizar Asentamientos Humanos de Hecho en el cantón La Joya de los Sachas.”

9.- Con memorando Nro. GADMCJS-A-2023-7603-M-GD, de fecha 10 de octubre del 2023, su Autoridad dispone a esta Dirección de Gestión de Asesoría Jurídica continuar con el trámite correspondiente.



Memorando Nro. GADMCJS-DGAJ-2023-1072-M-GD

La Joya de los Sachas, 15 de diciembre de 2023

A. FUNDAMENTO LEGAL:

a) CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR:

“Art. 30.- 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.”

“Art. 31.- 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. 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.”

“Art. 66.- Se reconoce y garantizará a las personas:

(...) 2. El derecho a una vida digna, que asegure la salud, alimentación y nutrición, agua potable, vivienda, saneamiento ambiental, educación, trabajo, empleo, descanso y ocio, cultura física, vestido, seguridad social y otros servicios sociales necesarios.

(...) 26. 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...”

“Art. 226.- Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución”.

“Art. 264.- Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras 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 (...).”



Memorando Nro. GADMCJS-DGAJ-2023-1072-M-GD

La Joya de los Sachas, 15 de diciembre de 2023

“**Art. 321.-** 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.”

“**Art. 376.-** 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.”

a) **CÓDIGO ORGANICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL,
AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN -COOTAD:**

“Art. 4.- Fines de los gobiernos autónomos descentralizados.- Dentro de sus respectivas circunscripciones territoriales son fines de los gobiernos autónomos descentralizados:

(...) b) La garantía, sin discriminación alguna y en los términos previstos en la Constitución de la República, de la plena vigencia y el efectivo goce de los derechos individuales y colectivos constitucionales y de aquellos contemplados en los instrumentos internacionales;

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...”

“**Art. 54.-** Funciones.- Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes:

(...)i) Implementar el derecho al hábitat y a la vivienda y desarrollar planes y programas de vivienda de interés social en el territorio cantonal...”

“Art. 57.- Atribuciones del concejo municipal.- Al concejo municipal le corresponde:

(...) z) Regular mediante ordenanza la delimitación de los barrios y parroquias urbanas tomando en cuenta la configuración territorial, identidad, historia, necesidades urbanísticas y administrativas y la aplicación del principio de equidad interbarrial...”

“**Art. 55.-** Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal.- 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 (...).”



Memorando Nro. GADMCJS-DGAJ-2023-1072-M-GD

La Joya de los Sachas, 15 de diciembre de 2023

“Art. 596.- 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 poseionarios, adjudicándoles los lotes correspondientes.

Cada Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano establecerá mediante ordenanza los criterios para considerar un asentamiento humano como consolidado o cualquier otra definición que requiera a fin de viabilizar la legalización de asentamientos humanos de interés social en sus circunscripciones territoriales, en atención a sus propias realidades.

De manera general, en esta modalidad de expropiación se seguirá el mismo procedimiento expropiatorio previsto en este Código con las siguientes particularidades:

1. La máxima autoridad podrá disponer administrativamente la ocupación inmediata del inmueble y estará exenta de realizar la consignación previa;
2. Los gobiernos autónomos descentralizados cantonales o distritales establecerán la cabida, superficie y linderos del terreno donde se encuentra el asentamiento humano; asimismo, realizarán un censo socio-económico de los habitantes allí asentados y verificarán su calidad de poseionarios de buena fe y el tiempo mínimo de posesión.

El financiamiento de pago del justo precio a quien pretende ser titular del dominio del inmueble expropiado se realizará mediante el cobro en condiciones adecuadas a los adjudicatarios de los lotes de terreno. El certificado de disponibilidad presupuestaria se sustituirá con el informe de financiamiento emitido por el órgano competente del Gobierno Autónomo Descentralizado;

3. En la valoración del inmueble, a efectos de determinar el justo precio, se deberá deducir los créditos a favor de la municipalidad por conceptos tributarios y no tributarios;

4. El pago del justo precio del inmueble se efectuará mediante títulos de crédito con vencimientos semestrales a un plazo no mayor a veinticinco años o conforme los respectivos adjudicatarios vayan cancelando el valor de los inmuebles adjudicados. El órgano legislativo decidirá el mecanismo y forma de pago. Si se cancela con títulos de crédito, estos serán negociables y podrán ser compensables con las acreencias a favor del respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado.



Memorando Nro. GADMCJS-DGAJ-2023-1072-M-GD

La Joya de los Sachas, 15 de diciembre de 2023

A fin de evitar el enriquecimiento injusto del titular, en concordancia con la prohibición constitucional de obtener beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, el justo precio por metro cuadrado expropiado será determinado en la ordenanza correspondiente, considerándose al efecto la real capacidad de pago y la condición socioeconómica de los poseedores, sobre la base del valor del predio sin tomar en consideración las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía.

Previo al pago del justo precio el Gobierno Autónomo Descentralizado deducirá los pagos totales o parciales que los poseedores hubieren realizado a favor del propietario del terreno, siempre que fueren acreditados con documentos que justifiquen el pago realizado.

Si quien alega ser el propietario del inmueble que pretende regularizarse lo hubiere lotizado, contraviniendo disposiciones legales, ordenanzas o normas, no tendrá derecho a pago alguno.

5. Los títulos de crédito así emitidos serán entregados al titular del inmueble, si es conocido según los registros públicos; o se consignarán ante un juez de lo civil en caso de oposición del titular o cuando el dominio esté en disputa o no sean conocidos los titulares del bien expropiado.

Los lotes adjudicados, quedarán constituidos en patrimonio familiar y no podrán ser enajenados durante un plazo de diez años contados a partir de la adjudicación; luego de lo cual quedará en libertad de enajenarse, siempre y cuando no tenga valores de pago pendientes con el Gobierno Autónomo Descentralizado.

Le corresponde al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano la solicitud de inscripción de las resoluciones administrativas ante el registro de la propiedad. Una vez inscritas, serán entregadas a los beneficiarios.

En caso de existir adulteración o falsedad en la información concedida, la emisión de la resolución y declaratoria en la parte correspondiente es nula.

En caso de que el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano encuentre indicios de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, realizará la denuncia pertinente y remitirá copia del expediente a la Fiscalía.

