

REGISTRO OFICIAL

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

CONCEJO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO:

ORDENANZAS METROPOLITANAS:

- Apruébense los procesos integrales de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados de interés social denominados:

174-2021-AHHC Isabelita, ubicado en la parroquia Calderón, a favor de sus copropietarios	2
175-2021-AHHC “Saquinaula Vaca de la Pulida”, a favor de sus copropietarios	14
176-2021-AHHC “La Tola Chica”, a favor de sus copropietarios	25

ORDENANZA MUNICIPAL:

15-2021 Cantón Machala: Para la regularización de asentamientos humanos de hecho	38
----------------------------------------------------------------------------------------	----

**ORDENANZA No. 174-2021-AHHC****EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:**

La Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 30, garantiza a las personas el *“derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica”*.

El Concejo Metropolitano y la Administración Municipal, a través de la Unidad Especial “Regula Tu Barrio”, y de la Comisión de Ordenamiento Territorial, gestionan procesos tendientes a regularizar aquellos asentamientos humanos de hecho y consolidados que se encuentran en el Distrito Metropolitano de Quito, siguiendo para el efecto un proceso socio organizativo, legal y técnico, que permita determinar el fraccionamiento de los lotes, en cada asentamiento; y, por tanto, los beneficiarios del proceso de regularización.

El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Isabelita, ubicado en la parroquia Calderón, tiene una consolidación del 52.17%, al inicio del proceso de regularización contaba con 8 años de existencia; sin embargo, al momento de la sanción de la presente Ordenanza cuenta con 9 años de asentamiento, 23 número de lotes a fraccionar y 99 beneficiarios.

Dicho asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social no cuenta con reconocimiento legal por parte de la Municipalidad, por lo que la Unidad Especial “Regula Tu Barrio” gestionó el proceso tendiente a regularizar el mismo, a fin de dotar a la población beneficiaria de servicios básicos; y, a su vez, permitir que los legítimos propietarios cuenten con títulos de dominio que garanticen su propiedad y el ejercicio del derecho a la vivienda, adecuada y digna, conforme lo prevé la Constitución del Ecuador.

En este sentido, la presente Ordenanza contiene la normativa tendiente al fraccionamiento del predio sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Isabelita, a fin de garantizar a los beneficiarios el ejercicio de su derecho a la vivienda y el acceso a servicios básicos de calidad.

ORDENANZA No. 174-2021-AHHC

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Vistos los Informes Nos. IC-COT-2021-074, de 20 de agosto de 2021; y, IC-COT-2021-087 de 29 de octubre de 2021 expedidos por la Comisión de Ordenamiento Territorial.

CONSIDERANDO:

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

Que, el artículo 31 de la Constitución expresa 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, el artículo 240 de la Constitución establece que: *“Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales (...).”;*

Que, el artículo 266 de la Constitución establece que: *“Los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que sean aplicables de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que determine la ley que regule el sistema nacional de competencias.”;*

En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas distritales.”;

Que, el literal c) del artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante “COOTAD”), señala entre las funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano, *“c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales”;*

Que, el literal a) del artículo 87 del COOTAD, establece que las funciones del Concejo Metropolitano, entre otras, son: *“a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones; (...).”;*

- Que,** el artículo 322 del COOTAD establece el procedimiento para la aprobación de las ordenanzas municipales;
- Que,** el artículo 486 del COOTAD reformado establece que: *“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, (...)”;*
- Que,** la Disposición Transitoria Décima Cuarta del COOTAD, señala: *“(...) 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,** el numeral 1 del artículo 2 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, tiene la competencia exclusiva y privativa de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo, ejerciendo el control sobre el mismo;
- Que,** el numeral 1 del artículo 8 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, establece que le corresponde al Concejo Metropolitano decidir mediante ordenanza, sobre los asuntos de interés general, relativos al desarrollo integral y a la ordenación urbanística del Distrito;
- Que,** la Unidad Especial “Regula Tu Barrio” es la dependencia encargada de procesar, canalizar y resolver los procedimientos para la regularización de la ocupación informal del suelo, en procura de agilizar la emisión de informes y demás trámites pertinentes para la legalización de barrios dentro del marco de planificación y el ordenamiento de la ciudad, conforme lo establecido en el artículo 2 de la Resolución No. A0010 de 19 de marzo de 2010;
- Que,** la Ordenanza No. 001 de 29 de marzo de 2019 versión 20 de julio de 2021; que contiene el Código Municipal, en su Libro IV.7, Título I, Artículo 3662, reconoce la creación de la Unidad Especial “Regula Tu Barrio” como el ente encargado de procesar, canalizar y resolver los procedimientos para la regularización de la ocupación informal del suelo;
- Que,** el Libro IV.7., Título II de la Ordenanza No. 001 de 29 de marzo de 2019 versión 20 de julio de 2021, establece los procesos y procedimientos para la regularización integral de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, así como su declaratoria de interés social, para aquellos asentamientos que cumplen las condiciones socioeconómicas, legales y físicas establecidas para el efecto;

- Que,** el Art. 3693, último párrafo de la Ordenanza No. 001 de 29 de marzo de 2019 versión 20 de julio de 2021, establece que con la declaratoria de interés social del asentamiento humano de hecho y consolidado dará lugar a la exoneración referentes a la contribución de áreas verdes;
- Que,** el artículo 3695 de la Ordenanza No. 001 del 29 de marzo de 2019 versión 20 de julio de 2021 establece: *“Ordenamiento territorial. - La zonificación, el uso y ocupación del suelo, la trama vial y las áreas de los lotes u otras características del asentamiento humano de hecho y consolidado, serán aprobadas por el Concejo Metropolitano de acuerdo a criterios técnicos, sin desatender a las condiciones territoriales del asentamiento. En caso de que la realidad del asentamiento así lo requiera, el Concejo Metropolitano podrá aprobar para los lotes, áreas de excepción inferiores a las áreas mínimas establecidas en la zonificación vigente y, de ser posible, deberá contemplar lo establecido en los planes de ordenamiento territorial.”;*
- Que,** el artículo 3695 de la Ordenanza No. 001 del 29 de marzo de 2019 versión 20 de julio de 2021 de la excepción de las áreas verdes dispone: *“... El faltante de áreas verdes será compensado pecuniariamente con excepción de los asentamientos declarados de interés social...”;*
- Que,** la Ordenanza No. 001 del 29 de marzo de 2019, determina en su disposición derogatoria lo siguiente: *“...Deróguense todas las Ordenanzas que se detallan en el cuadro adjunto (Anexo Derogatorias), con excepción de sus disposiciones de carácter transitorio hasta la verificación del efectivo cumplimiento de las mismas...”;*
- Que,** en concordancia con el considerando precedente, la Disposición Transitoria Segunda de la Ordenanza No. 0147 de 9 de diciembre de 2016 en los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados que se encuentren en trámite, se aplicará la norma más beneficiosa para la regularización del asentamiento;
- Que,** mediante Oficio No. STHV-DMPPS-2020-0431 de 24 de agosto de 2020, el Director Metropolitano de Políticas y Planeamiento del Suelo Subrogante, arquitecto Mauricio Marín, concluye: *“Con la información señalada constante en el presente documento, la DMPPS considera factible el cambio de forma de ocupación y edificabilidad (zonificación) del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado BARRIO “ISABELITA”, a fin de que se continúe con el proceso de regularización correspondiente”;*
- Que,** mediante Mesa Institucional virtual desarrollada a través de la aplicación Zoom, reunida el 28 de abril de 2021, integrada por Ing. Jessica Isabel Castillo Rodríguez, Delegada de la Administradora Zonal Calderón; Abg. Lorena Elizabeth Donoso Rivera, Directora Jurídica de la Administración Zonal Calderón; Arq. Elizabeth del Carmen Ortiz Pesantez, Delegada de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Ing. Joselito Geovanny Ortiz Carranza, Delegado de la Dirección Metropolitana de Catastros; Ing. Luis Gerardo Albán Cobi, Delegado de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos; Arq. Miguel Ángel Hidalgo González, Coordinador de la

