



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA NRO. 076-A-GADCP-2025

ANUNCIO DEL PROYECTO PARA LA REGULACIÓN PRIORITARIA DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO “SAN VICENTE” UBICADO EN EL ÁREA URBANA DE LA CIUDAD DE PALANDA, CANTÓN PALANDA, PROVINCIA DE ZAMORA CHINCHIPE.

ING. SEGUNDO MISael JARAMILLO QUEZADA.
ALCALDE DEL CANTÓN PALANDA.

CONSIDERANDO:

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

Que, el artículo 31 de la Constitución de la República del Ecuador establece que: Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía.

Que, el literal l) del numeral 7 del artículo 76 de la Constitución de la República del Ecuador determina que **las resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivadas**. No habrá motivación si en la resolución no se enuncian las normas o principios jurídicos en que se funda y no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho. Los actos administrativos, resoluciones o fallos que no se encuentren debidamente motivados se considerarán nulos. Las servidoras o servidores responsables serán sancionados.

Que, los numerales 1, 2 y 4 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador dispone que los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras normas que determine la ley:

1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural.
2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.
4. Prestar los servicios públicos de agua potable, alcantarillado, depuración de aguas residuales, manejo de desechos sólidos, actividades de saneamiento ambiental y aquellos que establezca la Ley.

Que, el Art. 375 de nuestra Constitución establece que el Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual:

1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano.
5. Desarrollará planes y programas de financiamiento para vivienda de interés social, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar.

Que, el Art. 376 de la Constitución de la República del Ecuador establece que, para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, las municipalidades podrán expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley. **Se prohíbe**



la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano o de público a privado.

Que, el Art. 596 del mismo Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), nos establece respecto a la **EXPROPIACIÓN ESPECIAL PARA REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DE INTERÉS SOCIAL EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA**, dispone 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, en la Disposición Transitoria Décima Cuarta del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que En el caso de asentamientos irregulares consolidados existentes hasta la publicación de las reformas del presente Código, el cumplimiento del requisito del porcentaje mínimo de áreas verdes, podrá disminuirse gradualmente, según su consolidación, a través de los cambios a 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.

Que, Art. 66 de la LEY ORGÁNICA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, USO Y GESTIÓN DE SUELO establece que 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.

El anuncio será obligatorio y se realizará mediante acto administrativo que será publicado en un diario de amplia circulación en la localidad donde se realizará la obra, en la página electrónica institucional, y será notificado al propietario del predio, la dependencia de avalúos y catastros del respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano y al registrador de la propiedad, en el que se establecerá el área de influencia del proyecto y su plazo de inicio, que no será superior a tres años desde su notificación.

En el caso de no concretarse el proyecto anunciado, en el plazo establecido en el inciso anterior, el acto administrativo quedará de oficio sin efecto, debiendo notificarlo a la dependencia de avalúos y catastros del respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, a los propietarios de los predios afectados y al registrador de la propiedad.



Que, según el Art. 67 de la LOOTUGS, las **AFFECTACIONES**. - son una limitación para las autorizaciones de urbanización, parcelación, construcción, aprovechamiento y uso del suelo y serán determinadas en el plan de uso y gestión de suelo o los instrumentos de planeamiento urbanístico que lo desarrolle. Se podrán determinar afectaciones por obras públicas e iniciativas de interés social, y otras que se definan en la ley. Estas afectaciones serán inscritas en el Registro de la Propiedad.

Las afectaciones relacionadas con obra pública que no hayan sido ejecutadas durante el período de gestión se renovarán con la actualización del plan de desarrollo y ordenamiento territorial. La ocupación del suelo, con edificaciones definitivas o temporales, posterior a la determinación de las afectaciones, no será reconocida al momento de realizar el avalúo para procesos de expropiación. Esta afectación será inscrita en el Registro de la Propiedad."

Que, el Art. 74 de la misma Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), nos define que **ASENTAMIENTOS DE HECHO**.- Se entiende aquel asentamiento humano caracterizado por una forma de ocupación del territorio que no ha considerado el planeamiento urbanístico municipal o metropolitano establecido, o que se encuentra en zona de riesgo, y que presenta inseguridad jurídica respecto de la tenencia del suelo, precariedad en la vivienda y déficit de infraestructuras y servicios básicos.

Que, el Art. 76 Ibidem, dispone 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 metropolitanos 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 Disposición Transitoria Octava de la LOOTUGS, señala que los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos en un plazo de dos años de la vigencia de esta Ley finalizarán la regularización de asentamientos humanos de hecho constituidos de forma previa al 28 de diciembre de 2010 que no se encuentren en áreas protegidas o de riesgo no mitigable y cuyos pobladores justifiquen la tenencia o la relocalización de asentamientos humanos en zonas de riesgo no mitigable. A su vez, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos deberán finalizar, en el plazo de cuatro años, 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.