6. En los casos de predios que por procesos administrativos hayan pasado a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano y que en los mismos se encuentren asentamientos humanos de hecho y consolidado, se podrá realizar la venta directa sin necesidad de subasta a los poseedores del predio sin tomar en cuenta las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía.”



Memorando Nro. GADMCJS-DGAJ-2023-1072-M-GD

La Joya de los Sachas, 15 de diciembre de 2023

DISPOSICIONES GENERALES:

Décimo Cuarta.- Por ningún motivo se autorizarán ni se regularizarán asentamientos humanos, en zonas de riesgo y en general en zonas en las cuales se pone en peligro la integridad o la vida de las personas. El incumplimiento de esta disposición será causal de remoción inmediata de la autoridad que ha concedido la autorización o que no ha tomado las medidas de prevención necesarias para evitar los asentamientos, sin perjuicio de las acciones penales que se lleguen a determinar. Los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, deberán expedir las ordenanzas que establezcan los parámetros y las zonas dentro de las cuales no se procederá con la autorización ni regularización de asentamientos humanos.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS:

Décimo Cuarta.- En el caso de asentamientos irregulares consolidados existentes hasta la publicación de las reformas del presente Código, el cumplimiento del requisito del porcentaje mínimo de áreas verdes, podrá disminuirse gradualmente, según su consolidación, a través de los cambios a la ordenanza; en tal caso, previo a la adjudicación, los copropietarios compensarán pecuniariamente, al valor catastral, el faltante de áreas verdes. Excepcionalmente en los casos de asentamientos de hecho y consolidados declarados de interés social, en que no se ha previsto el porcentaje de áreas verdes y comunales establecidas en la ley, serán exoneradas de este porcentaje.

a) LEY ORGAÍNICA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, USO Y GESTIÓN DE SUELO:

“Art. 4.- Glosario.- Para efectos de la aplicación de esta Ley, se utilizarán las siguientes definiciones constantes en este artículo:

(...) 2. **Asentamientos humanos.** Son conglomerados de pobladores que se asientan de modo concentrado o disperso sobre un territorio...”

“Art. 74.- 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.”

“Art. 75.- Obligatoriedad del levantamiento de información.- Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos realizarán un levantamiento periódico de información física, social, económica y legal de todos los asentamientos de



Memorando Nro. GADMCJS-DGAJ-2023-1072-M-GD

La Joya de los Sachas, 15 de diciembre de 2023

hecho localizados en su territorio. Dicha información será remitida de forma obligatoria al ente rector nacional en materia de hábitat y vivienda, de conformidad con el procedimiento establecido para el efecto.”

“Arículo76.- Declaratoria de regularización prioritaria.- Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, en el plan de uso y gestión de suelo, determinarán zonas que deban ser objeto de un proceso de regularización física y legal de forma prioritaria, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad.

Para ello, se contará previamente con un diagnóstico integral que establezca la identificación de los beneficiarios, la capacidad de integración urbana del asentamiento humano, la ausencia de riesgos para la población y el respeto al patrimonio natural y cultural, de conformidad con la legislación vigente. Esta declaratoria se realizará en el componente urbanístico del plan de uso y gestión de suelo.

El Gobierno Central realizará la declaratoria de regularización prioritaria, en el caso que los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos no lo realicen en el plazo de dos años contados desde la vigencia del plan de uso y gestión del suelo.

La declaratoria de regularización prioritaria implica el inicio del proceso de reconocimiento de derechos o de la tenencia del suelo a favor de los beneficiarios identificados dentro de la zona, a través del derecho de superficie o de los mecanismos jurídicos contemplados en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización para la regularización de asentamientos humanos de hecho. Para tales efectos, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos gestionarán de forma expedita los trámites y procesos correspondientes.

Para resolver la situación de los asentamientos de hecho que no cumplan con los parámetros de integración urbana, que presenten riesgos para la población, o que se localicen sobre áreas declaradas de protección natural o cultural, el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano aplicará el instrumento de declaración de zonas de interés social en terrenos adecuados.

Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos como parte del proceso de regularización realizarán la construcción de los sistemas públicos de soporte necesarios en las zonas objeto del proceso de regularización, en particular respecto del servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos, los que podrán ser financiados vía contribución especial de mejoras.

En el caso que el proceso de regularización no se concluya en el plazo de cuatro años contados desde la declaratoria de regularización prioritaria, se aplicará el procedimiento de intervención regulado en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, con la finalidad de que el Gobierno Central proceda a su



Memorando Nro. GADMCJS-DGAJ-2023-1072-M-GD

La Joya de los Sachas, 15 de diciembre de 2023

regularización y de ser el caso a la construcción de los sistemas públicos de soporte.

De autorizarse la intervención el Consejo Nacional de Competencias aprobará el mecanismo de recuperación de recursos con cargo al presupuesto del Gobierno Autónomo Descentralizado intervenido, precautelando su sostenibilidad financiera.”

“DISPOSICIONES TRANSITORIAS:

(...) **Octava.-** Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos en un plazo de dos años de la vigencia de esta Ley finalizarán la regularización de asentamientos humanos de hecho constituidos de forma previa al 28 de diciembre de 2010 que no se encuentren en áreas protegidas o de riesgo no mitigable y cuyos pobladores justifiquen la tenencia o la relocalización de asentamientos humanos en zonas de riesgo no mitigable. A su vez, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos deberán finalizar, en el plazo de cuatro años, la construcción de los sistemas públicos de soporte necesarios en las zonas objeto del proceso de regularización, en particular respecto del servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos.

En el caso que el proceso de regularización no se concluya en el plazo antes indicado se podrá aplicar el procedimiento de intervención regulado en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, con la finalidad de que el Gobierno Central proceda a su regularización y de ser el caso a la construcción de los sistemas públicos de soporte.

De autorizarse la intervención el Consejo Nacional de Competencias aprobará el mecanismo de recuperación de recursos con cargo al presupuesto del Gobierno Autónomo Descentralizado intervenido, precautelando su sostenibilidad financiera.

Para la redefinición predial de los asentamientos de hecho, y con la finalidad de dotar de flexibilidad a los procesos de regularización física y legal, el lote podrá tener condiciones especiales de fraccionamiento u otros parámetros urbanísticos pertinentes.

