



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE LA TRONCAL

LA TRONCAL - CAÑAR – ECUADOR

Ordenanza Nro. 14-2015

Pág. 1 de 15

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El crecimiento urbano de La Troncal desde finales de la década de los años 70 del siglo pasado hasta la primera década del presente, fue desordenado, con la presencia de prácticas mercantilistas de presuntos traficantes de tierra que impulsaron los asentamientos humanos de hecho, eludiendo el control e irrespetando la planificación territorial.

Los compradores de buena fe quienes, pese a ser poseedores de la tierra por décadas, no han podido obtener su título de propiedad, sufriendo en muchos casos presiones de los lotizadores informales y lo más penoso, aun viviendo sin servicios básicos y en condiciones de irregularidad con las secuelas que esta situación conlleva

A partir de la nueva Constitución que entro en vigencia en octubre del 2008, el mandato por el derecho a la vivienda, al hábitat y a la ciudad que constan en los artículos 30 y 31 de la misma, nos ha llevado a una visión reguladora del ordenamiento territorial que cambia el concepto de tierra, concebida anteriormente como mercancía, y concibe al suelo urbano como sustento del derecho a la vivienda y al desarrollo equilibrado de la familia, en particular, y del ser humano, en general

El Código Orgánico de la Organización Territorial y Autonomía y Descentralización COOTAD, publicado en el Registro Oficial Nro.303 del 19 de octubre del 2010, estableció la figura de la expropiación especial, determinada en el artículo 596, figura legal cuya finalidad es la regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados.

El 21 de enero del 2014 es publicada en el Registro Oficial No. 166 de la Ley Orgánica Reformatoria al Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, normativa que modifica lo establecido en el artículo antes señalado con el fin de facilitar los procedimientos de la expropiación especial.

Desde la vigencia del COOTAD del año 2010 se regularizaron en La Troncal alrededor de 74 barrios, convirtiéndose en el pionero en la aplicación del COOTAD. Sin embargo se evidencian la necesidad de detallar de mejor manera el procedimiento para la expropiación especial para la regularización de asentamientos humanos de hecho en suelo urbano y expansión urbana, de tal suerte que los funcionarios sepan cómo aplicar la norma legal sin la posibilidad de confusión con una expropiación normal, la misma que tiene otros fines y otros ámbitos de aplicación

Esta propuesta de ordenanza permite desarrollar paso a paso cada uno de los componentes del artículo 596 reformado del COOTAD, estableciendo un camino de doble vía: por un lado, el cumplimiento de la norma por parte de la administración pública y por otra, el seguimiento y control social por parte de los poseedores, a los procesos hasta culminar con la entrega de escrituras individuales.



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL LA TRONCAL

LA TRONCAL -CAÑAR - ECUADOR

Ordenanza Nro. 14-2015

Pág. 2 de 15

El artículo 596 reformado, establece un procedimiento especial frente a una situación de propiedad y posesión de suelo excepcional. Efectivamente, se trata de resolver situaciones en las cuales el propietario y, eventualmente promotores del suelo, iniciaron procesos irregulares de lotización y transferencia de la propiedad a posesionarlos, quienes pagaron por el valor de ese suelo, pero nunca se perfeccionó la transferencia de esa propiedad.

En este sentido, el artículo 596 reformado, permite que el GAD municipal de La Troncal intervenga para desarrollar un proceso de expropiación especial a favor de terceros, esto es, a favor de los posesionarios que ocupan el suelo y han contribuido al pago de dicha propiedad. Para ello, el procedimiento debe garantizar agilidad y justicia para posesionarios de dichos bienes, paso preliminar para que la Municipalidad regularice la propiedad del suelo y desarrolle las obras de infraestructuras requeridas.

De esta manera, se va cumpliendo el compromiso de garantizar el derecho a la ciudad que, entre otros resultados, otorgaran las escrituras de las viviendas a los posesionarios de los asentamientos humanos de hecho realizados en predios particulares y permitirá el pago del justo precio y la dotación de servicios a estos barrios no regularizados, garantizando el derecho a la vivienda digna y al hábitat urbano de la población más necesitada del Cantón La Troncal.