(...) 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, el Art. 44 del Reglamento Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (RLOOTUGS) establece que el **Tipos de afectaciones**. - Las afectaciones son cargas urbanísticas aplicadas al suelo que limitan el uso y ocupación del mismo. Estas afectaciones podrán ser:

a) Afectaciones por obra o interés público: las mismas que serán determinadas en los instrumentos de planeamiento territorial, con el fin de implementar obra pública, equipamientos, infraestructura, vivienda social u otras intervenciones de interés público que sean definidas con anterioridad en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Municipal o Metropolitano, en el Plan de Uso y Gestión de Suelo y sus instrumentos complementarios. (...) En todos los casos el municipio establecerá los mecanismos que permitan la información adecuada de la población y los propietarios de suelo, relativa a las afectaciones a los predios y las limitaciones a los usos y ocupación resultantes.

Que, el Art. 61 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, nos dispone que la **DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA**. - Para la adquisición de un bien inmueble, las máximas autoridades de las instituciones públicas resolverán declararlo de utilidad pública o de interés social, mediante acto debidamente motivado en el que constará, en forma obligatoria, la necesidad pública, la individualización del bien o bienes requeridos y los fines a los que se destinará.

A la declaratoria se adjuntará el certificado emitido por el Registro de la Propiedad, el avalúo establecido por el respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano u órgano rector del catastro nacional integrado georreferenciado, la certificación presupuestaria acerca de la existencia y disponibilidad de los recursos necesarios para el efecto, y el anuncio del proyecto, en el caso de construcción de obras, de conformidad con la Ley que regula el uso y gestión del suelo. La resolución de la máxima autoridad que contenga la declaratoria de utilidad pública o de interés social, será notificada a los propietarios del o los bienes expropiados, a los acreedores, si los hubiere; y, al Registrador de la Propiedad, dentro del término de tres (3) días contados desde su expedición (...)



Que, el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo (CTUGS), con fecha 28 de febrero de 2020, expide la Resolución Nro. 006-CTUGS-2020, la misma que establece los "LINEAMIENTOS PARA PROCESOS DE LEVANTAMIENTO PERIÓDICO DE INFORMACIÓN Y REGULARIZACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO" en su Art. 1, establece Objeto.- La presente resolución tiene por objeto establecer los lineamientos básicos de procesos y procedimientos para el levantamiento periódico de información y la regularización de todos los asentamientos humanos de hecho, ubicados en suelo urbano y de ser el caso en suelo rural, 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 en la jurisdicción de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos, sean estos de dominio público o privado.

Que, el Art. 2 de la misma resolución establece los Objetivos específicos. - Se establecen como objetivos específicos:

- a) Levantar periódicamente la información física, social, económica y legal de todos los asentamientos de hecho localizados en el territorio de cada uno de los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, como insumo técnico básico para los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho.
- b) Alimentar los sistemas de información local y nacional.
- c) Regularizar los asentamientos humanos de hecho consolidados o en proceso de consolidación que no se encuentren en áreas protegidas o de riesgo no mitigable.
- d) Beneficiar a los poseedores de buena fe de los predios donde se encuentran asentados a fin de regularizar su situación física y legal.
- e) Incorporar los asentamientos humanos de hecho consolidados o en proceso de consolidación en la planificación municipal para que tengan acceso a infraestructura y servicios públicos de soporte.

Que, el Art. 7 Ibidem establecen respecto a los **ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO, OBJETO DE DECLARACIÓN DE ZONAS DE INTERÉS SOCIAL**. - Para resolver la situación de 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.

Que, el Art. 8 de la misma resolución nos establece las diferentes **ETAPAS DEL PROCESO DE REGULARIZACIÓN**. - Como etapa inicial el GADM debe contar con una ordenanza donde conste el proceso general de regularización de los asentamientos humanos de hecho de su jurisdicción, en donde constarán las etapas del proceso de regularización. El GADM mediante la aplicación e implementación de sus competencias en el uso y gestión del suelo es el responsable de este proceso de regularización en el cual se establecen como mínimo, las siguientes etapas:

- a) Levantamiento de información. - En esta etapa se identifica, levanta y analiza toda la información física, social, económica y legal para identificar todos los asentamientos humanos de hecho localizados en todo el territorio, a fin de iniciar el proceso de regularización.
- b) Diagnóstico integral. - Se establecerá 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 y lo establecido en la presente resolución.
- c) Declaratoria de regularización prioritaria. - En el componente urbanístico del PUGS, se determinarán las 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. La 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, al amparo del marco legal vigente.

d) Proceso de regularización. - Una vez culminado el proceso de declaratoria de regulación prioritaria, se da inicio al proceso de regularización integral de los asentamientos humanos de hecho con el fin de habilitar el fraccionamiento del suelo y determinar los parámetros urbanísticos que formarán parte de la Ordenanza municipal o metropolitana que se expida para el efecto.

e) Proceso de titularización. - Etapa en que se otorgan escrituras individuales a los beneficiarios de la regularización del asentamiento humano de hecho.

f) Dotación de infraestructura y servicios públicos de soporte. - El GADM 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.

