



## REPÚBLICA DEL ECUADOR

### GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALANDA

#### ORDENANZA Nro. 003-2025-CM-GADCP

**ORDENANZA QUE ESTABLECE EL  
PROCEDIMIENTO DE PLANIFICACIÓN  
TÉCNICA, ADMINISTRATIVA, JURÍDICA Y  
FINANCIERA, PARA LA  
REGULARIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE  
PREDIOS EN LOS ASENTAMIENTOS  
HUMANOS DE HECHO EN EL SUELO  
URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA DEL  
CANTÓN PALANDA.**





## **ORDENANZA QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO DE PLANIFICACIÓN TÉCNICA, ADMINISTRATIVA, JURÍDICA Y FINANCIERA, PARA LA REGULARIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE PREDIOS EN LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO EN EL SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA DEL CANTÓN PALANDA**

### **Exposición de Motivos**

El proceso de ocupación del territorio tanto urbano como rural, responde a un proceso caótico e irracional marcado por una variada casuística, a saber, una débil legislación en la materia, la falta de claridad en las competencias de los Gobiernos Autónomos Municipales, irresponsabilidad de parte de las autoridades y funcionarios llamados a controlar la ocupación del territorio, especulación del suelo, entre otras, a lo que se suma el bajo nivel socioeconómico de la mayoría de la población y la presencia de grupos especuladores del suelo, que han determinado que en las áreas rurales y urbanas, principalmente, se conformen asentamientos humanos de hecho, que en la actual legislación se definen como aquellos asentamientos humanos *“caracterizados 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”*

Una de las causas fundamentales de la conformación de los asentamientos de hecho, es el marcado déficit de vivienda, especialmente de los sectores más vulnerables de la sociedad. Dentro de las ciudades existe oferta de vivienda y suelo urbanizado, pero existen además esferas de consumo, y la oferta de vivienda, sea que provenga del sector privado o del sector público ha estado siempre dirigido a las esferas medias y altas de consumo. Las causas fundamentales que agravan el problema de la penuria de la vivienda, son: la barrera que constituye la propiedad privada del suelo, la débil rotación de los capitales en el sector; y, la poca o inexistente industrialización del sector. Esto ha determinado que en las áreas urbanas se conformen concentraciones de población que buscan satisfacer su demanda de vivienda en las esferas más bajas de consumo, esto es: en la informalidad.

Una parte consustancial del problema, era hasta hace algunos años, la falta de claridad en las competencias de los gobiernos autónomos descentralizados y en los procedimientos administrativos, referidos al tema de la informalidad y de manera particular a la regularización de los asentamientos humanos de hecho. La Constitución del 2008 y sus leyes conexas, son sin lugar a dudas, las instancias jurídicas que establecen un nuevo rumbo en materia de Ordenamiento del Territorio, otorgando derechos a la ciudadanía, en particular al derecho a una vivienda digna y hábitat seguro con base en la función social y ambiental de la propiedad, a la prevalencia del interés general sobre el particular y a la distribución equitativa de las cargas y de los beneficios que se derivan de la planificación del territorio.

A partir de la Constitución del 2008 y, con la aprobación del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (2010), La ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales (2016), y particularmente con la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (2016), su Reglamento (2019), de la cual se derivó la creación de la Super Intendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (2018)

y el Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo (2019), el tema de los asentamientos humanos de hecho, forma parte del marco jurídico legal, en materia de Ordenamiento Territorial.

Es así que, en la actualidad resulta mandatorio para los Gobiernos Autónomos Municipales, regularizar los asentamientos de hecho, identificados de acuerdo a los parámetros que los define la ley, para que puedan ser integrados a la planificación urbanística de las ciudades, se legalice su propiedad y se les dote de servicios básicos.

El Concejo Cantonal del cantón Palanda, en cumplimiento a lo dispuesto en las leyes y con un sentido de responsabilidad y compromiso con la ciudadanía que vive en la informalidad, ha tomado la decisión de afrontar la problemática de los asentamientos humanos de hecho identificados en su jurisdicción cantonal, a través del Plan de Uso y Gestión de Suelo (2023-2027), actualizado en el año 2024, por lo que empieza formulando la Ordenanza que regula el procedimiento técnico, administrativo y financiero, para la regularización de los Asentamientos humanos de hecho, que servirá de marco jurídico, que en atención a las disposiciones de orden jerárquico superior, establezca los mecanismos técnicos y administrativos locales para hacer iniciar con el reconocimiento de derechos y solventar el problema de la tenencia del suelo y la vivienda de un grupo importante de la población.

### **EL CONCEJO CANTONAL DE PALANDA**

#### **CONSIDERANDO:**

**Que,** La Constitución de la República del Ecuador (CRE), en su artículo 30, establece que, *“Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación económica”.*

**Que,** La Constitución de la República del Ecuador (CRE), en su artículo 31, establece que, *“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 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 del Ecuador (CRE), en su artículo 66, numeral 2, reconoce y garantizará a las personas:

*“2. El derecho a una vida digna, que asegure la salud, alimentación y nutrición, agua potable, vivienda, saneamiento ambiental, educación, trabajo, empleo, descanso y ocio, cultura física, vestido, seguridad social y otros servicios sociales necesarios.”*

**Que,** La Constitución de la República del Ecuador (CRE), en su artículo 323, dispone que: *“Con el objeto de ejecutar planes de desarrollo social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, las instituciones del Estado, por razones de utilidad pública o interés social y nacional, podrán declarar la expropiación de bienes, previa justa valoración, indemnización y pago de conformidad con la ley. Se prohíbe toda forma de confiscación.”*

**Que,** La Constitución de la República del Ecuador (CRE), en su artículo 321: *“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,** La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), en el Artículo 3: [Fines], establece en el numeral 4:

*“4. Promover el eficiente, equitativo, racional y equilibrado aprovechamiento del suelo rural y urbano para consolidar un hábitat seguro y saludable en el territorio nacional, así como un sistema de asentamientos humanos policéntrico, articulado, complementario y ambientalmente sustentable.”*

**Que,** La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), en el Artículo 4: [Glosario], se establecen las siguientes definiciones. –

Numeral 2: [Asentamientos humanos], *“Son conglomerados de pobladores que se asientan de modo concentrado o disperso sobre un territorio”.*

Numeral 13: [Sistemas públicos de soporte], *“Son las infraestructuras para la dotación de servicios básicos y los equipamientos sociales y de servicio requeridos para el buen funcionamiento de los asentamientos humanos. Estos son al menos: las redes viales y de transporte en todas sus modalidades, las redes e instalaciones de comunicación, energía, agua, alcantarillado y manejo de desechos sólidos, el espacio público, áreas verdes, así como los equipamientos sociales y de servicios. Su capacidad de utilización máxima es condicionante para la determinación del aprovechamiento del suelo”.*

Numeral 14; [Tratamientos Urbanísticos]. – Literal d): [Tratamiento de mejoramiento integral], dispone que: *“Se aplica a aquellas zonas caracterizadas por la presencia de asentamientos humanos con alta necesidad de intervención para mejorar la infraestructura vial, servicios públicos, equipamientos y espacio público y mitigar riesgos, en zonas producto del desarrollo informal con capacidad de integración urbana o procesos de redensificación en urbanizaciones formales que deban ser objeto de procesos de reordenamiento físico-espacial, **regularización predial o urbanización**”*

**Que,** La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), en el Artículo 18: [Suelo Urbano], Numeral 3: [Suelo urbano de protección], manifiesta:

*“3. Suelo urbano de protección. Es el suelo urbano que, por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos, debe ser protegido, y en el cual se restringirá la ocupación según la legislación nacional y local correspondiente. Para la declaratoria de suelo urbano de protección, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial municipales o metropolitanos acogerán lo previsto en la legislación nacional ambiental, patrimonial y de riesgos.”*

**Que,** La LOOTUGS, en su artículo 32: [Planes Parciales]. – establece que: *“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. Los planes parciales determinarán:*

1. *La normativa urbanística específica, conforme con los estándares urbanísticos pertinentes.*
2. *Los programas y proyectos de intervención física asociados al mejoramiento de los sistemas públicos de soporte, especialmente en **asentamientos de hecho**, y la ejecución y adecuación de vivienda de interés social.*
3. *La selección y aplicación de los instrumentos de gestión de suelo y la delimitación de las unidades de actuación urbana necesarias, conforme con lo establecido en el plan de uso y gestión de suelo a fin de consolidar los sistemas públicos de soporte y responder a la demanda de vivienda de interés social.*
4. *La infraestructura necesaria para los servicios de agua segura y saneamiento adecuado. Los programas para la **regularización prioritaria de los asentamientos humanos de hecho con capacidad de integración urbana**, los programas para la relocalización de asentamientos humanos en zonas de riesgo no mitigable y los casos definidos como obligatorios serán regulados mediante plan parcial”.*

**Que,** La LOOTUGS, en su artículo 34: [Obligatoriedad del Plan Parcial]. – determina que: *Los planes parciales serán de aplicación obligatoria en suelo de expansión urbana y contendrán la selección de los instrumentos de gestión, determinaciones para su aplicación y la definición de las unidades de actuación necesarias de acuerdo con lo definido en la presente Ley. Los planes parciales serán obligatorios en caso de aplicación del **reajuste de terrenos, integración inmobiliaria, cooperación entre partícipes** cuando se apliquen mecanismos de reparto equitativo de cargas y beneficios, así como en la modificación de usos de suelo y en la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo”.*

**Que,** La LOOTUGS, en su artículo 47: [Instrumentos de gestión de suelo]. – define a los instrumentos de gestión de suelo como *“herramientas técnicas y jurídicas que tienen como finalidad viabilizar la adquisición y la administración del suelo necesario para el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento urbanístico y de los objetivos de desarrollo municipal o metropolitano. La gestión del suelo se realizará a través de: [...] 5. Instrumentos para la gestión de suelo de asentamientos de hecho”.*

**Que,** La LOOTUGS, en su artículo 69: [Derecho de Superficie]. – define que: *“El derecho de superficie se refiere a la facultad que el Estado transfiere a favor de un tercero para edificar en suelo de su propiedad, conforme con lo establecido en el planeamiento urbanístico, incluidas las cargas que le son propias, mediante la suscripción de un contrato que será elevado a escritura pública, debidamente registrada.*

