

102
102

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chunchi Alcaldía

GAD MUNICIPAL DE CHUNCHI
DEPARTAMENTO DE O.P.
RECEPCION DE DOCUMENTOS

HORA 8:43 No. 385

12

FIRMA

Chunchi, 06 de agosto del 2020
Oficio N°0537-AGADMCH

RECIBIDO 07 AGO 2020
15:50

Ingeniera
María Cruz
Jefe Financiero del GAD Municipal
Presente

De mi consideración;

A nombre del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Chunchi, que me honro presidir pueblo que represento y mío propio, llego a Ustedes con un atento y cordial saludo, deseándoles éxitos en sus funciones.

A la vez me permito adjuntar La Ordenanza que establece el reconocimiento y procedimiento de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados de interés social del Cantón Chunchi, a fin de que se dé estricto cumplimiento a lo estipulado en dicha Ordenanza.

Particular que comunico para los fines consiguientes, no sin antes suscribirme con el testimonio de consideración y estima.

Atentamente.
DIOS, PATRIA Y LIBERTAD.

Lic. Walter Narváez Mancero
ALCALDE DEL CANTÓN

- C/c. Planificación.
- C/c. Obras Públicas.
- C/c. Tesorería.
- C/c. Rentas.
- C/c. Jurídico.
- C/c. EPMAPACH.
- C/c. Registro de la Propiedad.

EMPRESA MUNICIPAL DE AGUA POTABLE
Y ALCANTARILLADO DE CHUNCHI
SECRETARÍA
RECEPCION DE DOCUMENTOS

HORA 8:53 No. 1-20

FECHA 11/08/20 FIRMA

GAD MUNICIPAL DE CHUNCHI
DPTO. DE RENTAS
RECEPCION DE DOCUMENTOS

Hora: 15:51 No.: Fecha: 07-08-2020 FIRMA



Gobierno Autónomo Descentralizado (1)A Municipal de Chunchi



ORDENANZA QUE ESTABLECE EL RECONOCIMIENTO Y PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS DE INTERÉS SOCIAL DEL CANTÓN CHUNCHI

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CHUNCHI

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Constitución de la República del Ecuador garantiza el derecho que tienen todas las personas a un hábitat seguro y saludable, el derecho a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica, su disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos. El Estado y sus instituciones implementarán todas las políticas y acciones que garanticen la efectividad de los derechos de las personas, que promueva 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.

La irregularidad de la tenencia de la tierra y la conformación de asentamientos informales en la ciudad de Chunchi, es una situación que ha limitado el desarrollo de la ciudad por su falta de tratamiento por varios años, lo que ha ocasionado graves dificultades a diferentes familias, por el perjuicio ocasionado por quienes transfirieron las mismas sin contar con las debidas autorizaciones legales, generando así inseguridad jurídica de los poseionarios de lotes que no cuentan con todos los servicios básicos y sistemas de soporte necesarios para su pleno desenvolvimiento.

Actualmente el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece condicionamientos y disposiciones normativas para una mayor capacidad de gestión y planificación del uso, gestión y control del suelo por parte de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, lo cual permite tener definiciones claras para afrontar la grave problemática que representan los asentamientos humanos informales en los aspectos sociales, económicos y políticos para las ciudades.

Para superar esta situación la actual Administración Municipal, ha realizado importantes avances para el reconocimiento de estos asentamientos, es así que a través de la creación de la presente Ordenanza se norma el Procedimiento de Regularización de Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados de Interés Social del Cantón Chunchi, con el fin de agotar procedimientos de regularización, garantizando el goce del derecho a una vida digna.

Se viene fortaleciendo la vinculación socio-organizativa y el levantamiento de la información legal de los asentamientos humanos de hecho y consolidados de interés social identificados, que deberían regularizarse a través de la expropiación especial o de la potestad de partición

Gobierno Autónomo Descentralizado dos (2) # Municipal de Chunchi



administrativa, entregando un permanente acompañamiento de la administración municipal en la solución de nudos críticos relacionados con la titularidad y tenencia del suelo.

Con la entrada en vigencia de la Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, publicada en el Registro Oficial Suplemento No. 790 de 5 de julio de 2016, 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.

Es una tarea primordial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Chunchi, el aplicar políticas de desarrollo urbano orientadas a la consolidación de una ciudad equitativa e incluyente, dotada de espacios públicos adecuados y de ciudadanos empoderados y comprometidos con su entorno; para lo cual, es necesario un estrecho enlace entre ciudadanía y municipio. En función de lo indicado, es imprescindible el aplicar los nuevos instrumentos de planificación y establecer la normativa y operatividad necesaria para la regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados de interés social, para alcanzar un mayor desarrollo y progreso de nuestra querida ciudad de Chunchi.