Que, así mismo el Art. 16, establece los **PARÁMETROS PARA IDENTIFICACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO QUE PUEDAN SER REGULARIZADOS:**

a) Aquellos asentamientos humanos de hecho consolidados de interés social ubicados en predios que se encuentren proindiviso, cuya ocupación se haya realizado de manera pública y pacífica; ;

b) Asentamientos humanos de hecho cuyo uso principal no presente incompatibilidad al uso del suelo definido por la ordenanza municipal o metropolitana correspondiente dentro de su PUGS;

c) Asentamientos humanos de hecho que se ubiquen en áreas con afectaciones viales o por infraestructuras públicas. En estos casos, se puede proceder a la regularización respetando las áreas de afectación y reubicando a los habitantes que se asienten dentro de estas, si los hubiera.

d) Asentamientos humanos de hecho cuyos pobladores justifiquen la tenencia o la relocalización de asentamientos humanos en zonas de riesgo no mitigable;

e) Asentamientos humanos ubicados en suelos rurales que no tienen aptitudes para el desarrollo de actividades agropecuarias; para este efecto, la Autoridad Agraria Nacional, de conformidad con la Ley y previa petición del GADM competente, en el plazo de noventa días siguientes a la petición, mediante informe técnico que determine tales aptitudes, autorizará, el cambio de la clasificación de suelos rurales de uso agrario a suelos de expansión urbana.

Que, el Art. 19 de la misma resolución técnica, nos señala que la **Exclusividad.**- Los GADM determinarán zonas que deban ser objeto de un proceso de regulación física y legal de forma prioritaria, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad y serán visualizados en el PDOT; y la declaratoria de regularización prioritaria se realizará en el componente urbanístico del PUGS, siguiendo los parámetros establecidos en la presente resolución, y no podrán incluirse 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 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, mediante la **ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) 2023-2027 Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) DEL CANTÓN PALANDA**, nos establece en su Art. 45, respecto al **PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO**. - El Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) es un instrumento de planificación y gestión que forma parte del PDOT. Permite articular la norma urbanística con el PDOT con contenidos estandarizados y criterios generales, y a través de ellos el Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Palanda puede regular y gestionar el uso, la ocupación y transformación del suelo, conforme la visión de desarrollo y el modelo territorial deseado del cantón, garantizando la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, en el ejercicio pleno de la ciudadanía. El PUGS contendrá:

Componente estructurante. – Constituido por los contenidos de largo plazo que respondan a los objetivos de desarrollo y al modelo territorial deseado según lo establecido en el PDOT, y las disposiciones correspondientes a otras escalas de ordenamiento territorial, asegurando la mejor utilización de las potencialidades del territorio en función de un desarrollo armónico, sustentable y sostenible, a partir de la determinación de la estructura urbano-rural y de la clasificación del suelo.

Componente urbanístico. – Determina el uso y edificabilidad de acuerdo a la clasificación del suelo, así como los instrumentos de gestión a ser empleados según los requerimientos específicos.

El PUGS clasifica y subclasifica el suelo urbano y rural, define los Polígonos de Intervención Territorial (en adelante PIT) sobre los cuales se establece los usos del suelo y relaciones de compatibilidad; la ocupación y edificabilidad del suelo a través de la definición de coeficientes de ocupación; el volumen y altura de las edificaciones; las normas para la habilitación del suelo; las categorías y dimensiones de las vías; las áreas de afectación y protección.

Gestión del Suelo. - Para la implementación del PUGS se considerará los instrumentos de gestión de suelo previstos en el PUGS.

Que, dentro de la misma ordenanza a través del Plan de Uso y Gestión del Suelo, en el componente urbanístico delimitó el Polígono de Intervención Territorial con el código PIT NC1350REG, como el Asentamiento Humano de Hecho denominado "**SAN VICENTE**" conforme al siguiente detalle:

