

Registro Oficial No. 934 , 16 de Abril 2013

Normativa: Vigente

Última Reforma: Ordenanza s/n (Registro Oficial 934, 16-IV-2013)

ORDENANZA QUE REGULA LA EXPROPIACIÓN ESPECIAL PARA REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS URBANOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS EN ÁREAS DE EXPANSIÓN URBANA DEL CANTÓN SAN JACINTO DE YAGUACHI

(Ordenanza s/n)

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN JACINTO DE YAGUACHI

Considerando:

Que, el artículo 11 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que el ejercicio de los derechos se regirá por el principio de que todas las personas son iguales y gozarán de los mismos derechos, deberes y oportunidades.

Que, el artículo 30 de la Carta Magna manifiesta que las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable. Y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.

Que, la Constitución en su artículo 31 dispone que las personas tengan 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 y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía.

Que, la Constitución de la República vigente establece en el artículo 225 que el sector público comprende las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado.

Que, la Constitución en el artículo 227, 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, la Constitución el artículo 238, determina que 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, la Constitución en su artículo 240 manifiesta que los gobiernos autónomos descentralizados de los cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Todos los gobiernos autónomos descentralizados municipales ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.

Que, el artículo 264, último inciso de la Carta Magna, establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales en el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas cantonales.

Que, el artículo 376 de la Constitución establece que para hacer efectivo el derecho a 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 Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD dentro de sus objetivos, en el artículo 2, literal d) establece la organización territorial del Estado ecuatoriano equitativa y solidaria, que compense las situaciones de injusticia y exclusión entre las circunscripciones territoriales.

Que, el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, en el artículo 3 establece dentro de los principios el de subsidiaridad, que supone privilegiar la gestión de los servicios, competencias y políticas públicas por parte de los niveles de gobierno más cercanos a la población.

Que, el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD dentro de sus principios, en el artículo 3, literal b) manifiesta el principio de solidaridad, en que todos los niveles de gobierno tienen como obligación compartida la construcción del desarrollo justo, equilibrado y equitativo de las distintas circunscripciones territoriales, en el marco del respeto de la diversidad y el ejercicio pleno de los derechos individuales y colectivos. En virtud de este principio es deber del Estado, en todos los niveles de gobierno, redistribuir y reorientar los recursos y bienes públicos para compensar las inequidades entre circunscripciones territoriales; garantizar la inclusión, la satisfacción de las necesidades básicas y el cumplimiento del objetivo del buen vivir.

Que, el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, en el artículo 4 determina dentro de los fines de los gobiernos autónomos descentralizados la garantía, sin discriminación alguna de la plena vigencia y el efectivo goce de los derechos individuales y colectivos y la generación de condiciones que aseguren la creación y funcionamiento de sistemas de protección integral de sus habitantes.

Que, el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, en el artículo 4 literal f) dentro de los fines de los GAD Municipales establece 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 Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, en el artículo 5, inciso segundo manifiesta que la autonomía política es la capacidad de cada gobierno autónomo descentralizado para impulsar procesos y formas de desarrollo acordes a la historia, cultura y características propias de la circunscripción territorial, se expresa en el pleno ejercicio de las facultades normativas y ejecutivas sobre las competencias de su responsabilidad.

Que, el artículo 7 del COOTAD, establece la facultad normativa de los Concejos Municipales para dictar normas de carácter general, a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial.

Que, el artículo 53 del COOTAD, manifiesta que los gobiernos autónomos descentralizados municipales son personas jurídicas de derecho público con autonomía política administrativa y financiera. Estarán integrados por las funciones de participación ciudadana, legislación y fiscalización y ejecutiva prevista en este

código.

Que, el COOTAD en su artículo 54 literal b), establece que son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal, diseñar e implementar políticas de promoción y construcción de equidad e inclusión en su territorio, en el marco de sus competencias constitucionales y legales.

Que, el artículo 55 literal a) del COOTAD dispone dentro de las competencias exclusivas del GAD Municipal, regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad.