EL ORGANO LEGISLATIVO DEL GAD MUNICIPAL DE LA TRONCAL CONSIDERANDO:

Que, el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador (en adelante Constitución) reconoce el derecho de las personas a tener un hábitat seguro y saludable y a una vivienda adecuada y digna con independencia de su situación social y económica;

Que, el artículo 31 de la Constitución dice:” 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 ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía”.

Que, el artículo 264 de la Constitución dispone “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



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL LA TRONCAL

LA TRONCAL -CAÑAR - ECUADOR

Ordenanza Nro. 14-2015

Pág. 3 de 15

regular el uso y la ocupación del suelo urbano rural y ocupación del suelo urbano y rural. 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.”;

Que, el artículo 375 de la Constitución dice “El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: (...) 1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano”;

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

Que, el artículo 415 de la Constitución dispone: “El Estado y los gobiernos autónomos descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes.

Que, el literal c) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante COOTAD) señala como una de las funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal, la siguiente: “(...) c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales”;

Que, los literales a) y x) del artículo del COOTAD, que se refieren a las atribuciones del Concejo Municipal, disponen: “ Al Concejo Municipal le corresponde: (...) a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; (...) y x) Regular y controlar, mediante normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra. (...)”;

Que, el artículo 147 del COOTAD que trata sobre el ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda, acatando las disposiciones del artículo 375 de la Constitución, dispone: “El Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL LA TRONCAL

LA TRONCAL -CAÑAR - ECUADOR

Ordenanza Nro. 14-2015

Pág. 4 de 15

familias y de la personas. (...) El gobierno central a través del Ministerio responsable, dictará las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, un catastro nacional integrado geo-referenciado de hábitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte público, equipamiento, gestión del suelo y de riesgos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad”.

Que, del artículo 297 del COOTAD señala, entre los objetivos del ordenamiento territorial, lo siguiente “a) La definición de las estrategias territoriales de uso, ocupación y manejo del suelo en función de los objetivos económicos, sociales, ambientales y urbanísticos:

Que, el capítulo primero del COOTAD que trata sobre el ordenamiento territorial metropolitano y municipal, artículo 466, dispone: “... Atribuciones en el ordenamiento territorial.- Corresponde exclusivamente a los gobiernos municipales y metropolitanos el control sobre el uso y ocupación del suelo en el territorio del cantón, por lo cual los planes y políticas de ordenamiento territorial de este nivel racionalizarán las intervenciones en el territorio de todos los gobiernos autónomos descentralizados...”;

Que, el cumplimiento del artículo 596 del COOTAD, reformado, que se refiere a la “expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y de expansión urbana...”, requiere del señalamiento de especificaciones claras según las características y condiciones propias de la circunscripción territorial en la que se aplicará;

Que, el artículo 60 de la Ley Reformatoria del COOTAD, en su segundo inciso determina: “... Cada gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano establecerá mediante ordenanza los criterios que para considerar un asentamiento humano como consolidado o cualquier otra definición que requiera a fin de viabilizar la legalización de los asentamiento humanos de interés social en sus circunscripciones territoriales, en atención a sus propias realidades...”;

Que, el señor Alcalde del Cantón, dispone al Departamento Jurídico, elabore y presente para conocimiento del Concejo Municipal, la Ordenanza que contenga los parámetros y procesos para la ejecución del artículo 596 del COOTAD, conforme faculta la Ley, pudiendo para el efecto de realizar todas las acciones en el ámbito de sus competencias, para agilizar e impulsar el proceso de expropiación y regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados urbanos y de expansión urbana.