Unidad Especial "Regula tu Barrio" – Calderón y Eugenio Espejo; Ing. Verónica Paulina Vela Oñate, Responsable Socio-Organizativo de la Unidad Especial "Regula tu Barrio" – Calderón y Eugenio Espejo; Dr. Daniel Salomón Cano Rodríguez, Responsable legal de la Unidad Especial "Regula tu Barrio" – Calderón y Eugenio Espejo; Arq. María Elizabeth Jara Muñoz, Responsable Técnico de la Unidad Especial "Regula tu Barrio" – Calderón y Eugenio Espejo aprobaron el Informe Socio Organizativo Legal y Técnico Nro. 002-UERB-AZCA-SOLT-2021, de 22 de abril de 2021, habilitante de la Ordenanza que aprueba el proceso integral de regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, denominado Isabelita, ubicado en la parroquia Calderón, a favor de sus copropietarios;

Que, mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-2021-0909-OF, de 09 de abril de 2021, emitido por el Secretario General de Seguridad y Gobernabilidad remite el Informe Técnico No. I-0018-EAH-AT-DMGR-2021, de 08 de abril de 2021 en el cual, califica en el numeral 6.1 referente al nivel de riesgo para la regularización de tierras indicando que:

"Para el proceso de regularización de tierras se considera el nivel de riesgos frente a movimientos en masa, ya que representa el fenómeno más importante para la posible pérdida del terreno, en tal virtud se considera que:

***Movimientos en masa:** el AHHYC "Isabelita" en general presenta un Riesgo Bajo Mitigable para todos lotes frente a deslizamientos"; y,*

En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 30, 31, 240 y 264 numerales 1 y 2 y 266 de la Constitución de la República del Ecuador; Art. 84 literal c), Art. 87 literal a); Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; Art.2 numeral 1, Art.8 numeral 1 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, expide la siguiente:

ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO ISABELITA, UBICADO EN LA PARROQUIA CALDERÓN, A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS.

Artículo 1.- Objeto. - La presente ordenanza tiene por objeto reconocer y aprobar el fraccionamiento del predio 664506, sus vías, transferencia de áreas verdes; y, modificar la zonificación sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Isabelita, ubicado en la parroquia Calderón, a favor de sus copropietarios.

Artículo 2.- De los planos y documentos presentados.- Los planos y documentos presentados para la aprobación del presente acto normativo son de exclusiva responsabilidad del proyectista y de los copropietarios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Isabelita, ubicado en la parroquia Calderón, y de los funcionarios municipales que revisaron los planos y los documentos legales y/o

emitieron los informes técnicos habilitantes de este procedimiento de regularización, salvo que estos hayan sido inducidos al engaño o al error.

En caso de comprobarse ocultación o falsedad en planos, datos, documentos, o de existir reclamos de terceros afectados, será de exclusiva responsabilidad del técnico y de los copropietarios del predio.

Las dimensiones y superficies de los lotes son las determinadas en el plano aprobatorio que forma parte integrante de esta Ordenanza.

Los copropietarios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Isabelita, ubicado en la parroquia Calderón, se comprometen a respetar las características de los lotes establecidas en el Plano y en este instrumento; por tanto, no podrán fraccionarlos o dividirlos.

El incumplimiento de lo dispuesto en la presente Ordenanza y en la normativa metropolitana y nacional vigente al respecto, dará lugar a la imposición de las sanciones correspondientes.

Artículo 3.- Declaratoria de interés social. - Por las condiciones del asentamiento humano de hecho y consolidado, se lo aprueba considerándolo de interés social de conformidad con la normativa vigente.

Artículo 4.- Especificaciones técnicas. –

N° de predio:	664506
Zonificación:	A9(A1003-35)
Lote mínimo:	1000 m2
Forma de ocupación del suelo:	(A) Aislada
Uso principal de suelo:	(RU2) Residencial Urbano 2
Clasificación del suelo:	(SU) Suelo Urbano
Número de lotes:	23
Área útil de lotes:	8.055,22 m2
Área de vías:	785,88 m2
Área verde:	424,63 m2
Área total del lote:	9265.73 m2

El número total de lotes, producto del fraccionamiento, es de 23 signados del uno (1) al veinte y tres (23), cuyo detalle es el que consta en los planos aprobatorios que forman parte de la presente Ordenanza.

El área total del predio No. 664506, es la que consta en la Cédula Catastral en Unipropiedad No. 12002 emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro, el 08 de diciembre de 2020, inscrita en el Registro de la Propiedad el 10 de enero de 2021 y se encuentra rectificadas y

regularizada de conformidad al Art. 2256 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito versión 20 de julio de 2021.

Artículo 5.- Zonificación de lotes. - Los lotes fraccionados modificarán su zonificación a: D3 (D203-80); forma de ocupación: (D) sobre línea de fábrica; lote mínimo 200 m²; número de pisos: 3 pisos; COS planta baja 80%, COS total 240%; Uso principal: (RU2) Residencial Urbano 2.

Artículo 6.- Clasificación del Suelo .- Los lotes fraccionados mantendrán la clasificación vigente esto es (SU) Suelo Urbano.