Que, el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, en el artículo 57 literales l) y x) respectivamente dentro de las atribuciones del Concejo Municipal manifiesta el derecho de este cuerpo colegiado a conocer las declaraciones de utilidad pública o de interés social de los bienes materia de expropiación resueltos por el Alcalde y regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón.

Que, el artículo 596 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, con el objeto de regularizar los asentamientos humanos de hecho y consolidados, establece que mediante resolución del Concejo Municipal del GAD Municipal del Cantón San Jacinto de Yaguachi, se podrá declarar esos predios de utilidad pública. En esta modalidad de expropiación se seguirá el mismo procedimiento expropiatorio establecido en el COOTAD, observando las variaciones establecidas en esta modalidad.

Que, el artículo 446 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD en relación a la Expropiación, manifiesta que 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, el GAD Municipal del Cantón San Jacinto de Yaguachi, por razones de utilidad pública o interés social, podrá declarar la expropiación de bienes, previa justa valoración, indemnización y el pago de conformidad con la ley.

En uso de las atribuciones que le concede la Constitución y el COOTAD, en el artículo 57, literal a):

Expide:

ORDENANZA QUE REGULA LA EXPROPIACIÓN ESPECIAL PARA REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS URBANOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS EN ÁREAS DE EXPANSIÓN URBANA DEL CANTÓN SAN JACINTO DE YAGUACHI.

Capítulo I
DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1.- La presente Ordenanza tiene por objeto la regularización de la tenencia de la tierra urbana, áreas de expansión urbana en los asentamientos humanos de hecho y consolidados del Cantón San Jacinto de Yaguachi, mediante la expropiación especial determinada en el artículo 596 del COOTAD.

Art. 2.- Con la finalidad de dar cumplimiento a las disposiciones constitucionales y legales para la regularización de la tenencia de la tierra en los Asentamientos Urbanos de hecho y consolidados del Cantón San Jacinto de Yaguachi, se establecen como responsables del proceso a las siguientes instancias municipales:

- La Comisión de Planificación y Presupuesto del Concejo Municipal.

- Dirección de Obras Públicas del GAD Municipal.
- Departamento de Planeamiento Urbano del GAD Municipal a través de la Unidad de Regularización de la Tierra por Asentamientos Urbanos.
- Dirección Financiera del GAD Municipal.
- Departamento Legal del GAD Municipal.
- Departamento de Avalúos y Catastros del GAD Municipal.
- Dirección de Desarrollo Comunitario del GAD Municipal.
- COE Cantonal.

Capítulo II

DE LAS ATRIBUCIONES DEL DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO URBANO PARA LA REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA URBANA

Art. 3.- El Departamento de Planeamiento Urbano del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Jacinto de Yaguachi, a través de la Unidad de Regularización de la Tierra por Asentamientos Urbanos tendrá las siguientes atribuciones y deberes:

1. Estimular la participación ciudadana, mediante la conformación de los Comités de Tierra Urbana, con lo que se iniciará el proceso integral de regularización de la tenencia de la tierra en los asentamientos urbanos del gobierno autónomo descentralizado municipal del Cantón San Jacinto de Yaguachi.
2. Promover la creación del registro de los asentamientos urbanos del gobierno autónomo descentralizado municipal del Cantón San Jacinto de Yaguachi.
3. Realizar la inscripción y registro de información de los Comités de Tierra Urbana del Cantón San Jacinto de Yaguachi.
4. Cumplir con las normas, procedimientos y criterios emanados de la Comisión de Planificación y Presupuesto en lo concerniente a la organización y coordinación interinstitucional y social para la regularización integral de la tenencia de la tierra en los asentamientos urbanos de hecho o consolidados del Cantón San Jacinto de Yaguachi, en concordancia de lo previsto en el ordenamiento jurídico vigente.
5. Recopilar y estudiar la información sobre la situación de la propiedad y tenencia de la tierra en los asentamientos urbanos de hecho y consolidados del Cantón San Jacinto de Yaguachi.
6. Registrar los expedientes para los procedimientos administrativos a llevarse a efecto en tierras de propiedad privada localizadas en jurisdicción del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Jacinto de Yaguachi.
7. Brindar asesoría y asistencia técnica en los asentamientos urbanos referente al proceso de regularización de las respectivas tierras.
8. Explorar vías conciliatorias para la regularización de la tenencia de las tierras de propiedad privada, ocupadas por los asentamientos urbanos de hecho y consolidados del Cantón San Jacinto de Yaguachi.