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL LA TRONCAL

LA TRONCAL -CAÑAR - ECUADOR

Ordenanza Nro. 14-2015

Pág. 5 de 15

En ejercicio de las atribuciones legales establecidas en los artículos 7 y 57, literal a) del COOTAD,

EXPIDE:

La siguiente **ORDENANZA QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO PARA EXPROPIACIÓN ESPECIAL Y ADJUDICACIÓN DE PREDIOS DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO DE INTERES SOCIAL EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA EN EL CANTÓN LA TRONCAL.**

CAPÍTULO I ELEMENTOS GENERALES

Artículo 1.- Objeto.- La presente Ordenanza tiene por objeto el procedimiento para la expropiación especial, regularización y adjudicación de predios de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, ubicados en suelo urbano y de expansión urbana de propietarios particulares a través de la aplicación del artículo 596 del COOTAD, reformado, con el propósito de dotarles de servicios básicos acorde a las determinaciones del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y definir la situación jurídica de los poseedores, adjudicándoles los lotes correspondientes, con la finalidad de erradicar la informalidad en tenencia de la tierra, y el crecimiento desordenado en la circunscripción territorial del Cantón La Troncal.

Artículo 2.- Principios generales.-

a) **Jerarquía normativa:** Las disposiciones del artículo 596 del COOTAD, reformado, sobre expropiación especial para la regularización de asentamientos humanos de hecho, prevalecerán sobre las demás normas aplicables para efectivizar el proceso de regularización jurídica de los asentamientos que se encuentran en esta condición.

Principios de aplicación de la Ordenanza.

a) **Especialidad:** Las disposiciones de esta norma tendrán jerarquía respecto de la materia, sobre otras normas conexas.

b) **Garantía del derecho a la vivienda digna:** Todo asentamiento humano de hecho y consolidado ubicado en predios particulares, tendrá derecho a beneficiarse de las disposiciones contenidas en esta ordenanza, previo el cumplimiento de los requisitos establecidos en las mismas.

c) **Garantía de derecho al hábitat urbano y de expansión urbana:** En todo proceso de expropiación especial regularización, el GAD municipal de La Troncal junto con los adjudicatarios deberán construir la infraestructura sanitaria, vial, de servicios básicos y comunitarios con estándares de calidad, establecidos para el uso residencial del suelo



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL LA TRONCAL

LA TRONCAL -CAÑAR - ECUADOR

Ordenanza Nro. 14-2015

Pág. 6 de 15

urbano, tomando en cuenta las normas técnicas de seguridad y de acceso de los discapacitados.

d) Obligatoriedad e inmediatez: Todas las dependencias del GAD municipal de La Troncal que intervengan en el proceso de regularización de los asentamientos humanos de hecho, deberán atender los requerimientos administrativos, técnicos, financieros y legales que les compete de forma obligatoria y en los plazos establecidos por la ley.

e) Indubio pro-administrado: En caso de duda sobre el alcance de las disposiciones legales y reglamentarias en materia de regularización, se aplicarán en el sentido más favorable a los adjudicatarios.

f) Proscripción de la especulación del suelo: Los funcionarios están obligados a denunciar a los infractores y los actos de presunta especulación con el suelo urbano, rural y de expansión urbana, con el debido sustento y contando con los elementos de convicción necesarios.

Artículo 3.- Ámbito de aplicación.- Esta ordenanza se aplicará a los asentamientos humanos de hecho en predios de suelo urbano y de expansión urbana de propietarios particulares, dentro de la circunscripción territorial del cantón, que se encuentren en situación de irregularidad jurídica y que se cumplan con los requisitos y condiciones previos en la presente ordenanza .

Artículo 4.- Asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social.- Se considerara asentamientos humanos de hecho a la ocupación precaria con fines habitacionales, pero en forma pública, pacífica ininterrumpida por plazo no menos a cinco años, que en uno o más lotes ajenos hacen un conjunto de familias. Para que estos asentamientos humanos de hecho se consideren consolidados deberán tener condiciones de accesibilidad y edificación habitadas, en una proporción tal, que a juicio del órgano competente metropolitano se pueda establecer su consolidación.