Artículo 7.- Área verde.- A los copropietarios del predio donde se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Isabelita, conforme a la normativa vigente se les exonera el 15% como contribución del área verde, por ser considerado como un asentamiento declarado de interés social; sin embargo, de manera libre y voluntaria transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito como contribución de áreas verdes, un área total de 424.63 m² del área útil de los lotes, de conformidad al siguiente detalle:

ÁREA VERDE					
Área Verde	LINDERO		EN PARTE	TOTAL	424.63 m ²
	Norte:	Lote 4 Lote 5	17.06 m 2.72 m	19.78 m	
	Sur:	Calle E7I	2.51 m 1.90 m 4.79 m 14.77 m	23.97 m	
	Este:	Lote 12		21.41 m	
	Oeste:	Lote 13		15,56 m	

Artículo 8.- Calificación de Riesgos. - El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Isabelita, deberá cumplir y acatar las recomendaciones que se encuentran determinadas en el Informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. I-0018-EAH-AT-DMGR-2021, de 08 de abril de 2021 en el cual, califica en el numeral 6.1 referente al nivel de riesgo para la regularización de tierras indicando que:

“Para el proceso de regularización de tierras se considera el nivel de riesgos frente a movimientos en masa, ya que representa el fenómeno más importante para la posible pérdida del terreno, en tal virtud se considera que:

Movimientos en masa: el AHHYC “Isabelita” en general presenta un Riesgo Bajo Mitigable para todos lotes frente a deslizamientos”.

La aprobación de este AHHYC, se realiza en exclusiva consideración a que en el Informe Técnico de Evaluación de Riesgos y sus alcances, se concluye expresamente que el riesgo para el asentamiento es mitigable; y, por tanto, no ponen en riesgo la vida o la inseguridad de las personas, informe cuya responsabilidad es exclusiva de los técnicos que lo suscriben.

La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, a través de la instancia correspondiente y una vez sancionada la presente Ordenanza, deberá actualizar el Informe de Regulación Metropolitana (I.R.M.), de acuerdo con las observaciones o recomendaciones establecidas en el Informe Técnico de Evaluación de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, que señalan las amenazas de origen natural o antrópico que pueden generar distintos niveles de riesgo que condicionen o limiten el aprovechamiento y utilización del suelo según sus vulnerabilidades, y deberá darse cumplimiento a lo dispuesto en el numeral 1.2 de la Ordenanza Metropolitana No. 210, de 12 de abril de 2018, que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito.

Artículo 9.- De la vía. - El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Isabelita, contempla un sistema vial de uso público, debido a que éste es un asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social de 9 años de existencia, con 52.17% de consolidación de viviendas y se encuentra ejecutando obras civiles y de infraestructura, razón por la cual los anchos viales se sujetarán al plano adjunto a la presente Ordenanza.

Se regulariza la vía con el siguiente ancho:

Calle E7I	8,00 m.
-----------	---------

Artículo 10.- De las obras a ejecutarse. - Las obras civiles y de infraestructura a ejecutarse en el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, son las siguientes:

Bordillos:	70%
Agua Potable:	40%
Alcantarillado:	60%
Energía Eléctrica	30%

Artículo 11.- Del plazo de ejecución de las obras.- El plazo de ejecución de la totalidad de las obras civiles y de infraestructura, será hasta cinco (5) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por los copropietarios del inmueble donde se ubica el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, y aprobado por la mesa institucional, plazo que se contará a partir de la fecha de inscripción de la presente Ordenanza en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.

Las obras civiles y de infraestructura podrán ser ejecutadas, mediante gestión individual o concurrente bajo las siguientes modalidades: gestión municipal o pública, gestión directa o cogestión de conformidad a lo establecido en el artículo 3722 del Código Municipal para el

Distrito de Quito versión 20 de julio de 2021. El valor por contribución especial a mejoras se aplicará conforme la modalidad ejecutada.

Artículo 12.- Del control de ejecución de las obras. - La Administración Zonal Calderón realizará de oficio, el seguimiento en la ejecución y avance de las obras civiles y de infraestructura hasta la terminación de las mismas, para lo cual se emitirá un informe técnico tanto del departamento de fiscalización como del departamento de obras públicas cada semestre. Su informe favorable conforme a la normativa vigente, expedido por la Administración Zonal Calderón, será indispensable para cancelar la hipoteca.

Artículo 13.- De la multa por retraso en ejecución de obras. - En caso de retraso en la ejecución de las obras civiles y de infraestructura, los copropietarios del inmueble sobre el cual se ubica el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Isabelita, se sujetarán a las sanciones contempladas en el ordenamiento jurídico nacional y metropolitano.

Artículo 14.- De la garantía de ejecución de las obras.- Los lotes producto del fraccionamiento donde se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Isabelita, mantendrán la primera, especial y preferente hipoteca a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, y que podrá levantarse con el cumplimiento de las obras civiles y de infraestructura conforme a la normativa vigente, sin perjuicio de que se continúe con el trámite de ejecución de multas. El gravamen constituido a favor de la Municipalidad deberá constar en cada escritura individualizada.

Artículo 15.- De la Protocolización e inscripción de la Ordenanza. - Los copropietarios del predio del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Isabelita, deberán protocolizar la presente Ordenanza ante Notario Público e inscribirla en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, con todos sus documentos habilitantes.

En caso de no legalizar la presente ordenanza, ésta caducará en el plazo de tres (03) años de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3714 de la Ordenanza No. 001 de 29 de marzo de 2019 versión 20 de julio de 2021.

La inscripción de la presente ordenanza en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, servirá como título de dominio para efectos de la transferencia de áreas verdes, a favor del Municipio.

Artículo 16.- De la partición y adjudicación. - Se faculta al señor Alcalde para que, mediante resolución administrativa, proceda con la partición administrativa correspondiente. Dicha resolución de partición y adjudicación se protocolizará ante un Notario Público y se inscribirá en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, la misma que sin otra solemnidad constituirá título de dominio del beneficiario.

Cuando por efectos de la partición y adjudicación administrativas se produjeran controversias de dominio o derechos personales entre el beneficiario del acto administrativo y quien pretenda ser titular del derecho de dominio sobre los derechos y acciones del lote o bien inmueble fraccionado, estas serán conocidas y resueltas por el juez competente en juicio ordinario.

Artículo 17.- Solicitudes de ampliación de plazo. - Las solicitudes de ampliación de plazo para ejecución de obras civiles y de infraestructura, serán resueltas por la Administración Zonal correspondiente a petición de parte o de oficio debidamente motivado.

La Administración Zonal Calderón, deberá notificar a los copropietarios del asentamiento 6 meses antes a la conclusión del plazo establecido.

Dichas solicitudes para ser evaluadas, deberán ser presentadas con al menos tres meses de anticipación a la conclusión del plazo establecido para la ejecución de las obras referidas y debidamente justificadas.

Artículo 18.- Potestad de ejecución. - Para el fiel cumplimiento de las disposiciones de esta Ordenanza, y en caso de que no se hayan cumplido los plazos establecidos, se podrá solicitar el auxilio de la Policía Nacional o ejecutar en forma subsidiaria, los actos que el obligado no hubiere cumplido, a costa de estos. En este evento, se podrá recuperar los valores invertidos por la vía coactiva, con un recargo del veinte por ciento (20%) más los intereses correspondientes.

Disposiciones Generales:

Primera. - Todos los anexos adjuntos al proyecto de regularización son documentos habilitantes de esta Ordenanza.