**GAD
PALANDA**
¡nos une!





ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE
USO Y GESTIÓN DEL SUELO
DEL CANTÓN PALANDA
2023-2027



2.4.2.14. PIT NC1350REG

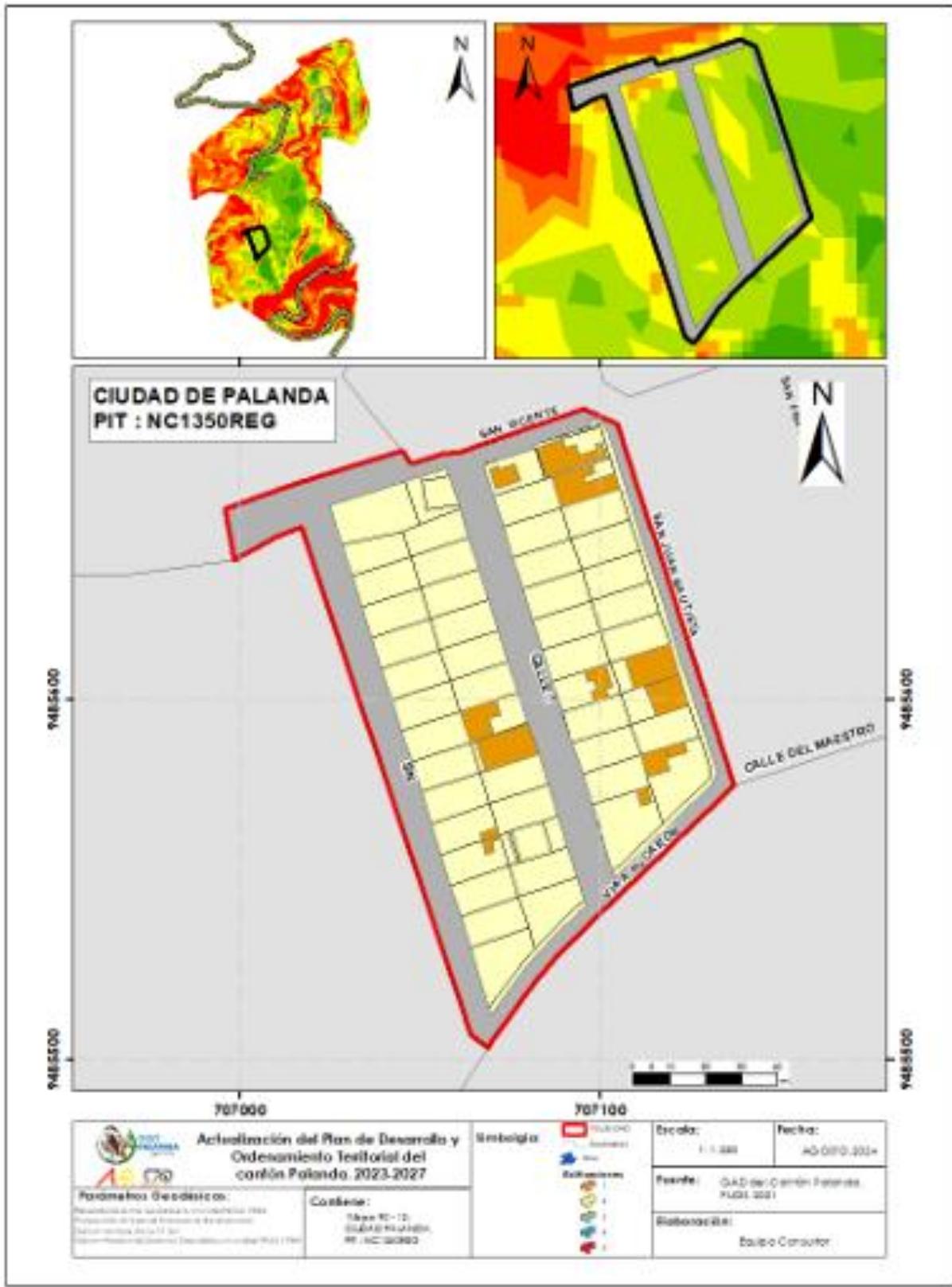


Gráfico 1: POLIGONO NC1350REG, ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO "SAN VICENTE"
Fuente: PUGS