Se entenderá como posesión de forma pública y pacífica, la ocupación de los lotes con ánimo de señor y dueño, y sin uso de la fuerza.

Artículo 5.- Declaratoria de utilidad pública y ocupación inmediata.- La comisión de Legalización de Tierras, con los informes Técnico y legal establecidos en esta ordenanza emitirán recomendación y solicitaran al órgano legislativo la resolución de declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación de un bien inmueble de propiedad privada sobre la cual se encuentran asentamientos de interés social con el objeto de dotarlos de servicios básicos y definir la situación jurídica de los posesionarios .

La Secretaria General del Concejo Municipal notificara esta resolución a las instancias correspondientes y además, la entidad requirente realizara todos los trámites



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL LA TRONCAL

LA TRONCAL -CAÑAR - ECUADOR

Ordenanza Nro. 14-2015

Pág. 7 de 15

correspondientes para la transferencia del predio a favor del GAD municipal del Cantón La Troncal.

La declaratoria de utilidad publicada, deberá inscribirse en el registro de la Propiedad del cantón La Troncal; y, a la misma, obligatoriamente, se acompañará el censo de posesionarios emitido por la Dirección de Planificación.

Una vez resuelta la declaratoria de utilidad pública, corresponderá al Alcalde emitir la orden de ocupación inmediata del inmueble.

Artículo 6.- Regularización y adjudicación de los lotes a los posesionarios de los asentamientos humanos de hecho.- Posteriormente al perfeccionamiento de la transferencia de dominio del inmueble expropiado a favor del GAD Municipal de La Troncal, la Comisión de Legalización de Tierras, emitirán recomendación sobre el proyecto de ordenanza específica de regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado en el cual se establecerá lo siguiente:

- a) La conversión del inmueble expropiado a bien de dominio privado;
- b) La regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado que ha cumplido con todos los parámetros normativos y técnicos del caso; y,
- c) La autorización de partición y adjudicación o venta directa según corresponda, únicamente a los posesionarios censados.

Una vez aprobada y sancionada la ordenanza de regularización, la entidad requirente solicitara su protocolización e inscripción en el Registro de la Propiedad del Cantón La Troncal, para proceder posteriormente a entregar las escrituras individuales a los posesionarios.

Artículo 7.- Valorización del predio y justo precio.- 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, sin tomar en consideración las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía. Para el cálculo, la Jefatura de Avalúos y Catastros, podrá aplicar de acuerdo a cada caso el siguiente procedimiento:

1. Cuando no se hubiera cambiado el uso del suelo, se partirá del avalúo catastral presente; y,
2. Cuando se hubieran producido cambios en el uso de suelo, que tenía el bien inmueble al momento de su ocupación de hecho, el valor por metro cuadrado se calculara sobre la norma técnica de valorización vigente a esa época.



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL LA TRONCAL

LA TRONCAL -CAÑAR - ECUADOR

Ordenanza Nro. 14-2015

Pág. 8 de 15

Determinado el justo precio, para proceder al pago de afectados debidamente justificado, se deducirán de este los créditos que tenga el sujeto pasivo a favor del Municipio por conceptos tributarios y no tributarios.

Artículo 8.- Modalidad de pago.- El pago al expropiado podrá efectuarse mediante títulos de crédito emitidos por la Dirección Financiera, que serán negociables y podrán ser compensados con las acreencias a favor de la municipalidad o en la forma en que los adjudicatarios vayan pagando el valor de los inmuebles adjudicados, en vencimientos semestrales a un plazo no mayor a veinte y cinco años.

Los títulos de crédito emitidos a los adjudicados, tendrán vencimientos semestrales o conforme hayan acordado con el Municipio, previa autorización del Concejo y conforme a la tabla establecida para el efecto, a un plazo no mayor a veinte y cinco años, considerándose al efecto la real capacidad de pago y la condición socioeconómica de los poseedores.