*En el contrato constará si la transferencia es respecto de la totalidad o una fracción del bien, gratuita u onerosa, y el plazo determinado para el ejercicio de este derecho. El derecho de superficie es transable y será transmitido a los herederos en caso de muerte del derechohabiente, durante la vigencia del contrato, previa autorización del organismo público titular del dominio, caso contrario se extinguirá el derecho de superficie, y el predio y lo construido pasará al Estado.*

**Este instrumento será utilizado en suelos declarados de regularización prioritaria o en suelos destinados a vivienda de interés social. En casos definidos por el Reglamento de esta Ley y su normativa secundaria, este instrumento podrá ser utilizado en suelos declarados zona**



*especial de desarrollo económico. El incumplimiento del deber de edificarlos, conservarlos y/o destinarlos a tales usos será causa de resolución del negocio jurídico de que se trate”.*

**Que,** La LOOTUGS en su artículo 76: [Declaratoria de Regularización Prioritaria]. – determina que: *Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, en el plan de uso y gestión de 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 de suelo.*

*El Gobierno Central realizará la declaratoria de regularización prioritaria, en el caso que los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos no lo realicen en el plazo de dos años contados desde la vigencia del plan de uso y gestión del suelo.*

*La declaratoria de regularización prioritaria implica el inicio del proceso de reconocimiento de derechos o de la tenencia del suelo a favor de los beneficiarios identificados dentro de la zona, a través del derecho de superficie o de los mecanismos jurídicos contemplados en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización para la regularización de asentamientos humanos de hecho. Para tales efectos, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos gestionarán de forma expedita los trámites y procesos correspondientes.*

*Para resolver la situación de los asentamientos de hecho que no cumplan con los parámetros de integración urbana, que presenten riesgos para la población, o que se localicen sobre áreas declaradas de protección natural o cultural, el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano aplicará el instrumento de declaración de zonas de interés social en terrenos adecuados.*

*Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitana nos como parte del proceso de regularización **realizarán la construcción de los sistemas públicos de soporte** necesarios en las zonas objeto del proceso de regularización, en particular respecto del servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos, los que podrán ser financiados vía contribución especial de mejoras.*

*En el caso que el proceso de regularización no se concluya en el plazo de **cuatro años** contados desde la declaratoria de regularización prioritaria, se aplicará el procedimiento de intervención regulado en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, con la finalidad de que el Gobierno Central proceda a su regularización y de ser el caso a la construcción de los sistemas públicos de soporte.*

*De autorizarse la intervención el Consejo Nacional de Competencias aprobará el mecanismo de recuperación de recursos con cargo al presupuesto del Gobierno Autónomo Descentralizado intervenido, precautelando su sostenibilidad financiera”.*

**Que,** La LOOTUGS en su artículo 90: [Rectoría]. – establece que: *“La facultad para la definición y emisión de las políticas nacionales de hábitat, vivienda, asentamientos humanos y el desarrollo*

urbano, le corresponde al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional. Las políticas de hábitat comprenden lo relativo a los lineamientos nacionales para el desarrollo urbano que incluye el uso y la gestión del suelo. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, en sus respectivas jurisdicciones, definirán y emitirán las políticas locales en lo relativo al ordenamiento territorial, y al uso y gestión del suelo, de conformidad con los lineamientos nacionales.”

**Que,** La LOOTUGS en su artículo 92: [Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo], dispone que: “El Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo tendrá la facultad para emitir las regulaciones nacionales sobre el uso y la gestión de suelo”

**Que,** La LOOTUGS en su artículo 95: [Superintendencia], crea la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, “para la vigilancia y control de los procesos de ordenamiento territorial de todos los niveles de gobierno, y del uso y gestión del suelo, hábitat, asentamientos humanos y desarrollo urbano, que realizan los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos dentro del marco de sus competencias.

La Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo será una entidad técnica de vigilancia y control, con capacidad sancionatoria, personería jurídica de derecho público y patrimonio propio, que funcionará de forma desconcentrada e independiente. Tendrá autonomía administrativa, económica y financiera. Formará parte de la Función de Transparencia y Control Social, y será dirigida, organizada y representada por la o el Superintendente.

La Superintendencia se organizará y funcionará conforme con el reglamento interno que se dicte para el efecto.”

**Que,** La Disposición Transitoria Octava de la LOOTUGS, establece que: [...] “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.

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”.

**Que,** La Disposición Transitoria Décimo Tercera de la LOOTUGS, establece que: “La dotación de servicios públicos, especialmente los sistemas públicos de soporte, en los asentamientos humanos consolidados existentes hasta la entrada en vigencia de esta Ley deberán ser construidos por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos en el plazo de cinco años. En caso de no realizarse en ese plazo, se podrá aplicar el procedimiento de intervención regulado en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, con la finalidad de que el Gobierno Central proceda a hacerlo directamente.

De autorizarse la intervención el Consejo Nacional de Competencias aprobará el mecanismo de recuperación de recursos con cargo al presupuesto del Gobierno Autónomo Descentralizado intervenido, precautelando su sostenibilidad financiera.”

**Que**, en el Reglamento a la LOOTUGS, artículo 13: [Contenidos del componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo], en los literales a), b), y f) establece las siguientes determinaciones:

*“a) La estructura urbano-rural del territorio, mediante la definición del sistema de asentamientos humanos y de centralidades urbanas y rurales, y su articulación con el respectivo sistema nacional de asentamientos humanos.*

*b) La definición del límite urbano justificada mediante un documento técnico de soporte, para las cabeceras cantonales como las parroquiales y otros asentamientos humanos dentro del cantón, que analice las proyecciones de crecimiento y densidad poblacional, la capacidad de carga del suelo, la dotación de servicios, factores de riesgo y factores productivos, que determinarán la necesidad real para extender, disminuir o mantener el límite.*

*f) La distribución espacial general de las actividades para asentamientos humanos, productivas, extractivas, de conservación y de servicios, que posteriormente servirán de base para la delimitación de los polígonos de intervención.”*

**Que**, en el Reglamento a la LOOTUGS, artículo 31: [Planes Parciales], manifiesta que este instrumento de planificación se utilizará para sectores que necesiten mecanismos de gestión o intervención por:

[...]

*“c) Generación de grandes proyectos de vivienda, vivienda de interés social, y determinar los mecanismos de regularización de asentamientos precarios o informales.”*

**Que**, en el Reglamento a la LOOTUGS, artículo 33: [Contenidos de los planes parciales para la gestión de suelo de interés social], establece que: [...] *“Los mecanismos de regularización serán establecidos mediante Ordenanza y podrán formar parte del componente normativo del Plan de Uso y Gestión del Suelo. La aprobación mediante ordenanza de estos planes será el único mecanismo utilizado para la regularización, titulación y registro de los predios resultantes de la subdivisión.*

**Que**, en el Reglamento a la LOOTUGS, artículo 33: [Contenidos de los planes parciales para la gestión de suelo de interés social], establece como contenidos mínimos de los planes parciales:

*“a) La delimitación georreferenciada del asentamiento informal y su condición actual, lo cual incluirá las afectaciones existentes, factores de riesgo mitigable y no mitigable, equipamientos, vías, espacio público y servicios existentes, grado de consolidación, loteamiento o parcelación y normativa.*

*b) La propuesta de regularización incluyendo los ajustes prediales que sean del caso, los reajustes de terreno producto de la intervención en la morfología urbana y la estructura predial, sistema vial local y su conexión al sistema principal, zonas de reserva, zonas de protección, espacio público y áreas verdes, norma urbanística, etapas de la operación urbanística de ser el caso y asentamiento, así como los mecanismos de gestión del suelo y social para su ejecución.*

*c) Otras definiciones normativas definidas para el efecto de acuerdo a las necesidades específicas del GAD y del área del Plan.”*

**Que,** El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en el artículo 57: [Atribuciones del Concejo Municipal], Literal l) establece como atribución del concejo cantonal: *“Conocer las declaraciones de utilidad pública o de interés social de los bienes materia de expropiación resueltos por el alcalde, conforme la ley [...]”*

**Que,** El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en el artículo 470, Inciso tercero, manifiesta: *“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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en el artículo 476: [Fraccionamientos no autorizados sin fines comerciales]. - dispone. *“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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en el Artículo 486: [Potestad de Partición Administrativa], establece:

*“Cuando por resolución del órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se requiera regularizar y legalizar asentamientos humanos consolidados de interés social ubicados en su circunscripción territorial en predios que se encuentren **proindiviso**, la alcaldesa o el alcalde, a través de los órganos administrativos de la municipalidad, de oficio o a petición de parte, estará facultado para ejercer la partición administrativa, siguiendo el procedimiento y reglas que a continuación se detallan:*

*a) El ejecutivo o su delegado, mediante acto administrativo, resolverá el inicio del procedimiento y dispondrá la inscripción de la declaratoria de partición administrativa para que el registrador de la propiedad se abstenga de inscribir cualquier acto traslativo de dominio o gravamen, relacionado con el predio objeto de la declaratoria, salvo que sea a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano;*

*b) El órgano responsable del ordenamiento territorial y/o el órgano responsable de regularizar asentamientos humanos de hecho y consolidados del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano emitirá el informe técnico provisional que contendrá el criterio de partición del inmueble y el listado de copropietarios; dejando a salvo los derechos de aquellos que no comparezcan y de terceros perjudicados.*

*Para la elaboración de este informe, la administración levantará la información de campo que considere pertinente y contará con la colaboración obligatoria de los interesados, así como de todo órgano u organismo público, tales como el registro de la propiedad, notarías, entre otros, sin limitaciones de ninguna especie.*



*El extracto del informe provisional será notificado a los interesados y colindantes del predio, de manera personal y/o mediante una sola publicación en un periódico de mayor circulación del lugar donde se encuentre el bien, a costa del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano.*

*Las personas que acrediten legítimo interés fijarán domicilio para posteriores notificaciones y podrán presentar observaciones en el término de tres días, contados a partir del siguiente día de la notificación del informe técnico provisional, que se mantendrá a disposición de los interesados, en su versión íntegra, en las dependencias del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano.*

*El órgano responsable del ordenamiento territorial y/o el órgano responsable de regularizar asentamientos humanos de hecho y consolidados, con las observaciones aportadas y justificadas dentro del procedimiento, emitirá el informe técnico definitivo.*