Calle 12 de febrero y Av. del Maestro
alcaldiadepalanda@gmail.com



3702580 - 3702581 - 3702582
GAD CANTONAL PALANDA



ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE
USO Y GESTIÓN DEL SUELO
DEL CANTÓN PALANDA
2023-2027

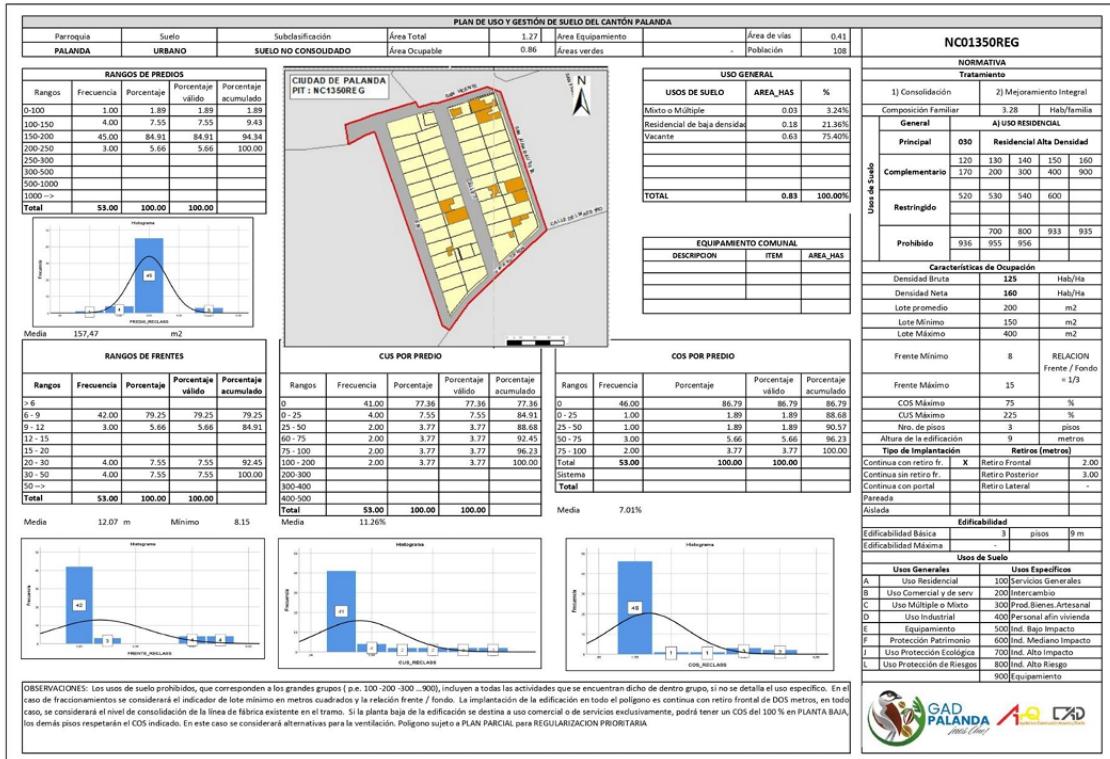


Tabla 1: POLÍGONO NC1350REG, ASENTAMIENTO DE HECHO SAN VICENTE, Características de ocupación
Fuente: PUGS

Que, el Concejo Cantonal de Palanda, mediante sesión ordinaria de fecha 05 de mayo del 2025, y en la sesión extraordinaria de fecha 20 de mayo de 2025, aprobó la “ORDENANZA QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO DE PLANIFICACIÓN TÉCNICA, ADMINISTRATIVA, JURÍDICA Y FINANCIERO, PARA LA REGULARIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE PREDIOS EN ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO EN EL SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA DEL CANTÓN PALANDA” donde cuyo objeto en su Art. 1 establece: 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.

Que, el Art. 15 de la Ordenanza citada, dispone la conformación del Órgano Técnico que llevará adelante los procesos de regularización de los asentamientos de hecho dentro del cantón, de la siguiente manera: “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; 5) Un concejal delegado por el órgano legislativo municipal. Se designará un director de la Unidad, mismo que coordinará con las diferentes instancias.

Que, el Art. 26 de la antes mencionada Ordenanza establece referente a la **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:

- 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.

Que, el Art. 27 Ibidem nos establece referente al **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.

Que, el concejo cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Palanda, mediante Resolución Legislativa Nro. 48-CM-GADCP-2025, de fecha 18 de septiembre del 2025, en base al informe de Diagnóstico Integral del asentamiento humano de hecho "SAN VICENTE" emitido y suscrito por la Unidad Técnica Municipal de Regularización para la Regularización de los Asentamientos Humanos de Hecho (UTM-RAH), resolvió:

Art. 1.- Autorizar al Ingeniero Nelson Sozoranga Morocho, Director de la Unidad Técnica Municipal para la Regularización de los Asentamientos Humanos de Hecho (UTM-RAHH) para que conjuntamente con la Unidad Técnica para la Regularización de los Asentamientos Humanos de Hecho, de inicio al proceso de Regularización de los asentamientos "**La Dolorosa Bajo** y "**San Vicente**", ubicados en el área urbana de la ciudad de Palanda.

Art. 2.- Que el director de la Unidad Técnica Municipal para la Regularización de los Asentamientos Humanos de Hecho, disponga se realice las actividades que correspondan según lo dispone la "**ORDENANZA QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO DE PLANIFICACIÓN TÉCNICA, ADMINISTRATIVA, JURÍDICA Y FINANCIERO, PARA LA REGULARIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE PREDIOS EN ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO EN EL SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA DEL CANTÓN PALANDA**" y las leyes que norman el proceso, hasta la culminación del mismo. (...)

Que, mediante memorando Nro. 098-PFCS-JAYC-GADCP-2025, de fecha 19 de noviembre del 2025, emitido y suscrito por la Arq. Patricia Carpio Santín, Técnico de Avalúos y Catastro del GAD-CP, remite el alcance al Informe Técnico Nro. 032-JAYC-PFCS-GADCP, con el fin de identificar los predios que se encuentran dentro del polígono correspondiente al Anuncio de Proyecto de Regularización del sector "SAN VICENTE" (...) Asimismo, se adjunta el plano catastral con los atributos solicitados, incluyendo su respectiva área de influencia.

Que, a efectos de continuar con la ejecución del procedimiento para el proyecto de REGULARIZACIÓN PRIORITARIA DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO "SAN VICENTE" de la parroquia y cantón Palanda, Provincia de Zamora Chinchipe, mediante el presente acto administrativo de "ANUNCIO DEL PROYECTO" se determina que el área de influencia del proyecto, afectaciones, propietarios y claves catastrales de los predios que se encuentran total o parcialmente dentro del polígono establecido para el efecto, esto de acuerdo a los informes de la Unidad Técnica Municipal para la Regularización de los Asentamientos Humanos de Hecho (UTM-RAHH), y demás dependencias municipales, así como otros detalles del proyecto que se detallan a continuación:

DATOS GENERALES:

- Plazo de inicio.** - El plazo de inicio del proyecto, objeto del presente anuncio del proyecto será de tres años a partir desde el día siguiente a la fecha de su publicación y notificación como acto administrativo en un diario de amplia circulación y de otros medios de difusión.