Artículo 9.- Deducción a favor de los adjudicatarios.-

1.- A partir de la expedición de la resolución de declaratoria de utilidad pública, la Dirección Financiera procederá a notificar al sujeto pasivo, el inicio del trámite de deducciones del pago del justo precio a los poseedores;

2.- Una vez notificados los posibles adjudicatarios, en el término de 30 días hábiles, presentarán los documentos con firma legalmente reconocida que acrediten los pagos realizados que sean imputables al precio del lote expropiado. La Dirección Financiera realizará el informe respectivo de estos documentos siempre que estén debidamente reconocidas las firmas ante Notario Público por las partes debidamente justificadas, según certificado de gravámenes otorgado por el Registro de la Propiedad del Cantón La Troncal, a fin de que determine si son imputables o no al pago del justo precio determinado.

Artículo 10.- Pago por compensación.- 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; debido a los costos ocasionados a la Municipalidad por la construcción de equipamiento de obras de infraestructura para atender servicios básicos del asentamiento humano, de conformidad con lo señalado en el Art. 596 numeral cuarto párrafo cuarto.

Artículo 11.- Costo de los estudios y trámites.- La Dirección de Planificación, según su planificación, realizará los estudios técnicos legales y censo de poseedores, así como también los trámites administrativos para alcanzar la regularización de los asentamientos humanos de hecho contemplados en la presente ordenanza. Cuando el asentamiento humano de hecho, se haya producido por un lotizador informal los costos serán deducidos del pago a favor del propietario del predio expropiado, salvo que el propietario demuestre mediante sentencia ejecutoriada que su propiedad ha sido objeto de invasión.



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL LA TRONCAL

LA TRONCAL -CAÑAR - ECUADOR

Ordenanza Nro. 14-2015
Pág. 9 de 15

CAPITULO II UNIDADES Y ÓRGANOS RESPONSABLES

Artículo 12.- Dirección de Planificación.- La Dirección de Planificación, será la encargada de procesar, canalizar y resolver los procedimientos y recopilar los documentos técnicos, socio-organizativos y/o legales de todas las dependencias, así como realizar los informes y demás trámites pertinentes, que servirán de sustento para la legalización de los asentamientos susceptibles del proceso de expropiación especial.

Artículo 13.- Unidades de apoyo.- Las dependencias municipales deberán atender con carácter prioritario los requerimientos que formule la Dirección de Planificación, que para efectos de la expropiación especial, dentro del marco de la planificación y ordenamiento territorial de la ciudad.

Artículo 14.- Comisiones del Concejo Municipal.- La Comisión de Legalización de Tierras, analizará y aprobará en forma conjunta el informe emitido por el departamento requirente, el mismo que contendrá el expediente de regularización de cada asentamiento.

En todos los casos en que los asentamientos humanos de hecho requieran cambio de clasificación, zonificación y uso del suelo, sean urbanos o rurales, el Concejo Municipal, dentro del proceso de regularización, procederá a cambiar la zonificación y uso del suelo del predio acorde a lo previsto en el plan de ordenamiento territorial, para lo cual se requerirá el informe previo de la Comisión de Tierras, acompañado del informe técnico de la Jefatura de Ordenamiento Territorial y del informe de Asesoría Jurídica.

CAPITULO III DEL PROCEDIMIENTO

Artículo 15.- Solicitud a trámite.- A petición de los poseedores de los asentamientos humanos de hecho existentes en el Cantón, la Dirección de Planificación, dará inicio al trámite para calificar al asentamiento humano de hecho para el proceso de expropiación especial, previo el cumplimiento de los siguientes requisitos:

La Solicitud deberá estar dirigida al Alcalde de la Ciudad y contendrá al menos los siguientes datos:

a) Solicitud acompañada de una declaración juramentada en la cual se establezca que los poseedores hayan estado en posesión pacífica e ininterrumpida por más de cinco años;



