



MUNICIPIO DE LOJA

Nro. 062-2019

**ORDENANZA QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO PARA LA
REGULARIZACIÓN PRIORITARIA Y ADJUDICACIÓN DE PREDIOS EN
ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO MEDIANTE LA DECLARATORIA
DE UTILIDAD PÚBLICA EN EL SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN
URBANA DEL CANTÓN LOJA**

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El problema de la vivienda es ante todo el de su penuria. El Estado no puede asegurar al ciudadano una vivienda digna por cuanto la naturaleza del problema es de carácter estructural, siendo la propiedad privada del suelo urbano y el acceso al mismo la principal causa de su agudización. En este contexto muchos ciudadanos se ven obligados a acceder a mercados informales del suelo, generalmente ubicados en áreas periféricas de la ciudad y en muchos casos fuera del perímetro urbano, mismos que tienen como característica común: la ausencia de sistemas de soporte o infraestructuras básicas, inexistencia de redes de agua potable y alcantarillado, energía eléctrica y sobre todo deficitarios en cuanto a la accesibilidad, lo que representa pérdida de tiempo y gastos onerosos en movilización, lo cual repercute en el nivel de vida de estos grupos sociales.

El mercado informal del suelo es una práctica común en ciudades como la nuestra, donde existe una demanda permanente por el suelo. Existiendo siempre grupos que sin escrúpulos comercializan al margen de la ley terrenos sin contar con los respectivos permisos municipales, contraviniendo norma expresa y actuando en forma dolosa se aprovechan de la necesidad e ingenuidad de la población pobre. Además, este suelo es en la mayor cantidad de casos, suelo no urbanizado y también suelo no urbanizable. Para el primer caso existe la norma legal que nos permite realizar el proceso administrativo de regularización prioritaria y adjudicación predial mediante declaraciones de utilidad pública e interés social; en tanto que, en el segundo caso la población asentada debe ser reubicada por cuanto el suelo, sea por características de protección ambiental o de riesgo no mitigable no puede soportar uso de suelo vivienda. El nuevo marco jurídico legal existente, permite viabilizar la regularización de la tenencia de la vivienda en asentamientos humanos consolidados, definidos como asentamientos humanos de hecho, en razón de la inseguridad jurídica de la tenencia del suelo, ausencia de sistemas de soporte o por no haber sido parte



Loja
Alcaldía



MUNICIPIO DE LOJA

de la planificación municipal, cuando éstos presenten características de consolidación y justifiquen una temporalidad de posesionarios, así como factibilidad de integración urbana.

La propiedad de la vivienda otorga a la familia seguridad, en particular a los grupos más vulnerables, lo que les permite además integrarse a la economía formal, desarrollarse como seres humanos e integrarse plenamente a la ciudad, a ser partícipes de sus servicios y acceder a los equipamientos. Creemos que la aprobación de la presente Ordenanza que establece el procedimiento para la regularización prioritaria y adjudicación de predios en asentamientos humanos de hecho ubicados en suelo urbano y de expansión urbana del cantón Loja, mediante la declaratoria de utilidad pública, permitirá que muchas familias del vecindario cantonal puedan contar con títulos de propiedad de los predios en los que han habitado durante largos periodos en medio de la inseguridad jurídica, y al margen de los derechos que como ciudadanos deben ejercerlos.

Los Objetivos de Desarrollo Sostenible planteados por las Naciones Unidas para el año 2030, proponen que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles. Para ello es necesario que se puedan resolver conflictos provocados por la presencia de asentamientos de hecho, muchos de ellos cerca al núcleo central de la ciudad; y, que en muchas ocasiones se han establecido por la ausencia de control y tibia normativa legal.