Segunda. - De acuerdo al informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. I-0018-EAH-AT-DMGR-2021, de 08 de abril de 2021, el asentamiento deberá cumplir las siguientes disposiciones:

- Se dispone que los propietarios/poseedores de los lotes del AHHYC de interés social denominado Isabelita no realicen excavaciones en el terreno (desbanques o movimientos de tierra) hasta que culmine el proceso de regularización y se establezca su normativa de edificabilidad específica.
- Se dispone que posterior a la regularización del AHHYC de interés social denominado Isabelita, el asentamiento realice las obras públicas tales como alcantarillado, bordillos y adoquinado como medida de mitigación para los procesos de erosión superficial.
- Se dispone que los propietarios y/o poseedores del AHHYC de interés social denominado Isabelita, no construyan más viviendas en el macrolote evaluado, ni aumenten pisos/ plantas sobre las edificaciones existentes, hasta que el proceso de regularización del asentamiento culmine y se determine su normativa de

edificabilidad específica que deberá constar en sus respectivos Informes de Regulación Metropolitana (IRM), previa emisión de la licencia de construcción de la autoridad competente que es la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda (STHV).

La Unidad Especial "Regula Tu Barrio" deberá comunicar a la comunidad del AHHYC de interés social denominado Isabelita, lo descrito en el informe de Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos, especialmente referente a la calificación del riesgo ante las diferentes amenazas analizadas y las respectivas recomendaciones técnicas, socializando la importancia de su cumplimiento en reducción del riesgo y seguridad ciudadana.

Disposición Final.- Esta ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en la página web institucional de la Municipalidad.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el 28 de diciembre de 2021.

PABLO
ANTONIO
SANTILLAN
PAREDES

Firmado digitalmente
por PABLO ANTONIO
SANTILLAN PAREDES
Fecha: 2022.01.04
12:37:56 -05'00'

Abg. Pablo Antonio Santillán Paredes

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

El infrascrito Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones 179 ordinaria de 12 de octubre de 2021 y 196 ordinaria de 28 de diciembre de 2021. Quito, 04 de enero de 2022.

PABLO
ANTONIO
SANTILLAN
PAREDES

Firmado digitalmente
por PABLO ANTONIO
SANTILLAN PAREDES
Fecha: 2022.01.04
12:39:13 -05'00'

Ab. Pablo Antonio Santillán Paredes

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO. - Distrito Metropolitano de Quito, 04 de enero de 2022.

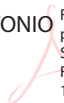
EJECÚTESE:



Dr. Santiago Mauricio Guarderas Izquierdo
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Santiago Mauricio Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 04 de enero de 2022.

PABLO ANTONIO
SANTILLAN
PAREDES



Firmado digitalmente
por PABLO ANTONIO
SANTILLAN PAREDES
Fecha: 2022.01.04
12:39:58 -05'00'

Ab. Pablo Antonio Santillán Paredes

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO



ORDENANZA No. 175-2021-AHHC

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 30, garantiza a las personas el *“derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica”*.

La Administración Municipal, a través de la Unidad Especial “Regula Tu Barrio”, gestiona procesos tendientes a regularizar la ocupación informal del suelo de aquellos asentamientos humanos de hecho y consolidados que se encuentran en el Distrito Metropolitano de Quito, siguiendo para el efecto un proceso socio organizativo, legal y técnico, que permita determinar el fraccionamiento de los lotes en cada asentamiento; y, por tanto, los beneficiarios del proceso de regularización.

El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio “Saquinaula Vaca de la Pulida”, ubicado en la parroquia Cochapamba, tiene una consolidación de 64,28%, al inicio del proceso de regularización contaba con 34 años de existencia, 14 lotes a fraccionarse y 56 beneficiarios.

Dicho asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social no cuenta con reconocimiento legal por parte de la Municipalidad, por lo que la Unidad Especial “Regula Tu Barrio” gestionó el proceso tendiente a regularizar el mismo, a fin de dotar a la población beneficiaria de servicios básicos; y, a su vez, permitir que los legítimos propietarios cuenten con títulos de dominio que garanticen su propiedad y el ejercicio del derecho a la vivienda, adecuada y digna, conforme lo prevé la Constitución del Ecuador.

En este sentido, la presente ordenanza contiene la normativa tendiente al fraccionamiento del predio donde se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio “Saquinaula Vaca de la Pulida”, a fin de garantizar a los beneficiarios el ejercicio de su derecho a la vivienda y el acceso a servicios básicos de calidad.

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Vistos los Informes Nos. IC-COT-2021-065 de 20 de agosto de 2021; y, IC-COT-2021-086 de 29 de octubre de 2021, expedidos por la Comisión de Ordenamiento Territorial.

CONSIDERANDO:

- Que,** el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador (en adelante “Constitución”) establece que: *“Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.”;*
- Que,** el artículo 31 de la Constitución expresa 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,** el artículo 240 de la Constitución establece que: *“Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales (...).”;*
- Que,** el artículo 266 de la Constitución establece que: *“Los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que sean aplicables de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que determine la ley que regule el sistema nacional de competencias. En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas distritales.”;*
- Que,** el literal c) del artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante “COOTAD”), señala entre las funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano, *“c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales”;*
- Que,** los literales a), y x) del artículo 87 del COOTAD, establece que las funciones del Concejo Metropolitano, entre otras, son: *“a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones; (...) x) Regular mediante*

ordenanza la delimitación de los barrios y parroquias urbanas tomando en cuenta la configuración territorial, identidad, historia, necesidades urbanísticas y administrativas y la aplicación del principio de equidad interbarrial”;

Que, el artículo 322 del COOTAD establece el procedimiento para la aprobación de las ordenanzas municipales;

Que, el artículo 486 del COOTAD reformado establece que: *“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, (...)”;*

Que, la Disposición Transitoria Décima Cuarta del COOTAD, señala: *“(...) 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, el numeral 1 del artículo 2 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, tiene la competencia exclusiva y privativa de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo, ejerciendo el control sobre el mismo;

Que, el numeral 1 del artículo 8 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, establece que le corresponde al Concejo Metropolitano decidir mediante ordenanza, sobre los asuntos de interés general, relativos al desarrollo integral y a la ordenación urbanística del Distrito;

Que, la Unidad Especial “Regula tu Barrio” es la dependencia encargada de procesar, canalizar y resolver los procedimientos para la regularización de la ocupación informal del suelo, en procura de agilizar la emisión de informes y demás trámites pertinentes para la legalización de barrios dentro del marco de planificación y el ordenamiento de la ciudad, conforme lo establecido en el artículo 2 de la Resolución No. A0010 de 19 de marzo de 2010;

Que, la Ordenanza No. 001 de 29 de marzo de 2019; que contiene el Código Municipal, en su artículo 3662 establece a la Unidad Especial “Regula tu Barrio” como el ente encargado de procesar, canalizar y resolver los procedimientos y recopilar los documentos técnicos, socio-organizativos y/o legales de todas las dependencias, así como realizar los informes y demás trámites pertinentes, que servirán de sustento

para la legalización de los asentamientos susceptibles del proceso de expropiación especial;