Si la superficie considerada para la asignación de lotes sociales a los beneficiarios identificados es inferior a la extensión de la zona objeto de la declaratoria de regularización prioritaria, el excedente de los lotes resultantes podrá venderse con la finalidad de financiar las infraestructuras y equipamientos, en sujeción al principio de corresponsabilidad entre los poderes públicos y la población afectada.

(...) **Décimo tercera.-** La dotación de servicios públicos, especialmente los sistemas públicos de soporte, en los asentamientos humanos consolidados existentes hasta la entrada en vigencia de esta Ley deberán ser construidos por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos en el plazo de cinco años. En caso de no



Memorando Nro. GADMCJS-DGAJ-2023-1072-M-GD

La Joya de los Sachas, 15 de diciembre de 2023

realizarse en ese plazo, se podrá aplicar el procedimiento de intervención regulado en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, con la finalidad de que el Gobierno Central proceda a hacerlo directamente.

De autorizarse la intervención el Consejo Nacional de Competencias aprobará el mecanismo de recuperación de recursos con cargo al presupuesto del Gobierno Autónomo Descentralizado intervenido, precautelando su sostenibilidad financiera...”

a) ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE APRUEBA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y SU ALINEACIÓN AL PLAN NACIONAL DE DESARROLLO 2021-2025 Y LA FORMULACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS:

“Artículo 461.- Identificación del asentamiento humano. - Los Asentamientos Humanos de hecho identificados por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Joya de los Sachas de oficio o a petición de parte, se procederá a analizar y determinar la forma de regularización atendiendo a sus propias realidades.”

“Artículo 462.- Formas de regularización.- Para regularizar y legalizar asentamientos humanos de hecho se realizarán los siguientes procedimientos:

- 1.- Partición Administrativa
- 2.- Adjudicación de predios entregados en fideicomiso a favor del Gobierno Municipal.
- 3.- Adjudicación de Lotes que hayan sido transferidos el dominio mediante donación al Gobierno municipal donde existan Asentamiento humanos de Hecho o consolidados.
- 4.- Regularización en los que se hayan transferido la propiedad a terceros.
- 5.- Otra que de acuerdo a la particularidad de cada sector sea aplicable.

“Artículo 464.- Requisitos generales para la regularización de asentamientos humanos de hecho. – Constituyen requisitos esenciales los siguientes:

- 1.- Contar con más de 11 lotes consolidados, para lo cual se presentará el plano (en caso de haberlo) y un listado de los propietarios y/o posesionarios.
- 2.- Contar con un nivel de ocupación del suelo, de acuerdo a la siguiente tabla, lo cual se verificará con la inspección de campo correspondiente:

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS**



Memorando Nro. GADMCJS-DGAJ-2023-1072-M-GD

La Joya de los Sachas, 15 de diciembre de 2023

Rango en número de lotes	Porcentaje de ocupación
11-25	100%
26-50	75%
51-75	50%
76 en adelante	25%

Los asentamientos humanos de hecho tendrán la posibilidad de unificación con asentamientos humanos de similares condiciones, para el cumplimiento de los requisitos de los numerales 1 y 2 de este artículo.

Los asentamientos humanos de hecho que hayan iniciado el trámite para su regularización hasta la fecha que entre en vigencia la presente ordenanza se exceptúan del cumplimiento de esta tabla.”

“Artículo 465.- DOTACIÓN DE SERVICIOS BÁSICOS.- Los asentamientos humanos legalizados, podrán acceder a los servicios básicos de competencia de Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Joya de los Sachas, cuando el porcentaje de nivel de ocupación del suelo supere el 51% la implementación se realizará de manera progresiva.

“Artículo 466.- EXCEPCIÓN PARA LA DOTACIÓN DE SERVICIOS BÁSICOS.- Los asentamientos humanos legalizados para acceder a los servicios básicos, podrán exceptuarse del cumplimiento del porcentaje del nivel de ocupación del suelo del 51% debiendo cumplir todas las condiciones que a continuación se detallan:

- 1) Concentración de viviendas; estas podrán ser una o varias, deberán presentar condiciones de homogeneidad y la dispersión será la mínima posible.
- 2) Informe Técnico favorable emitido por la Dirección de Gestión de Agua Potable y Alcantarillado en coordinación con la Dirección de Gestión de Planificación, en el que determine la factibilidad de dotación de servicios básicos.”

“Artículo 468.- ÁREAS VERDES Y COMUNALES.- Los asentamientos humanos de hecho y consolidados declarados conforme lo establece el Art. 15 (sic) de esta Ordenanza, serán exonerados del porcentaje de áreas verdes y comunales establecidos en la ley; en caso de haber áreas verdes y comunales, se aprobarán con la superficie existente.”

“Artículo 469.- PAGO POR SERVICIOS ADMINISTRATIVOS.- Para proceder a la regularización y/o legalización de los predios, los poseedores y propietarios cancelarán en la Unidad de Recaudación, el 5% de la remuneración básica unificada vigente.

De no realizar el pago el beneficiario, el Gobierno Municipal suspenderá la legalización del predio al moroso.”



Memorando Nro. GADMCJS-DGAJ-2023-1072-M-GD

La Joya de los Sachas, 15 de diciembre de 2023

“Artículo 472.- Procedimiento de adjudicación de predios entregados en donación a favor del gobierno autónomo descentralizado municipal del cantón la joya de los sachas (sic).- Los predios que se hayan entregado a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Joya de los Sachas, mediante donación, en donde se encuentren asentamientos humanos de hecho y consolidados, ejecutados por un lotizador informal, serán adjudicados a los poseionarios.

a) Entrega de documentación

Los poseionarios entregarán en la Dirección de Gestión de Asesoría Jurídica, la siguiente documentación relacionada con los predios individuales:

- i) Copias de cédula y papeleta de votación a color de los poseionarios.
- ii) Contratos privado (sic) de compra venta de la posesión con reconocimiento de firmas o protocolizado ante un notario público, se exceptúa de este requisito quienes consten en el acta de mutuo acuerdo suscrita entre el donante (lotizador informal) y el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Joya de los Sachas.
- iii) Certificado que acredite que los poseionarios no adeudan al Municipio.
- iv) Documento que demuestre el pago al Gobierno Municipal por concepto de gastos administrativos por regularización del asentamiento humano.