EL CONCEJO CANTONAL DE LOJA

CONSIDERANDO:

- Que**, el Art. 30 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE), establece: "Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación económica".
- Que**, el Art. 321 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE), determina: "El Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas públicas, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta y que deberá cumplir su función social y ambiental".
- Que**, el Art. 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece: "Al concejo municipal le corresponde: ...I) Conocer las declaraciones de utilidad pública o de interés social de los bienes materia de expropiación resueltos por el alcalde, conforme la ley;"





MUNICIPIO DE LOJA

Que, el Art. 446 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), determina: "Con el objeto de ejecutar planes de desarrollo social, propiciar programas de urbanización y de vivienda de interés social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, los gobiernos regionales, provinciales, metropolitanos y municipales, por razones de utilidad pública o interés social, podrán declarar la expropiación de bienes, previa justa valoración, indemnización y el pago de conformidad con la ley. Se prohíbe todo tipo de confiscación...".

Que, el Art. 447 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece: "Para realizar expropiaciones, las máximas autoridades administrativas de los gobiernos regional, provincial, metropolitano o municipal, resolverán la declaratoria de utilidad pública, mediante acto debidamente motivado en el que constará en forma obligatoria la individualización del bien o bienes requeridos y los fines a los que se destinará...".

Que, el Art. 470 inciso cuarto del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), determina; "...Se entenderá por reestructuración de lotes un nuevo trazado de parcelaciones defectuosas, que podrá imponerse obligatoriamente con alguno de estos fines: a) Regularizar la configuración de los lotes; y, b) Distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas de la ordenación urbana."

Que, el Art. 472 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece: "Para la fijación de las superficies mínimas en los fraccionamientos urbanos se atenderá a las normas que al efecto contenga el plan de ordenamiento territorial...".

Que, el Art. 476 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), determina: "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 Art. 596 *Ibidem*, establece: "Con el objeto de regularizar los asentamientos humanos de hecho en **suelo urbano** y de **expansión urbana**, de propietarios particulares, los gobiernos autónomos descentralizados metropolitanos o municipales, mediante resolución del





MUNICIPIO DE LOJA

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 poseedores, adjudicándoles los lotes correspondientes”.

Que, el inciso segundo del Art. 596 *Ibidem*, establece: “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, el Art. 74 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), define: “Se entiende por **asentamiento humano 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, el Art. 76 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), establece: “Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, en el plan de uso y gestión del suelo, determinarán zonas que deban ser objeto de un proceso de regularización física y legal de forma prioritaria, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad. Para ello, se contará previamente con un diagnóstico integral que establezca la identificación de los beneficiarios, la capacidad de integración urbana del asentamiento humano, la ausencia de riesgos para la población y el respeto al patrimonio natural y cultural, de conformidad con la legislación vigente. Esta declaratoria se realizará en el componente urbanístico del plan de uso y gestión del suelo...”.

En uso de las facultades legales que le concede la Ley,

EXPIDE:

La siguiente:

ORDENANZA QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO PARA LA REGULARIZACIÓN PRIORITARIA Y ADJUDICACIÓN DE PREDIOS EN ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO MEDIANTE LA DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA EN EL SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA DEL CANTÓN LOJA





MUNICIPIO DE LOJA

CAPÍTULO I GENERALIDADES

Art. 1.- Objeto.- La presente Ordenanza tiene por objeto la regularización prioritaria de los asentamientos humanos que, por sus características de ocupación, juridicidad, por no ser parte de la planificación urbanística son calificados como asentamientos humanos de hecho, en los términos aquí definidos y como tales deben someterse a lo que estipulan las leyes y la presente Ordenanza.

Art. 2.- Ámbito.- La presente Ordenanza se aplicará en los asentamientos humanos de hecho ubicados en las áreas urbanas y de expansión urbana del cantón Loja, según lo establecido en el Componente Urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Loja.

Art. 3.- Glosario.- Para efecto de la presente Ordenanza se empleará el siguiente glosario de términos:

Asentamiento de hecho.- Se entiende por asentamiento humano de hecho aquel asentamiento humano caracterizado por una forma de ocupación del territorio que no ha considerado el planeamiento 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.

Asentamientos humanos.- Son conglomerados de pobladores que se asientan de modo concentrado o disperso sobre un territorio.

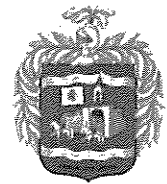
Avalúo del terreno.- Es el valor exclusivo del suelo. Servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios considerados en esta Ordenanza.