- Que,** el 3677 de la Ordenanza No. 001 de 29 de marzo de 2019, establece los procesos y procedimientos para la regularización integral de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, así como su declaratoria de interés social, para aquellos asentamientos que cumplen las condiciones socioeconómicas, legales y físicas establecidas para el efecto;
- Que,** el artículo 3681 inciso final de la Ordenanza No. 001 de 29 de marzo de 2019, establece que con la declaratoria de interés social del asentamiento humano de hecho y consolidado dará lugar a la exoneración referentes a la contribución de áreas verdes;
- Que,** el artículo 3693 de la Ordenanza No. 001 de 29 de marzo de 2019, señala: *“La zonificación, el uso y ocupación del suelo, la trama vial y las áreas de los lotes u otras características del asentamiento humano de hecho y consolidado, serán aprobadas por el Concejo Metropolitano de acuerdo a criterios técnicos, sin desatender a las condiciones territoriales del asentamiento. En caso de que la realidad del asentamiento así lo requiera, el Concejo Metropolitano podrá aprobar para los lotes, áreas de excepción inferiores a las áreas mínimas establecidas en la zonificación vigente y, de ser posible, deberá contemplar lo establecido en los planes de ordenamiento territorial.”;*
- Que,** el artículo 3695 de la Ordenanza No. 001 de 29 de marzo de 2019 en su parte pertinente de la excepción de las áreas verdes dispone: *“(...) El faltante de áreas verdes será compensado pecuniariamente con excepción de los asentamientos declarados de interés social.”;*
- Que,** la disposición derogatoria de la Ordenanza No. 001 de 29 de marzo de 2019, determina lo siguiente: *“Deróguense todas las Ordenanzas que se detallan en el cuadro adjunto (Anexo Derogatorias), con excepción de sus disposiciones de carácter transitorio hasta la verificación del efectivo cumplimiento de las mismas; (...)”;*
- Que,** en concordancia con el considerando precedente, la Disposición Transitoria Segunda de la Ordenanza No. 0147 de 9 de diciembre de 2016, determina que en los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados que se encuentren en trámite, se aplicará la norma más beneficiosa para la regularización del asentamiento;
- Que,** la Mesa Institucional, reunida virtualmente el 31 de marzo del 202, mediante la plataforma zoom, integrada por: Srta. Arq. Juanita Ximena Ron Pareja, delegada de la Administradora Zonal Eugenio Espejo; Sra. Abg. Laura Vanessa Flores Arias, Directora de Asesoría Jurídica AZEE y delegada de la Administradora Zonal

Eugenio Espejo; Sr. Ing. Geovanny Ortíz Jefe de la Unidad de Catastro; Sr. Ing. Luis Albán, Delegado de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad; Sra. Arq. Elizabeth Ortiz, Delegada de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Abg. Lucía Jurado Orna, Responsable Legal y Coordinadora Delegada– Unidad Especial “Regula Tu Barrio” – La Delicia, Srta. Ángela Lucía Oña, Responsable Socio-Organizativa – Coordinación de la Unidad Especial “Regula Tu Barrio” – La Delicia; Arq. Yessica Burbano Puebla, Responsable Técnica – Coordinación de la Unidad Especial “Regula Tu Barrio” – La Delicia; aprobaron el Informe Socio organizativo legal y técnico N° 001-UERB-AZEE-SOLT-2021, de 29 de marzo de 2021, para aprobación del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio “Saquinaula Vaca de la Pulida” a favor de sus copropietarios;

Que, mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-2021-0388-OF, de 18 de febrero de 2021, suscrito por el Director Metropolitano de Gestión de Riesgo, de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, que contiene el informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. I-0012-EAH-AT-DMGR-2021, de 17 de febrero de 2021, en el cual se indica que, por movimientos en masa, el AHHYC “Saquinaula Vaca de la Pulida” en general presenta un Riesgo Moderado Mitigable para todos los lotes;

Que, mediante Oficio Nro. GADDMQ-AZEE-DGT-2021-0349-O, de 09 de marzo de 2021, la Administración Zonal Eugenio Espejo, remite la definición y replanteo vial para el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Barrio “Saquinaula Vaca de la Pulida”; y,

En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los Arts. 30, 31, 240 numerales 1 y 2 y 266 de la Constitución de la República del Ecuador; Art. 84 literal c), Art. 87 literales a) y x); Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; Art. 2 numeral 1, y Art. 8 numeral 1 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, expide la siguiente:

ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO BARRIO “SAQUINAULA VACA DE LA PULIDA”, A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS.

Artículo 1.- Objeto. - La presente ordenanza tiene por objeto reconocer y aprobar el fraccionamiento de los predios No.251862, sus pasajes, sobre la que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio “Saquinaula Vaca de la Pulida”, a favor de sus copropietarios.

Artículo 2.- De los planos y documentos presentados. - Los planos y documentos presentados son de exclusiva responsabilidad del proyectista y de los copropietarios del

asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio “Saquinaula Vaca de la Pulida”, ubicado en la parroquia Cochapamba, sin perjuicio de la responsabilidad de quienes revisaron los planos y los documentos legales, excepto que hayan sido inducidos a engaño.

En caso de comprobarse ocultación o falsedad en planos, datos, documentos, o de existir reclamos de terceros afectados, son de exclusiva responsabilidad del técnico contratado por el barrio y de los propietarios del predio.

Las dimensiones y superficies de los lotes, son las determinadas en el plano aprobatorio que forma parte integrante de esta Ordenanza.

Los copropietarios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio “Saquinaula Vaca de la Pulida”, se comprometen a respetar las características de los lotes establecidas en el Plano y en este instrumento; en ese sentido, no podrán fraccionarlos o dividirlos.

El incumplimiento de lo dispuesto en la presente Ordenanza y en la normativa metropolitana nacional vigente al respecto, dará lugar a la imposición de las sanciones correspondientes.

Artículo 3.- Declaratoria de Interés Social. - Por las condiciones del asentamiento humano de hecho y consolidado, se lo aprueba considerándolo de Interés Social de conformidad con la normativa vigente.

Artículo 4.- Especificaciones Técnicas. -

Predio	251862
Zonificación:	D10 (D203-50)
Lote mínimo:	200 m2
Forma de Ocupación del suelo	(D) Sobre Línea de Fabrica
Uso principal del suelo:	(RU2) Residencial Urbano 2
Clasificación del suelo:	(SU) Suelo Urbano
Número de lotes:	14
Área Útil de Lotes:	3999,15
Área de Vías y Pasajes:	759,71
Área de Afectación vial en lotes:	5,90
Área de afectación vial:	1,54

Área bruta del terreno (Área Total):	4766,30
-------------------------------------------------	---------

El número total de lotes, producto del fraccionamiento es de 14, signados del uno (1) al catorce (14), cuyo detalle es el que consta en los planos aprobatorios que forman parte de la presente Ordenanza.