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL LA TRONCAL

LA TRONCAL -CAÑAR - ECUADOR

Ordenanza Nro. 14-2015

Pág. 10 de 15

- b) Nombre del asentamiento;
- c) Números de lotes;
- d) Número de poseionarios;
- e) Nombre de poseionarios especificando el lote;
- f) Número de predio o lotes globales;
- g) Clave catastral, del lote o lotes globales;
- h) Nombre de la organización social; y,
- i) Personería Jurídica y directiva actualizada de la organización social;

Además, certificado actualizado del Registro de la Propiedad del Cantón La Troncal, de quien es el propietario del bien o bienes y la individualización del bien o bienes a ser expropiados.

Artículo 16.- Estudios sociales, técnicos y jurídicos.- Con el informe favorable del trámite de la mesa técnica institucional, la Dirección de Planificación procederá a realizar los siguientes estudios pertinentes para la regularización del predio, pudiendo contratarlos si fuera necesario, aplicando lo dispuesto en el artículo 11 de la presente ordenanza.

La Jefatura de Avalúos y Catastros entregará a la Dirección de Planificación los siguientes informes:

- a) Informe de borde de quebrada, de talud, riberas de río; y, en caso de existir, relleno de quebrada;
- b) Informe de valoración del predio o predios globales de acuerdo a lo dispuesto en la presente ordenanza; y,
- c) Informe de financiero previo a la declaración de utilidad pública: La Dirección Financiera emitirá un informe financiero con el fin de determinar la viabilidad de la expropiación especial del predio en que se encuentra al asentamiento humano;
- d) La EMAPAT EP., entregará a la Dirección de Planificación el informe de factibilidad para la dotación de servicios, agua potable y alcantarillado;
- e) La Unidad de Gestión de Riesgos emitirá el informe técnico respectivo; y,
- f) La Jefatura de Ordenamiento Territorial entregará a la Dirección de Planificación el informe en el que se indique que el plan especial de regularización del barrio no se contrapone con la planificación territorial.

Artículo 17.- Informe de financiamiento.- Con la Resolución de declaratoria de utilidad pública, la Dirección Financiera elaborará el informe de financiamiento de cada poseionario procediendo de la siguiente forma:

1. Si el poseionario acredita con documentos que justifiquen que ha pagado la totalidad o parte del valor al propietario del predio, la Dirección Financiera elaborará el



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL LA TRONCAL

LA TRONCAL -CAÑAR - ECUADOR

Ordenanza Nro. 14-2015

Pág. 11 de 15

informe respectivo, valor que será descontado del monto establecido para la expropiación especial,

2. Sancionada la ordenanza de regularización, La Dirección Financiera emitirá los títulos de crédito a cada adjudicatario, los mismos que serán exigibles a partir del día siguiente de su vigencia;

3. Los adjudicatarios irán cancelando obligatoriamente los valores, de manera periódica de acuerdo a lo establecido en la presente ordenanza; y,

4. La Dirección Financiera practicará una liquidación semestral de los valores recaudados.

Artículo 18.- Procedimiento de recaudación.- Con la declaración de utilidad pública en la que se determina la valoración y el plazo a pagar, la Dirección Financiera elaborará la tabla de amortización considerando las resoluciones que legalmente correspondan, la cual será susceptible de reajustes en caso de sentencia judicial.

En concordancia con el inciso tercero del numeral 4 del artículo 596 del COOTAD reformado, el pago del justo precio del predio se efectuará en base al cálculo de la respectiva tabla individual de amortización la que se referirá específicamente al valor que corresponda al área que va a ser adjudicada a cada poseionario, la cual contemplará los intereses fijados en el artículo 21 del Código Orgánico Tributario y de conformidad a la siguiente tabla de plazos.