Beneficios.- Se consideran beneficios las rentas y/o utilidades potenciales generadas en los bienes inmuebles, a partir del aprovechamiento del suelo derivado de la asignación de los usos y las edificabilidades establecidas en el plan de uso y gestión del suelo y sus instrumentos complementarios.

Bienes de dominio público.- Son bienes de dominio público aquellos cuya función es la prestación de servicios públicos de competencia de cada gobierno autónomo descentralizado a los que están directamente destinados.



Loja
Alcaldía



MUNICIPIO DE LOJA

Los bienes de dominio público son inalienables, inembargables e imprescriptibles; en consecuencia, no tendrán valor alguno los actos, pactos o sentencias, hechos concertados o dictados en contravención a esta disposición.

Cargas derivadas de la Ordenación Urbanística.- Son los gravámenes, imposiciones, afectaciones y cesiones obligatorias de suelo, derivados de la aplicación de los instrumentos de planeamiento urbanístico y gestión de suelo.

Los pagos de las cargas al Municipio de Loja se realizarán en dinero o en especie como: suelo urbanizado, vivienda de interés social, equipamientos comunitarios o infraestructura.

Los pagos en especie no suplen el cumplimiento de las cesiones ni de las obligaciones urbanísticas, ni pueden confundirse con estas.

Densidad Poblacional Bruta.- Es el resultado de dividir la población total sobre el área total del terreno, excluyendo equipamiento urbano, áreas verdes urbanas, zonas no urbanizables y polígonos industriales.

Expansión urbana.- Es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el Plan de Uso y Gestión del Suelo. El suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria.

Expropiación.- Con el objeto de ejecutar planes de desarrollo social, propiciar programas de urbanización y de vivienda de interés social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, los gobiernos regionales, provinciales, metropolitanos y municipales, por razones de utilidad pública o interés social, podrán declarar la expropiación de bienes, previa justa valoración, indemnización y el pago de conformidad con la ley. Se prohíbe todo tipo de confiscación.

Fraccionamientos.- Son los procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios predios a través de una autorización del Municipio de Loja, que viabiliza el registro e individualización de predios, solares o lotes resultantes, los cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en el respectivo Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Interés social.- La vivienda de interés social es la vivienda adecuada y digna destinada a los grupos de atención prioritaria y a la población en situación





MUNICIPIO DE LOJA

de pobreza o vulnerabilidad, en especial la que pertenece a los pueblos indígenas, afroecuatorianos y montubios.

Plan Parcial.- Los planes parciales tienen por objeto la regulación urbanística y de gestión de suelo detallada para los polígonos de intervención territorial en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana.

Reestructuración de lotes.- Se refiere a un nuevo trazado de parcelaciones defectuosas, que podrá imponerse obligatoriamente con alguno de estos fines:

- a) Regularizar la configuración de los lotes; y,
- b) Distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas de la ordenación urbana.

Servicios básicos.- Se refiere a las redes, espacios e instalaciones principalmente públicas necesarias para el adecuado funcionamiento de la ciudad y el territorio.

Suelo urbano.- El suelo urbano es el ocupado por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituyen un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados. Estos asentamientos humanos pueden ser de diferentes escalas e incluyen núcleos urbanos en suelo rural.

Superficies mínimas.- Para la fijación de las superficies mínimas en los fraccionamientos urbanos se atenderá a las normas que al efecto contenga el Plan de Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo. Los Notarios y el Registrador de la Propiedad, para la suscripción e inscripción de una escritura de fraccionamiento respectivamente, exigirán la autorización del ejecutivo de este nivel de gobierno, concedida para el fraccionamiento de los terrenos.

Utilidad pública.- Para realizar expropiaciones, la máxima autoridad administrativa del cantón resolverá la declaratoria de utilidad pública, mediante acto debidamente motivado en el que constará en forma obligatoria la individualización del bien o bienes requeridos y los fines a los que se destinará.