Si los interesados no cumplieren éstos requerimientos dentro de un plazo de 30 días contados a partir de la aprobación del barrio y/o unificación, se continuará el proceso con los beneficiarios que hayan reunido los requisitos, sin perjuicio de que los demás interesados presenten posteriormente los requisitos establecidos en la presente ordenanza.

La Dirección de Gestión de Asesoría Jurídica una vez reunida la documentación detallada en el presente artículo la remitirá a la Dirección de Gestión de Planificación.

b) Informe técnico

La Dirección de Gestión de Planificación, emitirá el informe técnico, en el cual constará:

- i) Listado de documentación que se anexa al expediente.
- ii) Información de inspección in-situ, donde se indique el estado de los sistemas de infraestructura básica, vial y de áreas verdes y comunales.
- iii) Listado de los poseionarios vinculados a los lotes y manzanas.
- iv) Información consolidada de los lotes que se encuentren en zona de protección



Memorando Nro. GADMCJS-DGAJ-2023-1072-M-GD

La Joya de los Sachas, 15 de diciembre de 2023

ecológica o de riesgo.

- v) El replanteo del asentamiento humano.
- vi) Claves catastrales provisional de los lotes.

c) Informe jurídico

La Dirección de Gestión de Asesoría Jurídica emitirá el informe jurídico, para que conjuntamente con el informe técnico se ponga en consideración del concejo municipal (sic), con la finalidad que se apruebe el plano del lote global fraccionado de ser pertinente; y, se autorice al Alcalde o Alcaldesa emita las Resoluciones de Adjudicación a los poseionarios.

d) protocolización (sic) e inscripción del plano del lote global fraccionado

La Ordenanza de aprobación o unificación del Barrio se procederá a protocolizar en una notaría pública e inscribir en el Registro de la Propiedad conjuntamente con el plano del barrio, transfiriéndose a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Joya de los Sachas las áreas públicas, verdes y comunales, de existir, conforme lo determina el artículo 417 del COOTAD.

e) Resolución administrativa de adjudicación

Una vez autorizado (sic) los informes Técnico y Jurídico por el concejo municipal (sic), el Alcalde o Alcaldesa mediante resolución administrativa de adjudicación, debidamente motivada, procederá a la adjudicación de los lotes correspondientes a favor de los poseionarios.

En caso de existir adulteración o falsedad en la información concedida por el poseionario, la emisión de la resolución en la parte correspondiente será nula.

f) Excepción del pago del precio

Los poseionarios de los lotes que se encuentran en legalizaciones pagarán el valor del avalúo señalado en el catastro municipal deduciendo el valor.

g) Protocolización e inscripción de la adjudicación.

El beneficiario hará protocolizar la resolución administrativa de adjudicación, en una Notaría Pública, e inscribirá en el Registro de la Propiedad del cantón La Joya de los Sachas, una vez inscrita se entregará una copia en la Unidad de Avalúos y Catastros para el respectivo registro en el catastro.”



Memorando Nro. GADMCJS-DGAJ-2023-1072-M-GD

La Joya de los Sachas, 15 de diciembre de 2023

“DISPOSICIÓN TRANSITORIA DÉCIMA PRIMERA.- Los procesos de regularización de asentamientos humanos iniciados con ordenanzas anteriores continuarán hasta concluir su legalización. Además de lo establecido en la presente ordenanza se tomará en cuenta lo establecido en las leyes, normas y lineamientos vigentes.”

a) ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO PARA REGULARIZAR ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO EN EL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS:

“Art. 3.- IDENTIFICACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO. - Los Asentamientos Humanos de hecho identificados por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Joya de los Sachas de oficio o a petición de parte, se procederá a analizar y determinar la forma de regularización atendiendo a sus propias realidades.”

“Art. 4.- FORMAS DE REGULARIZACIÓN.- Para regularizar y legalizar asentamientos humanos de hecho se realizarán los siguientes procedimientos:

- 1.- Partición Administrativa
- 2.- Adjudicación de predios entregados en fideicomiso a favor del Gobierno Municipal.
- 3.- Adjudicación de Lotes que hayan sido transferidos el dominio mediante donación al Gobierno municipal donde existan Asentamiento humanos de Hecho o consolidados.
- 4.- Regularización en los que se hayan transferido la propiedad a terceros.
- 5.- Otra que de acuerdo a la particularidad de cada sector sea aplicable.

“Art. 6.- REQUISITOS GENERALES PARA LA REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO. – Constituyen requisitos esenciales los siguientes:

- 1.- Contar con más de 11 lotes consolidados, para lo cual se presentará el plano (en caso de haberlo) y un listado de los propietarios y/o posesionarios.
- 2.- Contar con un nivel de ocupación del suelo, de acuerdo a la siguiente tabla, lo cual se verificará con la inspección de campo correspondiente:

Rango en número de lotes	Porcentaje de ocupación
11-25	100%
26-50	75%
51-75	50%
76 en adelante	25%



Memorando Nro. GADMCJS-DGAJ-2023-1072-M-GD

La Joya de los Sachas, 15 de diciembre de 2023

Los asentamientos humanos de hecho tendrán la posibilidad de unificación con asentamientos humanos de similares condiciones, para el cumplimiento de los requisitos de los numerales 1 y 2 de este artículo.

Los asentamientos humanos de hecho que hayan iniciado el trámite para su regularización hasta la fecha que entre en vigencia la presente ordenanza se exceptúan del cumplimiento de esta tabla.”

“Art. 7.- DOTACIÓN DE SERVICIOS BÁSICOS.- Los asentamientos humanos legalizados, podrán acceder a los servicios básicos de competencia de Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Joya de los Sachas, cuando el porcentaje de nivel de ocupación del suelo supere el 51% la implementación se realizará de manera progresiva.