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 30 de la Constitución de la República, determina: “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, de conformidad con el artículo 66 de la Constitución de la República del Ecuador, corresponde al Estado reconocer y garantizar a las personas, entre otros, el derecho a una vida digna, que asegure la vivienda y demás servicios sociales necesarios;

Que, de conformidad al artículo 264 de la Constitución ibidem, los gobiernos municipales tendrán, entre otras, las siguientes competencias: “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 376 de la Constitución, determina: “Para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, las municipalidades podrán expropiar,

Gobierno Autónomo Descentralizado ^{troso (3) A} Municipal de Chunchi



reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley. Se prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano o de público a privado.”;

Que, de conformidad con las letras b) y f) del artículo 4 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, entre los fines de los gobiernos autónomos descentralizados está el garantizar sin discriminación alguna, en apego a la Constitución de la República, la plena vigencia y el efectivo goce de los derechos individuales y colectivos constitucionales y de aquellos contemplados en los instrumentos internacionales; así como también, 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 artículo 54 letra d) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina entre las funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal: “d) Implementar el derecho al hábitat y a la vivienda y a desarrollar planes y programas de vivienda de interés social en el territorio cantonal.”;

Que, de conformidad con el artículo 55 letra b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, los gobiernos autónomos descentralizados municipales ejercerán el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón y territorio de su jurisdicción;

Que, el artículo 476 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización dispone: “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 486 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización otorga a la alcaldesa o alcalde, a través de los órganos administrativos de la Municipalidad, de oficio o a petición de parte la Potestad de Partición Administrativa cuando se requiera regularizar y legalizar asentamientos humanos consolidados de interés social ubicados en su circunscripción territorial en predios que se encuentren proindiviso, previa Resolución de Concejo Municipal;

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 de hecho en suelo urbano y de expansión urbana, de propietarios



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chunchi



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 (...). 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.”;

Que, la disposición general décimo cuarta del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, dispone: “Por ningún motivo se autorizarán ni se regularizarán asentamientos humanos, en zonas de riesgos 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 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.”;

Que, la disposición transitoria décimo cuarta del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, establece: “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.”;

Que, el artículo 54 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, en cuanto a la regularización de tierras rurales, señala: “Definición. La regularización de la posesión agraria es el conjunto de acciones determinadas en esta Ley, para legalizar, titular, redistribuir o reconocer el derecho a la propiedad sobre la tierra rural estatal. La regularización es competencia exclusiva de la Autoridad Agraria Nacional...”;

Que, el artículo 74 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, contiene la siguiente definición: “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.”;



Gobierno Autónomo Descentralizado ^{Cantón (S) A} Municipal de Chunchi



Que, el artículo 75 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, determina que: "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 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";

Que, la disposición transitoria octava de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo en su inciso primero determina: "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 (...)".

Que, el Plan Nacional para el Buen Vivir 2017 - 2021 respecto a los lineamientos territoriales de acceso equitativo a infraestructura y conocimiento en su parte pertinente señala: c) Fortalecimiento de un sistema de asentamientos humanos policéntricos, articulados y complementarios (...) c.6 Regular el mercado del suelo y controlar la especulación, promoviendo la participación de la sociedad en los beneficios del desarrollo urbanístico y controlando el tráfico de tierras, las invasiones y los asentamientos humanos de hecho. c.7 Fortalecer programas de titularización y regularización de la tenencia de la tierra, de manera articulada y coordinada entre niveles de gobierno, reconociendo diversas formas de propiedad y acceso con consideraciones de género y de capacidad de acogida de los territorios."; en concordancia con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Chunchi a dicho Plan";

En uso de la facultad legislativa establecida en los artículos 30, 31, 240 y 264 de la Constitución de la República, artículos 54 letra c), 57 letra a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

EXPIDÉ:

LA ORDENANZA QUE ESTABLECE EL RECONOCIMIENTO Y PROCEDIMIENTO
DE REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y
CONSOLIDADOS DE INTERÉS SOCIAL DEL CANTÓN CHUNCHI

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chunchi



TÍTULO I GENERALIDADES

CAPÍTULO I OBJETO, ÁMBITO Y GLOSARIO

Artículo 1. Objeto. La presente Ordenanza tiene por objeto reconocer y regularizar los asentamientos humanos, calificados de hecho y consolidados de interés social, mediante los procedimientos que en esta se desarrollan, con la finalidad de adjudicar lotes de manera individual, garantizando la provisión de sistemas públicos de soporte y la transferencia de áreas de uso público principalmente vías, área verde y comunal a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Chunchi.

Artículo 2. Ámbito. El ámbito de esta normativa es la jurisdicción del cantón Chunchi, debiendo aplicarse en suelo urbano, rural o rural de expansión urbana, acorde al procedimiento a agotarse para cada actuación.