Art. 4.- Principios Generales.- Los principios que rigen para la presente Ordenanza son:





MUNICIPIO DE LOJA

- 1. Garantía del derecho a la vivienda.-** Todo asentamiento humano de hecho tendrá derecho a beneficiarse de las disposiciones de la presente Ordenanza.
- 2. Obligatoriedad e inmediatez.-** Todas las Direcciones o Jefaturas que intervengan en el proceso de regularización de los asentamientos humanos de hecho deberán atender en forma diligente y oportuna los requerimientos administrativos, técnicos, financieros o legales, respetando lo que determina la Constitución, la Ley y la Ordenanza.
- 3. Denuncia por el uso del suelo o el tráfico de tierras. -** Es la obligación de denunciar sobre el uso ilegal del suelo o el tráfico del suelo urbano y de expansión urbana con anterioridad al inicio o dentro del proceso de regularización para acogerse a los beneficios otorgados en esta normativa.

CAPÍTULO II

IDENTIFICACIÓN DEL BIEN Y RECONOCIMIENTO DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO

Art. 5.- Sectores objeto de regularización prioritaria y adjudicación de predios.- Constituyen sectores objeto de regularización prioritaria y adjudicación de predios, aquellos que se encuentren ubicados dentro del área urbana o de expansión urbana de acuerdo a la clasificación del suelo cantonal, que constituyan asentamientos humanos de hecho. La clasificación del suelo es independiente de la asignación político-administrativa de la parroquia como urbana y rural. (LOOTUGS. Art. 17)

No constituyen sectores objeto de regularización prioritaria y adjudicación de predios, aquellos que se encuentren en zonas no urbanizables, de riesgo geológico, zonas de protección, áreas de reserva forestal, márgenes de protección de ríos y quebradas, áreas verdes y comunales; y, los bienes de dominio público

Art. 6.- Asentamiento humano de hecho.- Se considera asentamiento humano de hecho aquel asentamiento humano caracterizado por una forma de ocupación del territorio que no ha considerado el planeamiento 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. (LOOTUGS, Art. 74)





MUNICIPIO DE LOJA

Según la potestad que da el inciso segundo del Art. 596 del COOTAD, los asentamientos humanos de hecho, dentro del Municipio de Loja, para ser considerados como tales deberán cumplir además con las siguientes condiciones:

1. Presentar un grado de consolidación de mínimo 35 hab./Ha de densidad poblacional bruta;
2. Un mínimo de 20 núcleos familiares emplazados en el área a regularizar.
3. Que exista por lo menos el 50% de viviendas en relación al número de familias existentes en cada asentamiento.

Art. 7.- Posesión pacífica individual.- Para que un asentamiento humano de hecho identificado como tal, pueda someterse al proceso de regularización prioritaria y adjudicación predial se requiere que los interesados demuestren estar en posesión individual, pacífica, pública y manifiesta por un periodo mínimo de cinco años y que no tengan otro bien dentro del cantón Loja, ya que se adjudicará un lote por cada poseionario.

CAPÍTULO III

PROCEDIMIENTOS

Art. 8.- Inicio del proceso.- El proceso administrativo de regularización de asentamientos de hecho mediante el procedimiento normado en la presente Ordenanza, deberá iniciarse de oficio, según el Art. 76 de la LOOTUGS. Los asentamientos humanos de hecho a regularizarse deberán constar en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y su regularización deberá realizarse en un plazo máximo de dos años a partir de la aprobación del mencionado instrumento de planificación.

Art. 9.- De la Planificación.- Garantizando el desarrollo urbanístico armónico del sector a regularizarse, así como una vivienda digna, el Municipio de Loja impondrá procedimientos de reestructuración parcelaria; de integración y unificación de lotes; así como, la transferencia de áreas verdes y comunales, márgenes de protección o áreas destinadas al uso público; esto es, vías, calles, aceras y bordillos, de conformidad con los porcentajes dispuestos por el Art. 424 del COOTAD.