El área total del predio No. 251862, es la que consta en la Cédula Catastral No. 8750, de 23 de julio de 2019, emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro, mediante Oficio No. DMC-UFAC-9782-DMD Quito, de 24 de julio de 2019, inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito el 02 de febrero de 2021.

El área del predio descrito se encuentra rectificadas y regularizadas de conformidad al Art. 2242 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

Artículo 5.- Zonificación de los lotes. - Los lotes fraccionados del predio No. 251862, mantendrá la zonificación en: D10 (D203-50), forma de ocupación: (D) Sobre Línea de Fabrica, Lote mínimo: 200 m², Número de pisos 3, COS planta baja: 50%, COS total: 150%, Uso principal: (RU2) Residencial Urbano 2.

Artículo 6.- Clasificación del Suelo. - Los lotes fraccionados mantendrán la clasificación vigente esto es (SU) Suelo Urbano.

Artículo 7.- Exoneración del porcentaje de área verde y de equipamiento comunal. - A los copropietarios del predio donde se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio "Saquinaula Vaca de la Pulida", conforme a la normativa vigente se les exonera el 15% como contribución del área verde, por ser considerado como un asentamiento declarado de interés social.

Artículo 8.- Calificación de Riesgos.- Los copropietarios del predio en el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio "Saquinaula Vaca de la Pulida", deberán cumplir y acatar las recomendaciones que se encuentran determinadas en el informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. I-0012-EAH-AT-DMGR-2021, de 17 de febrero de 2021, en el cual se indica que por movimientos en masa, el AHHYC "Saquinaula Vaca de la Pulida" en general presenta un Riesgo Moderado Mitigable para todos los lotes, expresa además que se puede continuar con el proceso de regularización del AHHYC "Saquinaula Vaca de la Pulida".

La aprobación de este AHHYC, se realiza en exclusiva consideración a que en el Informe Técnico de Evaluación de Riesgos y sus alcances, se concluye expresamente que el riesgo para el asentamiento es mitigable; y, por tanto, no pone en riesgo la vida o la integridad de las personas, informe cuya responsabilidad es exclusiva de los técnicos que lo suscriben.

La Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda, a través de la instancia correspondiente y una vez sancionada la presente Ordenanza, deberá actualizar el Informe de Regulación Metropolitana (I.R.M.), de acuerdo con las observaciones o recomendaciones establecidas en el Informe Técnico de Evaluación de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, que señalan las amenazas de origen natural o antrópico que pueden generar distintos niveles de riesgo que condicionen o limiten el aprovechamiento y utilización del suelo según sus vulnerabilidades, y deberá darse cumplimiento a lo dispuesto en el numeral 1.2 de la Ordenanza Metropolitana No. 210, de 12 de abril de 2018, que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito.

Artículo 9.-De los Pasajes. - El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio “Saquinaula Vaca de la Pulida”, contempla un sistema vial de uso público, debido a que éste es un asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social de 34 años de existencia, con 64,28%, de consolidación de viviendas y se encuentra ejecutando obras civiles, razón por la cual los anchos viales se sujetarán al plano adjunto a la presente ordenanza.

Se aprueban los siguientes Pasajes:

Pasaje Oe11C	7.82 m – 9.73 m (Variable)
Pasaje N54D	7.00 m
Pasaje Oe11D	7.00 m
Pasaje Oe11C	3.39 m – 3.48 m

Artículo 10.- De las obras a ejecutarse. - Las obras a ejecutarse en el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, son las siguientes:

Pasajes	50%
---------	-----

Artículo 11.- Del plazo de ejecución de las obras. -El plazo de ejecución de la totalidad de las obras civiles y de infraestructura, será de hasta cinco (5) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por los copropietarios del inmueble donde se ubica el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, plazo que se contará a partir de la fecha de inscripción de la presente Ordenanza en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.

Las obras civiles y de infraestructura podrán ser ejecutadas, mediante gestión individual o concurrente bajo las siguientes modalidades: gestión municipal o pública, gestión directa o cogestión de conformidad a lo establecido en el artículo 3680 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito. El valor por contribución especial a mejoras se aplicará conforme la modalidad ejecutada.

Artículo 12.- Del control de ejecución de las obras. - La Administración Zonal Eugenio Espejo, realizará de oficio, el seguimiento en la ejecución y avance de las obras civiles y de infraestructura hasta la terminación de las mismas, para lo cual se emitirá un informe técnico tanto del departamento de fiscalización como del departamento de obras públicas cada semestre. Su informe favorable conforme a la normativa vigente, expedido por la Administración Zonal Eugenio Espejo, será indispensable para cancelar la hipoteca.

Artículo 13.- De la multa por retraso en ejecución de obras. - En caso de retraso en la ejecución de las obras civiles y de infraestructura, los copropietarios del inmueble sobre el cual se ubica el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio "Saquinaula Vaca de la Pulida", se sujetará a las sanciones contempladas en el Ordenamiento Jurídico Nacional y Metropolitano.

Artículo 14.- De la garantía de ejecución de las obras.- Los lotes producto de fraccionamiento donde se encuentra ubicado el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio "Saquinaula Vaca de la Pulida" quedan gravados con primera, especial y preferente hipoteca a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, gravamen que regirá una vez que se adjudiquen los lotes a sus respectivos beneficiarios y que podrán levantarse con el cumplimiento de las obras civiles y de infraestructura conforme a la normativa vigente. El gravamen constituido a favor de la Municipalidad deberá constar en cada escritura individualizada.

Artículo 15.- De la Protocolización e inscripción de la Ordenanza. - Los copropietarios del predio del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio "Saquinaula Vaca de la Pulida", deberán protocolizar la presente Ordenanza ante Notario Público e inscribirla en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, con todos sus documentos habilitantes;

En caso de no inscribir la presente ordenanza, ésta caducará en el plazo de tres (03) años de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3714 de la Ordenanza No. 001 de 29 de marzo de 2019.

Artículo 16.- De la Partición y Adjudicación. - Se faculta al señor Alcalde para que proceda con la partición administrativa correspondiente. Dicha resolución de partición y adjudicación se protocolizará ante un Notario Público y se inscribirá en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, la misma que sin otra solemnidad constituirá título de dominio del beneficiario.

Cuando por efectos de la partición y adjudicación administrativas se produjeran controversias de dominio o derechos personales entre el beneficiario del acto administrativo y quien pretenda ser titular del derecho de dominio sobre los derechos y acciones del lote o bien inmueble fraccionado, estas serán conocidas y resueltas por el juez competente en juicio ordinario.

Artículo 17.- Solicitudes de ampliación de plazo. - Las solicitudes de ampliación de plazo para ejecución de obras civiles, presentación del cronograma de mitigación de riesgos; y, la ejecución de obras de mitigación de riesgos será resuelta por la Administración Zonal correspondiente.

