

**EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE
YANTZAZA**

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 1 de la Constitución de la República del Ecuador, señala: "El Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico. Se organiza en forma de república y se gobierna de manera descentralizada".

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

Que, el artículo 30 de la Constitución de la República dispone que las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y una vivienda adecuada y digna, con independencia de su y situación social o económica, en concordancia con el artículo 147 del COOTAD.

Que, el artículo 66 numeral 26 de la Constitución del Ecuador, reconoce el derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas.

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 82 señala: "El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes".

Que, el artículo 31 de la Constitución de la República del Ecuador establece: "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 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 numeral 2 del artículo 225 de la Constitución de la República del Ecuador señala que el sector público comprende a las "entidades que integran el régimen autónomo descentralizado".

Que, el artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador establece que: "La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación."

Que, el artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador establece: "Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana".

Que, el artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador establece: 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 facultades, expedirán ordenanzas cantonales.

Que, la Constitución de la República del Ecuador en el numeral 9 del artículo 264 señala que es competencia exclusiva del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

Que, el artículo 321 de la Constitución de la República del Ecuador establece que el Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental.

Que, el artículo 375 ibídem prescribe que El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna y que ejercerá la rectoría para la planificación, regulación, control, financiamiento y elaboración de políticas de hábitat y vivienda.

Que, el artículo 415 de la Carta Fundamental dispone que el Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados deberán adoptar políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso de suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes.

Que, el artículo 4, literal f) del COOTAD, señala como un fin de los gobiernos autónomos descentralizados: "La obtención de un hábitat seguro y saludable para los ciudadanos y la garantía de su derecho a la vivienda en el ámbito de sus respectivas competencias".

Que, el artículo 54, literal i) del COOTAD, señala como objetivo de los municipios: Implementar el derecho al hábitat y a la vivienda.

Que, el artículo 55, literal a y b) del COOTAD, señala: Planificar, junto con otras instituciones el sector público y actores de la sociedad, 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 usos y ocupación del suelo urbano rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad; b) ejercer el control y uso de ocupación del suelo en el cantón.

Que, el artículo 147 del COOTAD, determina que el "Ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda. - El Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas. 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 georreferenciado 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 públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad,

solidaridad e interculturalidad. Los planes y programas desarrollarán además proyectos de financiamiento para vivienda de interés social y mejoramiento de la vivienda precaria, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar".

Que, el artículo 486, Potestad de Participación Administrativa, su artículo 596, Expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y expansión urbana, del COOTAD.

Que, garantizar a todos los habitantes del cantón Yantzaza, un título de dominio de sus predios genera seguridad y permite el desarrollo urbanístico, puesto que, de esta manera, los poseionarios podrán convertirse en legítimos titulares del bien inmueble, acceder a créditos, hipotecar, construir, y finalmente legalizar su patrimonio a los herederos. En uso de sus atribuciones legales.

Que, el Código Orgánico Administrativo dispone los siguientes artículos:

- a. Art. 3 Principio de eficacia: Las actuaciones administrativas se realizan en función del cumplimiento de los fines previstos para cada órgano o entidad pública en el ámbito de sus competencias.
- b. Art. 4 Principio de Eficiencia: Las actuaciones administrativas aplicarán las medidas que faciliten el ejercicio de los derechos de las personas. Se prohíben las dilaciones o retardos injustificados y la exigencia de requisitos puramente formales;
- c. Art. 5 Principio de Calidad: Las administraciones públicas deben satisfacer oportuna y adecuadamente las necesidades y expectativas de las personas, con criterios de objetividad y eficiencia en el uso de los recursos públicos;
- d. Art. 19 Principio de Imparcialidad e Independencia: Los servidores públicos evitar resolver por efectos o desafectos que supongan un conflicto de interés o genera en actuaciones incompatibles con el interés general los servidores públicos tomarán sus resoluciones de manera autónoma inciso 2:
- e. Art. 31 Derecho fundamental a la buena administración pública. Las personas son titulares del derecho a la buena administración pública que se concreta en la aplicación de la Constitución, los instrumentos internacionales, la ley y este código.

Que, el artículo 14 de la Ley de Adulto Mayores Exoneraciones: Toda persona que ha cumplido 65 años de edad y con ingresos estimados en un máximo de 5 remuneraciones básicas unificadas y que tuvieran un patrimonio que no exceda a 500 remuneraciones básicas unificadas estará exonerada de impuestos municipales y fiscales.