9. Proponer al órgano legislativo la designación del personal técnico, experto/a o especialistas para asesorar a los Comités de Tierra Urbana, y Asentamientos Urbanos.
10. Rendir cuenta pública de la gestión realizada, en las oportunidades que establezca esta misma Ordenanza, su reglamento, o cualquier otro instrumento jurídico municipal aplicable.
11. Informar a los órganos correspondientes sobre el avance de los procesos de expropiación y regularización.
12. Las demás atribuciones que establezca el ordenamiento jurídico.

Para el cumplimiento de sus atribuciones y deberes el Departamento de Planeamiento Urbano del gobierno autónomo descentralizado municipal del Cantón San Jacinto de Yaguachi, a través de la Unidad de Regularización de la Tierra por Asentamientos Urbanos podrá solicitar y recibir motivadamente el apoyo técnico y logístico de otros órganos y entes de la Administración Pública Municipal, Nacional, Estatal o mediante la contratación de alguna empresa especializada en temas de asentamientos urbanos de hecho o consolidados.

Capítulo III

DE LA ORGANIZACIÓN Y COORDINACIÓN DEL DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO URBANO PARA LA REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA URBANA

Art. 4.- El Departamento de Planeamiento Urbano a través de la Unidad de Regularización de la Tierra por Asentamientos Urbanos tendrá una persona encargada de realizar la coordinación y análisis para la expropiación especial y regularización de los asentamientos urbanos en el Cantón San Jacinto de Yaguachi.

La persona encargada de esta función será responsable de trabajar conjuntamente con los estamentos descritos en el artículo 2 de esta ordenanza para:

1. Brindar a los pobladores del asentamiento urbano toda la asesoría, orientación e información que estos requieran a lo largo del proceso de expropiación especial para la regulación de tenencia de la tierra urbana.
2. Recibir y tramitar todas las solicitudes para la entrega de los terrenos.
3. Recibir toda la documentación que sea presentada por parte de los pobladores del asentamiento urbano a los fines de demostrar la tenencia de la tierra y si éstos realizaron algún tipo de pago al propietario del inmueble y su evidencia documental.
4. Revisar dicha documentación a los fines de determinar su valor probatorio.
5. Determinar con claridad los inmuebles de cada uno de los solicitantes para expropiar y regularizar.
6. Colaborar con todas las instancias municipales a fin de lograr los necesarios acuerdos entre las diferentes familias o los diferentes miembros de una misma familia que habitan o comparten una misma unidad de vivienda dentro del asentamiento urbano.
7. Verificar en el sitio, si en efecto, las personas que se dicen poseedores/as, habitan el inmueble, si lo tienen arrendado a terceros y si son conocidos por los vecinos como tales.
8. Elaborar los expedientes correspondientes con toda la documentación presentada

por los poseedores.

9. Presentar a la Comisión de Planificación y Presupuesto así como al Jefe de Planeamiento urbano, un informe detallado de cada caso particular a fin de que la Comisión y la Jefatura determinen a quienes se les puede otorgar los correspondientes títulos de propiedad por reunir los requisitos necesarios y respecto de quienes no procede el otorgamiento de la propiedad; así como el procedimiento en aquellos casos en que diferentes familias aleguen y demuestren tener derechos sobre una estructura que no puede ser considerada sino como una (1) unidad de vivienda.

10. Cumplir, aplicar y observar todas las disposiciones, normas, procesos y procedimientos establecidos en el COOTAD para la expropiación especial para regularización de asentamientos urbanos.

11. Elaborar los documentos de adjudicación de todos aquellos casos evaluados y aprobados tanto por la Comisión como por el Concejo Municipal.