Art. 10.- Obligatoriedad de levantamiento de información.- El Municipio de Loja deberá realizar un levantamiento de información física y socioeconómica de todos los asentamientos humanos de hecho localizados en su jurisdicción, según lo dispone el Art. 75 de la LOOTUGS.





MUNICIPIO DE LOJA

Art. 11.- Del Organismo Técnico.- El organismo que se encargará de la emisión de los informes técnicos para la aplicación de la presente ordenanza estará conformado por: la Dirección de Planificación, quien lo dirigirá; la Jefatura de Regulación y Control Urbano; y, la Jefatura de Avalúos y Catastros.

Como instancias de apoyo estarán: un/a Secretario/a designada de cualquiera de las Dependencias Técnicas señaladas en el inciso anterior, la Jefatura de Promoción Popular, la Procuraduría Síndica, la Gerencia de Gestión Ambiental, UMAPAL y Registro de la Propiedad.

Art. 12.- Determinación del área a regularizarse.- El organismo técnico, establecerá la delimitación del área del asentamiento humano de hecho a regularizarse, en función del levantamiento de información física estableciendo la cabida, linderos, edificaciones existentes, topografía, instalaciones, en forma georreferenciada en el Datum WGS84 Z17S.

Art. 13.- Censo socio económico.- El organismo técnico realizará a través de la Jefatura de Proyectos con el apoyo de la Jefatura de Promoción Popular un censo socio económico de las familias asentadas en el predio; verificando su calidad de poseedoras de buena fe y el tiempo mínimo de posesión, haciendo constar: el número de cédula de identidad del beneficiario, documentos que demuestren la calidad de beneficiarios (declaración juramentada), certificado del Registro de la Propiedad en donde certifique que el poseedor no tenga otro bien en el cantón Loja y demás documentos que sirvan para comprobar la posesión, sean estas promesas de compraventa o resoluciones de posesión efectiva.

Previo a la elaboración del censo socio económico, la Jefatura de Proyectos realizará una ficha técnica de la información a ser levantada, la misma que será validada por el organismo técnico.

Art. 14.- Informes de factibilidad.- El organismo técnico solicitará informes de factibilidad técnica a los Departamentos correspondientes, mismos que certifiquen que el área determinada para regularización prioritaria no se encuentre en zona de riesgo no mitigable, que no se encuentre en zonas de protección ambiental o ecosistemas frágiles, que exista la posibilidad de dotar de los sistemas de soporte; esto es, agua potable, alcantarillado y accesibilidad y los que considere necesarios para garantizar las condiciones de habitabilidad.

Art. 15.- Informe previo del Organismo Técnico.- El organismo técnico en base a los informes sectoriales, emitirá un requerimiento motivado a la Autoridad Cantonal, en la que recomendará disponer mediante acto





MUNICIPIO DE LOJA

administrativo el inicio del proceso de regularización y adjudicación a través de la declaratoria de utilidad pública e interés social del asentamiento humano de hecho de acuerdo a lo que dispone el Artículo 596 del COOTAD, el mismo que se inscribirá en el Registro de la Propiedad.

Art. 16.- Declaratoria de utilidad pública.- Para iniciar el proceso de regularización prioritaria de asentamientos humanos de hecho; el órgano legislativo mediante Resolución procederá a declarar de utilidad pública e interés social, mediante acto debidamente motivado en el que constará en forma obligatoria la individualización del bien o bienes requeridos y los fines a que se destinarán, según lo prevén los Arts. 446, 447 y 596 del COOTAD; y, el Art. 76 de la LOOTUGS previo informe del Organismo Técnico, con el propósito de realizar la planificación urbanística, dotarlos de servicios básicos y definir la situación jurídica de los poseionarios, adjudicándoles los lotes correspondientes.

CAPÍTULO IV

EXPROPIACIÓN, REGULARIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN

Art. 17.- Expropiación con fines de regularización prioritaria.- Una vez iniciado el proceso de regularización en el acto administrativo de declaración de utilidad pública del predio donde se emplaza el asentamiento de hecho, la máxima autoridad podrá disponer administrativamente la ocupación inmediata del inmueble y estará exenta de realizar la consignación previa, según lo dispuesto en el numeral 1, inciso tercero del Art. 596 del COOTAD.