Que, el artículo 622 del Código Civil establece que los modos de adquirir el dominio son la ocupación, la accesión, la tradición, la sucesión por causa de muerte y la prescripción.

Que, el artículo 74 de la Ley Orgánica de Ordenamiento territorial Uso y Gestión de suelo establece: "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".

Que, los artículos 75 y 76 de la Ley Orgánica de Ordenamiento territorial Uso y Gestión de suelo establecen los lineamientos o Instrumentos para la Gestión del Suelo de los Asentamientos de Hecho con la que determina el modo de caracterizar el uso del asentamiento humano como forma de ocupar el territorio del cantón.

En ejercicio de las atribuciones legales establecidas en el artículo 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización:

EXPIDE:

ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA DE LEGALIZACION DE LOTES DE TERRENO MUNICIPALES UBICADOS EN LA ZONA URBANA Y CENTROS DE EXPANSION URBANA Y CENTROS POBLADOS DEL CANTON YANTZAZA

CAPÍTULO 1

GENERALIDADES

Art. 1.- Ámbito. - El objetivo de la Ordenanza es legalizar los predios sin títulos de propiedad, ubicados en barrios consolidados y en proceso de consolidación en áreas urbanas de expansión urbana y centralidades urbanas mínimas del cantón Yantzaza.

Art. 2. - Principios. - Conscientes de los actos de posesión que determinados habitantes del cantón Yantzaza mantienen sobre algunos bienes inmuebles municipales, es prioritario:

- a) Legalizar administrativamente la tenencia de la tierra dentro del perímetro urbano y dentro del perímetro urbano de los centros poblados o parroquiales del cantón Yantzaza;
- b) Resolver la titularización administrativa a favor de los poseedores de predios que carezcan de título.
- c) Garantizar el ejercicio pleno de los derechos de dominio; y,
- d) Legalizar administrativamente la tenencia de la tierra dentro del perímetro de las zonas urbanas, zonas de expansión urbana y centro poblados del cantón Yantzaza.
- e) Otorgar escrituras públicas a los poseedores de terrenos que no hayan sido legalizados;
- f) Controlar el crecimiento territorial en general y particularmente el uso, fraccionamiento y ocupación del suelo en las áreas urbanas y centros poblados;
- 9) Conceder el dominio de la tierra siempre que no esté en litigio ni pese sobre ella ningún gravamen que limite la propiedad.

Art 3.- La Posesión. - Se entenderá por posesión a la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño; sea que el dueño o el que se da portal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre.

CAPÍTULO II

DEL TRÁMITE:

REQUISITOS QUE DEBEN CUMPLIR LOS POSESIONARIOS PARA LEGALIZAR LOS TERRENOS:

Art 4.- Las personas que requieren legalizar terrenos deberán presentar una solicitud dirigida al señor Alcalde del cantón, adjuntando los siguientes documentos:

- a) Documentos personales del solicitante y su cónyuge; (cédula de identidad y certificado de votación).
- b) Certificado de no adeudar al municipio: (original y copia).
- c) Información sumaria expedida por la autoridad competente en la que se hará constar los datos anteriores y actuales del bien inmueble y la posesión no menor a un año.
- d) El interesado o los interesados deberán presentar documento privado o público que lo acredite como poseionario legítimo del inmueble, debidamente Juramentada.

Art. 5.- La petición mencionada en el capítulo anterior, será entregada en la Coordinación de Avalúos y Catastros Municipales, quién solicitará a la Dirección de Planificación el informe de levantamiento planimétrico del terreno a ser legalizado, previo a entregar a la Coordinación de Avalúos y Catastros Municipal el levantamiento planimétrico, la Dirección de Planificación exigirá al interesado el pago de los valores correspondientes.

El señor Coordinador de Avalúos y Catastros dispondrá al interesado la adquisición de los formularios correspondientes, el pago de alcabalas y derechos de legalización.

Con toda esta documentación, el señor Coordinador de Avalúos y Catastros Municipales, elevará su informe al Concejo Municipal para su aprobación y disposición al Departamento Jurídico de elaborar la minuta correspondiente.

CAPÍTULO III

TASAS Y EXONERACIONES

Art. 6.- Fijación de la tasa de adjudicación o titularización del derecho de adjudicación-. Se establece el derecho de adjudicación en el 1% del avalúo catastral actual del terreno. La emisión de la Orden de pago estará a cargo de la Coordinación de Avalúos y Catastros y la Dirección financiera a través de la Coordinación de Rentas Municipales que emitirá el título previo a la elaboración de la resolución administrativa de adjudicación por parte de Procuraduría Síndica.

