n°. 033-2015

EL CONCEJO MUNICIPAL DE LOJA

CONSIDERANDO:

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

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 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 382 del COOTAD, señala: *“Los procedimientos administrativos que se ejecuten en los gobiernos autónomos descentralizados observarán los principios de legalidad, celeridad, cooperación, eficiencia, eficacia, transparencia, participación, libre acceso al expediente, informalidad, intermediación, buena fe y confianza legítima...”*.

Que, actualmente el Municipio de Loja cuenta con normativa para regularizar y legalizar asentamientos humanos consolidados cuya connotación es diferente, dado que existen predios urbanos que no necesariamente forman parte de un asentamiento, sino que por razones diferentes el poseionario carece de título de dominio.

Que, garantizar a todos los habitantes del cantón Loja un título de dominio de sus predios genera seguridad y permite el desarrollo urbanístico, puesto que de esta manera, los poseionarios podrán convertirse en verdaderos titulares del bien inmueble, acceder a créditos, hipotecar, construir, e incluso realizar traspasos de dominio.

En uso de sus atribuciones legales,

EXPIDE:

La siguiente:

ORDENANZA QUE REGULA LA LEGALIZACIÓN DE PREDIOS URBANOS SIN TÍTULO DE PROPIEDAD EN PARROQUIAS RURALES Y URBANAS DEL CANTÓN LOJA

Artículo 1.- **Ámbito:** Esta ordenanza regula la legalización de predios urbanos en todas las parroquias rurales y urbanas del cantón Loja.

Artículo 2.- **Alcance:** Los posesionarios de predios urbanos ubicados en cualquier parroquia del cantón Loja podrán solicitar la adjudicación, a su favor, del bien inmueble cuya posesión ostenten siempre que cumplan con los siguientes requisitos:

- a. Posesión mayor a diez años.
- b. Que el predio se encuentre en zona urbana o área de influencia urbana de las parroquias rurales y urbanas.
- c. Que sobre el bien no exista título de dominio inscrito en el Registro de la Propiedad.

Artículo 3.- **Improcedencia:** No se podrá solicitar adjudicación en los siguientes casos:

- a. Cuando la adjudicación tenga por objeto evitar los trámites de sucesión por causa de muerte entre herederos.
- b. Cuando la adjudicación tenga por objeto evitar el trámite de partición administrativa o fraccionamiento y subdivisión.
- c. Cuando el bien materia de adjudicación sí tenga propietario y conste inscrito en el Registro de la Propiedad.
- d. Cuando el trámite tenga por objeto evitar procesos de declaratoria de propiedad horizontal, sobre el lote de terreno que si tenga título de propiedad.
- e. Cuando el predio se encuentre en zona rústica.
- f. Cuando el bien se encuentre en litigio en instancia judicial.

En el caso del literal “d”, se podrá legalizar unidades habitacionales en predios que no tengan título de propiedad, siempre que el peticionario acompañe el proyecto de acuerdo a los requisitos para propiedad horizontal, los mismos que serán aprobados por el Municipio.

Artículo 4.- **Procedimiento:** El peticionario solicitará al Alcalde, la adjudicación a su favor del predio respectivo adjuntando: declaración juramentada de no violentar los artículos 2 y 3 de esta ordenanza, información sumaria; y, demás documentos que permitan verificar la posesión del bien.

4.1. Con la solicitud, la dirección técnica correspondiente, emitirá su informe de procedencia, de acuerdo a la inspección in situ. Si el predio no cumple con el área mínima, pero se encuentra construido, o perfectamente consolidado, se dará paso al trámite, de manera excepcional, sin el cobro de la sanción a la construcción existente.

La Jefatura de Patrimonio Cultural y Centro Histórico emitirá el informe de predios urbanos y zonas de influencia ubicados en parroquias rurales. Y la Jefatura de Regulación y Control Urbano, en predios urbanos y zonas de influencia de parroquias urbanas de la ciudad de Loja.

4.2. Con el informe favorable antes indicado, la Jefatura de Avalúos y Catastros, conferirá el informe de traspaso de dominio, ingresará al catastro el bien; y, solicitará el pago de acuerdo a la tabla catastral vigente.

4.3. La Procuraduría Síndica emitirá un extracto del trámite que deberá publicarse en un diario local por una sola vez, a costa del interesado. Y, si en el término de 10 días no hubiere objeción al procedimiento, el Alcalde dictará la resolución de adjudicación; previo informe jurídico y de no adeudar al Municipio.

La Resolución ejecutoriada deberá ser protocolizada e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón.

La objeción al trámite deberá ser fundamentada en una o más causales establecidas en el artículo 3 de esta ordenanza. En este caso el Alcalde dispondrá el archivo del trámite, y comunicará a la Jefatura de Avalúos y Catastros.

Artículo 5.- Impugnación: Cualquier interesado podrá impugnar la resolución de adjudicación de conformidad con lo dispuesto en el artículo 405 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD.

DISPOSICIÓN GENERAL

PRIMERA.- La Dirección de Comunicación Municipal realizará una amplia difusión del contenido de esta ordenanza a nivel cantonal y parroquial.

La presente ordenanza entrará en vigencia una vez sancionada, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dada y firmada en el salón del Cabildo a los siete días del mes de agosto del año dos mil quince.

Lcda. Piedad Pineda Ludeña
ALCALDESA DE LOJA ENCARGADA

Dra. Blanca Morocho Riofrío
SECRETARIA GENERAL

RAZÓN: Dra. Blanca Morocho Riofrío, Secretaria General del Concejo Municipal de Loja, **CERTIFICA:** que la **ORDENANZA QUE REGULA LA LEGALIZACIÓN DE PREDIOS URBANOS SIN TÍTULO DE PROPIEDAD EN PARROQUIAS RURALES Y URBANAS DEL CANTÓN LOJA**, fue discutida y aprobada en las sesiones ordinarias del once de junio y siete de agosto del año dos mil quince, en primer y segundo debates, respectivamente; siendo aprobado su texto en la última fecha; el cual es enviado a la señora Alcaldesa Encargada Lcda. Piedad Pineda Ludeña; en tres ejemplares para la sanción u observación correspondiente de conformidad al Artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.- Loja, a los doce días del mes de agosto del año dos mil quince.

Dra. Blanca Morocho Riofrío
SECRETARIA GENERAL

Lcda. Piedad Pineda Ludeña, ALCALDESA DE LOJA ENCARGADA.-
Al tenor del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, por haberse cumplido el procedimiento establecido en el mencionado Código Orgánico, **SANCIONO** expresamente la **ORDENANZA QUE REGULA LA LEGALIZACIÓN DE PREDIOS URBANOS SIN TÍTULO DE PROPIEDAD EN PARROQUIAS RURALES Y URBANAS DEL CANTÓN LOJA** y dispongo su promulgación para conocimiento del vecindario lojano.- Loja, a los doce días del mes de agosto del año dos mil quince.

Lcda. Piedad Pineda Ludeña
ALCALDESA DE LOJA ENCARGADA