Artículo 3. Glosario.- Para efectos de aplicación de esta Ordenanza, se entenderán por:

- a) **Asentamiento humano de hecho.-** Aquel asentamiento humano caracterizado por una forma de ocupación del territorio que no ha considerado el planteamiento urbanístico municipal 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.
- b) **Unidad habitacional.-** Es un espacio construido con el propósito de destinarlo a fines vivendísticos; con características arquitectónicas que permitan su habitabilidad y con posibilidad de ser dotado de servicios básicos o mejorar los existentes y acceso a la vía pública.
- c) **Vivienda habitada.-** Unidad habitacional ocupada por personas que han fijado en ella su morada habitual.
- d) **Consolidación de un asentamiento.-** Es el porcentaje de ocupación de viviendas habitadas, en relación al número de lotes fraccionados de hecho dentro del predio o predios proindiviso objeto de regularización.
- e) **Sistemas públicos de soporte.-** Son las infraestructuras para la dotación de servicios básicos y los equipamientos sociales y de servicio requeridos para el buen financiamiento de los asentamientos. Estos son al menos: las redes viales y de transporte en todas sus modalidades, las redes e instalaciones de comunicación, energía, agua, alcantarillado y manejo de desechos sólidos, el espacio público, áreas





verdes, así como los equipamientos sociales y de servicios. Su capacidad de utilización máxima es condicionante para la determinación del aprovechamiento del suelo.

- f) **Regularización.-** Procedimientos administrativos encaminados a brindar seguridad jurídica otorgando titularidad individual respecto de predios sobre los cuales se han consolidado asentamientos humanos de hecho.

TÍTULO II

RECONOCIMIENTO Y CALIFICACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO

CAPÍTULO I DEL PROCEDIMIENTO

Artículo 4. De la atribución para conocer y tramitar.- La Dirección de Planificación, Patrimonio, Avalúos y Catastros, posee la atribución para conocer y tramitar el procedimiento de reconocimiento y calificación a los asentamientos humanos de hecho como consolidados y de interés social.

Artículo 5. De la calificación.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Chunchi, previo al inicio del procedimiento administrativo de regularización calificará al asentamiento humano de hecho como consolidado y de interés social, verificando el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- a. Solicitud dirigida a la Dirección de Planificación, Patrimonio, Avalúos y Catastros suscrita por el Procurador Común designado para el efecto, o si lo hubiere, el representante legal de la organización (adjuntará el nombramiento o la Procuración otorgada ante Notario Público, según corresponda), señalando correo electrónico para notificaciones;
- b. Constituir un fraccionamiento de hecho con un mínimo de ocho lotes;
- c. Planimetría georeferenciada en el sistema WGS84, impreso y en formato digital, acorde al formato entregado por la Dirección de Planificación, Patrimonio, Avalúos y Catastros que principalmente contendrá la indicación de lotes, posesionarios, espacios verdes y/o comunales y vías de acceso con su propuesta de conectividad;
- d. Fichas de información social y económica de cada uno de los beneficiarios, realizada por la Analista de Trabajo Social, Seguridad y Salud Ocupacional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Chunchi; con la finalidad de conocer el estado de su situación actual y estar inmerso en asentamientos de interés social.



Gobierno Autónomo Descentralizado ^{ocho (8) A} Municipal de Chunchi



- e. Justificar la propiedad proindiviso o a nombre de la organización social de la que fueren parte, mediante título debidamente inscrito;

En el caso de aquellos asentamientos humanos de hecho que se hubieren consolidado sobre predios sin contar con título de propiedad deberán al menos establecer la identidad del titular a fin de aplicar el procedimiento de expropiación especial;

- f. Copia del título de dominio y certificado actualizado del Registro de la Propiedad del cantón Chunchi, donde conste que el predio a ser regularizado no reconozca prohibición de enajenar, gravar o cualquier otro gravamen; y que no se encuentre dentro del patrimonio considerado inembargable o fuera de comercio.
- g. Listado de los beneficiarios, acompañando las copias de cédula;
- h. Breve ayuda memoria de la conformación del asentamiento humano de hecho; y,
- i. Informe técnico que concluya que el asentamiento no se encuentre en zonas de protección natural o cultural o que existan factores de riesgo no mitigables que impidan la regularización, otorgado por la Dirección de Planificación, Patrimonio, Avalúos y Catastros del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Chunchi

Artículo 6. Informe técnico.- El Director de Planificación, Patrimonio, Avalúos y Catastros, verificará el cumplimiento de los requisitos previstos en el artículo precedente y en un máximo de 10 días hábiles emitirá el informe técnico.