Art. 7.- Exoneración. - Se exonerará hasta el 50% del pago del derecho de adjudicación a las personas poseedoras que sean de la tercera edad, que padezcan enfermedades catastróficas o de extrema pobreza previa y en las personas con discapacidad el descuento será igual al grado de discapacidad, previa presentación de los justificativos por parte del interesado.

Art. 8. - Todos los valores a recaudarse por legalización de terrenos serán cancelados al contado en la Oficina de Recaudaciones Municipales.

Art. 9.- En la determinación del avalúo se aplicará los artículos 494.- Actualización del catastro y Artículo 495-. Avalúo de los predios del COOTAD de los predios a regularizar.

Art. 10.- En los centros poblados, el presidente barrial deberá emitir una certificación, que establezca que el poseionario que solicita la adjudicación, no tenga inconvenientes con el barrio y se encuentre en posesión.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. - Facultar al Alcalde del cantón para que, en base a los informes legales, técnicos y catastrales, convoque a campañas de legalización y condiciones que estime convenientes.

SEGUNDA. - Se dispone que los señores Director de Planificación y el Coordinador de Avalúos y Catastros realicen una inspección, verificación e investigación del terreno a adjudicar que no sea parte de un fraccionamiento que se realice al margen de las normas legales vigentes.

TERCERA. - De comprobarse alteración, falsedad o manipulación de la información que hubiere sido proporcionada por el interesado, o, por el funcionario competente, durante el proceso de titularización, la máxima autoridad administrativa del Gad Municipal de Yantzaza, dispondrá la suspensión definitiva del trámite, previo informe de Procuraduría Sindica, independientemente de las acciones legales civiles y/o penales que pudiere haber lugar.

CUARTA. - Deróguese todas las disposiciones de igual o menor jerarquía que se opongan a la presente reforma de Ordenanza.

Dado y firmado en el salón auditorio del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Yantzaza, a los cinco días del mes de mayo del año dos mil veintidós.

M.V. Martín Alejandro Jiménez Aguirre

Ab. Geison Gerardo Ruilova Calva

ALCALDE DEL CANTÓN YANTZAZA

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO

SECRETARÍA GENERAL. - CERTIFICO. - Que la **ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA DE LEGALIZACION DE LOTES DE TERRENO MUNICIPALES UBICADOS EN LA ZONA URBANA Y CENTROS DE EXPANSION URBANA Y CENTROS POBLADOS DEL CANTON YANTZAZA**, fue discutida y aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Yantzaza, en las sesiones Ordinarias del veintiuno de abril y cinco de mayo del año dos mil veintidós; en primero y segundo debate respectivamente, de conformidad a lo que dispone el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente.

Yantzaza, 05 de mayo del 2022

Ab. Geison Gerardo Ruilova Calva

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO

Yantzaza, a los nueve días del mes de mayo del año dos mil veintidós, siendo las 10H00, de conformidad con lo estipulado en el Art 322 y Art 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), **SANCIONO Y ORDENO** la promulgación a través de su publicación en la Gaceta Oficial y en el portal web www.yantzaza.gob.ec la **ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA DE LEGALIZACION DE LOTES DE TERRENO MUNICIPALES UBICADOS EN LA ZONA URBANA Y CENTROS DE EXPANSION URBANA Y CENTROS POBLADOS DEL CANTON YANTZAZA.**

Yantzaza, 09 de mayo del 2022

M.V. Martín Alejandro Jiménez Aguirre
ALCALDE DEL CANTÓN YANTZAZA

SECRETARIA GENERAL. - EL SEÑOR M.V. MARTÍN ALEJANDRO JIMÉNEZ AGUIRRE, ALCALDE DEL CANTÓN YANTZAZA, a los nueve días del mes de mayo del año dos mil veintidós, SANCIONÓ Y ORDENÓ la promulgación a través de su publicación en la Gaceta Oficial y en el portal web www.yantzaza.gob.ec, la **ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA DE LEGALIZACION DE LOTES DE TERRENO MUNICIPALES UBICADOS EN LA ZONA URBANA Y CENTROS DE EXPANSION URBANA Y CENTROS POBLADOS DEL CANTON YANTZAZA. LO CERTIFICO. -**

Yantzaza, 09 de mayo del 2022

Ab. Geison Gerardo Ruitova Calva
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO