



EL CONCEJO MUNICIPAL

CONSIDERANDO:

Que, el derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica es un derecho fundamental de las personas al tenor de lo prescrito en el Art. 30 de la Constitución de la República del Ecuador.

Que, las actividades sobre el hábitat y la vivienda requieren orientarse sobre principios de igualdad, autonomía, deliberación pública, respeto a la diferencia, control popular, solidaridad e interculturalidad, principios regulados en Art. 95 de la Constitución de la República del Ecuador, lo que implica el reconocimiento de significativos derechos colectivos como aquellos prescritos en el Art. 57 ibídem.

Que, el ejercicio del derecho al hábitat y la vivienda digna debe realizarse dentro del marco de función social del derecho a la propiedad en las formas reconocidas por la Constitución de la República del Ecuador, en su Art. 321.

Que, los programas relacionados con el derecho al hábitat y la vivienda digna deben someterse a las políticas de planificación nacional y del sector del hábitat y la vivienda, al tenor del Art. 261, numerales 4 y 6 de la Constitución de la República de la República del Ecuador.

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su Art. 280 prescribe al Plan Nacional de Desarrollo como instrumento al que se sujetarán las políticas, programas y proyectos públicos, la programación y ejecución del presupuesto del Estado y la inversión y la asignación de los recursos públicos, con el carácter de obligatorio para el sector público e indicativo para los demás sectores, norma que se complementa con aquella contenida en el Art. 293 del mismo cuerpo jurídico con la formulación y la ejecución del Presupuesto General del Estado y la adecuación de los planes regionales, provinciales, cantonales y parroquiales, al referido Plan.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización COOTAD en su Art. 54, literales a), c), d), e), f), i) referentes a las funciones del GAD Municipal expresamente prescribe: El promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales; Implementar el derecho al hábitat y vivienda y desarrollar planes y programas para garantizar la realización del buen vivir; el establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico; el implementar un sistema de participación ciudadana para el ejercicio de los derechos y la gestión democrática de la acción municipal; el elaborar y ejecutar el plan cantonal de desarrollo, el de ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de



sus competencias y en su circunscripción territorial, el ejecutar las competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la Constitución y la ley y en dicho marco, prestar los servicios públicos y construir la obra pública cantonal correspondiente, con criterios de calidad, eficacia y eficiencia, observando los principios de universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad, solidaridad, interculturalidad, subsidiariedad, participación y equidad.

Que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Buena Fe, facultado por la Constitución de la República del Ecuador y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), a promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir, está obligado a remediar la situación dada en los mencionados asentamientos humanos.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización COOTAD en su Art. 596, expresamente prescribe que cada Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal establecerá mediante ordenanza los criterios para considerar un asentamiento humano como de hecho consolidado; y,

En uso de sus atribuciones legales y constitucionales:

EXPIDE:

LA ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA DEL CANTON BUENA FE

Artículo 1. De la naturaleza de la presente ordenanza.- La naturaleza de la presente ordenanza, es determinar el marco normativo para regular la potestad pública otorgada por el COOTAD al Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Buena Fe, en materia de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados, en tutela del derecho fundamental del Hábitat y la Vivienda prescrito en la Constitución de la República del Ecuador.

No obstante, es indispensable la integración y vinculación de la regularización de asentamientos humanos de hecho consolidados en áreas urbanas y de expansión urbana, con los instrumentos normativos contenidos en el Plan de Desarrollo Cantonal, el Plan de Ordenamiento Territorial, vigentes en el Cantón Buena Fe y lo que dispone el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD); los asentamientos que se describen en el Art. 3, por la urgencia de la tutela del referido derecho fundamental en razón del tiempo transcurrido; se constituirá este programa de regularización de asentamientos humanos, en naturaleza remedial o curativa; aclarándose en todo momento, que la regularización, no es más que una respuesta a situaciones muy específicas, donde se constituyeron derechos; pues eso significaría renunciar a la



planificación, como instrumento público del buen vivir, lo cual contribuiría a la reproducción del círculo vicioso de la informalidad urbana.