Artículo 7. Informe Jurídico.- El responsable de la Unidad de Asesoría Jurídica, verificará el cumplimiento de los requisitos previstos en el artículo 5 y en un máximo de 5 días hábiles emitirá el informe jurídico, adjuntando la propuesta de resolución de reconocimiento y calificación

Artículo 8. Resolución de reconocimiento y calificación.- Dentro de cinco días hábiles posteriores a la recepción del informe técnico y jurídico, el Director de Planificación, Patrimonio, Avalúos y Catastros expedirá la resolución correspondiente, en la que dispondrá:

- a) Reconocer y calificar al asentamiento humano de hecho como consolidado y de interés social;
- b) Identificar el procedimiento de regularización a agotarse;
- c) Acoger la propuesta de vías de acceso en los asentamientos a ser regularizados a través de partición administrativa que servirá como habilitante para presentar los estudios para la dotación de servicios básicos; y,
- d) Notificar a los interesados para que dentro de 15 días hábiles posteriores, presenten los requisitos de acuerdo a la forma de regularización identificada.

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chunchi



En el caso que no proceda el reconocimiento y calificación se dispondrá el archivo del expediente, dicha decisión será notificada a la parte interesada.

Artículo 9.- Prohibición de Calificación.- No se podrá calificar ni regularizar asentamientos que se encuentren ubicados en áreas protegidas, áreas de protección natural o cultural, o que tenga riesgo no mitigable tales como: pendientes pronunciadas, deslizamientos de tierra, y todo aquello que ponga en peligro la integridad y la vida de las personas.

Si del certificado de gravámenes constare que, respecto de uno o varios de los copropietarios en derechos y acciones, se encontraren inscritas demandas que versen sobre la propiedad de las mismas, dispuesta por autoridad jurisdiccional competente, con el objeto de precautelar el interés colectivo del asentamiento humano de hecho; y, de cumplir con los requisitos establecidos en esta Ordenanza, se continuará con el procedimiento de calificación y regularización respectivo sin perjuicio del resultado final que se obtenga dentro del proceso judicial, en cuyo caso deberá observarse lo previsto en el artículo 146 del CODIGO ORGANICO GENERAL DE PROCESOS.

TÍTULO III DE LA REGULARIZACIÓN

CAPÍTULO I FORMAS DE REGULARIZACIÓN

Artículo 10. De las formas de regularización.- De conformidad con la Ley, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Chunchi, procederá a regularizar los asentamientos humanos de hecho y consolidados de interés social, a través de Partición Administrativa y Expropiación Especial dotándoles por excepción de normativa adaptada a su realidad territorial.

SECCIÓN I DE LA POTESTAD DE PARTICIÓN ADMINISTRATIVA Y ADJUDICACIÓN

Artículo 11. De la potestad de partición administrativa.- La regularización mediante la potestad de partición administrativa, tiene por objeto reconstituir, partir y adjudicar lotes a favor de los copropietarios de predios proindiviso, en función de las condiciones que se establecen en el informe técnico definitivo, disponiendo su registro en los correspondientes catastros con todos sus efectos legales.

Artículo 12. Requisitos.- Para la regularización de un asentamiento humano de hecho, mediante partición administrativa se presentará ante el Director de Planificación, Patrimonio, Avalúos y Catastros los siguientes requisitos:



Gobierno Autónomo Descentralizado ^{días (10)} Municipal de Chunchi



- a) Estar reconocidos y calificados como asentamiento de hecho, consolidado y de interés social;
- b) Certificado de no adeudar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Chunchi, sus empresas e instituciones adscritas, de los beneficiarios y de la organización social si fuera el caso;
- c) Pago del impuesto predial del año en curso;
- d) Estudios de alcantarillado y agua potable, debidamente aprobados por la EPMAPACH, según corresponda. En los casos que los predios a regularizarse posean dichos servicios deberán presentar el certificado de verificación de la EPMAPACH. De ser el caso que el asentamiento humano, no cuente con la factibilidad o accesibilidad a los referidos servicios, podrán implementar sistemas alternativos de saneamiento y de provisión de agua segura, debidamente aprobados por la EPMAPACH; posteriormente a la certificación pasará al Departamento de Obras Públicas para su conocimiento; y,
- e) Cumplir con el aporte correspondiente a áreas verdes acorde al área útil del bien inmueble a ser regularizado.

Artículo 13. Del inicio de procedimiento.- El Alcalde o Alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Chunchi dispondrá el inicio de procedimiento de regularización, requiriendo al Director de Planificación, Patrimonio, Avalúos y Catastros la emisión del informe técnico provisional en base a los requisitos receptados.

Artículo 14. Informe técnico provisional.- Receptada la documentación con la disposición de inicio de procedimiento, el Director de Planificación, Patrimonio, Avalúos y Catastros, dentro de 10 días hábiles emitirá el informe técnico provisional, con los siguientes componentes: social, legal y técnico; determinando las condiciones de partición del inmueble, parámetros de diseño para futuras edificaciones, identificando las obras de infraestructura que deban ejecutarse y singularizando a los copropietarios acorde al título de dominio, dejando a salvo los derechos de terceros perjudicados.

Artículo 15. Notificación del informe provisional.- Un extracto del informe técnico provisional será notificado a los interesados a fin de que puedan realizar las observaciones pertinentes. A efectos de precautelar los derechos de terceros, a costa de los beneficiarios se realizará la publicación del mismo extracto en un periódico de mayor circulación, y en espacios públicos de concentración masiva del Cantón.

El extracto del informe técnico provisional contendrá la siguiente información:

1. El número de la resolución administrativa de inicio de procedimiento de regularización,
2. Ubicación del inmueble proindiviso,
3. Número de ficha catastral del inmueble proindiviso,



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chunchi



4. Número de lotes y manzanas,
5. Información respecto de la propuesta de transferencia de área verde y/o comunal, y vías; y,
6. El listado de beneficiarios.

Artículo 16. De las observaciones al informe técnico provisional.- Las personas naturales y/o jurídicas que acrediten legítimo interés, dentro del término de tres días contados a partir del siguiente día de la notificación con el extracto del informe técnico provisional, podrán presentar sus observaciones en la Dirección de Planificación, Patrimonio, Avalúos y Catastros, fijando su domicilio y/o correo electrónico para posteriores notificaciones. Observaciones que de ser fundamentadas se tendrán en cuenta para el informe técnico definitivo.

Artículo 17. Del informe técnico definitivo.- Fenecido el tiempo para recibir observaciones y dentro de los ocho días hábiles posteriores, el Director de Planificación, Patrimonio, Avalúos y Catastros, elaborará el informe técnico definitivo al cual se acompañará el levantamiento planimétrico del área de terreno con su respectiva clave catastral, tomando en consideración las observaciones aportadas, debidamente justificadas, revisadas y aprobadas, quien remitirá el expediente al Alcalde para su resolución.

Artículo 18. Resolución administrativa de partición y adjudicación.- La resolución motivada contendrá la partición y adjudicación de los lotes a favor de los copropietarios en función de su consolidación o la reconfiguración del lote mínimo y se determinará los parámetros de diseño para futuras edificaciones, en los términos dispuestos en el informe técnico definitivo.

Además, expresamente se determinará las áreas verdes y/o comunales y vías transferidas como bienes de dominio y uso público.

Para los casos en que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chunchi, cuente con la planificación de una intervención para la dotación de servicios básicos en la zona a ser regularizada, el cobro de estas obras se lo realizará a través del pago del tributo de Contribución Especial de Mejoras.

El cual se lo recaudará indistintamente del cambio de dominio que pudiera darse con relación al titular del predio, esto en razón que este tipo de tasas no pueden ser saneadas con la transferencia de dominio más bien se mantienen hasta su cumplimiento total.

Artículo 19. De la protocolización y registro.- La resolución administrativa de partición y adjudicación se notificará y entregará al procurador común o representante legal del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, para que dentro del término de 30 días contados a partir del día siguiente de su notificación, proceda a su protocolización en una de las Notarías Públicas y su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chunchi



constituyéndose en título de dominio a favor de los adjudicatarios así como del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Chunchi, en lo que corresponde a vías, áreas verdes y/o comunales.

La regularización del asentamiento, no implica en ninguna circunstancia, legalización de las edificaciones existentes en los predios o las actividades económicas que se desarrollan en los mismos; por lo que, los beneficiarios deberán cumplir con lo determinado en la normativa vigente para estos casos.

Artículo 20. De las controversias.- Las controversias de dominio o de derechos personales que, por efectos de la resolución administrativa de partición y adjudicación, se produzcan entre el beneficiario del acto administrativo y quien manifieste tener algún derecho vulnerado, serán conocidas y resueltas en primera instancia en vía Sumaria.

Para el cálculo del precio de las acciones y derechos de los lotes no se considerarán las plusvalías obtenidas por las intervenciones municipales en infraestructura, servicios, regulación constructiva y cualquier otra que no sea atribuible al copropietario.

En razón del orden público, la resolución administrativa de partición y adjudicación no será revertida o anulada. En caso de existir adulteración o falsedad en la información concedida por los beneficiarios, la emisión de la resolución y la partición y adjudicación en la parte correspondiente será nula.

SECCIÓN II DE LA EXPROPIACIÓN ESPECIAL

Artículo 21. Expropiación especial con fines de regularización.- Son susceptibles de expropiación especial los predios ubicados en la zona urbana y de expansión urbana de propiedad de particulares, sobre los cuales se encuentran establecidos asentamientos humanos de hecho y consolidados de interés social, cuyos poseedores carecen de títulos de propiedad y que cumplan los requisitos y condiciones previstos en esta Ordenanza, mediante Resolución del Concejo Municipal que los declare de utilidad pública, con el propósito de definir la situación jurídica de los poseedores, adjudicándoles los lotes correspondientes.