2. **Área de influencia.** – El área de influencia para anuncio del proyecto está determinado por las siguientes coordenadas, en el datum WGS84 Z17S:

ID	X	Y
1	707105,77	9485688,92
2	707143,05	9485572,75
3	707059,14	9485477,83
4	707033,88	9485494,62
5	706984,16	9485648,98
1	707105,77	9485688,92

Tabla 2; Coordenadas del ANUNCIO DEL PROYECTO: REGULARIZACIÓN PRIORITARIA ASENTAMIENTO DE HECHO "SAN VICEN" E"

12

POLÍGONO PARA EL ANUNCIO DEL PROYECTO: REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO "SAN VICENTE"

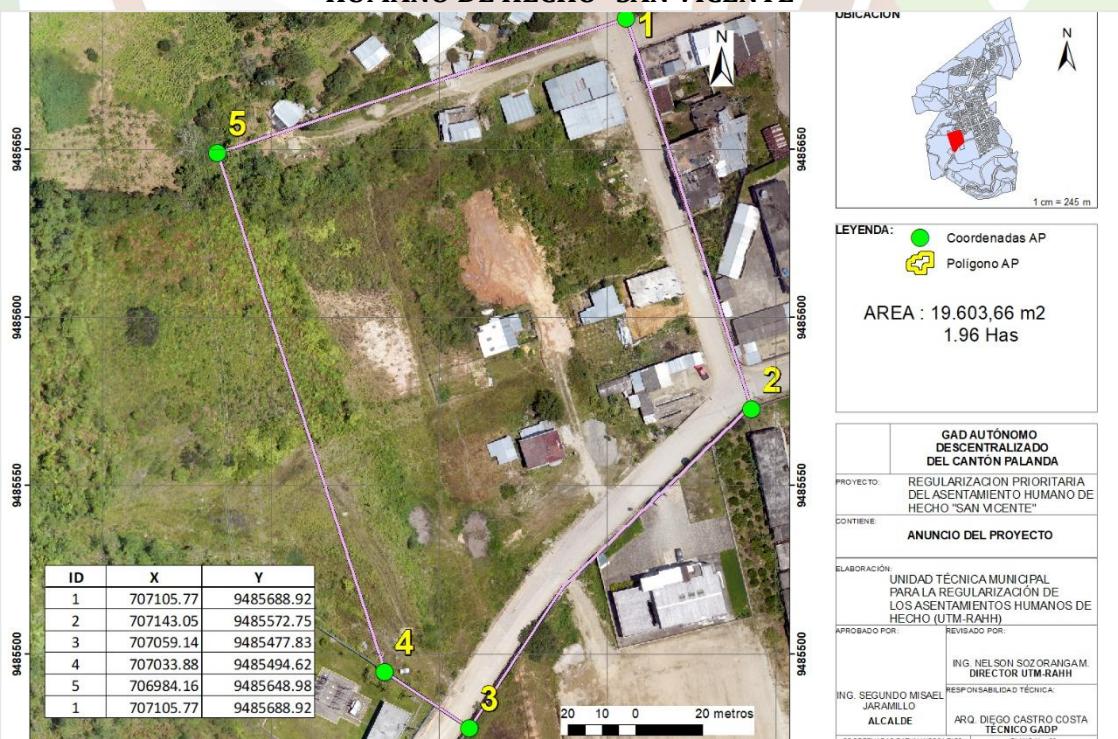


Gráfico 2: POLÍGONO DE ANUNCIO DEL PROYECTO: REGULARIZACIÓN PRIORITARIA DEL ASENTAMIENTO DE HECHO "SAN VICENTE"

3. **Afectaciones.** – Los predios afectados por el anuncio del proyecto se detallan a continuación, especificando las claves catastrales, nombres de propietarios y áreas afectadas.

CLAVE CATASTRAL	PROPIETARIO	CÉDULA DE IDENTIDAD	AFFECTACIÓN	AFFECTACION (M2)	VALOR UNITARIO (M2)	AVALUO AREA AFECTADA
19085001020150090001	JIMENEZ JIMENEZ MIGUEL VICENTE	1103250294	TOTAL	153.00	30.46	4,660.28
19085001020150110001	CASTILLO EMILIO	1900055169	TOTAL	2,673.43	30.46	81,432.58
19085001020150230001	ABAD RODRIGUEZ ROBERTO FROLAN	1715071492	TOTAL	135.90	30.46	4,139.63
19085001020150080001	JIMENEZ ROSILLO JESUS JACINTO	1104028814	TOTAL	154.25	30.46	4,698.35
19085001020150030001	ABAD JIMENEZ SERGIO DAVID	1900671197	TOTAL	153.44	30.46	4,673.68