“Art. 8.- EXCEPCIÓN PARA LA DOTACIÓN DE SERVICIOS BÁSICOS.- Los asentamientos humanos legalizados para acceder a los servicios básicos, podrán excepcionarse del cumplimiento del porcentaje del nivel de ocupación del suelo del 51% debiendo cumplir todas las condiciones que a continuación se detallan:

- 1) Concentración de viviendas; estas podrán ser una o varias, deberán presentar condiciones de homogeneidad y la dispersión será la mínima posible.
- 2) Informe Técnico favorable emitido por la Dirección de Gestión de Agua Potable y Alcantarillado en coordinación con la Dirección de Gestión de Planificación, en el que determine la factibilidad de dotación de servicios básicos.”

“Art. 10.- ÁREAS VERDES Y COMUNALES.- Los asentamientos humanos de hecho y consolidados declarados conforme lo establece el Art. 15 de esta Ordenanza, serán exonerados del porcentaje de áreas verdes y comunales establecidos en la ley; en caso de haber áreas verdes y comunales, se aprobarán con la superficie existente.”

“Art. 11.- PAGO POR SERVICIOS ADMINISTRATIVOS.- Para proceder a la regularización y/o legalización de los predios, los posesionarios y propietarios cancelarán en la Unidad de Recaudación, el 5% de la remuneración básica unificada vigente.

De no realizar el pago el beneficiario, el Gobierno Municipal suspenderá la legalización del predio al moroso.”

“Art. 12.- SOLICITUD INICIAL.- Para iniciar el trámite de regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado, se presentará al ejecutivo municipal una solicitud por la parte interesada, en la cual se hará constar y adjuntar lo siguiente:

- a) Nombre de la organización social o nombre del asentamiento humano y el listado de



Memorando Nro. GADMCJS-DGAJ-2023-1072-M-GD

La Joya de los Sachas, 15 de diciembre de 2023

los propietarios y/o posesionarios del mismo.

b) Ubicación del asentamiento humano de hecho.

c) Forma de tenencia y más información que aporte a la identificación del asentamiento humano de hecho.

d) Plano del levantamiento topográfico, en físico y digital del predio individual y global; a excepción de quienes iniciaron en el Gobierno Municipal el proceso antes de la aprobación de la presente ordenanza, en los sectores denominados: Sol de Oriente, Oriente Uno, El Paraíso, Expansión Santa Rosa y Torres, Luz y Vida (Valverde).

e) Escritura (s) de los bienes inmuebles globales del propietario o propietarios y/o del predio de mayor extensión.

f) Certificado del Registro de la Propiedad actualizado del predio o predios globales y/o del predio de mayor extensión.

g) Base de datos impresa y en digital en el que se detalle los nombres completos de los posesionarios o propietarios de los lotes individuales y la identificación con sus respectivos lotes y manzana.”

“Art. 13.- INFORME TÉCNICO.- Una vez recibida la solicitud, el ejecutivo municipal dispondrá a la Dirección de Gestión de Planificación emitir un informe técnico socio-organizativo, en el que contendrá:

a) La Historia del asentamiento humano de hecho.

b) La edad del asentamiento humano, mediante la revisión de los documentos del predio global o predios y de la verificación in situ.

c) Plano de la situación actual del asentamiento humano a regularizarse, mismo que contendrá como mínimo la identificación de áreas verdes y/o comunales y vías.

El informe será remitido a la Dirección de Gestión de Asesoría Jurídica.

“Art. 14.- INFORME JURÍDICO.- La Dirección de Gestión de Asesoría Jurídica, en base al informe técnico y a la documentación obtenida de oficio, realizará el informe jurídico donde se determine los antecedentes, el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente ordenanza y el procedimiento a seguir para la regularización del asentamiento humano de hecho, conforme lo señala el Art. 4 de esta ordenanza.”

“Art. 15.- RESOLUCIÓN DE CONCEJO.- El ejecutivo municipal pondrá a



Memorando Nro. GADMCJS-DGAJ-2023-1072-M-GD

La Joya de los Sachas, 15 de diciembre de 2023

consideración del Concejo, los informes de la Dirección de Gestión de Planificación y de la Dirección de Gestión de Asesoría Jurídica, en base de los cuales autorizará la regularización y legalización del asentamiento humano de hecho consolidado de ser pertinente; y se aprobará como barrio cumpliendo los requisitos de la Ordenanza de legalización de barrios.”

“**Art. 17.-** Los predios que se hayan entregado a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Joya de los Sachas, mediante donación, en donde se encuentren asentamientos humanos de hecho y consolidado, ejecutados por un lotizador informal, serán adjudicados a los poseionarios.”

“**Art. 18.- DOCUMENTACIÓN DE PREDIOS INDIVIDUALES.-** Los poseionarios, entregarán en la Dirección de Gestión de Asesoría Jurídica, la siguiente documentación relacionada con los predios individuales:

1. Copias de cédula y papeleta de votación a color de los poseionarios.
2. Contratos privado (sic) de compra venta de la posesión con reconocimiento de firmas o protocolizado ante un notario público, se exceptúa de este requisito quienes consten en el acta de mutuo acuerdo suscrita entre el donante (lotizador informal) y el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Joya de los Sachas.
3. Certificado que acredite que los poseionarios no adeudan al Municipio.
4. Documento que demuestre el pago al Gobierno Municipal por concepto de gastos administrativos por regularización del asentamiento humano.

Si los interesados no cumplieren éstos requerimientos dentro de un plazo de 30 días contados a partir de la aprobación del barrio y/o unificación, se continuará el proceso con los beneficiarios que hayan reunido los requisitos, sin perjuicio de que los demás interesados presenten posteriormente los requisitos establecidos en la presente ordenanza.

La Dirección de Gestión de Asesoría Jurídica una vez reunida la documentación detallada en el presente artículo la remitirá a la Dirección de Gestión de Planificación.”

“**Art. 19.- INFORME TÉCNICO.-** La Dirección de Gestión de Planificación, emitirá el informe técnico, en el cual constará:

1. Listado de documentación que se anexa al expediente.
2. Información de inspección in-situ, donde se indique el estado de los sistemas de infraestructura básica, vial y de áreas verdes y comunales.
3. Listado de los poseionarios vinculados a los lotes y manzanas.
4. Información consolidada de los lotes que se encuentren en zona de protección ecológica o de riesgo.
5. El replanteo del asentamiento humano.