12. Preparar todos los recaudos que la ley y el COOTAD dispongan para que se pueda proceder a la protocolización de los documentos.

13. Coordinar con el Alcalde todo lo relativo a la firma y protocolización de los documentos.

Art. 5.- El/la responsable para realizar la coordinación y análisis de la expropiación especial y regularización de los asentamientos urbanos en el Cantón San Jacinto de Yaguachi, será encargado de velar por el cumplimiento de los requisitos establecidos en el COOTAD para la expropiación especial y regularización de la tenencia de la tierra de los asentamientos Urbanos de hecho y consolidados del Cantón San Jacinto de Yaguachi y para obtener la titularidad de las tierras en el respectivo asentamiento urbano.

Tendrá específicamente las siguientes competencias:

1. Determinar los documentos indispensables que deberán ser presentados por los o las particulares.

2. Constatar el cumplimiento de los requisitos y condiciones en cada caso particular por los poseedores interesados en optar por la adjudicación y regularización de las tierras dentro del sector urbano, todo ello observando los criterios expuestos por la Comisión de Planificación y Presupuesto del Concejo Municipal del Cantón San Jacinto de Yaguachi.

3. Elaborar el documento tipo que deberá ser empleado en todos los casos para hacer la entrega formal de los terrenos ante la autoridad competente.

4. Remitir los casos revisados a la Comisión de Planificación y Presupuesto del Concejo Municipal, para el análisis y la emisión del informe correspondiente con el apoyo y asesoramiento de las Direcciones Financiera, de Planeamiento Urbano, Obras Públicas y Departamento Legal.

Capítulo IV

PROCEDIMIENTO INTERNO DE LAS SOLICITUDES DE ADJUDICACIÓN DE LA PROPIEDAD

Art. 6.- La Unidad de Regularización de la Tierra por Asentamientos Urbanos con apoyo de las Direcciones y Departamentos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal deberá, en lo que a procedimientos se refiere, solicitar los informes técnicos que se detallan a continuación:

1. Realizar levantamiento planimétrico y verificar técnicamente las medidas y linderos según escrituras del área a intervenir (Dpto. Planeamiento Urbano).
2. Verificar áreas de lotes, vías y si existiesen áreas verdes, comunales, de protección tales como: esteros, drenajes naturales, quebradas, entre otros (Dpto. Planeamiento Urbano).
3. Verificar número de manzanas, números de lotes, cantidad de lotes con escrituras o sin escrituras y solares vacíos (Dpto. Avalúos y Catastros).
4. Verificar número de familias, el tiempo de posesión y condiciones sociales y de vivienda de cada una de ellas (Dpto. Desarrollo Comunitario).
5. Informe de lotes en zona de riesgo si existiesen por parte del Departamento de Planeamiento Urbano en coordinación del COE Cantonal.
6. Determinar el valor Catastral del inmueble.

Se considerará una unidad de vivienda a los efectos de la presente Ordenanza, cada espacio físico habitado por una familia diferente o por diferentes integrantes de una familia pero que ocupan espacios físicos que puedan ser considerados independientes unos de otros.

Art. 7.- El Departamento de Avalúos y Catastros del GAD Municipal del Cantón San Jacinto de Yaguachi, deberá establecer las normas y procedimientos necesarios para la ejecución de cada una de las actividades solicitadas para la expropiación y regularización, las mismas que deberán observar los criterios expuestos por la Comisión de Planificación y Presupuesto y el asesoramiento de los Directores Departamentales del GAD Municipal.

Art. 8.- Los requisitos que deben ser presentados por el o la solicitante para formar los expedientes de adjudicación de los terrenos en asentamientos urbanos deben ser:

1. Solicitud escrita al Alcalde o Alcaldesa cuyo objeto sea la de querer acogerse al plan de adjudicación de tierras del terreno urbano considerado para expropiación y regularización.
2. Copia de la cédula de identidad y papeleta de votación vigentes del solicitante y de su cónyuge, según el caso o de la unión de hecho.
3. Poder notariado, de ser el caso.
4. Croquis referencial del inmueble.
5. Copia del recibo cancelado correspondiente al servicio de luz eléctrica o agua potable a nombre del solicitante y esposa o conviviente, o documento equivalente del pago de uno de estos servicios.
6. Constancia o certificado de residencia.
7. Elementos probatorios que procedan al caso establecidos por la Unidad de Regularización de la Tierra por Asentamientos Urbanos.
8. Acuerdo firmado y notariado entre las diferentes familias o los diferentes miembros de una familia en caso de litigio, controversia u oposición.