19085001020150020001	YANZA CABRERA IRIBERTO BELARMINO	1102284302	TOTAL	153.29	30.46	4,669.19
19085001020150010001	TOLEDO MENDOZA BENEMERITO ANCELMO	1900305572	TOTAL	170.25	30.46	5,185.70
19085001020150100001	CASTILLO JIMENEZ JOSE BOLIVAR	1900410646	TOTAL	152.97	30.46	4,659.48
19085001020160010001	ZUMBA DIAZ WALTER <small>EN COAM</small>	1103399034	TOTAL	146.18	17.20	2,514.31
19085001020160310001	SALAZAR CASTILLO GLADYS MARIA	1900269299	TOTAL	157.95	17.20	2,716.68
19085001020160330001	BENITEZ SACAPI CARLOS ARMANDO	1900567585	TOTAL	153.95	17.20	2,647.87
19085001020160320001	CASTILLO EMILIO	1900055169	TOTAL	3,854.75	17.20	66,301.68
19085001020160290001	TOLEDO ZUMBA CRUZ GENOVEBA	0602233082	TOTAL	268.83	17.20	4,623.85
19085001020180030001	GAD DEL CANTON PALANDA	1960107500001	PARCIAL	1,504.70	7.43	11,179.93
19085001020180040001	CASTILLO EMILIO	1900055169	PARCIAL	3,216.03	6.87	22,094.14
19085001020170020001	ZUMBA MOROCHO VIVIANA	1900054287	PARCIAL	152.81	6.87	1,049.81

Tabla 3: AFECTACIONES POR EL ANUNCIO DEL PROYECTO: REGULARIZACIÓN PRIORITARIA DEL ASENTAMIENTO DE HECHO "SAN VICENTE"

Que, de acuerdo al diagnóstico integral del PROYECTO DE ASENTAMIENTOS DE HECHO "SAN VICENTE" en donde su objetivo general es para conocer el detalle de la situación legal, socio económica y física del asentamiento de hecho, para determinar si es procedente realizar la regularización del asentamiento en base a los diferentes informes de viabilidad integración urbana dotación de servicios básicos y riesgos, estableciéndose el número de posecionarios, características socioeconómicas, situación legal de inmuebles, características físicas de las edificaciones, nivel de riesgos natural y antrópico, establecer las relaciones funcionales en cuanto a la integración urbana, establecer la prefactibilidad de dotación de servicios, la morfología del suelo, y la viabilidad o prefactibilidad del proceso de regularización, donde se ha establecido que las divisiones prediales presentan conflictos con la tenencia del predio en tanto no poseen documentos que acrediten la propiedad y por lo tanto son sujetos a regularización, de igual manera se establece 24 divisiones prediales restantes no poseen títulos de propiedad, el 40% (12 predios) no poseen ningún documento que acredite algún derecho de propiedad, el 23.3% (7 predios) no dispone de datos, el 6.7% informa poseer una declaración juramentada, el 3.3% tiene acta de compraventa, el 3.3% tiene cesión de derechos, y el 3.3% indica poseer un documento de compraventa. Tratándose de un asentamiento de hecho, los documentos presentados no constituyen títulos de propiedad y evidencian una violación a las normas legales y urbanísticas, por lo que deberán ser analizados previo al inicio de regularización del asentamiento. El 36.7% (11 predios) de los documentos que acreditan algún tipo de derecho sobre el suelo, según la información declarada se encuentra notariados o registrados, en tanto que el 23.3% no presentan ningún tipo de registro. El 40% (12 predio) de los posecionarios no tienen documentos.

Que, es obligación del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Palanda, cumplir con el ANUNCIO DEL PROYECTO en los términos que determina la ley.

En cumplimiento de las atribuciones y facultades que me confiere la Constitución de la República leyes conexas y la ORDENANZA ESPECÍFICA QUE DETERMINA EL PROCEDIMIENTO TÉCNICO Y ADMINISTRATIVO PARA LA REGULARIZACIÓN PRIORITARIA DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO EN EL CANTÓN PALANDA, el suscripto en calidad de Alcalde del cantón Palanda,

RESUELVE:

Art. 1. ANUNCIAR, EL PROYECTO PARA LA REGULACIÓN PRIORITARIA DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO DEL CANTÓN PALANDA, del bien inmueble ubicado en el sector "SAN VICENTE" esto de acuerdo a los considerandos anteriormente descritos e información proporcionada por la Unidad Técnica Municipal para la Regularización de los



Asentamientos Humanos del cantón Palanda (UTM-RAHH), así como de los informes de más dependencias municipales conforme a los siguientes aspectos:

- a) Área de Influencia: Esta se encuentra ubicado en el sector urbano denominado “**SAN VICENTE**” de la parroquia y cantón Palanda, de la Provincia de Zamora Chinchipe, esto bajo las siguientes coordenadas:

ID	X	Y
1	707105,77	9485688,92
2	707143,05	9485572,75
3	707059,14	9485477,83
4	707033,88	9485494,62
5	706984,16	9485648,98
1	707105,77	9485688,92

14

Tabla 4: COORDENADAS DEL POLÍGONO DE AREA DE INFLUENCIA DEL PROYECTO: REGULARIZACIÓN PRIORITARIA DEL ASENTAMIENTO DE HECHO “SAN VICENTE”.