Tabla de plazos de lotes individuales

Rango valor lote	Monto	Años	Meses	Cuota máxima a pagar
1 a 4.000	4.000	8	96	41,67
4.001 a 6.000	6.000	9	108	55,56
6.001 a 8.000	8.000	10	120	66,67
8.001 a 10.000	10.000	11	132	75,76
10.001 a 20.000	20.000	12	144	138,89
20.001 a 40.000	40.000	15	180	222,22
40.001 en adelante	60.000	25	300	200,00



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL LA TRONCAL

LA TRONCAL -CAÑAR - ECUADOR

Ordenanza Nro. 14-2015

Pág. 12 de 15

Bajo ningún concepto se ampliará el plazo de pago establecido por la tabla arriba detallada, no obstante el beneficiario podrá solicitar la reducción del mismo.

La Dirección Financiera emitirá una liquidación semestral de los valores recaudados a cada adjudicatario en la cual se verificará el cumplimiento de acuerdo a la tabla de amortización, de constatarse que se ha incumplido con los pagos de al menos dos meses se remitirá a la Asesoría Jurídica, la cual formulará recomendación de cobro previo al conocimiento del Concejo Municipal, para que de ser el caso se revierta el proceso.

La Dirección Financiera deberá entregar al propietario los valores recaudados semestralmente; en base al plazo acordado con los beneficiarios y, en el caso de litigio realizará una consignación del valor recaudado en un juzgado de lo civil.

Artículo 19.- Prohibición de enajenar y declaratoria de patrimonio familiar.- Los lotes adjudicados a través de la ordenanza de regularización, quedaran con una prohibición de enajenar durante un plazo de diez años contados a partir de la adjudicación, luego de lo cual quedara en libertad de enajenarse; sin perjuicio de que el bien deberá constituir en patrimonio familiar toda vez que el beneficiario haya pagado la totalidad del bien adjudicado.

Artículo 20.- De las obras de urbanización.- Iniciando el proceso de regularización y con la ordenanza individual específica sancionada, el GAD municipal del Cantón La Troncal, procederá a incorporar en su planificación las obras para la dotación de servicios de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, de las vías, veredas, bordillos, áreas verdes y comunales, y demás necesarias para que sean incluidas en sus presupuestos, con un plazo de hasta ocho años, decisión que estará acorde a su capacidad y disponibilidad presupuestaria.

El valor de estas obras será cobrado a los beneficiarios como contribución especial de mejoras de acuerdo al COOTAD, pudiendo descontarse de estos valores los convenios de aportes de contraparte y autogestión. En caso de revertirse la Ordenanza de regularización los valores abonados serán compensados con la inversión realizada por el Municipio.

Artículo 21.- Venta directa de lotes .- 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 posesionarios del predio sin tomar en cuenta las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía, , mediante resolución del Concejo Municipal, de acuerdo con el procedimiento de valoración previsto en esta ordenanza , de acuerdo como lo dispone el Art. 596 numeral 6 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL LA TRONCAL

LA TRONCAL -CAÑAR - ECUADOR

Ordenanza Nro. 14-2015

Pág. 13 de 15

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- Se reconoce la legitimidad de todos los actos administrativos emitidos por parte de la Dirección de Planificación y demás instancias administrativas, en tiempo anterior a la vigencia de esta ordenanza para los casos de regularización de asentamientos humanos, y los susceptibles del proceso de expropiación especial.

En estos procesos se deberán continuar desde el punto en que se encuentren de acuerdo al procedimiento señalado en esta ordenanza.

SEGUNDA.- Encárguese de la aplicación de la presente ordenanza a todas las dependencias del GAD municipal de La Troncal que intervengan en el proceso de expropiación especial.

TERCERA.- Encárguese a la Dirección de Planificación para que en el término de ciento ochenta días presente al Concejo Municipal el plan de ejecución de los procesos de regularización de los asentamientos humanos de hecho susceptibles del proceso de expropiación especial, en donde se precise taxativamente los asentamientos humanos de hecho que serán sometidos a la presente Ordenanza. El plazo para la financiación de la expropiación especial se extenderá hasta la entrega de escrituras individuales a favor de los poseedores de los asentamientos humanos sujetos a expropiación especial.