De manera general en esta modalidad de expropiación se seguirá el mismo procedimiento expropiatorio previsto en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública con las particularidades que se detallan en esta Sección.

Artículo 22. Requisitos para la regularización mediante expropiación especial.- Para la regularización de un asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, a través de expropiación especial se presentarán los siguientes requisitos:



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chunchi

trece(13)71



- a) Estar reconocidos y calificados como asentamiento de hecho y consolidado de interés social;
- b) Certificado de no adeudar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Chunchi, sus empresas e instituciones adscritas, de los beneficiarios y de la organización social si fuera del caso;
- c) Estudios de alcantarillado y agua potable, debidamente aprobados por la EPMAPACH, según corresponda. En los casos que los predios a regularizarse posean dichos servicios deberán presentar el certificado de verificación de la EPMAPACH. De ser el caso que el asentamiento humano, no cuente con la factibilidad o accesibilidad a los referidos servicios, podrán implementar sistemas alternativos de saneamiento y de provisión de agua segura, debidamente aprobados por la EPMAPACH; posteriormente a la certificación pasará al Departamento de Obras Públicas para su conocimiento; y,
- d) Cumplir con el aporte correspondiente a áreas verdes y/o comunales en relación al área útil del bien inmueble a ser regularizado.

La Dirección de Planificación, Patrimonio, Avalúos y Catastros, recibidos los requisitos, realizará los trámites correspondientes.

Artículo 23. Del informe integral.- La o el Director de Planificación, Patrimonio, Avalúos y Catastros, dentro de 45 días hábiles, sobre la base de la documentación recibida, emitirá un informe integral que contendrá los siguientes componentes:

- a) Técnico. Estableciendo la cabida, superficie y linderos del terreno en donde se encuentra el asentamiento humano en el que se identifique y excluya las áreas que se encuentran pendientes de resolución judicial;
- b) Social. Sustentado en un censo socio - económico de los habitantes del asentamiento en trámite, verificando la calidad de posesionarios de buena fe y el tiempo mínimo de posesión; realizado por la unidad de Trabajo Social del GAD Municipal.
- c) Económico. Con el apoyo de la Jefatura Financiera y la Unidad de Avalúos y Catastros, se emitirá un informe en el que se determine el justo precio por metro cuadrado a ser expropiado considerando la real capacidad de pago y la condición socio económica de los posesionarios, sobre la base del valor del predio, sin tomar en cuenta las variaciones derivadas del uso actual del bien o sus plusvalías, para 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. En la valoración del predio será de acuerdo al avalúo catastral actualizado o del año en curso.
- d) Financiamiento. El certificado de disponibilidad presupuestaria se sustituirá con el informe de financiamiento emitido por la Jefatura Financiera, en base a los informes detallados en las dos letras anteriores de acuerdo al artículo 596 número 2 inciso segundo del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y,



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chunchi



- e) **Legal.** Comprenderá un análisis jurídico sobre la aplicación del procedimiento de expropiación especial.

Este informe contendrá conclusiones y recomendaciones de la viabilidad de la expropiación especial para la regularización de asentamientos humanos de hecho, consolidados y de interés social, al que adjuntarán la propuesta de Resolución de Declaratoria de Utilidad Pública para expropiación y adjudicación con toda la información que se requirió dentro del proceso de regularización, así como el cuadro de linderos, plano del asentamiento humano de hecho y consolidado.

Artículo 24. Revisión, análisis y aprobación de informe.- El informe integral será remitido por el Director de Planificación, Patrimonio, Avalúos y Catastros, previo a su revisión, análisis y aprobación, cumplido lo cual se trasladará el expediente al señor Alcalde o Alcaldesa para conocimiento y resolución del Concejo Municipal.

Artículo 25. De la resolución de declaratoria de utilidad pública e interés social.- El Concejo Municipal, en base al expediente remitido, es el órgano competente para declarar de utilidad pública e interés social de los predios mediante Resolución, disponiendo su inscripción en el Registro de la Propiedad y autorizando al señor Alcalde o Alcaldesa pueda disponer la ocupación inmediata del inmueble conforme a lo estipulado en el artículo 596 numeral 1 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización e inicie el procedimiento de expropiación en favor de los adjudicatarios.

Artículo 26. Notificación de la resolución.- El Secretario del Concejo Municipal, será el responsable de notificar al propietario o copropietarios del inmueble o sobrante expropiado y al asentamiento a través de su representante o procurador común, con el contenido de la resolución aprobada.