Memorando Nro. GADMCJS-DGAJ-2023-1072-M-GD

La Joya de los Sachas, 15 de diciembre de 2023

6. Claves catastrales provisional de los lotes.”

“Art. 20.- INFORME JURÍDICO.- La Dirección de Gestión de Asesoría Jurídica emitirá el informe jurídico, para que conjuntamente con el informe técnico se ponga en consideración del concejo municipal (sic), con la finalidad que se apruebe el plano del lote global fraccionado de ser pertinente; y, se autorice al Alcalde o Alcaldesa emita las Resoluciones de Adjudicación a los poseionarios.”

“Art. 21.- PROTOCOLIZACIÓN E INSCRIPCIÓN DEL PLANO DEL LOTE GLOBAL FRACCIONADO.- La Ordenanza de aprobación o unificación del Barrio se procederá a protocolizar en una notaría pública e inscribir en el Registro de la Propiedad conjuntamente con el plano del barrio, transfiriéndose a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Joya de los Sachas las áreas públicas, verdes y comunales, de existir, conforme lo determina el artículo 417 del COOTAD.”

“Art. 22.- RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA DE ADJUDICACIÓN.- Una vez autorizado (sic) los informes Técnico y Jurídico por el concejo municipal (sic), el Alcalde o Alcaldesa mediante resolución administrativa de adjudicación, debidamente motivada, procederá a la adjudicación de los lotes correspondientes a favor de los poseionarios.

En caso de existir adulteración o falsedad en la información concedida por el poseionario, la emisión de la resolución en la parte correspondiente será nula.”

“Art. 23.- EXCEPCIÓN DEL PAGO DEL PRECIO.- Los poseionarios de los lotes que se encuentran en legalizaciones pagarán el valor del avalúo señalado en el catastro municipal, deduciendo el valor.”

“Art. 24.- PROTOCOLIZACIÓN E INSCRIPCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN.- El beneficiario hará protocolizar la resolución administrativa de adjudicación, en una Notaría Pública, e inscribirá en el Registro de la Propiedad del cantón La Joya de los Sachas, una vez inscrita se entregará una copia en la Unidad de Avalúos y Catastros para el respectivo registro en el catastro.”

“DISPOSICIÓN GENERAL SÉPTIMA.- TRÁMITES ANTERIORES.- Los procesos de regularización de asentamientos humanos iniciados con la ordenanza anterior y sus reformas, se continuarán tramitando de acuerdo a los preceptos de esta ordenanza.”

A. ANALISIS:

Con la vigencia de la Constitución de la República del Ecuador el año 2008, se instauró un nuevo orden estrictamente garantista de derechos en el cual el ser humano es el titular



Memorando Nro. GADMCJS-DGAJ-2023-1072-M-GD

La Joya de los Sachas, 15 de diciembre de 2023

y constituye un deber del Estado el reconocimiento y vigencia de los derechos que le atribuye la Constitución, los tratados internacionales y la ley.

En este neo constitucionalismo, el acceso a una vivienda adecuada y digna, el disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, y la propiedad en todas sus formas se constituye un derecho inmanente al ser humano y por consiguiente es deber del Estado realizar las acciones administrativas facultadas por ley, para su reconocimiento y plena vigencia.

En este contexto y siguiendo esta línea argumentativa, conforme lo establece la Constitución y el COOTAD, es competencia exclusiva del GAD Municipal el 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 y ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el Cantón, estando dentro de sus fines la garantía, sin discriminación alguna y en los términos previstos en la Constitución de la República, de la plena vigencia y el efectivo goce de los derechos individuales y colectivos constitucionales y de aquellos contemplados en los instrumentos internacionales y 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.

Sobre esta base constitucional y legal el GAD Municipal tiene competencia para regularizar los Asentamientos Humanos de Hecho Consolidados en adelante AHHC, una situación que es recurrente en el cantón La Joya de los Sachas y en el resto del País y es por ello que dentro de la legislación ecuatoriana se incluyó esta figura jurídica con el fin de solucionar problemas de tenencia y legalización de tierras, muchas veces causado por propietarios de terrenos que proceden a fraccionar sin contar con las autorizaciones del caso, agravado con el hecho de que venden los lotes y muchos ciudadanos proceden a ocupar el espacio de terreno sin contar con la escritura pública que le identifique como propietario, lo que a la postre se convierte en un problema y una inseguridad tanto para la legalización de la tierra como para la dotación de servicios básicos.

Con la entrada en vigencia de la Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, se han realizado grandes cambios en materia de regularización de asentamientos humanos informales, motivo por el cual es de gran importancia acoplar el ordenamiento jurídico interno a la normativa nacional. Además se debe tener en cuenta que el Ecuador como Estado miembro de la ONU, desde septiembre del 2015, es suscriptor de la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible, en base de la cual se pretende alcanzar los objetivos de Desarrollo del Milenio (ODM), tendientes a reducir la pobreza, la desigualdad, establecer ciudades y comunidades sostenibles y garantizar el acceso al agua y el saneamiento ambiental.

Respecto a los AHHC se ha desarrollado normativa que los define y establece el



Memorando Nro. GADMCJS-DGAJ-2023-1072-M-GD

La Joya de los Sachas, 15 de diciembre de 2023

procedimiento para su regularización tanto en el COOTAD como en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, para el caso del GAD Municipal de La Joya de los Sachas, se ha emitido varias ordenanzas que norman lo concerniente a los AHHC, siendo las últimas la “Ordenanza Sustitutiva que Establece el Procedimiento para Regularizar Asentamientos Humanos de Hecho en el cantón La Joya de los Sachas”, sancionada el 3 de mayo del 2021, en adelante la Ordenanza, y la “Ordenanza que Reforma a la Ordenanza que Aprueba el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y su Alineación al Plan Nacional de Desarrollo 2021 – 2025 y la Formulación del Plan de Uso y Gestión del Suelo”, publicada en el Registro Oficial, Edición Especial N° 152 del 25 de abril del 2022, en adelante PUGS.

Con el fin de determinar los requisitos y procedimiento a aplicar para la regularización de los AHHC en el cantón La Joya de los Sachas, precisa hacer un análisis de la normativa vigente en el Cantón y que regula esta problemática social, así se establece que si bien el PUGS es posterior a la Ordenanza, sin embargo, esta última se mantiene vigente en razón de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Décima Primera del PUGS.