Artículo 18.- Potestad de ejecución.- Para el fiel cumplimiento de las disposiciones de esta Ordenanza, y en caso de que no se hayan cumplido los plazos establecidos, se podrá solicitar el auxilio de la Policía Nacional o ejecutar en forma subsidiaria, los actos que el obligado no hubiere cumplido, a costa de estos. En este evento, se podrá recuperar los valores invertidos por la vía coactiva, con un recargo del veinte por ciento (20%) más los intereses correspondientes.

Disposiciones Generales

Primera. - Todos los anexos adjuntos al proyecto de regularización son documentos habilitantes de esta Ordenanza.

Segunda. - De acuerdo al informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. 0012-EAH-AT-DMGR-2021, de 17 de febrero de 2021, se deberán cumplir las siguientes disposiciones:

- Se dispone que, los propietarios/poseionarios del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Barrio "Saquinaula Vaca de la Pulida", realicen el adoquinado o asfaltado de las vías internas y la canalización adecuada hacia redes públicas a fin de evitar procesos de erosión superficial.
- Se dispone que, los propietarios y/o poseionarios del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Barrio "Saquinaula Vaca de la Pulida", no construyan más viviendas en el macrolote evaluado, ni aumenten pisos/ plantas sobre las edificaciones existentes, hasta que el proceso de regularización del asentamiento culmine y se determine su normativa de edificabilidad específica que deberá constar en sus respectivos Informes de Regulación Metropolitana (IRM), previa emisión de la licencia de construcción de la autoridad competente que es la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda (STHV).

La Unidad Especial Regula Tu Barrio debe comunicar a la comunidad del AHHYC "Saquinaula Vaca de la Pulida", lo descrito en el presente informe, especialmente referente a la calificación del riesgo ante las diferentes amenazas analizadas y las respectivas recomendaciones técnicas, socializando la importancia de su cumplimiento en reducción del riesgo y seguridad ciudadana.

Disposición Final. - Esta ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, Gaceta Municipal o la página web institucional de la Municipalidad.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el 28 de diciembre de 2021.

PABLO ANTONIO
SANTILLAN
PAREDES

Firmado digitalmente
por PABLO ANTONIO
SANTILLAN PAREDES
Fecha: 2022.01.04
12:32:25 -05'00'

Ab. Pablo Antonio Santillán Paredes
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

El infrascrito Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones 179 ordinaria de 12 de octubre de 2021 y 196 ordinaria de 28 de diciembre de 2021. Quito, 04 de enero de 2022.

PABLO
ANTONIO
SANTILLAN
PAREDES

Firmado digitalmente
por PABLO ANTONIO
SANTILLAN PAREDES
Fecha: 2022.01.04
12:41:19 -05'00'

Ab. Pablo Antonio Santillán Paredes
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO. - Distrito Metropolitano de Quito, 04 de enero de 2022.

EJECÚTESE:



Dr. Santiago Mauricio Guarderas Izquierdo
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Santiago Mauricio Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 04 de enero de 2022.

PABLO ANTONIO
SANTILLAN
PAREDES

Firmado digitalmente
por PABLO ANTONIO
SANTILLAN PAREDES
Fecha: 2022.01.04
12:42:10 -05'00'

Ab. Pablo Antonio Santillán Paredes
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO



ORDENANZA No. 176-2021-AHHC

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 30, garantiza a las personas el *“derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica”*.

El Concejo Metropolitano de Quito, la Administración Municipal, a través de la Unidad Especial *“Regula Tu Barrio”*, y de la Comisión de Ordenamiento Territorial, gestiona procesos tendientes a regularizar aquellos asentamientos humanos de hecho y consolidados que se encuentran en el Distrito Metropolitano de Quito, siguiendo para el efecto un proceso socio organizativo, legal y técnico, que permita determinar el fraccionamiento de los lotes, en cada asentamiento; y, por tanto, los beneficiarios del proceso de regularización.

El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado *“La Tola Chica”*, ubicado en la parroquia Tumbaco, tiene una consolidación del 100%; al inicio del proceso de regularización contaba con 13 años de existencia; sin embargo, al momento de la sanción de la presente ordenanza el asentamiento cuenta con 20 años de asentamiento, 13 lotes a fraccionar y 58 beneficiarios.

Dicho asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social no cuenta con reconocimiento legal por parte de la Municipalidad, por lo que la Unidad Especial *“Regula Tu Barrio”* gestionó el proceso tendiente a regularizar el mismo, a fin de dotar a la población beneficiaria de servicios básicos; y, a su vez, permitir que los legítimos propietarios cuenten con títulos de dominio que garanticen su propiedad y el ejercicio del derecho a la vivienda, adecuada y digna, conforme lo prevé la Constitución del Ecuador.

En este sentido, la presente ordenanza contiene la normativa tendiente al fraccionamiento de los predios sobre los que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado *“La Tola Chica”*, a fin de garantizar a los beneficiarios el ejercicio de su derecho a la vivienda y el acceso a servicios básicos de calidad.

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Vistos los Informes Nros. IC-COT-2021-065 de 06 de agosto de 2021 e IC-COT-2021-085 de 29 de octubre de 2021, expedidos por la Comisión de Ordenamiento Territorial.

CONSIDERANDO:

- Que,** el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador (en adelante “Constitución”) establece que: *“Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.”;*
- Que,** el artículo 31 de la Constitución expresa 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,** el artículo 240 de la Constitución establece que: *“Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales (...);”;*
- Que,** el artículo 266 de la Constitución establece que: *“Los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que sean aplicables de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que determine la ley que regule el sistema nacional de competencias. En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas distritales.”;*
- Que,** el literal c) del artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante “COOTAD”), señala, entre las funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano, *“c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales”;*
- Que,** los literales a), y x) del artículo 87 del COOTAD, establecen que las funciones del Concejo Metropolitano, entre otras, son: *“a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones; (...) x) Regular mediante*

ordenanza la delimitación de los barrios y parroquias urbanas tomando en cuenta la configuración territorial, identidad, historia, necesidades urbanísticas y administrativas y la aplicación del principio de equidad interbarrial;

- Que,** el artículo 322 del COOTAD establece el procedimiento para la aprobación de las ordenanzas municipales;
- Que,** el artículo 486 del COOTAD reformado, establece que: *“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, (...)”;*
- Que,** la Disposición Transitoria Décima Cuarta del COOTAD, señala: *“(...) 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,** el numeral 1 del artículo 2 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, tiene la competencia exclusiva y privativa de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo, ejerciendo el control sobre el mismo;
- Que,** el numeral 1 del artículo 8 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, establece que le corresponde al Concejo Metropolitano decidir mediante ordenanza, sobre los asuntos de interés general, relativos al desarrollo integral y a la ordenación urbanística del Distrito;
- Que,** la Unidad Especial “Regula Tu Barrio” es la dependencia encargada de procesar, canalizar y resolver los procedimientos para la regularización de la ocupación informal del suelo, en procura de agilizar la emisión de informes y demás trámites pertinentes para la legalización de barrios dentro del marco de planificación y el ordenamiento de la ciudad, conforme lo establecido en el artículo 2 de la Resolución No. A0010 de 19 de marzo de 2010;
- Que,** el Libro IV.7., Título II de la Ordenanza No. 001 de 29 de marzo de 2019, establece los procesos y procedimientos para la regularización integral de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, así como su declaratoria de interés social, para aquellos asentamientos que cumplen las condiciones socioeconómicas, legales y físicas establecidas para el efecto;