*c) Mediante resolución administrativa de partición y adjudicación, debidamente motivada, se procederá a la reconfiguración, partición y adjudicación de los lotes correspondientes a favor de los copropietarios en función del lote mínimo establecido por la municipalidad o distrito metropolitano, en los términos dispuestos en el informe técnico definitivo. Los lotes se registrarán en los correspondientes catastros, con todos los efectos legales;*

*d) La resolución administrativa de partición y adjudicación se inscribirá en el registro de la propiedad del cantón; y sin otra solemnidad constituirá el título de dominio y de transferencia de las áreas públicas, verdes y comunales, a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano;*

*e) Las certificaciones que sean requeridas, la inscripción de la resolución administrativa de partición y adjudicación o de cualquier otro instrumento que se genere en este procedimiento desde la administración municipal, no causarán derecho, tasa, impuesto o prestación económica de ninguna naturaleza;*

*f) Las controversias de dominio o de derechos personales que, por efectos de la resolución administrativa de partición y adjudicación, se produzcan entre el beneficiario del acto administrativo y quien manifieste tener algún derecho vulnerado, serán conocidas y resueltas por la o el juez competente en juicio ordinario que tratará únicamente respecto del valor que el beneficiario de la resolución administrativa de partición y adjudicación estará obligado a pagar por efecto del acto administrativo.*

*Para el cálculo del precio de las acciones y derechos de los lotes no se considerarán las plusvalías obtenidas por las intervenciones municipales en infraestructura, servicios, regulación constructiva y cualquier otra que no sea atribuible al copropietario.*

*En razón del orden público, la resolución administrativa de partición y adjudicación no será revertida o anulada. En caso de existir adulteración o falsedad en la información concedida por los beneficiarios, la emisión de la resolución y la partición y adjudicación en la parte correspondiente será nula.*

*La acción prevista en este literal prescribirá en el plazo de diez años contados desde la fecha de inscripción de la resolución administrativa de partición y adjudicación en el registro de la propiedad.*

*g) En caso de que la propiedad del predio donde se encuentre el asentamiento humano consolidado, corresponda a una organización social que incumplió la ordenanza de regularización que le benefició, el municipio o distrito metropolitano le sancionará con una multa equivalente al avalúo del predio.”*

**Que,** El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en el artículo 596: [Expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y de expansión urbana], establece que:

*“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 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.*

*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.*

*De manera general, en esta modalidad de expropiación se seguirá el mismo procedimiento expropiatorio previsto en este Código con las siguientes particularidades:*

- 1. La máxima autoridad podrá disponer administrativamente la ocupación inmediata del inmueble y estará exenta de realizar la consignación previa;*
- 2. Los gobiernos autónomos descentralizados cantonales o distritales establecerán la cabida, superficie y linderos del terreno donde se encuentra el asentamiento humano; asimismo, realizarán un censo socio-económico de los habitantes allí asentados y verificarán su calidad de poseedores de buena fe y el tiempo mínimo de posesión. El financiamiento de pago del justo precio a quien pretende ser titular del dominio del inmueble 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 el órgano competente del Gobierno Autónomo Descentralizado;*
- 3. En la valoración del inmueble, a efectos de determinar el justo precio, se deberá deducir los créditos a favor de la municipalidad por conceptos tributarios y no tributarios;*
- 4. 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 órgano legislativo decidirá el mecanismo y forma de pago. Si se cancela con títulos de crédito, estos serán negociables y podrán ser compensables con las acreencias a favor del respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado.*



*A fin de evitar el enriquecimiento injusto del titular, en concordancia con la prohibición constitucional de obtener beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, el justo precio por metro cuadrado expropiado será determinado en la ordenanza correspondiente, considerándose al efecto la real capacidad de pago y la condición socioeconómica de los poseedores, sobre la base del valor del predio sin tomar en consideración las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía.*

*Previo al pago del justo precio el Gobierno Autónomo Descentralizado deducirá los pagos totales o parciales que los poseedores hubieren realizado a favor del propietario del terreno, siempre que fueren acreditados con documentos que justifiquen el pago realizado.*

*Si quien alega ser el propietario del inmueble que pretende regularizarse lo hubiere lotizado, contraviniendo disposiciones legales, ordenanzas o normas, no tendrá derecho a pago alguno.*

*5. Los títulos de crédito así emitidos serán entregados al titular del inmueble, si es conocido según los registros públicos; o se consignarán ante un juez de lo civil en caso de oposición del titular o cuando el dominio esté en disputa o no sean conocidos los titulares del bien expropiado.*

*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 con el Gobierno Autónomo Descentralizado.*

*Le corresponde al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano la solicitud de inscripción de las resoluciones administrativas ante el registro de la propiedad. Una vez inscritas, serán entregadas a los beneficiarios.*

*En caso de existir adulteración o falsedad en la información concedida, la emisión de la resolución y declaratoria en la parte correspondiente es nula.*

*En caso de que el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano encuentre indicios de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, realizará la denuncia pertinente y remitirá copia del expediente a la Fiscalía.*

*6. En los casos de predios que por procesos administrativos hayan pasado a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano y que en los mismos se encuentren asentamientos humanos de hecho y consolidado, se podrá realizar la venta directa sin necesidad de subasta a los poseedores del predio sin tomar en cuenta las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía.”*

**Que,** El Concejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo (CTUGS), en la Resolución 006-CTUGS-2020, expide los LINEAMIENTOS PARA PROCESOS DE LEVANTAMIENTO PERIÓDICO DE INFORMACIÓN Y REGULARIZACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO.

**Que,** El Código Orgánico Integral Penal (COIP), en el Artículo 201: [Ocupación, uso ilegal de suelo o tráfico de tierras], establece que:

*“La persona que para obtener provecho propio o de terceros, promueva u organice la ocupación o asentamiento ilegal en terrenos ajenos, será sancionada con pena privativa de libertad de cinco a siete años.*



*El máximo de la pena se impondrá a la persona que sin contar con las autorizaciones administrativas necesarias de fraccionamiento de un predio urbano o rural ofrezca en venta lotes o parcelas de terreno del predio y reciba del público, directa o indirectamente, dinero o cualquier otro bien de su patrimonio.*

*Si se determina responsabilidad penal de la persona jurídica, será sancionada con la extinción y multa de cien a doscientos salarios básicos unificados del trabajador en general.”*

**Que,** la DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA de la Ordenanza Municipal de ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) 2023-2027 Y EL PLAN DE USO DE USO Y GESTIÓN DE SUELO (PUGS) DEL CANTÓN PALANDA, sancionada el 6 de noviembre de 2024, dispone que: *“En el plazo de CIENTO OCHENTA DÍAS, “se formulará y aprobará la Ordenanza para la Regularización Prioritaria de Asentamientos de Hecho.”*

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

**GAD  
PALANDA**  
*inos Ane!*



**ORDENANZA QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO DE PLANIFICACIÓN TÉCNICA,  
ADMINISTRATIVA, JURÍDICA Y FINANCIERA, PARA LA REGULARIZACIÓN Y  
ADJUDICACIÓN DE PREDIOS EN LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO EN EL  
SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA DEL CANTÓN PALANDA**

Artículo 1. – Ámbito de aplicación.....	16
Artículo 2. – Objeto .....	16
Artículo 3. – Glosario de términos .....	16
Artículo 4. – Siglas y Acrónimos .....	20
Artículo 5. – Exclusividad.....	20
Artículo 6. - Reconocimiento de los asentamientos humanos de hecho en la jurisdicción cantonal. .....	20
Artículo 7. – Parámetros para identificación de asentamientos humanos de hecho que no pueden ser regularizados .....	21
Artículo 8. - Relocalización de asentamientos humanos de hecho ubicados en zonas de riesgo no mitigable.....	21
Artículo 9. – Reconocimiento de poseionarios o propietarios en asentamientos de hecho sujetos a regularización prioritaria.....	22
Artículo 10. - Reconocimiento de propietarios o copropietarios en asentamientos de hecho sujetos a la potestad de partición administrativa.....	22
Artículo 11. – Iniciativa de regularización prioritaria de asentamientos de hecho .....	22
Artículo 12. – Potestad de partición administrativa .....	23
Artículo 13. – Asentamientos Humanos de Hecho que no cumplen con los parámetros para regularización .....	23
Artículo 14. – Sistemas de soporte .....	23
Artículo 15. – Conformación de la Unidad Técnica Municipal para la Regularización Asentamientos Humanos de Hecho.....	24
Artículo 16. – Obligaciones de la Unidad Técnica Municipal para la Regularización de Asentamientos de Hecho.....	24
Artículo 17. – Singularización de polígonos a regularizarse .....	24
Artículo 18. – Proyectos existentes .....	25
Artículo 19. – Levantamiento de información (Empadronamiento y Censo Predial).....	25
Artículo 20. – Análisis de la información levantada.....	25
Artículo 21. – Informes de factibilidad técnico-jurídica .....	25
Artículo 22. – Solicitud de regularización.....	26
Artículo 23. – Aclaración de la solicitud de regularización .....	27
Artículo 24. – Resolución de inicio del proceso de regularización de asentamientos de hecho. ..	27
Artículo 25. – Declaratoria de utilidad pública de los asentamientos de hecho sujetos a regularización prioritaria.....	27
Artículo 26. – Expropiación especial para regularización prioritaria de asentamientos humanos de hecho.....	28
Artículo 27. – Anuncio del proyecto.....	28
Artículo 28. – Elaboración del plan parcial.....	28
Artículo 29. – Aprobación del plan parcial .....	29
Artículo 30. – Aprobación del proyecto de regularización de los asentamientos humanos de hecho.....	29
Artículo 31. – Condiciones que deben cumplir los beneficiarios de un proyecto de regularización prioritaria de asentamientos de hecho.....	30



Artículo 32. – Contenidos de la Ordenanza de regularización prioritaria de asentamientos humanos de hecho .....	30
Artículo 33. – Emisión de claves catastrales.....	31
Artículo 34. – Inscripción del acto administrativo de adjudicación en el registro de la propiedad .....	31
Artículo 35.- Adjudicación o venta directa de los predios.....	31
Artículo 36.- Obtención de la escritura individual .....	32
Artículo 37. – Patrimonio Familiar .....	32
Artículo 38. - Transferencia de dominio en regularización por potestad de partición administrativa.....	32
Artículo 39. - Actualización de la información predial .....	32
Artículo 40. - Caducidad .....	33
Artículo 41. – Costo del proyecto.....	33
Artículo 42. – Etapas de ejecución.....	33
Artículo 43. – Determinación del justo precio del terreno sujeto a expropiación especial .....	33
Artículo 44.- Prácticas especulativas .....	33
Artículo 45.- Pago del justo precio del inmueble sujeto a expropiación especial.....	34
Artículo 46. – Determinación del valor de los predios adjudicados mediante regularización prioritaria .....	34
Artículo 47. – Determinación del valor de los predios excedentes para venta directa.....	34
Artículo 48.- Financiamiento de los sistemas de soporte.....	35

**GAD  
PALANDA**  
*inos Ane!*

## CAPÍTULO 1: GENERALIDADES

### *Artículo 1. – Ámbito de aplicación*

La presente Ordenanza tiene como ámbito de aplicación, la regularización y adjudicación de asentamientos humanos de hecho, en el suelo urbano de las parroquias Palanda, El Porvenir del Carmen, San Francisco del Vergel, Valladolid, La Canela y sus respectivos suelos rurales de expansión urbana, definidos en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón Palanda.