Artículo 2. Objetivo General- El objetivo general está orientado a definir la situación jurídica de los poseedores, adjudicándoles los lotes correspondientes; para luego continuar con la dotación de los servicios básicos que hagan falta a los predios ocupados por los asentamientos humanos y posteriormente, ejecutar los programas públicos complementarios en materia de: organización popular, salud, educación y capacitación profesional; y así, preservar el suelo urbano y de expansión urbana para la función de vivienda de interés social.

Artículo 3. Ámbito territorial.- El ámbito territorial general de aplicación de la presente ordenanza, es el perímetro urbano y de expansión urbana del Cantón Buena Fe.

Artículo 4. Criterios para considerar un asentamiento humano como consolidado.- Para el programa de regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado en el área urbana y de expansión urbana, definido como tal, y en atención a la urgencia de la tutela del referido derecho fundamental, en razón del tiempo transcurrido; el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Buena Fe, en uso de sus atribuciones otorgadas por el COOTAD dentro de sus competencias exclusivas señaladas por la Constitución de la República del Ecuador, prescribe: que ningún asentamiento humano en área urbana y de expansión urbana será considerado como consolidado si no cumple con las siguientes condiciones:

- a. Que, el área a intervenir se encuentre dentro del perímetro urbano o de expansión urbana declarada por el Plan de Desarrollo vigente.
- b. Que, esta área tenga al menos un 80% de viviendas construidas.
- c. Que el o los propietarios no hayan obtenido de la Municipalidad, el correspondiente permiso de lotización, o autorización para la venta de lotes o solares.
- d. Que, en el área se haya intervenido con obras de infraestructura básica (agua potable, alcantarillado, lastrado y mantenimiento de vías, etc.) por parte del GAD Municipal.
- e. Que, sus poseedores tengan más de 10 años en posesión pacífica, tranquila e ininterrumpida del predio, que justifiquen que el/los propietarios procedieron a su venta sin otorgar la respectiva escritura pública; y
- f. Condiciones de inseguridad jurídica, manifestada en la carencia de título de dominio y situaciones documentadas sobre procesos judiciales o administrativos iniciados por parte de los legítimos propietarios del inmueble donde se encuentra ubicado el asentamiento humano, materia del programa de regularización.

Artículo 5. Requisitos para considerar un asentamiento humano como



consolidado.- deberá cumplirse los siguientes requisitos:

1. Levantamiento planimétrico y verificación técnica de las medidas y linderos; según escrituras de quien pretenda ser propietario del área a intervenir. (Dirección de Planificación y Desarrollo Territorial).
2. Verificación de: áreas de lotes, áreas verdes y comunales, vías; áreas de protección tales como: esteros, drenajes naturales, quebradas, entre otros (Dirección de Planificación y Desarrollo Territorial).
3. Verificación del número de manzanas, números de lotes, cantidad de solares vacíos y con construcción, y lotes con escrituras o sin escrituras. (Dirección de Avalúos y Catastros).
4. Verificación del número de familias, el tiempo de posesión y condiciones sociales y de vivienda de cada una de ellas (Dpto. Desarrollo Comunitario).
5. Informe sobre lotes en zona de riesgo; por parte de la Dirección de Planificación y Desarrollo Territorial en coordinación con la Unidad de Gestión de Riesgo Municipal.

Artículo 6.- Del Procedimiento.-

1.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Buena Fe, a través del Departamento de Desarrollo Comunitario, con el apoyo de las direcciones de Planificación y Avalúos y Catastros; conformará un equipo administrativo que se encargará de elaborar la investigación socio-económica de los habitantes que residen en los asentamientos, en razón a la naturaleza remedial del programa. Los datos obtenidos constituirán el insumo esencial para desarrollar programas públicos para poder integrar a los referidos asentamientos humanos al tejido urbano y, luego de su evaluación y monitoreo de su desempeño, elaborar los proyectos preventivos conforme a la normativa del ordenamiento territorial.