Se deberá proceder con la publicación por la prensa del extracto de la resolución, para conocimiento de colindantes y de terceros que demuestren legítimo interés, para que presenten en un término de cinco días sus observaciones ante el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Chunchi, respecto del predio o predios objeto de la expropiación especial; término que se contará a partir del siguiente día hábil de su publicación.

De presentarse observaciones dentro del término establecido a la resolución de declaratoria de utilidad pública e interés social, debidamente documentadas por colindantes del predio expropiado y/o de personas naturales y/o jurídicas que demuestren legítimo interés, serán receptadas en Secretaría del Concejo para su análisis y tratamiento en el seno del Concejo Municipal.



Gobierno Autónomo Descentralizado ^{Junta (15)} Municipal de Chunchi



De no haber observaciones por parte de colindantes y de terceros que demuestren legítimo interés respecto a la resolución de declaratoria de utilidad pública e interés social, el Secretario del Concejo Municipal sentará la respectiva razón, con lo cual podrá remitir la referida resolución para su inscripción en el Registro de la Propiedad y Catastro pertinente.

Artículo 27. De la resolución de adjudicación y ocupación inmediata.- El Alcalde o Alcaldesa mediante Resolución Administrativa, dispondrá la adjudicación de los lotes en favor de los beneficiarios, sustentado en la resolución emitida por el órgano Legislativo y el informe integral de la Dirección de Planificación, Patrimonio, Avalúos y Catastros, disponiendo su protocolización e inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón Chunchi.

La Resolución Administrativa de adjudicación en lo principal contendrá:

- a) Antecedentes;
- b) Especificaciones técnicas (planos, memoria descriptiva);
- c) Zonificación de los nuevos lotes;
- d) Del área verde de ser pertinente;
- e) De la protocolización e inscripción de la Resolución; y
- f) De la adjudicación

Dependiendo de la situación actual y las propias particularidades del asentamiento, la resolución podrá variar en su estructura y contenido.

Artículo 28. De la inscripción y catastro.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Chunchi solicitará la inscripción de la Resolución de declaratoria de expropiación especial ante el Registro de la Propiedad y su inclusión en el Catastro Municipal. Una vez inscritas y catastradas serán entregadas a los beneficiarios.

Artículo 29. De los derechos notariales.- Los derechos notariales por concepto de protocolización, será a costa de los adjudicatarios.

Artículo 30. Del pago al titular del inmueble expropiado.- El pago del justo precio a quien demuestre ser titular del inmueble expropiado según el Certificado de Gravámenes otorgado por el Registro de la Propiedad, se realizará una vez inscrita la Resolución de Expropiación Especial, con fondos propios de los adjudicatarios, mediante títulos de crédito con vencimientos semestrales a un plazo no mayor a un año o conforme los respectivos adjudicatarios vayan cancelando el valor de los inmuebles adjudicados.

Previo al pago del justo precio se deberá deducir los créditos a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Chunchi, por conceptos tributarios y no tributarios.



Gobierno Autónomo Descentralizado ^{Chunchi (16)-A} Municipal de Chunchi



así como los pagos totales o parciales que los poseionarios hubieren realizado a favor del propietario del terreno, demostrados con documentos debidamente legalizados.

Artículo 31. Del patrimonio familiar y prohibición de enajenar.- Los lotes adjudicados quedarán constituidos en patrimonio familiar y no podrán ser enajenados durante un plazo de 5 años, contados a partir de la adjudicación; luego de lo cual quedará en libertad de enajenarse, siempre y cuando no tenga valores de pagos pendientes al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Chunchi y se haya cumplido con lo dispuesto por las diferentes dependencias municipales.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. Las Dependencias y Empresas Municipales, deberán atender con carácter prioritario los requerimientos que formule la Dirección de Planificación, Patrimonio, Avalúos y Catastros, en función del cumplimiento de la presente Ordenanza.

SEGUNDA.- Aquellos asentamientos humanos de hecho y consolidados de interés social que por no cumplir con los requisitos de la presente Ordenanza no puedan ser regularizados al amparo de la misma, se sujetarán de manera obligatoria a los instrumentos de gestión de suelo previstos en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo que se implementen por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Chunchi.

TERCERA.- A efectos de garantizar una adecuada planificación cantonal, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Chunchi, a través de la Comisaría Municipal, realizará un permanente y exhaustivo control que impida la consolidación de nuevos asentamientos de hecho.

La Comisaría Municipal en el ámbito de su competencia, iniciará los procedimientos administrativos sancionadores en contra de quienes fraccionaren o construyeren sin contar con la autorización municipal.

CUARTA.- Los lotes que resulten de la regularización materia de la presente Ordenanza, dada su naturaleza de interés social, a futuro no podrán ser fraccionados, condición que constará de manera expresa en el acto administrativo de partición y adjudicación; y, en las futuras transferencias de dominio.