### *Artículo 2. – Objeto*

El objeto de la presente Ordenanza es el de establecer los procedimientos técnicos y administrativos que permitan llevar adelante los procesos para regularizar los asentamientos humanos de hecho, mediante los derechos de propiedad, regularizar y adjudicar predios a los poseedores de buena fe ubicados en asentamientos humanos de hecho, que han hecho uso y ocupación real de dichos predios, a través de instrumentos de regularización prioritaria y potestad de partición administrativa, una vez que se determine el cumplimiento de las disposiciones legales, para el beneficio de los de los propietarios y/o poseedores.

### *Artículo 3. – Glosario de términos*

**Anuncio del proyecto.** - El anuncio del proyecto es el instrumento que permite fijar el avalúo de los inmuebles dentro de la zona de influencia de obras públicas, al valor de la fecha del anuncio público de las respectivas obras, a fin de evitar el pago de un sobreprecio en caso de expropiaciones inmediatas o futuras.

**Áreas verdes y comunales.** - Es la cesión de suelo obligatoria, que deben realizar los propietarios de un fraccionamiento, para el uso recreativo y social de los pobladores.

**Asentamientos Humanos.** - Son conglomerados de población que se asientan de modo concentrado o disperso sobre el territorio.

**Asentamiento de hecho.** - Se entiende por asentamiento de hecho aquel asentamiento 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.

**Avalúo catastral del predio.** - Es el valor resultante de la suma del valor del suelo, y de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo, realizado según las normas y procedimientos establecidos por el Órgano Rector de la vivienda. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios.

**Área ocupable.** - Se considera área ocupable la resultante de excluir del total de área urbana, las áreas verdes urbanas, el equipamiento urbano, las áreas no urbanizables y los polígonos

industriales exclusivos, al tiempo que se incluye el equipamiento barrial o vecinal; así como la vialidad.

**Área urbanizable.** - Es la porción de suelo urbano al que se le ha excluido las áreas de protección por riesgos y por condiciones ambientales.

**Área no urbanizable.** - Constituyen las áreas que presentan riesgos por condiciones topográficas o geológicas, o que presentan características ambientales que deben ser protegidas, como márgenes de quebradas y ríos o bosques y vegetación protectora. En estas áreas se encuentra prohibida la urbanización.

**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 de suelo y sus instrumentos complementarios.

**Cargas.** - 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 Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano 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.

**Datum WGS84 Z17S.** - Sistema de coordenadas de referencia, de acuerdo al modelo de geode gravitacional para el área geográfica de la República del Ecuador.

**Declaratoria de utilidad pública.** - Cuando la máxima autoridad de la institución pública haya resuelto adquirir un determinado bien inmueble, necesario para la satisfacción de las necesidades públicas, procederá a la declaratoria de utilidad pública y de interés social de acuerdo con la Ley.

**Declaración juramentada.** - Documento debidamente notariado, donde el poseionario y/o propietario y/o copropietario declaran ante un notario público la posesión o propiedad de un terreno.

**Densidad Poblacional Bruta.** - Cantidad de pobladores sobre unidad de área urbana, descontando las áreas no urbanizables, áreas verdes urbanas, equipamientos urbanos y polígonos industriales exclusivos (Área Ocupable). Se expresa en habitantes/hectárea.

**Densidad Poblacional Neta.** - Cantidad de pobladores sobre unidad de área urbana, excluyendo del área ocupable el área destinada a vialidad. Se incluye el equipamiento barrial o vecinal.

**Derecho de Superficie.** - El derecho de superficie se refiere a la facultad que el Estado transfiere a favor de un tercero para edificar en suelo de su propiedad, conforme con lo establecido en el planeamiento urbanístico, incluidas las cargas que le son propias, mediante la suscripción de un contrato que será elevado a escritura pública, debidamente registrada.



**Expropiación de bienes inmuebles.** – Proceso legal y administrativo a través del cual la propiedad privada de un bien inmueble es transferida de manera forzosa al Estado, lo cual genera a cambio una compensación o indemnización a favor del titular previo.

**Expropiación especial con fines de regularización prioritaria de asentamientos de hecho.** – Proceso técnico, legal y administrativo a través del cual, la Municipalidad asume la posesión de un bien proindiviso, con fines de regularización prioritaria de sus poseedores, cuando el bien ha sido declarado como asentamiento de hecho. En este caso no se requiere consignación previa.

**Factibilidad de servicios.** – Viabilidad técnica y financiera para la dotación de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y conectividad, vialidad y tratamiento de desechos.

**Fraccionamiento, partición o subdivisión.** - Proceso mediante el cual un predio se subdivide en varios predios a través de una autorización del gobierno autónomo descentralizado municipal y metropolitano.

**Índice de Ocupación.** – Es el cociente entre el área construida en planta baja expresada en metros cuadrados y el área del terreno expresada en metros cuadrados. Si el cociente se expresa en porcentaje se denomina Coeficiente de Ocupación del Suelo.

**Índice de edificabilidad.** – Es el cociente entre el área construida total expresada en metros cuadrados y el área de terreno expresada en metros cuadrados. Si el cociente se expresa en porcentaje se denomina Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) o COST.

**Justo Precio.** – Se refiere al precio que se considera justo para la venta de un bien.

**Lote mínimo.** – Es la cabida mínima que debe tener un predio, de acuerdo a las determinantes constantes en el Plan de Uso y Gestión de Suelo. En el caso de regularización prioritaria de asentamientos de hecho, el lote mínimo se establecerá en la ordenanza correspondiente.

**Minuta.** - Es el documento que contiene el contrato de adjudicación de un predio a adjudicarse, para posteriormente ser elevado a escritura pública ante un notario público, donde se especificarán cada una de las cláusulas del contrato de compra venta.

**Partición administrativa.** – Es la facultad que tienen los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos de regularizar y legalizar asentamientos humanos consolidados de interés social en predios que se encuentren proindiviso.

**Plan de Uso y Gestión de Suelo.** - El Plan de Uso y Gestión del Suelo es un documento normativo y de planeamiento territorial que complementa las determinaciones territoriales del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial e incorpora la normativa urbanística que rige el uso de suelo urbano y rural del cantón. Incorpora definiciones normativas y la aplicación de instrumentos de gestión de suelo, la determinación de norma urbanística que será detallada mediante planes complementarios y los mapas georreferenciados que territorializan la aplicación de dicha norma.

**Plan Parcial.** - Son documentos normativos y de planeamiento territorial complementarios al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y al Plan de Uso y Gestión del Suelo desarrollados con el fin de establecer determinaciones específicas para sectores urbanos y

rurales establecidos previamente en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para el efecto. Incorpora definiciones normativas y la aplicación de instrumentos de gestión de suelo, la determinación de norma urbanística específica del sector y los mapas georreferenciados que territorializan la aplicación de dicha norma.

**Poseción pacífica o de buena fe.** - Se entenderá como la ocupación del predio o inmueble, con ánimo de señor o dueño y sin uso de fuerza.

**Reajuste de terrenos.** - El reajuste de terrenos permite agrupar varios predios con el fin de reestructurarlos y subdividirlos en una conformación parcelaria nueva, por iniciativa pública o privada, en virtud de la determinación de un plan parcial y unidades de actuación urbanística, con el objeto de generar un reparto equitativo de las cargas y los beneficios producto de la intervención, y de establecer una nueva estructura urbana derivada del planeamiento urbanístico.

**Regularización Prioritaria.** - Es un proceso especial, técnico, legal y administrativo, mediante el cual el Gobierno Autónomo Descentralizado realiza la regularización y adjudicación de predios a poseionarios en un asentamiento de hecho declarado como tal por la administración municipal, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad.

**Servicios básicos.** - Son las infraestructuras requeridas para el buen funcionamiento de los asentamientos humanos. Estos son al menos: las redes viales y de transporte en todas sus modalidades, las redes e instalaciones de comunicación, energía, agua, alcantarillado y manejo de desechos sólidos.

**Suelo rural de expansión urbana.** - Es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo. El suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón o distrito metropolitano, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria.

**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 constituye 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.

**Tenencia del suelo.** - Es la posesión de un predio con el ánimo de ser dueño. (completar concepto en derecho)

**Título de crédito.** - Es un documento, que tiene un valor exigible para la persona que lo posee contra la posesión del valor de otra persona, el que tiene el derecho de reclamar un valor concretado en dicho documento.

**Vivienda de 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 de pobreza o vulnerabilidad, en especial la que pertenece a los pueblos indígenas, afroecuatorianos y montubios. La definición de la población beneficiaría de vivienda de interés social, así como los parámetros y procedimientos que regulen su acceso, financiación y construcción serán



determinados en base a lo establecido por el órgano rector nacional en materia de hábitat y vivienda en coordinación con el ente rector de inclusión económica y social.

*Artículo 4. – Siglas y Acrónimos*

CRE. – Constitución de la República del Ecuador

COOTAD. – Código Orgánico de Organización, Autonomía y Descentralización

LOOTUGS. – Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo

PUGS. – Plan de Uso y Gestión de Suelo

GADM. – Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal

CTUGS. – Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo

UTM – RAH. – Unidad Técnica Municipal para la Regularización de Asentamientos Humanos de Hecho.