2.- El Alcalde dispondrá que la Dirección de Planificación, con el objeto de proceder a la aprobación de la partición o fraccionamiento del bien inmueble, exija la presentación de un plano que contenga junto con el nombre del asentamiento, la descripción de los linderos y mensuras debidamente georeferenciados del polígono que delimita el asentamiento, el cual deberá también incluir un listado de los habitantes del asentamiento, identificados con los números de sus documentos de identidad.

3.- El Alcalde de la misma manera dispondrá al Departamento de Desarrollo Comunitario, elaborar un informe debidamente motivado en el cual se certifique que el asentamiento en su totalidad cumple con los requisitos prescritos en la norma precedente, informe que junto con el plano descrito previamente deberá ser insertado en el título de dominio a otorgarse por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Buena Fe.



4.- El Concejo Municipal sobre la base de los documentos descritos previamente y conforme al procedimiento detallado en el Artículo 596 del COOTAD, que incluye el informe del Director Financiero sobre el valor y la recomendación en materia de pago del justo precio del inmueble, declarará la respectiva resolución de utilidad pública especial con fines de expropiación, la cual deberá ser protocolizada e inscrita en el Registro Municipal de la Propiedad y Mercantil del Cantón Buena Fe.

5.- Con el fin de preservar el suelo urbano, para la función de vivienda protegida y urbanizada por iniciativa y recursos públicos para quienes sean sus verdaderos beneficiarios, es decir, los grupos sociales urbanos calificados como tales;

5.1.- Parte del pago se lo hará en especie a través de la valorización de la movilización de recursos y de producción de hábitat de la economía popular, por parte de los beneficiarios, y parte será en dinero el cual será pagado en cuotas conforme a la capacidad de pago de los beneficiarios.

5.2.- La Dirección Financiera instrumentará la forma de cobro a los poseedores así como el pago a quienes acrediten ser propietarios.

5.3.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Buena Fe para garantizar la totalidad del valor del inmueble, impondrá como gravamen Patrimonio Familiar por el lapso de cinco años, simultáneamente se reservará para sí el nuevo valor que adquirirá el inmueble por efectos de las mejoras que dicha corporación realizará, así como por cualquier otro factor no atribuible al beneficiario del programa de regularización.

De esta manera se pretende eliminar una presión indebida del mercado inmobiliario, no solamente creando enriquecimientos injustos, sino también evitando contribuir a perennizar la reproducción del círculo vicioso de la informalidad urbana, sin incurrir en el enorme desgaste de esfuerzos para tratar de garantizar la permanencia de los beneficiarios originales en las áreas regularizadas, utilizando con poca o ninguna efectividad, limitaciones al derecho de dominio a fin de evitar la compraventa de inmuebles en las áreas beneficiadas con recursos de la comunidad por parte de terceros.

Artículo 7.- La regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, en suelo urbano y de expansión urbana, de propietarios particulares, en todos los casos debidamente justificados en el GAD Municipal del Cantón San Jacinto de Buena Fe, se lo hará mediante resolución del Concejo Municipal, para lo cual declarará esos predios de utilidad pública, con el propósito de dotar de los servicios básicos a los predios ocupados por los asentamientos y definir la situación jurídica de los poseedores, adjudicándoles los lotes correspondientes.



Artículo 8.- La expropiación para la regularización de los asentamientos humanos urbanos seguirá el mismo procedimiento expropiatorio establecido en el COOTAD con las siguientes variaciones:

a) El financiamiento del pago del justo precio, a quien se pretenda titular del dominio del inmueble a ser 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 la Dirección Financiera del GAD Municipal del Cantón San Jacinto de Buena Fe.

b) En la valoración del inmueble, a efectos de determinar el justo precio, se deberán deducir los créditos a favor del GAD Municipal del Cantón San Jacinto de Buena Fe por conceptos tributarios.

c) 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 Concejo Municipal del Cantón San Jacinto de Buena Fe decidirá el mecanismo y forma de pago. Si se cancela con títulos de crédito, éstos serán negociables y podrán ser compensables con las acreencias a favor del GAD Municipal.