Art. 18.- Planificación urbanística.- El Organismo Técnico, a través de la Dirección de Planificación, realizará la planificación urbanística en base al estado actual del asentamiento, incluyendo ubicación exacta, área total, áreas verdes y comunales, linderos, dimensiones, colindantes, planificación vial, estableciendo la singularización de los predios georreferenciados en el Datum WGS84 Z17S.

Para la planificación urbanística, podrá considerarse proyectos previos en el caso de que existieran, solo como referencia. Este instrumento de existir, no condicionará en modo alguno la propuesta de diseño urbano que elabore la Dirección de Planificación.

Si se evidencia que el sector en proceso de regularización no se ajusta al régimen del uso y ocupación del suelo vigente, la municipalidad desde un inicio establecerá las condiciones de uso y ocupación del suelo para cada





MUNICIPIO DE LOJA

sector. Queda expresamente establecido que las características de lote mínimo serán de 90 m² y lote máximo de 250 m². Los indicadores de edificabilidad serán establecidos ex profeso.

Para la redefinición predial de los asentamientos de hecho, y con la finalidad de dotar de flexibilidad a los procesos de regularización física y legal, el lote podrá tener condiciones especiales de fraccionamiento u otros parámetros urbanísticos pertinentes. (Inciso 4 de la Disposición Transitoria Octava de la LOOTUGS). En caso de que en el asentamiento, al menos el 75% de los predios estuvieren edificados con obras civiles permanentes, se respetará la cabida existente de todos los predios.

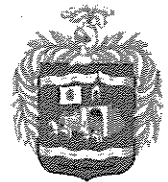
Art. 19.- Plan Parcial e Informe Definitivo.- El Organismo Técnico desarrollará el respectivo Plan Parcial, determinando los criterios técnicos del asentamiento de hecho, señalando además los beneficiarios del proceso de regularización, las directrices viales, diseños horizontales y verticales, áreas verdes y comunales; con base a ellos, emitirá el informe definitivo de factibilidad.

Si en este informe, se determina que no cumple con algunos o varios de los parámetros como son: posibilidades de integración urbana, que el terreno materia de regularización presente riesgos para la población, que exista impedimentos para la dotación de los sistemas de soporte o que se ubiquen en áreas protegidas, el Municipio de Loja aplicará el instrumento de declaración de zonas de interés social en terrenos adecuados.

Art. 20.- Predios sin poseionario.- Los predios resultantes de la planificación urbanística que no tengan poseionario identificado, pasarán a ser parte del patrimonio municipal y podrán ser vendidos según lo dispone el inciso 5 de la Disposición Transitoria Octava de la LOOTUGS: "...Si la superficie considerada para la asignación de lotes sociales a los beneficiarios identificados es inferior a la extensión de la zona objeto de la declaratoria de regularización prioritaria, el excedente de los lotes resultantes podrá venderse con la finalidad de financiar las infraestructuras y equipamientos, en sujeción al principio de corresponsabilidad entre los poderes públicos y la población afectada."

Art. 21.- Resolución Administrativa de Adjudicación.- Cumplido el procedimiento, mediante Resolución Administrativa del Ejecutivo se procederá a realizar la adjudicación de los predios, en los términos previstos en el informe técnico. La Resolución será motivada y en ella constarán el fin de la Regularización y Adjudicación, los derechos adjudicados determinando con claridad la individualización de cada predio en superficie y linderos, así





MUNICIPIO DE LOJA

como, la zona, barrio y parroquia al cual perteneciere. Constarán además las áreas que por cesión obligatoria pasarán a poder municipal, para vías, áreas verdes o comunales y márgenes de protección.

El Municipio de Loja, deberá transferir los predios, mediante adjudicación o venta directa, sin necesidad de realizar subastas públicas, exclusivamente a cada uno de los poseedores de los predios privados que fueron expropiados conforme al Artículo 596 del COOTAD.