***CAPÍTULO 2: DEFINICIONES BÁSICAS***

*Artículo 5. – Exclusividad*

La regularización prioritaria se realizará sobre los asentamientos de hecho identificados en el PDOT y PUGS, y no podrán incorporarse posteriormente más asentamientos humanos de hecho a este proceso, a excepción de algún asentamiento que no haya sido identificado, y pruebe que cumple todos los requisitos para su reconocimiento y regularización.

Los programas para la regularización de asentamientos de hecho con capacidad de integración urbana, los programas para la relocalización de los asentamientos humanos en zonas de riesgo no mitigable y los casos definidos como obligatorios serán regulados mediante plan parcial.

*Concordancia Art. 19 RESOLUCIÓN 006-CTUGS-2020*

*Artículo 6. - Reconocimiento de los asentamientos humanos de hecho en la jurisdicción cantonal.*

Para efectos de la presente ordenanza, se reconocen como asentamientos de hecho, a aquellas concentraciones de población ubicadas en suelo urbano o en suelo rural de expansión urbana, que presentan inseguridad jurídica respecto de la tenencia del suelo, déficit en servicios básicos y sistemas de soporte, precariedad de la vivienda, que no han formado parte del planeamiento urbanístico, que se asientan en un predio proindiviso y cuya ocupación se haya dado en forma pacífica y de buena fe. Adicionalmente deberán presentar condiciones de integración urbana, viabilidad de servicios básicos y no estar emplazados en suelos de protección por riesgos no mitigables o condiciones ambientales como márgenes de ríos o quebradas, lagos o lagunas, según la clasificación y subclasificación del suelo establecidas en el PUGS.



Los asentamientos de hecho, que no han sido identificados en el PDOT y PUGS vigente, para su incorporación al programa de regularización prioritaria deberán cumplir además de lo anotado en el párrafo anterior, con los siguientes indicadores de ocupación:

Número mínimo de núcleos familiares poseionarios: VEINTE

Número mínimo de edificaciones construidas: VEINTE

Densidad poblacional bruta: 35 Hab/Ha

Tiempo de posesión de los predios: 5 años

*Artículo 7. – Parámetros para identificación de asentamientos humanos de hecho que no pueden ser regularizados*

a. Asentamientos humanos de hecho que se encuentren en áreas de conservación del patrimonio natural establecidas en el Código Orgánico Ambiental, como:

1. Categorías de representación directa: Sistema Nacional de Áreas Protegidas, Bosques y Vegetación Protectores y las áreas especiales para la conservación de la biodiversidad;
2. Categoría de ecosistemas frágiles: Páramos, Humedales, Bosques Nublados, Bosques Secos, Bosques Húmedos, Manglares y Moretales.
3. Categorías de ordenación: Los bosques naturales destinados a la conservación, producción forestal sostenible y restauración;
4. En áreas de recursos naturales cuyo uso con actividades residenciales esté prohibido;

b. Asentamientos humanos en áreas de riesgo no mitigable o zonas de protección especial, en áreas de protección de ríos y quebradas, áreas de influencia por peligro volcánico y, áreas de riesgo determinadas dentro del radio de influencia de actividades petroleras e industrias de alto riesgo e impacto;

c. Asentamientos humanos implantados en áreas verdes, comunales o equipamientos de propiedad municipal o privada, con uso vigente o en proceso de implementación.

*Concordancia Art. 17 RESOLUCIÓN 006-CTUGS-2020*

*Artículo 8. - Relocalización de asentamientos humanos de hecho ubicados en zonas de riesgo no mitigable*

Los asentamientos humanos de hecho que no cumplan con los parámetros de integración urbana, que presenten riesgos para la población, o que se localicen sobre áreas declaradas de protección natural o cultural, el GADM aplicará el instrumento de declaración de zonas de interés social en terrenos adecuados, serán regulados mediante plan parcial.

La relocalización de los asentamientos humanos de hecho deberá efectuarse en el suelo urbano vacante más cercano a la zona donde se asientan o en suelo rural salvo excepciones plenamente justificadas, previo a la autorización por parte de la Autoridad Agraria Nacional, de cambio de la clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana.

*Concordancia Art. 18 RESOLUCIÓN 006-CTUGS-2020*



## *Artículo 9. – Reconocimiento de posesionarios o propietarios en asentamientos de hecho sujetos a regularización prioritaria*

Se reconocerá como posesionario o beneficiario de un asentamiento de hecho sujeto a regularización prioritaria a la persona o núcleo familiar, que haya hecho usufructo del predio, en uso y ocupación material en forma pacífica y de buena fe, por un periodo no menor de CINCO AÑOS.

No se reconocerá como posesionario o beneficiario de un asentamiento de hecho a la persona o núcleo familiar, que no haya hecho usufructo del predio, en uso y ocupación material, aun cuando disponga de documentación que acredite pagos, cuotas, alcúotas o promesas de compraventa del predio que adujera ser posesionario.

Quienes adujeran ser posesionarios, deberán presentar la documentación respectiva, misma que deberá ser contrastada con la cartografía, ortofotos, registros fotográficos o levantamientos de información historiada municipal existentes.

## *Artículo 10, - Reconocimiento de propietarios o copropietarios en asentamientos de hecho sujetos a la potestad de partición administrativa*

Se reconocerá como propietario o copropietario de un asentamiento de hecho sujeto a la potestad de partición administrativa, a quien justifique documentadamente pertenecer a la organización, asociación, cooperativa o similar, que es propietaria del predio proindiviso, donde se ha fraccionado el predio sin autorización municipal.

Las controversias de dominio o de derechos personales que, por efectos de la resolución administrativa de partición y adjudicación, se produzcan entre el beneficiario del acto administrativo y quien manifieste tener algún derecho vulnerado, serán conocidas y resueltas por la o el juez competente en juicio ordinario que tratará únicamente respecto del valor que el beneficiario de la resolución administrativa de partición y adjudicación estará obligado a pagar por efecto del acto administrativo.

*Inciso Concordancia Literal f) Art. 486 COOTAD*

## *Artículo 11. – Iniciativa de regularización prioritaria de asentamientos de hecho*

Los GAD municipales en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 76 de la LOOTUGS, tendrán la iniciativa de regularización prioritaria de los asentamientos de hecho identificados, en el lapso de DOS AÑOS, a partir de la aprobación del PUGS. La iniciativa de regularización puede darse por declaratoria de regularización prioritaria ya sea de oficio, por potestad administrativa a petición de parte de los posesionarios.

La declaratoria de regularización prioritaria implica el inicio del proceso de reconocimiento de derechos o de la tenencia del suelo a favor de los beneficiarios identificados dentro de la zona, a través del derecho de superficie o de los mecanismos jurídicos contemplados en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización para la regularización de asentamientos humanos de hecho. Para tal efecto, el GAD Municipal del cantón Palanda gestionará de forma expedita los trámites y procesos correspondientes.

*Concordancia Art. 76 LOOTUGS*



### *Artículo 12. – Potestad de partición administrativa*

Cuando por resolución del órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se requiera regularizar y legalizar asentamientos humanos consolidados de interés social ubicados en su circunscripción territorial en predios que se encuentren proindiviso, la alcaldesa o el alcalde, a través de los órganos administrativos de la municipalidad, de oficio o a petición de parte, estará facultado para ejercer la partición administrativa, siguiendo el procedimiento y reglas que se detallan en el artículo 486 del COOTAD.

La Unidad Técnica Municipal para la Regularización de Asentamientos Humanos de Hecho emitirá el informe técnico provisional que contendrá el criterio de partición del inmueble y el listado de copropietarios; dejando a salvo los derechos de aquellos que no comparezcan y de terceros perjudicados.

*Concordancia Art. 486 COOTAD, Artículo 21 RESOLUCIÓN 006-CTUGS-2020*

### *Artículo 13. – Asentamientos Humanos de Hecho que no cumplen con los parámetros para regularización*

Para resolver la situación de los asentamientos de hecho que no cumplan con los parámetros de integración urbana, que presenten riesgos para la población, o que se localicen sobre áreas declaradas de protección natural o cultural, el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal del cantón Palanda aplicará el instrumento de declaración de zonas de interés social en terrenos adecuados, para su reubicación

*Concordancia Art. 76 LOOTUGS*

### *Artículo 14. – Sistemas de soporte*

El GAD Municipal del cantón Palanda 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 respecto del servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos, los que podrán ser financiados vía contribución especial de mejoras (CEM).

*Concordancia Art. 76 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.

*Concordancia DISPOSICIÓN TRANSITORIA OCTAVA LOOTUGS*

### CAPÍTULO 3: PROCEDIMIENTOS

#### *Artículo 15. – Conformación de la Unidad Técnica Municipal para la Regularización de Asentamientos Humanos de Hecho*

El organismo que será el encargado de llevar adelante el proceso, se denominará Unidad Técnica Municipal para la Regularización de los Asentamientos Humanos de Hecho (UTM-RAH), y estará conformada por: 1) El director de Planificación o su representante, 2) El jefe de Avalúos y Catastros o su representante, 3) El Procurador Síndico Municipal, 4) El jefe de la Unidad de Riesgos o su representante, y 5) Un concejal delegado por el órgano legislativo municipal. Se designará un director de la Unidad, mismo que coordinará con las diferentes instancias.

Como instancias de apoyo, se designará un(a) secretario(a) de cualquier dependencia municipal, así como, el jefe de la Unidad Municipal de Agua Potable y Alcantarillado, y el jefe de la Unidad de Asistencia Social.