9. Las demás que determine la Unidad de Regularización de la Tierra por Asentamientos Urbanos.

Art. 9.- Una vez recibidos los respectivos expedientes, analizados y aprobados por la Unidad de Regularización de la Tierra por Asentamientos Urbanos, el Concejo Municipal actuando de conformidad con la atribución que le confiere el artículo 596 del COOTAD podrán declarar 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.

Art. 10.- Una vez aprobadas las solicitudes y la correspondiente resolución, la Secretaria General del Concejo Municipal del Cantón San Jacinto de Yaguachi las remitirá a Unidad de Regularización de la Tierra por Asentamientos Urbanos para que notifique al interesado o interesada y elabore los respectivos documentos de adjudicación de conformidad con el documento tipo elaborado por esta unidad debiendo ser analizados, revisados y avalados por el Procurador Síndico Municipal.

Art. 11.- La Unidad de Regularización de la Tierra por Asentamientos Urbanos será la encargada de realizar todos los trámites necesarios para la suscripción y protocolización de los documentos hasta la inscripción en el Registro de la Propiedad Municipal.

Los y las particulares que hubieran sido beneficiados de la regularización por expropiación especial, deberán hacerse cargo de los gastos que les corresponda pagar por concepto de protocolización y registro de sus documentos.

Art. 12.- Para dar cumplimiento a la ley y las normas de esta Ordenanza, el Alcalde o la Alcaldesa ordenará las diligencias administrativas y presupuestarias necesarias para la creación de la Unidad de Regularización de la Tierra por Asentamientos Urbanos.

Art. 13.- Para la aplicación de las normas insertas en esta Ordenanza la Unidad de Regularización de la Tierra por Asentamientos Urbanos observará, cumplirá y considerará los criterios expuestos a continuación:

a) Que, el área a intervenir se encuentre dentro del perímetro urbano o de expansión urbana declarada por el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

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, sus poseedores tengan más de 7 años en posesión del predio.

Capítulo V

PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACIÓN ESPECIAL PARA REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS URBANOS

Art. 14.- El objetivo de regularizar 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 Yaguachi, se lo hará mediante resolución del Concejo Municipal, para lo cual podrán declarar 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.

Art. 15.- 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 Yaguachi.

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 Yaguachi 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 Yaguachi 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 con base en el 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 caso de oposición del titular o en el caso de que el dominio estuviere en disputa o no fueren conocidos los titulares del bien expropiado.

Art. 16.- 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, el GAD Municipal del Cantón San Jacinto de Yaguachi, por razones de utilidad pública o interés social, podrán declarar la expropiación de bienes, previa justa valoración, indemnización y pago.

En el caso que la expropiación tenga por objeto programas de urbanización y vivienda de interés social, el precio de venta de los terrenos comprenderá únicamente el valor de las expropiaciones y de las obras básicas de mejoramiento realizadas. El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Jacinto de Yaguachi a través del Concejo Municipal y Alcalde establecerá las condiciones y forma de pago.

Art. 17.- Para realizar expropiaciones, el Alcalde del GAD Municipal del Cantón San Jacinto de Yaguachi, 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. A la declaratoria se adjuntará el informe del Jefe de Planeamiento Urbano del GAD Municipal de que no existe oposición con la planificación del ordenamiento territorial establecido, el certificado del registrador de la propiedad, el informe de valoración del bien.

Art. 18.- La resolución expedida del Alcalde del GAD Municipal del Cantón San Jacinto de Yaguachi 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 de la propiedad del GAD Municipal.