Art. 22.- Protocolización e inscripción.- Le corresponde al Municipio de Loja la solicitud de inscripción de las resoluciones administrativas ante el Registro de la Propiedad. Una vez inscritas, serán entregadas a los beneficiarios.

Art. 23.- Prohibición de venta.- Los lotes adjudicados, quedarán constituidos en patrimonio familiar y no podrán ser enajenados durante un plazo de diez años contados a partir de la adjudicación; luego de lo cual quedará en libertad de enajenarse; siempre y cuando no tenga valores de pago pendientes contra el Gobierno Autónomo Descentralizado.

Art. 24.- De los beneficios y cargas.- Una vez regularizado o adjudicado el predio, el titular tendrá derecho al aprovechamiento del uso del suelo en un área integrada a la planificación municipal. En contraparte, el titular está obligado a participar en los proyectos que mediante CEM el municipio proponga para mejorar la calidad de vida de los habitantes del sector a través de la ejecución de obra pública.

CAPÍTULO V

DETERMINACIÓN DEL JUSTO PRECIO DEL INMUEBLE EXPROPIADO

Art. 25.- Pago del justo precio del inmueble expropiado.- El pago del justo precio al propietario original del inmueble expropiado cuando documentadamente haya justificado de que la ocupación del inmueble no se produjo por su propio consentimiento o acuerdo con los poseedores, 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 Municipio de Loja. El costo del metro cuadrado del inmueble expropiado será determinado por la Jefatura de Avalúos y Catastros, considerándose al efecto la real capacidad





MUNICIPIO DE LOJA

de pago y la condición socio económica de los poseionarios, sobre la base del valor del predio sin tomar en consideración las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía.

Si quien alega ser el propietario del inmueble que pretende regularizarse lo hubiere lotizado, o suscrito con los poseionarios escrituras de compraventa, promesas de compra venta u otros contraviniendo disposiciones legales, ordenanzas o normas, no tendrá derecho a pago alguno. En este caso, es condición sin exclusión que los poseionarios adjunten la denuncia correspondiente ante la Fiscalía para poder realizar el trámite.

Art. 26.- Forma de pago del inmueble expropiado.- 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. Previo al pago del justo precio el Gobierno Autónomo Descentralizado deducirá los pagos totales o parciales que los poseionarios hubieren realizado a favor del propietario del terreno, siempre que fueren acreditados con documentos que justifiquen el pago realizado, numeral 4 del Art. 596 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD.

Art. 27.- Sanción del acto administrativo.- Luego de que se haya determinado el justo precio del valor a cancelar al propietario del inmueble, el organismo técnico determinará el plazo y los valores a cancelar por parte de los beneficiarios. Para el efecto se aprobará una ordenanza individual para cada asentamiento, en donde deberán constar los nombres de los adjudicatarios, los linderos georreferenciados de los predios, las condiciones de cobro y pago de los valores de los mismos; así como las determinantes a las que deben acogerse para el desarrollo comunitario, derivadas del Plan Parcial.

Art. 28.- Emisión de títulos de crédito.- Luego de aprobada la ordenanza que sanciona el acto administrativo de regularización prioritaria y adjudicación de predios mediante la declaratoria de utilidad pública, la Dirección Financiera emitirá los correspondientes títulos de crédito, valores que se contabilizarán como fondos de terceros.

Art. 29.- Incumplimiento de pago.- En caso de incumplimiento de pago por parte del beneficiario de la adjudicación, se procederá a la acción coactiva.





MUNICIPIO DE LOJA

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- El Municipio de Loja como parte del proceso de regularización realizará la construcción de los sistemas públicos de soporte necesarios en las zonas objeto del proceso de regularización, en particular del servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos, los que podrán ser financiados vía contribución especial de mejoras.

SEGUNDA.- Las expropiaciones se notificarán a la Jefatura de Avalúos y Catastros para verificar si la afectación es parcial o total para fines de actualización del catastro.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS


PRIMERA.- Los asentamientos humanos de hecho consolidados que han iniciado el proceso de regularización, deberán continuar dicho proceso al tenor de la presente Ordenanza, en tanto se realizan los estudios del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

SEGUNDA.- En un plazo de dos años a partir de la aprobación de la presente ordenanza, se finalizará la regularización de los asentamientos humanos de hecho constituidos de forma previa al 28 de diciembre de 2010.