#### *Artículo 16. – Obligaciones de la Unidad Técnica Municipal para la Regularización de Asentamientos de Hecho*

Son obligaciones de la Unidad Técnica Municipal para la Regularización de Asentamientos Humanos de Hecho:

1. Llevar adelante los procesos de regularización prioritaria y de potestad de partición administrativa, según las normas establecidas en las leyes, reglamentos y acuerdos que norman el tema.
2. Dirigir, coordinar, supervisar, el levantamiento cartográfico georreferenciado de los asentamientos a regularizarse; así como, el censo predial;
3. Conformar y capacitar a los equipos de empadronamiento de los asentamientos a regularizarse, para la realización del censo en sus componentes: socio económico, físico, social y legal;
4. Compilar y analizar la información levantada en carpetas individuales por posesionario;
5. Presentar ante el Concejo Cantonal, el borrador de las Resoluciones y Ordenanzas que sean necesarias, para su análisis y aprobación;
6. Acompañar y asesorar al órgano legislativo en las discusiones y aprobaciones de Resoluciones y Ordenanzas;
7. Emitir los informes de factibilidad técnica - jurídica que sean requeridas;
8. Proponer y/o recomendar a la máxima autoridad municipal la elaboración de los planes parciales, y dar seguimiento de su cumplimiento;
9. Socializar con los posesionarios;
10. Proponer y/o recomendar a la máxima autoridad municipal la elaboración de los estudios de ingeniería complementaria, y dar seguimiento de su cumplimiento ;
11. Atender los requerimientos de Alcaldía o Concejo Cantonal.

#### *Artículo 17. – Singularización de polígonos a regularizarse*

La Unidad Técnica Municipal para la Regularización de Asentamientos Humanos de Hecho, definirá las coordenadas geográficas en el datum WGS84, de los vértices de los polígonos que vayan a ser sujetos de regularización, mediante levantamientos topográficos altimétricos a



detalle. Los levantamientos deberán ser georreferenciados con base a la red geodésica existente.

*Artículo 18. – Proyectos existentes*

Si los poseionarios o propietarios de asentamientos de hecho a regularizarse, sea en forma prioritaria o por potestad de partición administrativa, poseen proyectos existentes, deberán ser presentados al GAD municipal. Los mismos servirán de referencia y no serán documentos vinculantes del proceso.

*Artículo 19. – Levantamiento de información (Empadronamiento y Censo Predial)*

Se realizará un levantamiento de información enfocado a la regularización, considerando los componentes: económico, físico, social y legal. Para el levantamiento de la información se utilizarán los parámetros establecidos por el ente rector del hábitat y la vivienda en las “Normas Técnicas Nacionales para el Catastro de Bienes Inmuebles Urbanos-Rurales y Avalúos de Bienes; Operación y Cálculo de Tarifas por los Servicios Técnicos de la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros” vigente.

Adicionalmente, se deberá recabar toda la documentación que posea el poseionario / propietario referido a escrituras, facturas, pagos de servicios, anticipos, contratos de compraventa o cualquier otro documento que permita cuantificar objetivamente los valores invertidos en el predio y su situación jurídica.

Para el levantamiento de información se deberá contar con la información cartográfica actualizada y se definirá claves catastrales provisionales. Previo al levantamiento de información se elaborará un plan de actividades a realizarse, definiendo tiempo, costo y duración.

*Concordancia Art. 10 - 11 RESOLUCIÓN 006-CTUGS-2020*

*Artículo 20. – Análisis de la información levantada*

La Unidad Técnica Municipal para la Regularización de Asentamientos Humanos de Hecho, realizará la supervisión, compilación y análisis de la información levantada y la sistematizará en expedientes individuales. En cada expediente se incluirá la información económica, social, física y legal de los poseionarios / propietarios, identificando los reales poseionarios / propietarios que pasaran a constituirse en beneficiarios de la regularización.

*Artículo 21. – Informes de factibilidad técnico-jurídica*

Para efecto de proceder en el proceso de regularización de los asentamientos humanos de hecho, la Unidad Técnica Municipal para la Regularización de Asentamientos Humanos de Hecho, elaborará un informe de factibilidad técnica jurídica, que contenga un diagnóstico integral de las condiciones actuales del asentamiento humano de hecho, como:

- a. La delimitación y características del área de la actuación del asentamiento humano de hecho.



- b. Valor del suelo en función del uso actual y sin tener en cuenta la expectativa producida por el mismo proceso de regularización del asentamiento humano de hecho, calculada de acuerdo a la normativa nacional y local vigente.
- c. Estructura o condiciones físicas y ambientales del área del asentamiento humano de hecho y su entorno inmediato, considerando la escala de intervención.
- d. Estructura predial.
- e. Delimitación de suelos públicos y suelos vacantes y previsión de equipamientos.
- f. Estructura del sistema público de soporte referida a movilidad, espacios públicos, áreas verdes, servicios y equipamientos.
- g. Existencia de redes principales de servicios públicos, su capacidad y disponibilidad.
- h. Determinantes de superior jerarquía (planes) relacionadas con el suelo.
- i. Condiciones de amenaza y riesgo.

*Concordancia Art. 24 RESOLUCIÓN 006-CTUGS-2020*

## *Artículo 22. – Solicitud de regularización*

Para el inicio del trámite la Unidad Técnica Municipal para la Regularización de Asentamientos Humanos de Hecho, deberá elaborar una solicitud de regularización a nombre de los beneficiarios o de oficio, incluyendo la documentación que amerite según el caso, con el siguiente contenido referencial:

Para el caso de regularización prioritaria:

- a. Nombre del asentamiento humano o de la organización social en la cual se agrupan.
- b. Listado de poseionarios identificados.
- c. Expediente de cada uno de los poseionarios identificados.
- d. Identificación precisa del asentamiento humano, con determinación de la provincia, cantón, parroquia, zona
- e. Levantamiento cartográfico altimétrico de la situación actual.
- f. Información del censo predial.
- g. Escritura(s) del bien inmueble a regularizar.
- h. Declaración juramentada del tiempo de posesión del predio, individual de cada poseionario.
- i. Certificado de gestión de riesgos.
- j. Informes de viabilidad de dotación de servicios básicos e integración urbana.
- k. Certificado del Registro de la Propiedad de no tener otra propiedad el poseionario, en el área urbana de la parroquia donde se ubica el asentamiento de hecho.

Para el caso de partición administrativa:

- a. Nombre del asentamiento humano o de la organización social en la cual se agrupan.
- b. Nombres y apellidos completos del solicitante/beneficiario o representante legal.
- c. Cédula de identidad del solicitante/beneficiario o representante legal.

- d. Identificación precisa del asentamiento humano, con determinación de la provincia, cantón, parroquia, zona.
- e. Plano topográfico georreferenciado.
- f. Petición justificada de regularización.
- g. Datos de domicilio, número telefónico, correo electrónico.
- h. Escritura(s) del bien inmueble a regularizar.
- i. Certificado de gravamen del predio.
- j. Facturas de pago de servicios, de existir.
- k. Listado de socios de la organización, de serlo.
- l. Inscripción y aprobación de la personalidad jurídica, en caso de ser organización social.
- m. Declaración juramentada individual de cada poseionario.
- n. Proyecto de fraccionamiento en el formato establecido por el GADM.
- o. Certificado de gestión de riesgos otorgado por el GADM.
- p. Informes de viabilidad de dotación de servicios básicos e integración urbana.
- q. Certificado del Registro de la Propiedad de no tener otra propiedad del poseionario, y/o cónyuge, unión de hecho o conviviente en el área urbana de la parroquia donde se ubica el asentamiento de hecho.

*Concordancia Art. 22 RESOLUCIÓN 006-CTUGS-2020*

#### *Artículo 23. – Aclaración de la solicitud de regularización*

Cuando la solicitud esté incompleta o no sea clara, en caso de partición administrativa, la Unidad Técnica Municipal para la Regularización de Asentamientos Humanos de Hecho será la responsable de pedir a los beneficiarios aclarar o completar la información dentro del plazo de SIETE DÍAS; de no hacerlo, no se tramitará la solicitud mientras no se cumpla con los requisitos establecidos por el GADM.

*Concordancia Art. 23 RESOLUCIÓN 006-CTUGS-2020*

#### *Artículo 24. – Resolución de inicio del proceso de regularización de asentamientos de hecho.*

En base al análisis de la solicitud de regularización presentada por la Unidad Técnica Municipal para la Regularización de Asentamientos Humanos de Hecho al Concejo Cantonal y con el objeto de regularizar los asentamientos humanos de hecho en suelo urbano y de expansión urbana, de propietarios particulares, **el órgano legislativo del GAD municipal del cantón Palanda**, de considerarlo pertinente, emitirá la **Resolución de inicio** del proceso de regularización del asentamiento de hecho solicitado.

#### *Artículo 25. – Declaratoria de utilidad pública de los asentamientos de hecho sujetos a regularización prioritaria*

En base a la Resolución de inicio de proceso de regularización prioritaria del asentamiento de hecho, el GAD del cantón Palanda, **mediante resolución del órgano legislativo**, declararán el o los pedios singularizados, de utilidad pública e interés social con el propósito de dotarlos de servicios básicos y definir la situación jurídica de los poseionarios, adjudicándoles los lotes correspondientes.

*Concordancia Art. 596 COOTAD*



*Artículo 26.* – Expropiación especial para regularización prioritaria de asentamientos humanos de hecho.

De manera general, en esta modalidad de expropiación se seguirá el mismo procedimiento expropiatorio previsto en el COOTAD con las siguientes particularidades:

1. La máxima autoridad podrá disponer administrativamente la ocupación inmediata del inmueble y estará exenta de realizar la consignación previa;
2. El GAD municipal del cantón Palanda, establecerá la cabida, superficie y linderos del terreno donde se encuentra el asentamiento humano, de acuerdo a la información contenida en la solicitud de regularización.

El certificado de disponibilidad presupuestaria se sustituirá con el informe de financiamiento emitido por el órgano competente del Gobierno Autónomo Descentralizado.

*Concordancia Art. 596 COOTAD*

*Artículo 27.* – Anuncio del proyecto

El GAD Municipal del cantón Palanda, realizará el anuncio del proyecto, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 66 de la LOOTUGS, para el efecto la Unidad Técnica Municipal para la Regularización de Asentamientos Humanos de Hecho delimitará el área de influencia del predio sujeto a expropiación especial, con el fin de evitar el pago de un sobreprecio en el caso de expropiaciones futuras.