QUINTA.- Cuando existieren asentamientos humanos de hecho constituidos sobre predios que por procesos administrativos hayan pasado a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, se podrá realizar la venta directa sin necesidad de subasta a favor de los poseionarios del predio en la forma y condiciones previstas en el artículo 596 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

Gobierno Autónomo Descentralizado ^{Disposición (17)A} Municipal de Chunchi



SEXTA.- Los estudios necesarios para la implementación de infraestructuras de agua potable, alcantarillado y/o sistemas alternativos de saneamiento, como requisito indispensable para la regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados de interés social, sujetos a un proceso de tratamiento por la presente Ordenanza, podrían ser realizados por gestión directa de sus beneficiarios y/o mediante la intervención de la EPMAPACH u otras entidades públicas o privadas que fueren del caso en el ámbito de sus respectivas competencias.

SÉPTIMA.- Los asentamientos humanos de hecho y consolidados de interés social beneficiarios del procedimiento de regularización por la presente Ordenanza, respecto a la ejecución de obras de infraestructura de servicios básicos, aceras, bordillos, adoquinado y/o asfaltado lo podrían realizar mediante las siguientes modalidades: gestión directa, gestión municipal o pública, o mediante cogestión entre los beneficiarios y la Municipalidad o respectiva entidad en el ámbito de sus respectivas competencias.

OCTAVA.- Las resoluciones administrativas de partición administrativa y adjudicación, autorizadas por el/a señor/a Alcalde/sa se notificarán para conocimiento del Concejo Municipal en un plazo máximo a quince días a partir de su expedición.

En un plazo máximo a quince días el Alcalde/sa pondrá en conocimiento del Concejo Municipal la Resolución de Reconocimiento del asentamiento.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- En base a la información proporcionada por la Dirección de Planificación, Patrimonio, Avalúos y Catastros, la Unidad de Relaciones Públicas diseñará e implementará un plan comunicacional, tendiente a la concientización ciudadana, para prevenir la conformación de asentamientos humanos de hecho que atentan contra el buen vivir, el derecho a la vivienda, y el crecimiento organizado del cantón; brindando a los ciudadanos la información necesaria para evitar que sean víctimas de estafas o tráfico de tierras.

SEGUNDA.- Los asentamientos humanos de hecho y consolidados de interés social, que cuenten con la aprobación de anteproyectos, proyectos definitivos, concedidos por la Municipalidad, pero cuyo trámite no se pudo concluir, se someterán al procedimiento establecido en la presente Ordenanza, de cumplir con los requisitos y características establecidas en el presente instrumento.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de la sanción por el señor Alcalde y se publicará en la gaceta oficial, en el dominio web de la institución y en el Registro Oficial de



Gobierno Autónomo Descentralizado (13) A Municipal de Chunchi



concordancia con el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

Dado y firmado, en la Sala de Sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chunchi, a los treinta días del mes de Julio del año 2020.


Lic. Walter Nerváez Mancero
ALCALDE DE CHUNCHI




Abg. Marco Sanmartín Sanmartín
SECRETARIO GENERAL Y DE CONCEJO




CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.- CERTIFICO: Que la presente ordenanza fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo Municipal de Chunchi, en primer debate en sesión del 20 de diciembre del 2019, y en segundo debate en sesión del 30 de Julio del 2020.

Chunchi, 03 de Agosto del 2020.


Abg. Marco Sanmartín Sanmartín
SECRETARIO GENERAL Y DE CONCEJO



SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE CHUNCHI.- Abg. Marco Sanmartín Sanmartín, a los tres días del mes de Agosto del año dos mil veinte, a las 11H00.- Vistos: De conformidad con el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remítase la norma aprobada al Señor Alcalde para su sanción y promulgación.- Cúmplase.


Abg. Marco Sanmartín Sanmartín
SECRETARIO GENERAL Y DE CONCEJO



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chunchi




ALCALDÍA DE CHUNCHI.- Lic. Walter Narváz Mancero, alcalde de Chunchi, a los cuatro días del mes de Agosto del año dos mil veinte, a las 09H40.- De conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente Ordenanza está de acuerdo con la Constitución y Leyes de la República.- Sanciono la presente Ordenanza para que entre en vigencia conforme lo establece el Art. 324 del COOTAD.



Lic. Walter Narváz Mancero
ALCALDE DE CHUNCHI

CERTIFICACIÓN DE SANCIÓN.- El infrascrito Secretario General y de Concejo del GAD Municipal certifica que la presente ordenanza fue sancionada por el Señor Alcalde, el cuatro de agosto del dos mil veinte.

Chunchi, 04 de Agosto del 2020



Abg. Mardo Sanmartín Sanmartín
SECRETARIO GENERAL Y DE CONCEJO