En cuanto a las formas de regularización de AHHC, tanto la Ordenanza como el PUGS son coincidentes (copia textual), en establecer cinco formas de regularización, las cuales se encuentran definidas en el artículo 4 de la Ordenanza y en el artículo 462 del PUGS, y a decir de manera general en lo concerniente a la regularización de AHHC el PUGS es casi una copia literal de lo que establece la Ordenanza, existiendo una pequeña diferencia en cuanto a que en la Ordenanza se estipula un “Procedimiento Administrativo Previo a la Regularización” en el Título II artículo 12 y siguientes.

Para el caso en análisis, esto es el AHHC denominado “Valverde”, es una problemática que se viene arrastrando desde el año 2014 que surgió como una lotización que por diversas causas no se regularizó y se encaminó su regularización dándole la figura de Asentamiento Humano de Hecho, conllevando a que el propietario y lotizador señor César Fernando López Valverde, transfiera la propiedad del lote de terreno donde se lotizó, a favor del GAD Municipal de La Joya de los Sachas a través de la figura de la Donación, la cual se materializó a través de la correspondiente escritura pública debidamente registrada en el Registro de la Propiedad conforme la documentación y antecedentes expuestos en el presente informe.

Los informes técnicos emitidos por las diferentes unidades administrativas del GAD Municipal y referentes al AHHC “Valverde”, que obran del Expediente Administrativo, todos son coincidentes y concluyentes en determinar que reúne las condiciones para ser considerado un AHHC y que no existe impedimento o prohibición para su regularización.

De acuerdo al Informe Técnico emitido por la Unidad de Ordenamiento Territorial del mes de octubre del año 2023, así como en otros informes técnicos, se establece que 45 de



Memorando Nro. GADMCJS-DGAJ-2023-1072-M-GD

La Joya de los Sachas, 15 de diciembre de 2023

los 67 lotes del AHHC “Valverde”, cuentan con posesionarios con contratos privados de compra venta suscritos con el anterior propietario señor César López Valverde, 20 lotes constan como “PROPIETARIO Y/O POSESIONARIO NO IDENTIFICADO, lo que indica que su propietario sigue siendo el GAD Municipal de La Joya de los Sachas al igual que las dos áreas verdes identificadas en el plano.

Esta consideración es fundamental para establecer en qué forma de regularización se enmarca el AHHC “Valverde”, siendo por ende aplicable la forma determinada en el numeral 3 del artículo 4 de la Ordenanza en concordancia con lo preceptuado en el numeral 3 del artículo 462 del PUGS, esto es “Adjudicación de Lotes que hayan sido transferidos el dominio mediante donación al Gobierno municipal (sic) donde existan Asentamientos humanos de Hecho o consolidados (sic)”.

Establecido el procedimiento, y acorde al proceso administrativo se ha dado cumplimiento al procedimiento previo establecido en el Título II, artículos 12 y siguientes de la Ordenanza en concordancia con lo preceptuado en el artículo 472 del PUGS, según consta la decisión del Concejo y la regularización como barrio, posterior a ello y en cumplimiento del procedimiento determinado en la Ordenanza y PUGS, se han emitido un sinnúmero de informes derivando en someter a decisión del Concejo Municipal la aprobación del plano y la autorización a la Alcaldesa para la adjudicación, decisión que ha sido suspendida en virtud de no contar con el acompañamiento técnico en la correspondiente Sesión de Concejo; posterior a esta situación y de manera inexplicable se siguieron emitiendo informes técnicos los cuales son redundantes y reiterativos en determinar la procedencia de la regularización del AHHC “Valverde”.

Se debe considerar además que establecido el procedimiento y regularizado el AHHC “Valverde” se deberá entrar en un proceso progresivo de dotación de infraestructura urbana y servicios básicos, acorde a lo determinado por la Dirección de Gestión de Agua Potable y Alcantarillado y otras dependencias municipales, cuyos costos deben recuperarse a través de la contribución especial de mejoras.

De igual manera cada uno de los beneficiarios de la regularización, deberán adjuntar el certificado de no adeudar a la municipalidad así como cancelar en la Municipalidad lo correspondiente al 5% de la remuneración básica unificada vigente y en algunos casos la copia de la cédula y certificado de votación del posesionario, esto en aplicación de lo dispuesto en el artículo 11 y numerales 1 y 3 del artículo 18 de la Ordenanza en armonía con lo dispuesto en el artículo 469 y numerales i) y iii) de la letra a) del artículo 472 del PUGS, documentos que debieron ser solicitados con anterioridad sin embargo en la documentación anexa al expediente no hay constancia del cumplimiento de estos requisitos.

Precisa demás realizar un análisis de lo estipulado en el art. 23 de la Ordenanza y que guarda relación (copia textual) con la letra f) del artículo 472 del PUGS a través del cual



Memorando Nro. GADMCJS-DGAJ-2023-1072-M-GD

La Joya de los Sachas, 15 de diciembre de 2023

se impone la obligación a los poseionarios de los lotes de terreno entregados en Donación a la Municipalidad y que se encuentran en proceso de legalización, a cancelar “el valor del avalúo señalado en el catastro municipal, deduciendo el valor”.

Esto implicaría que los poseionarios previo a que la Máxima Autoridad emita la resolución de adjudicación cancelen la totalidad del valor que sobre el lote de terreno que se encuentran en posesión y que consta en el Catastro Municipal.

Sin embargo estas disposiciones están en antinomia con lo dispuesto en el numeral 4 del artículo 596 del COOTAD y artículo 376 de la Constitución de la República del Ecuador, en tal virtud y atendiendo el principio de jerarquía de la norma determinado en el artículo 425 de la Constitución y con la obligación de la aplicación de la norma que más favorezca a la vigencia de los derechos humanos, establecido en el artículo 426 de la Norma Suprema, se deberá fijar el justo precio del lote de terreno a ser adjudicado atendiendo las disposiciones establecidas en el artículo 596 del COOTAD valor al cual deberá descontarse lo pagado por el poseionario al lotizar y la diferencia, en caso de haberla, se cancelará en el GAD Municipal de La Joya de los Sachas.