*Concordancia Art. 66 LOOTUGS*

*Artículo 28.* – Elaboración del plan parcial

De acuerdo a lo establecido en las leyes, reglamentos y Acuerdos Ministeriales respectivos, el GAD Municipal del cantón Palanda, a través de la Unidad Técnica Municipal para la Regularización de Asentamientos Humanos de Hecho, propondrá y/o recomendará a la máxima autoridad municipal la elaboración de los planes parciales en cada uno de los predios definidos como asentamientos de hecho sujetos de regularización prioritaria, considerando lo siguiente:

- a. La delimitación georreferenciada del asentamiento informal y su condición actual, lo cual incluirá las afectaciones existentes, factores de riesgo mitigable y no mitigable, equipamientos, vías, espacio público y servicios existentes, grado de consolidación, loteamiento o parcelación y normativa.
- b. La propuesta de regularización incluyendo los ajustes prediales que sean del caso, los reajustes de terreno producto de la intervención en la morfología urbana y la estructura predial, sistema vial local y su conexión al sistema principal, zonas de reserva, zonas de protección, espacio público y áreas verdes, norma urbanística, etapas de la operación urbanística de ser el caso y cronograma de obras de urbanización que sean necesarias para la consolidación del asentamiento, así como los mecanismos de gestión del suelo y social para su ejecución.
- c. Los reajustes de terreno se realizarán considerando:
  1. Las prescripciones adquisitivas de dominio que pudieran existir dentro del asentamiento de hecho,

2. El número de posesionarios / propietarios identificados,
  3. Las áreas destinadas a vialidad,
  4. Las áreas de cesión por áreas verdes y comunales, y
  5. Las afectaciones que existieren dentro del predio
- d. Para el caso de cesiones de suelo, el cumplimiento del requisito del porcentaje mínimo de áreas verdes (15 % según COOTAD), podrá disminuirse gradualmente, según su consolidación, a través de cambios en la ordenanza; en tal caso, previo a la adjudicación, los copropietarios compensarán pecuniariamente, al valor catastral, el faltante de áreas verdes. Excepcionalmente en los casos de asentamientos de hecho y consolidados declarados de interés social, en que no se ha previsto el porcentaje de áreas verdes y comunales establecidas en la ley, serán exoneradas de este porcentaje.

*Inciso Concordancia DISPOSICION TRANSITORIA DÉCIMO CUARTA DEL COOTAD*

- e. El tamaño del lote mínimo estará definido por la normativa urbanística que se establezca para el plan parcial, pero en ningún caso podrá ser inferior a 90 metros cuadrados. Los estándares urbanísticos se incorporarán en la normativa urbanística del plan y se ajustarán al entorno de tal manera que se logre la integración urbana. Los contenidos de la normativa urbanística estarán de acuerdo con lo estipulado en el artículo 21: [Norma urbanística para bienes y servicios privados] del Reglamento de la LOOTUGS.
- f. 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 Concordancia INCISO 4 DISPOSICIÓN TRANSITORIA OCTAVA LOOTUGS*

- g. Los informes finales, planos, y memorias de las ingenierías complementarias: agua potable, alcantarillado, energía y conectividad; y eliminación de desechos, con sus viabilidades técnicas y costos finales, elaborados en base a la propuesta de planificación urbanística.
- h. El plan parcial definirá a) los mecanismos de gestión de suelo, b) los mecanismos de financiación, c) los mecanismos de participación, d) los mecanismos de asociación, y e) el tiempo de vigencia o implementación del plan.

*Artículo 29. – Aprobación del plan parcial*

Los planes parciales deberán ser aprobados mediante ordenanza, único mecanismo utilizado para la regularización, titulación y registro de los predios resultantes.

*Inciso Concordancia Art. 33 REGLAMENTO LOOTUGS*

Para el efecto la Unidad Técnica Municipal para la Regularización de Asentamientos Humanos de Hecho presentará al órgano legislativo municipal, el expediente debidamente foliado, para su aprobación.

*Artículo 30. – Aprobación del proyecto de regularización de los asentamientos humanos de hecho*

Para la revisión y aprobación del proyecto de regularización de los asentamientos humanos de hecho, la Unidad Técnica Municipal para la Regularización de Asentamientos Humanos de Hecho remitirá al órgano legislativo los siguientes documentos en formato analógico y digital:

1. La Ordenanza de aprobación del plan parcial del asentamiento de hecho que pretende regularizarse.
2. El informe final de factibilidad técnica, financiera y jurídica
3. El listado de los beneficiarios
4. El costo estimado del proyecto

En un plazo de 90 días contados desde la aprobación del expediente consolidado y debidamente foliado, el GADM deberá elaborar el proyecto de ordenanza para regularizar el asentamiento humano de hecho.

Este proceso permitirá formalizar la propiedad del suelo en favor de los beneficiarios; sin embargo, de ninguna manera se tratará de la regularización de las construcciones existentes.

*Inciso Concordancia DISPOSICION GENERAL QUINTA DE LA RESOLUCIÓN 006-CTUGS-2020*

*Artículo 31. - Condiciones que deben cumplir los beneficiarios de un proyecto de regularización prioritaria de asentamientos de hecho.*

1. Demostrar haber hecho uso y ocupación del predio por un periodo de 5 años mínimo
2. Haber realizado ocupación pacífica y de buena fe del predio a regularizarse
3. Presentar declaración juramentada del cumplimiento de los numerales 1. y 2.
4. Presentar certificado del Registro de la Propiedad, de no poseer propiedades dentro del área urbana de la parroquia, en que se ubica el asentamiento de hecho

*Artículo 32. - Contenidos de la Ordenanza de regularización prioritaria de asentamientos humanos de hecho*

La Ordenanza de regularización de asentamientos de hecho, contendrá básicamente lo siguiente:

1. Indicadores principales de la propuesta urbanística del plan parcial aprobado
  - 1.1. Georreferenciación, ubicación
  - 1.2. Plan urbanístico
  - 1.3. Áreas por componente
  - 1.4. número de predios resultantes.
2. Claves catastrales.
3. Cuadro de beneficiarios, con identificación de predios adjudicados y áreas
4. Normas urbanísticas
5. Costo del proyecto
6. Plan de etapas de implementación
7. Financiamiento del proyecto:
  - 7.1. Determinación del justo precio del terreno sujeto a expropiación especial
  - 7.2. Determinación de la forma de pago.
  - 7.3. Determinación de los valores y forma de pago de los terrenos adjudicados.
  - 7.4. Determinación de los valores y forma de pago de los terrenos a vender a terceros
  - 7.5. Financiamiento de los sistemas de soporte
8. Plazos de ejecución

### *Artículo 33. – Emisión de claves catastrales*

Una vez expedida la ordenanza de regularización del asentamiento humano de hecho, la Unidad Técnica Municipal para la Regularización de Asentamientos Humanos de Hecho a cargo del proceso solicitará a la unidad responsable del catastro municipal cantonal, generar los números catastrales y números de predios conforme lo establece la ordenanza de regularización aprobada, con la finalidad de ser incorporados al catastro municipal existente.

La unidad encargada del catastro del GADM tendrá un plazo de 30 días calendario para emitir las claves catastrales y números de predio individuales, incluyendo las claves catastrales y números de predio de los lotes destinados a áreas verdes y equipamientos públicos que serán transferidos al GADM.

### *Artículo 34. – Inscripción del acto administrativo de adjudicación en el registro de la propiedad*

Una vez aprobada la ordenanza de Regularización, le corresponde al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano la solicitud de inscripción de **la resolución administrativa** ante el registro de la propiedad. Una vez inscrita, será entregada a los beneficiarios.

*Concordancia Artículo 596 COOTAD*

### *Artículo 35.- Adjudicación o venta directa de los predios*

La declaratoria de regularización prioritaria implica el inicio del proceso de reconocimiento de derechos o de la tenencia del suelo a favor de los beneficiarios identificados dentro de la zona, a través del **derecho de superficie o de los mecanismos jurídicos contemplados en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización para la regularización de asentamientos humanos de hecho**. Para tales efectos, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos gestionarán de forma expedita los trámites y procesos correspondientes

*Concordancia Inciso 3 del Artículo 76 de la LOOTUGS*

En los casos de predios que por procesos administrativos hayan pasado a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano y que en los mismos se encuentren asentamientos humanos de hecho y consolidado, se podrá realizar **la venta directa** sin necesidad de subasta a los poseedores del predio sin tomar en cuenta las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía.

*Concordancia Numeral 6 del Artículo 596 del COOTAD*

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.

*Concordancia Inciso final de la DISPOSICIÓN TRANSITORIA OCTAVA de la LOOTUGS*



#### *Artículo 36.- Obtención de la escritura individual*

En base a la Resolución de adjudicación los beneficiarios elaborarán las minutas y tendrán un plazo de tres años para inscribir sus escrituras individuales, este plazo estará contado a partir de la inscripción del acto administrativo de adjudicación del asentamiento humano de hecho en el Registro de la Propiedad.

En los casos que los beneficiarios de un asentamiento humano regularizado no realizaren la inscripción de sus escrituras, el GADM determinará la caducidad de acuerdo al artículo 35 de la presente ordenanza.

*Concordancia Artículo 31 RESOLUCIÓN 006-CTUGS-2020*

#### *Artículo 37. – Patrimonio Familiar*

Los lotes adjudicados en procesos de **regularización prioritaria**, quedarán constituidos en patrimonio familiar y no podrán ser enajenados durante un plazo de **diez años** contados a partir de la adjudicación o inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón Palanda; luego de lo cual quedará en libertad de enajenarse, siempre y cuando no tenga valores de pago pendientes con el Gobierno Autónomo Descentralizado.

*Concordancia Artículo 596 COOTAD*

#### *Artículo 38. - Transferencia de dominio en regularización por potestad de partición administrativa*

Para efectuar la transferencia de dominio, en el caso de regularización por potestad de partición administrativa, el beneficiario deberá presentar la documentación que el GADM determine, considerando al menos la siguiente información:

- a. Documentos y datos del beneficiario, propietario o representante legal.
- b. Documentos del acto administrativo de adjudicación del asentamiento humano de hecho, debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad.
- c. Minuta o escritura de transferencia de dominio (esta será realizada por el área competente del GADM). El GADM podrá solicitar documentación más detallada de ser el caso, debiendo esta ser establecida dentro de sus ordenanzas. Los certificados emitidos por el Registro de la Propiedad no causarán pago de aranceles con base lo establece el literal e) del artículo 486 del COOTAD.

*Concordancia Artículo 32 RESOLUCIÓN 006-CTUGS-2020*

#### *Artículo 39. - Actualización de la información predial*

La Jefatura de Avalúos y Catastros del GAD Municipal, deberá incluir el asentamiento humano regularizado dentro de la zonificación urbana y rural con las normativas establecidas en la ordenanza.