La inscripción de la declaratoria de utilidad pública traerá como consecuencia que el Registrador de la Propiedad del GAD Municipal 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 Yaguachi, que requiere la declaración de utilidad pública.

Art. 19.- Mediante el avalúo del inmueble realizado por la Dirección de Avalúos y Catastros, se determinará el valor a pagar y que servirá de base para buscar un acuerdo sobre el precio del mismo. El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Jacinto de Yaguachi para fijar el justo valor del bien a ser expropiado, procederá del siguiente modo:

a) Actualizarán el avalúo comercial que conste en el catastro a la fecha en que le sea requerido el informe de valoración del bien a ser expropiado. De diferir el valor, deberá efectuarse una reliquidación de impuestos por los últimos cinco años. En caso de que ésta sea favorable al GAD Municipal de San Jacinto de Yaguachi, se podrá descontar esta diferencia del valor a pagar.

b) A este avalúo comercial actualizado se descontarán las plusvalías que se hayan derivado de las intervenciones públicas efectuadas en los últimos cinco años; y,

c) Al valor resultante se agregará el porcentaje previsto como precio de afectación. Si el GAD Municipal no pudiese efectuar esta valoración por sí mismo, podrá contar con los servicios de terceros especialistas e independientes, contratados de conformidad con lo establecido en la ley de la materia.

Art. 20.- Los propietarios de los bienes declarados de utilidad pública podrán impugnar la resolución administrativa de expropiación, dentro de los quince días hábiles siguientes; de no existir respuesta a la impugnación la declaratoria de utilidad pública quedará sin efecto. De la resolución sobre la impugnación, no habrá recurso alguno en la vía administrativa.

Art. 21.- En todos los casos de expropiación el GAD Municipal del Cantón San Jacinto de Yaguachi podrá considerar a favor del propietario, además del precio establecido, hasta un cinco por ciento adicional como precio de afección.

Art. 22.- Del valor a pagar, se descontarán los impuestos, tasas y contribuciones que el titular esté adeudando por el inmueble expropiado.

Art. 23.- Si no fuere posible llegar a un acuerdo sobre el precio de los bienes expropiados, el Alcalde como representante de la administración podrá proponer juicio de expropiación ante la justicia ordinaria, de conformidad con las normas del Código de Procedimiento Civil, juicio que tendrá como único objetivo la determinación del valor del inmueble.

Art. 24.- En los procedimientos de expropiación que se lleven a efectos por el GAD Municipal del Cantón san Jacinto de Yaguachi, a partir de la notificación de la declaratoria, no se generarán sobre el bien, impuestos, tasas, derechos o cualquier otra prestación patrimonial de registro, inscripción o protocolización de los documentos que produzcan o de los actos jurídicos que se produzcan.

Art. 25.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Jacinto de Yaguachi tomará todas las medidas administrativas y legales necesarias para evitar invasiones o asentamientos ilegales dentro de su jurisdicción, para lo cual solicitará ser obligatoriamente auxiliado por la fuerza pública. De igual forma el GAD Municipal a través del Alcalde y Procurador Síndico Municipal seguirán las acciones legales que correspondan para que se sancione a los responsables.

Art. 26.- En lo que no se encuentre previsto en esta Ordenanza, se aplicará las normas de la Ley del Sistema Nacional de Contratación Pública y del Código de Procedimiento Civil, relativas a las expropiaciones.

Art. 27.- Vigencia.- La presente ordenanza, entrará en vigencia una vez que haya sido aprobada por el Concejo Municipal, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, debiendo ser promulgada de cualquier forma prevista en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Dada en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del

Cantón San Jacinto de Yaguachi, a los diecisiete días del mes de enero del 2013.

**FUENTES DE LA PRESENTE EDICIÓN DE LA ORDENANZA QUE REGULA LA EXPROPIACIÓN ESPECIAL
PARA REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS URBANOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS EN ÁREAS DE
EXPANSIÓN URBANA DEL CANTÓN SAN JACINTO DE YAGUACHI**

1.- Ordenanza s/n (Registro Oficial 934, 16-IV-2013).