A fin de evitar el enriquecimiento injusto del titular y con la finalidad de evitar prácticas especulativas sobre el uso del suelo, el justo precio será determinado por la Dirección de Avalúos y Catastros del GAD Municipal en base al valor del predio sin tomar en consideración las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía; y,

d) Los títulos de crédito así emitidos, serán entregados al titular del inmueble si fuere conocido, según los registros públicos; o consignados ante un juez civil en los casos: de oposición del titular; que el dominio estuviere en disputa; y, que no fueren conocidos los titulares del bien expropiado.

Artículo 9.- La resolución del Concejo Municipal con la declaratoria de utilidad pública se notificará, dentro de tres días de haberse expedido, a los propietarios de los bienes expropiados, a los acreedores hipotecarios si los hubiere y al Registrador Municipal Y Mercantil del Cantón Buena Fe

La inscripción de la declaratoria de utilidad pública traerá como consecuencia que el Registrador Municipal Y Mercantil del Cantón Buena Fe se abstenga de inscribir cualquier acto traslativo de dominio o gravamen, salvo que sea a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Jacinto de Buena Fe, que requiere la declaración de utilidad pública.



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE SAN JACINTO DE BUENA FE**



Artículo 10.- Acciones complementarias indispensables.- Entendiendo que la titulación extiende la legalidad a los asentamientos, pero no soluciona cuestiones cualitativas de habitabilidad, integración urbanística, inclusión social y desarrollo económico; y aceptando que existen limitaciones presupuestarias, para mitigar significativas diferencias en dotación de infraestructura sanitaria y de otros servicios; cabe realizar el mejoramiento urbano hasta su nivel de dotación final, distribuyendo en forma gradual y homogénea, las mejoras de estándares de calidad de los asentamientos; lo cual contribuirá también a estabilizar los precios del mercado inmobiliario, limitando las distorsiones especulativas del mismo.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Buena Fe, en su Plan Operativo Anual, incluirá programas públicos complementarios en materia de: vivienda, infraestructura, organización popular, salud, educación y capacitación profesional, entre otros, a fin de garantizar una verdadera sostenibilidad de los proyectos y por ende el objetivo de los mismos; así como la inserción del asentamiento en el tejido urbano del Cantón Buena Fe

Artículo 11. Vigencia.- La presente Ordenanza entrará en vigencia, a partir de la fecha de su promulgación, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial; en uno de los diarios de la ciudad, y/o Gaceta Oficial Municipal, y/o Dominio Web.

Dado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Jacinto de Buena Fe, a los 04 días del mes de Junio del 2012.

Sr. Luís Ramón Zambrano Bello
ALCALDE DE BUENA FE

Ab. Cinthia Cajas Párraga
SECRETARIA DEL CONCEJO

CERTIFICADO DE DISCUSION: Que la presente **LA ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA DEL CANTON BUENA FE**, fue discutida y aprobada, por el Concejo Cantonal de Buena Fe en Sesiones Ordinarias de Concejo de fecha 21 de Mayo del 2012 y 04 de Junio del 2012, de conformidad a lo que establece el Art. 322, inciso tercero del COOTAD.

Ab. Cinthia Cajas Párraga
SECRETARIA DEL CONCEJO



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE SAN JACINTO DE BUENA FE**



ALCALDIA DE BUENA FE.- Buena Fe, 11 de Junio del 2012, a las 09h30.- **VISTOS:** Por cuanto la Ordenanza que antecede reúne todos los requisitos legales y con fundamento en el Art. 322, inciso cuarto del COOTAD, queda sancionada; y, de conformidad con lo que dispone el Art. 324 del COOTAD. Promúlguese y Publíquese, en la página Web de la Institución y demás medios de difusión. El Secretario General cumpla con lo que dispone el Art. 324 inciso segundo del COOTAD.

Sr. Luís Ramón Zambrano Bello
ALCALDE DE BUENA FE

CERTIFICACION.- La Secretaría del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Jacinto de Buena Fe, certifica que el señor Luis Zambrano Bello Alcalde del Cantón Buena Fe, sancionó la Ordenanza que antecede en la fecha señalada.- Lo certifico.- Buena Fe, 11 de Junio del 2012; a las 10h00.

Ab. Cinthia Cajas Párraga
SECRETARIA DEL CONCEJO