*Concordancia Artículo 29 RESOLUCIÓN 006-CTUGS-2020*

*¡nos Amé!*



*Artículo 40. - Caducidad*

El acto administrativo de adjudicación que no haya sido inscrito en el Registro de la Propiedad caducará de manera automática en el plazo de 3 años a partir de su expedición.

*Concordancia Artículo 30 RESOLUCIÓN 006-CTUGS-2020*

**CAPÍTULO 4: FINANCIAMIENTO**

*Artículo 41. - Costo del proyecto*

La Unidad Técnica Municipal para la Regularización de Asentamientos Humanos de Hecho emitirá un informe técnico – jurídico del costo total del proyecto, donde se incluya los costos administrativos y legales, la planificación urbanística, los estudios de las ingenierías complementarias y la construcción de los servicios básicos y equipamientos, información que formará parte del plan parcial.

*Artículo 42. - Etapas de ejecución*

La Unidad Técnica Municipal para la Regularización de Asentamientos Humanos de Hecho en base al costo total del proyecto y al flujo de caja que se determine, definirá las etapas de construcción o cronograma de las obras civiles correspondiente a los servicios básicos, en un plazo **no mayor a 4 años**, en particular respecto del servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos. Esta información deberá remitirse al órgano legislativo previo a la aprobación del proyecto de regularización de los asentamientos humanos de hecho

*Artículo 43. - Determinación del justo precio del terreno sujeto a expropiación especial*

Para la determinación del justo precio por metro cuadrado del terreno sujeto a expropiación especial, y evitar el injusto enriquecimiento de su titular, en base a la prohibición constitucional de obtener beneficios a partir de prácticas especulativas, se considerará:

1. La real capacidad de pago y la condición socio-económica de los poseionarios
2. El valor del predio sin considerar las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía

*Concordancia Artículo 596 COOTAD*

3. El método residual, si es el caso.

El justo precio por metro cuadrado expropiado será determinado en la **ordenanza correspondiente a cada asentamiento humano de hecho regularizado**

*Artículo 44.- Prácticas especulativas*

Si quien alega ser el propietario del inmueble que pretende regularizarse lo hubiere lotizado, contraviniendo disposiciones legales, ordenanzas o normas, no tendrá derecho a pago alguno.

*Inciso Concordancia Artículo 596 COOTAD*



La comprobación de la existencia de prácticas especulativas se realizará con la presentación de documentación como promesas de compraventas, recibos, facturas de pago. En este caso, es condición sin exclusión que los poseionarios adjunten la denuncia correspondiente ante la Fiscalía, por ocupación, uso ilegal del suelo y tráfico de tierras, según el artículo 201 del COIP.

#### *Artículo 45.- Pago del justo precio del inmueble sujeto a expropiación especial*

Una vez definido el justo precio del inmueble sujeto a expropiación especial, el pago del justo precio al propietario del inmueble expropiado para regularización prioritaria, si no se ha comprobado la existencia de prácticas especulativas o ventas sin la debida autorización municipal, se realizará mediante títulos de crédito con vencimientos semestrales a un plazo no mayor de 25 años o conforme los respectivos adjudicatarios vayan cancelando el valor de los predios adjudicados. El órgano legislativo decidirá el mecanismo y forma de pago.

Los títulos de crédito así emitidos serán entregados al titular del inmueble, si es conocido según los registros públicos; o se consignarán ante un juez del Tribunal Contencioso Administrativo y Tributario que conoce los procesos de consignación en declaratoria de utilidad pública, en caso de oposición del titular o cuando el dominio esté en disputa o no sean conocidos los titulares del bien expropiado.

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.

#### *Inciso Concordancia Artículo 596 COOTAD*

#### *Artículo 46. - Determinación del valor de los predios adjudicados mediante regularización prioritaria*

El **órgano legislativo** del municipio del cantón Palanda, determinará la forma de adjudicación de los predios a los poseionarios que se reconocen como beneficiarios, para lo cual se determinará si la adjudicación se realiza como derecho de superficie o compra venta. Así mismo, independiente de la forma de adjudicación determinará el valor y la forma de pago por parte de cada beneficiario, para lo cual considerará la situación socio económica de cada núcleo familiar, en base al informe técnico - jurídico, presentado por la Unidad Técnica Municipal para la Regularización de los Asentamientos Humanos de Hecho.

La forma de adjudicación, el valor y la forma de pago, deberá explicitarse en la Ordenanza correspondiente a cada asentamiento humano de hecho regularizado.

#### *Artículo 47. - Determinación del valor de los predios excedentes para venta directa*

El excedente de los lotes resultantes podrá venderse con la finalidad de financiar las infraestructuras y equipamientos, para lo cual el **órgano legislativo** de la municipalidad del cantón Palanda, definirá, en base al informe técnico - jurídico el valor de los predios para venta directa, y sus beneficiarios, evitando caer en prácticas especulativas.

Para determinar a los beneficiarios por venta directa, se considerará que éstos no posean ningún bien inmueble en el área urbana de la parroquia donde se ubica el asentamiento



humano de hecho, y se analizará la situación socio económica de los peticionarios, dando prioridad a los de menores recursos.

*Concordancia DISPOSICIÓN TRANSITORIA OCTAVA de la LOOTUGS*

*Artículo 48.- Financiamiento de los sistemas de soporte*

El financiamiento de los sistemas de soporte, esto es: redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y tratamiento de desechos sólidos; así como el equipamiento comunitario, será financiado con los valores recaudados por los pagos que realicen los beneficiarios; por la venta directa de los lotes excedentes, si los hubiera; adoptando el mecanismo de contribución especial de mejoras; y/o acogiendo una de las modalidades de gestión: pública, privada o compartida. Las opciones no son excluyentes.

La forma de financiamiento será determinada por el **órgano legislativo**, considerando el costo total del proyecto, que incluye los costos internos y externos, el plazo de cuatro años estipulado en la ley, la capacidad financiera de la municipalidad y la situación socio económica de los adjudicatarios.

La forma de financiamiento y las etapas de implementación de los sistemas de soporte deberán explicitarse en la ordenanza correspondiente a cada asentamiento humano de hecho regularizado.

## DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. – La Unidad Técnica Municipal para Regularización de los Asentamientos Humanos de Hecho (UTM-RAH) estará conformada por el titular del departamento, jefatura o instancia administrativa o legislativa que sea designada. De producirse un cambio o remoción del titular, ocupará su lugar quien lo reemplace en dichas funciones, sin necesidad de ningún acto administrativo.

SEGUNDA. – La forma de pago y los valores que deberán asumir los adjudicatarios de los asentamientos de hecho regularizados, serán determinados por el órgano legislativo en la ordenanza correspondiente en forma *ex – profeso*, considerando las condiciones socio económicas y el plazo, de acuerdo a las particularidades de cada asentamiento, en concordancia con los informes técnico – jurídicos.

TERCERA. – Si se considera que parte o el total del financiamiento de los sistemas de soporte van a ser financiados vía contribución especial de mejoras, se establecerán los porcentajes y modalidad, en cada ordenanza que sancione la regularización del asentamiento.

## DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza entrará en vigencia desde la fecha de su sanción por el ejecutivo, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, Gaceta Municipal y Página Web Institucional.



Es dada en la sala de sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Palanda, a los 20 días del mes de mayo del año 2025.

Ing. Segundo Misael Jaramillo Quezada  
**ALCALDE DEL CANTÓN PALANDA**

Abg. Galo Fidencio Alverca Jiménez  
**SECRETARIO GENERAL DEL GAD DEL CANTÓN PALANDA**

**RAZÓN.-** Abg. Galo Alverca Jiménez, Secretario General del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Palanda, **CERTIFICA:** que, la **ORDENANZA QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO DE PLANIFICACIÓN TÉCNICA, ADMINISTRATIVA, JURÍDICA Y FINANCIERA, PARA LA REGULARIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE PREDIOS EN LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO EN EL SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA DEL CANTÓN PALANDA**, fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo Municipal, en primer debate en sesión ordinaria del día jueves 8 de mayo de 2025 y en segundo debate en sesión extraordinaria del día martes 20 de mayo de 2025,

Abg. Galo Alverca Jiménez  
**SECRETARIO GENERAL DEL GAD DEL CANTÓN PALANDA**

**SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALANDA**

**RAZÓN:** Que de conformidad a lo prescrito en el artículo 322, inciso cuarto del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, se remite a conocimiento del ingeniero Segundo Misael Jaramillo Quezada, en su calidad de Alcalde del Cantón Palanda, la Ordenanza que antecede para su respectiva sanción, quien queda notificado personalmente el día de hoy miércoles 21 de mayo del año 2025. - LO CERTIFICO.

Abg. Galo Alverca Jiménez  
**SECRETARIO GENERAL DEL GAD DEL CANTÓN PALANDA**

**VISTOS:** Ingeniero Segundo Misael Jaramillo Quezada, Alcalde del Cantón Palanda, en uso de las atribuciones que me confiere los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, sanciono la **ORDENANZA QUE ESTABLECE EL**



**PROCEDIMIENTO DE PLANIFICACIÓN TÉCNICA, ADMINISTRATIVA, JURÍDICA Y FINANCIERA, PARA LA REGULARIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE PREDIOS EN LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO EN EL SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA DEL CANTÓN PALANDA,** en vista de haber observado los trámites legales correspondientes, para que entre en vigencia a partir de su aprobación y sanción correspondiente, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial. Publíquese de conformidad con la ley, para conocimiento del vecindario palandense. - CÚMPLASE.

Palanda, hoy 21 de mayo del año 2025.

Ing. Segundo Misael Jaramillo Quezada  
**ALCALDE DEL CANTÓN PALANDA**

**SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALANDA.-** Proveyó y firmó la providencia que antecede el señor Ing. Segundo Misael Jaramillo Quezada, Alcalde titular del Cantón Palanda, en la fecha señala en la misma: LO CERTIFICO.

Palanda, hoy 21 de mayo del año 2025.

Ab. Galo Alverca Jiménez  
**SECRETARIO GENERAL DEL GAD DEL CANTÓN PALANDA**

**GAD  
PALANDA**  
*inos Ane!*