Atendiendo al mismo principio de jerarquía de la norma referido en el párrafo anterior para el procedimiento de regularización del AHHC “Valverde” una vez autorizado por el Concejo la adjudicación a la señora Alcaldesa, se deberá del mismo modo autorizar la suscripción de la minuta de compra-venta del lote una vez se haya cancelado los valores generados por la adjudicación.

A. CRITERIO:

Por los antecedentes y base legal expuesta de forma precedente, es criterio de esta Dirección de Gestión de Asesoría Jurídica, que para la culminación del proceso de regularización del AHHC “Valverde”, se realicen las siguientes actuaciones administrativas:

- 1.-** Se disponga a la Unidad de Avalúos y Catastros Municipal emita el justo precio de los lotes de terreno del AHHC “Valverde”.
- 2.-** Se realice una socialización con los poseionarios del AHHC “Valverde” con el fin de darles a conocer respecto al proceso que se ha llevado a cabo hasta la presente fecha, las actuaciones a realizarse, la base legal, los documentos que deben presentar y los valores a cancelar.
- 3.-** Establecer en el orden del día de la sesión ordinaria o extraordinaria que su Autoridad determine, a efecto de que el Concejo Municipal resuelva:



Memorando Nro. GADMCJS-DGAJ-2023-1072-M-GD

La Joya de los Sachas, 15 de diciembre de 2023

- a) Aprobar el plano del lote global fraccionado.
- b) Autorización a la señora Alcaldesa para que emita las Resoluciones de Adjudicación a los posesionarios y suscriba las escrituras públicas de compra-venta.

3.- Disponer a la Dirección de Asesoría Jurídica, se proceda con la protocolización de la Resolución de Concejo y el plano aprobado en una Notaría del País y su inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón La Joya de los Sachas.

4.- Emitir por parte de su Autoridad las resoluciones de Adjudicación y disponer a la Dirección de Asesoría Jurídica la elaboración de las minutas de compra venta y la coordinación con los adjudicados para la cancelación del valor determinado como justo precio en caso de haber un saldo y la legalización de la transferencia de dominio.

5.- Disponer a la Dirección de Gestión de Planificación coordine acciones para el registro e inventario de los lotes que son de propiedad del GAD Municipal y que se encuentran dentro del AHHC “Valverde” para evitar su apropiación indebida y que se pretende realizar una posterior ocupación.

Se deberá además, señora Alcaldesa, disponer a la Dirección de Gestión de Planificación realizar el proceso para la identificación de los Asentamientos Humanos de Hecho y el cumplimiento de la normativa que se establece para estos casos y establecida tanto en el COOTAD como en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo y demás normativa que regula los asentamientos humanos.

Le solicito comedidamente, disponga se estructure los expedientes administrativos con la evidencia documental suficiente, pertinente y legal, ordenada cronológicamente en función de su recepción y con la respectiva numeración en todas las hojas del expediente, de manera secuencial, manualmente o por medios electrónicos, petición que la sustento en lo dispuesto en el Art. 145 del Código Orgánico Administrativo, Norma de Control Interno 405 – 04 emitida por la Contraloría General del Estado y Regla Técnica para la Organización y Mantenimiento de Archivos Públicos, publicada en el Suplemento del Registro Oficial 487 del 14 de mayo del 2019, esto ayudará a realizar el análisis preciso y correcto del expediente administrativo y emitir el criterio de manera adecuada y sobre la realidad de los hechos, en el presente caso me encontré con una dispersión de la documentación además de su desorden lo que implicó realizar una recopilación de los informes emitidos y proceder a ordenarlos en forma cronológica para entender a cabalidad los pasos realizados por la administración municipal y emitir un criterio ajustado a la realidad.

Las Normas de Control Interno para las Entidades, Organismos del Sector Público y de



Memorando Nro. GADMCJS-DGAJ-2023-1072-M-GD

La Joya de los Sachas, 15 de diciembre de 2023

las Personas Jurídicas de Derecho Privado que dispongan de Recursos Públicos, emitidas por la Contraloría General del Estado, en su Art. 1 y la norma de control interno No. 100-01 determina como responsabilidad de los servidores públicos, a través del control interno, el proporcionar seguridad razonable para el logro de los objetivos institucionales y la protección de los recursos públicos, y la norma 300 Evaluación del riesgo que establece la obligación de establecer mecanismos necesarios para identificar, analizar y tratar los riesgos a los que está expuesta la organización para el logro de sus objetivos. El riesgo es la probabilidad de ocurrencia de un evento no deseado que podría perjudicar o afectar adversamente a la entidad o su entorno. La máxima autoridad, el nivel directivo y todo el personal de la entidad serán responsables de efectuar el proceso de administración de riesgos, que implica la metodología, estrategias, técnicas y procedimientos, a través de los cuales las unidades administrativas identificarán, analizarán y tratarán los potenciales eventos que pudieran afectar la ejecución de sus procesos y el logro de sus objetivos; en virtud de lo cual me permito realizar las observaciones anteriormente anotadas, sin perjuicio de otras que las demás servidoras y servidores públicos de la Municipalidad se permitan aportan en bien del interés público que representamos, el cumplimiento de los objetivos institucionales y la plena vigencia de los derechos constitucionales, solicitándole además disponga la observancia y acatamiento de las Normas de Control Interno emitidas por la Contraloría General del Estado y el marco legal que rige al sector público.

Remito expediente administrativo electrónico anexado en el sistema digital institucional eDoc y documentación física, contenida en tres folders.

Particular que comunico para los fines legales pertinentes.

Atentamente,

Abg. Milton Anibal Fonseca Troya
PROCURADOR SÍNDICO

Referencias:

- GADMCJS-A-2023-7603-M-GD

Anexos:

- INFORME TECNICO
- FACTIBILIDAD DE ENERGIA ELECTRICA
- FACTIBILIDAD DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO
- FACTIBILIDAD AMBIENTAL
- INFORME SOCIAL

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS**



Memorando Nro. GADMCJS-DGAJ-2023-1072-M-GD

La Joya de los Sachas, 15 de diciembre de 2023

- FACTIBILIDAD DE VIAS
- INFORME DE RIESGOS

NUT: GADMCJS-2023-14286