- b) El plazo de inicio correrá a partir de la fecha de notificación y no podrá ser superior a 3 años desde su notificación.

Art. 2. FIJACIÓN DE AVALUOS EN LA ZONA DE INFLUENCIA. - Se procede a fijar el avalúo de los inmuebles afectados dentro de la zona de influencia, conforme consta en la certificación de la Jefatura de Avalúos y Catastros del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Palanda, para la “**EL PROYECTO PARA LA EXPROPIACIÓN ESPECIAL, PARA LA REGULACIÓN PRIORITARIA DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO DEL CANTÓN PALANDA**”, conforme al siguiente detalle:

CLAVE CATASTRAL	PROPIETARIO	CÉDULA DE IDENTIDAD	AFFECTACIÓN	AFFECTACION (M2)	VALOR UNITARIO (M2)	AVALUO AREA AFECTADA
19085001020150090001	JIMENEZ JIMENEZ MIGUEL VICENTE	1103250294	TOTAL	153.00	30.46	4,660.28
19085001020150110001	CASTILLO EMILIO	1900055169	TOTAL	2,673.43	30.46	81,432.58
19085001020150230001	ABAD RODRIGUEZ ROBERTO FROLAN	1715071492	TOTAL	135.90	30.46	4,139.63
19085001020150080001	JIMENEZ ROSILLO JESUS JACINTO	1104028814	TOTAL	154.25	30.46	4,698.35
19085001020150030001	ABAD JIMENEZ SERGIO DAVID	1900671197	TOTAL	153.44	30.46	4,673.68
19085001020150020001	YANZA CABRERA IRIBERTO BELARMINO	1102284302	TOTAL	153.29	30.46	4,669.19
19085001020150010001	TOLEDO MENDOZA BENEMERITO ANCELMO	1900305572	TOTAL	170.25	30.46	5,185.70
19085001020150100001	CASTILLO JIMENEZ JOSE BOLIVAR	1900410646	TOTAL	152.97	30.46	4,659.48
19085001020160010001	ZUMBA DIAZ WALTER EDICSON	1103399034	TOTAL	146.18	17.20	2,514.31
19085001020160310001	SALAZAR CASTILLO GLADYS MARIA	1900269299	TOTAL	157.95	17.20	2,716.68
19085001020160330001	BENITEZ SACAPI CARLOS ARMANDO	1900567585	TOTAL	153.95	17.20	2,647.87
19085001020160320001	CASTILLO EMILIO	1900055169	TOTAL	3,854.75	17.20	66,301.68
19085001020160290001	TOLEDO ZUMBA CRUZ GENOVEBA	0602233082	TOTAL	268.83	17.20	4,623.85
19085001020180030001	GAD DEL CANTON PALANDA	1960107500001	PARCIAL	1,504.70	7.43	11,179.93
19085001020180040001	CASTILLO EMILIO	1900055169	PARCIAL	3,216.03	6.87	22,094.14
19085001020170020001	ZUMBA MOROCHO VIVIANA	1900054287	PARCIAL	152.81	6.87	1,049.81

Tabla 5: AFECTACIONES POR EL ANUNCIO DEL PROYECTO: REGULARIZACIÓN PRIORITARIA DEL ASENTAMIENTO DE HECHO “SAN VICENTE”





Art. 3. PUBLICACIÓN. - A través de Secretaría General del GAD Municipal del Cantón Palanda en coordinación con el Área de Comunicación Social, se dispone se proceda con su publicación de la presente resolución del **ANUNCIO DEL PROYECTO PARA LA REGULACIÓN PRIORITARIA DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO DEL CANTÓN PALANDA**, en uno de los diarios de mayor circulación de la ciudad de Zamora Chinchipe y/o de la Ciudad de Loja, que circule en el cantón Palanda, lugar donde se procederá a realizar este proyecto, así mismo se proceda a publicar en la página web y/o electrónica, y demás medios electrónicos oficiales de la institución del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Palanda.

Art. 4. NOTIFICACIÓN. - De igual manera a través de Secretaría General en coordinación y apoyo de la Comisaría Municipal, se dispone se **NOTIFIQUE**, la presente resolución del **ANUNCIO DEL PROYECTO PARA LA REGULACIÓN PRIORITARIA DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO DEL CANTÓN PALANDA**, a los siguientes:

- a) A los propietarios de los predios afectados por este **ANUNCIO DEL PROYECTO PARA LA REGULACIÓN PRIORITARIA DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO DEL CANTÓN PALANDA**;
- b) Al Técnico a cargo de la Jefatura de Avalúos y Catastros del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Palanda;
- c) Al señor Registrador de la Propiedad y Mercantil del cantón Palanda; y,
- d) A la Unidad Técnica Municipal para la Regularización de Asentamientos Humanos de Hecho.

Dicho y firmado en el despacho de Alcaldía Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Palanda, el día de hoy 18 de diciembre del 2025.

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

**GAD
PALANDA**
¡nos une!