Los plazos de entrega de los informes, y demás actos administrativos por parte de las instancias pertinentes serán de máximo 15 días.

De no presentar los informes en los plazos establecidos, los funcionarios que incumplieren se someterán al proceso que determina la Ley Orgánica del Servicio Público, LOSEP, y su Reglamento de Aplicación.

CUARTA.- La presente ordenanza será aplicable exclusivamente a los asentamientos humanos de hecho que a la fecha de su sanción hayan sido identificados por la Dirección de Planificación como sujetos de expropiación especial.

Se prohíbe la generación de nuevos asentamientos humanos irregulares y encárguese de este mandato a la Jefatura de Control Urbano, conforme el artículo 458 del COOTAD; y,

QUINTA.- En los casos en que se encuentren abiertos los expedientes administrativos sancionatorios por edificaciones sin permisos de construcción o licencias urbanísticas dentro de los inmuebles que se beneficien por la aplicación de la presente ordenanza, el expediente quedará archivado; no obstante, una vez que se entreguen las escrituras individuales a los poseedores de los predios, deberán realizar el reconocimiento de la construcción informal para poder regularizar sus viviendas.



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL LA TRONCAL

LA TRONCAL -CAÑAR - ECUADOR

Ordenanza Nro. 14-2015

Pág. 14 de 15

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

A efectos de la eficaz ejecución de la presente Ordenanza, no se aplicaran los procedimientos establecidos en las Ordenanzas que regulan las urbanizaciones sujetas a reglamentación general.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrara en vigencia luego de cumplidas las formalidades determinadas en el Art. 324 del COOTAD.

Dado en la Sala de Sesiones del Ilustre Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Troncal, a los seis días del mes de agosto del año dos mil quince.

Sr. Segundo Amadeo Pacheco Rivera
ALCALDE DEL CANTÓN

Ab. Alexandra Torres Espinoza
SECRETARIA DEL CONCEJO

La Troncal, a los once días del mes de agosto del año l año dos mil quince, a las 08h30.
SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO MUNICIPAL AUTÓNOMO DEL CANTÓN LA TRONCAL.-
CERTIFICO QUE: ORDENANZA QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO PARA EXPROPIACIÓN ESPECIAL Y ADJUDICACIÓN DE PREDIOS DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO DE INTERES SOCIAL EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA EN EL CANTÓN LA TRONCAL, ha sido discutida y aprobada por el I. Concejo Cantonal en dos sesiones ordinarias de fechas 28 de abril y 6 de agosto del año dos mil quince, ordenanza que en tres ejemplares originales ha sido remitida al señor Alcalde del cantón La Troncal, para su sanción, conforme lo dispone el Artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Ab. Alexandra Torres Espinoza
SECRETARIA DE CONCEJO



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL LA TRONCAL

LA TRONCAL -CAÑAR - ECUADOR

Ordenanza Nro. 14-2015

Pág. 15 de 15

La Troncal, 11 de agosto del 2015.- a las 13H00

ALCALDÍA DEL CANTÓN LA TRONCAL.- Por haberse observado los trámites legales, esta Alcaldía en goce de las atribuciones que le concede el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, sanciona en todas sus partes la **ORDENANZA QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO PARA EXPROPIACIÓN ESPECIAL Y ADJUDICACIÓN DE PREDIOS DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO DE INTERES SOCIAL EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA EN EL CANTÓN LA TRONCAL.,** sígase el trámite pertinente.- Promúlguese y ejecútese.

Sr. Segundo Amadeo Pacheco Rivera
ALCALDE DEL CANTON

Proveyó y firmó el decreto anterior el señor Segundo Amadeo Pacheco Rivera, Alcalde del cantón, a los once días del mes de agosto del año dos mil quince, siendo las trece horas. Lo certifico:

Ab. Alexandra Torres Espinoza
SECRETARIA DE CONCEJO