TERCERA.- Encárguese a la Dirección de Planificación la ejecución del proceso de Regularización prioritaria de asentamientos humanos de hecho y adjudicación de predios mediante la declaratoria de utilidad pública.

Es dada y firmada en el salón del Cabildo del Municipio de Loja, a los dieciocho días del mes de abril del año dos mil diecinueve.


Lcda. Piedad Pineda Ludéna
ALCALDESA DEL CANTÓN LOJA


Dra. Blanca Morocho Riofrío
SECRETARIA GENERAL

RAZÓN.- Dra. Blanca Morocho Riofrío, Secretaria General del Concejo Municipal de Loja, **CERTIFICA:** que la **ORDENANZA QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO PARA LA REGULARIZACIÓN PRIORITARIA Y ADJUDICACIÓN DE PREDIOS EN ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO**




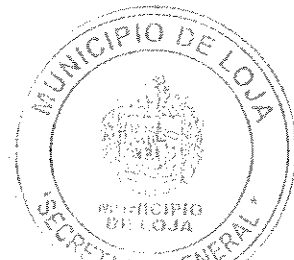
Loja
Alcaldía



MUNICIPIO DE LOJA

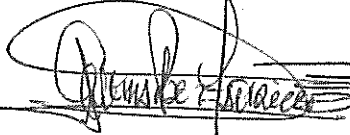
MEDIANTE LA DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA EN EL SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA DEL CANTÓN LOJA, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal en las sesiones ordinarias del veintidós de marzo y dieciocho de abril del dos mil diecinueve, siendo aprobado su texto en la última fecha; el mismo que es enviado a la señora Alcaldesa Lcda. Piedad Pineda Ludeña, en tres ejemplares para la sanción u observación correspondiente de conformidad a lo establecido en el Artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.- Loja, a los veinticuatro días del mes de abril del año dos mil diecinueve.


Dra. Blanca Morocho Riefrío
SECRETARÍA GENERAL

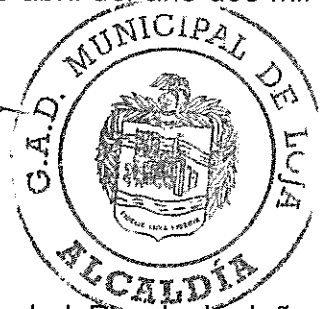


LCDA. PIEDAD PINEDA LUDEÑA, ALCALDESA DEL CANTÓN LOJA.-

Al tenor de lo dispuesto en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, por haberse cumplido el procedimiento establecido en el antes referido código orgánico, **SANCIONO**, expresamente la **ORDENANZA QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO PARA LA REGULARIZACIÓN PRIORITARIA Y ADJUDICACIÓN DE PREDIOS EN ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO MEDIANTE LA DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA EN EL SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA DEL CANTÓN LOJA**; y, dispongo su promulgación para conocimiento del Vecindario lojano.- Loja, a los veinticuatro días del mes de abril del año dos mil diecinueve.-



Lcda. Piedad Pineda Ludeña
ALCALDESA DEL CANTÓN LOJA



Proveyó y firmó la ordenanza que antecede la Lcda. Piedad Pineda Ludeña Alcaldesa del cantón Loja, ordenándose la ejecución y publicación en el Registro Oficial de la **ORDENANZA QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO PARA LA REGULARIZACIÓN PRIORITARIA Y ADJUDICACIÓN DE PREDIOS EN ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO MEDIANTE LA DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA EN EL SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA**




Loja
Alcaldía



MUNICIPIO DE LOJA

DEL CANTÓN LOJA.- Loja, a los veinticuatro días del mes de abril del año dos mil diecinueve.- **LO CERTIFICO.**


Dra. Blanca Morocho Riofrío
SECRETARIA GENERAL



Loja
Alcaldía