- Que,** el artículo 3681, último párrafo de la Ordenanza No. 001 de 29 de marzo de 2019, establece que con la declaratoria de interés social del asentamiento humano de hecho y consolidado dará lugar a la exoneración referente a la contribución de áreas verdes;
- Que,** el artículo 3695 de la Ordenanza No. 001 de 29 de marzo de 2019 en su parte pertinente de la excepción de las áreas verdes dispone: “(...) *El faltante de áreas verdes será compensado pecuniariamente con excepción de los asentamientos declarados de interés social (...)*”;
- Que,** la Ordenanza No. 001 de 29 de marzo de 2019, determina en su disposición derogatoria lo siguiente: “(...) *Deróguense todas las Ordenanzas que se detallan en el cuadro adjunto (Anexo Derogatorias), con excepción de sus disposiciones de carácter transitorio hasta la verificación del efectivo cumplimiento de las mismas;(...)*”;
- Que,** en concordancia con el considerando precedente, la Disposición Transitoria Segunda de la Ordenanza No. 0147 de 9 de diciembre de 2016, determina que en los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados que se encuentren en trámite, se aplicará la norma más beneficiosa para la regularización del asentamiento;
- Que,** mediante Resolución No. C 037-2019 reformada mediante Resolución No. C 062-2019, se establecen los parámetros integrales para la identificación de los asentamientos humanos de hecho y consolidados existentes hasta la fecha de aprobación de esta Resolución, así como la priorización de su tratamiento, la metodología de su análisis y revisión, y presentación de los informes ratificatorios/rectificatorios de acuerdo con los plazos señalados en la norma;
- Que,** mediante Resolución No. 011-COT-2020, la Comisión de Ordenamiento Territorial, en la continuación de la sesión No. 018 - extraordinaria efectuada el 22 de mayo de 2020, una vez conocido el informe de la Unidad Especial Regula Tú Barrio, respecto a los Procesos Integrales de Regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados de interés social, que deben regresar a dicha Unidad para que la Mesa Institucional emita los informes correspondientes; “(...) *Resolvió: aceptar el pedido formulado por la Unidad Especial Regula Tu Barrio, para que realice las acciones y trámites necesarios, así como la actualización de los trazados viales, de los asentamientos humanos de hecho y consolidados de interés social, que se adjuntan en el Oficio Nro. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2020-0263-O, con el fin de subsanar los inconvenientes que actualmente presentan; para que cuando sean puestos en conocimiento de la Comisión de Ordenamiento Territorial, se encuentren subsanados, respetando el orden de priorización, conforme lo determina la Resolución No. C 037-2019 de 16 de julio de 2019, reformada por*

la Resolución No. C 062-2019 de 20 de agosto de 2019 del Concejo Metropolitano de Quito (...)";

- Que,** la Mesa Institucional, reunida el 2 de octubre del 2014 en la Administración Zonal Tumbaco, integrada por: Ing. Andrea Hidalgo, Administradora Zona Tumbaco; Dr. Xavier Bermeo, Director de Asesoría Jurídica Zona Tumbaco; Ing. Diego Arias, Director de Gestión de Territorio Zona Tumbaco; Arq. Víctor Aguilar, Delegado de la Dirección Metropolitana de Catastro; Arq. Iván Martínez, Delegado de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Lcda. María José Cruz, Delegada de la Dirección de la Unidad Especial Regula Tu Barrio y Socio-Organizativa; Ab. Luis Armas, Responsable Legal; y, Arq. Edwin Semblantes, Responsable Técnico, de la Unidad Especial "Regula Tú Barrio" Oficina Central, aprobaron el Informe Socio Organizativo Legal y Técnico N° 007-UERB-OC-SOLT-2014, de 02 de Octubre del 2014, habilitante de la Ordenanza de Reconocimiento del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social, denominado: "La Tola Chica", a favor de sus copropietarios;
- Que,** mediante Memorando GADDMQ-DMC-UGC-2021-0054-M, de 07 de febrero de 2021, emitido por el Jefe de Unidad de Gestión Catastral, documento, el cual manifiesta *"Esta dependencia informa que los predios Nos. 2799721, 280230, 337432 Y 560432, fueron analizados por la Comisión de Casos Especiales del 28/12/2020, en donde se resolvió que, los predios 337432 y 560432 proceden con la Regularización de Área de terreno, por lo que adjunto se remite Informe Técnico DMC-GTC-2021-4, con sus respectivas cédulas catastrales por encontrarse dentro del ETAM, en el caso del predio No 2799721 se requiere se presente el plano de Fraccionamiento para la verificación de los linderos y para el predio No. 280230 no procede la Regularización de Área de Terreno por existir Juicio de Prescripción Adquisitiva de Dominio."*;
- Que,** la Mesa Institucional, reunida el 12 de mayo del dos mil veinte y uno, a través de la plataforma Zoom, integrada por los señores: MSc. Deysi Giovanna Martínez, Administradora Zonal Tumbaco, Arq. Fabián Valencia, Director de Gestión del Territorio de la Administración Zonal Tumbaco; Abg. Pablo Gallardo, Delegado del Director Jurídico Zonal Tumbaco; Ing. Geovanny Ortiz, Delegado de la Dirección Metropolitana de Catastro; Ing. Luis Albán, Delegado de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos; Arq. Elizabeth Ortiz, Delegada de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Arq. Pablo Ortega, Delegado de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Arq. Christian Naranjo, Delegado y Responsable Técnico de la Unidad Especial "Regula Tu Barrio" Oficina Central; Ing. Andrés Santacruz, Responsable Socio-Organizativo de la Unidad Especial "Regula Tu Barrio" Oficina Central; Dr. Fernando Quintana, Responsable Legal de la Unidad Especial "Regula Tu Barrio" Oficina Central, aprobaron el Informe Alcance No. A-001-UERB-OC-2021 al Informe SOLT No. 007-UERB-OC-SOLT-2014, de 2 de octubre de 2014,

habilitante de la Ordenanza de Reconocimiento del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social, denominado: "La Tola Chica", a favor de sus copropietarios;

Que, debido a que la regularización del AHHyC de interés social denominado "La Tola Chica" en el año 2014 contemplaba inicialmente seis macro lotes, de los cuales se retiraron tres y se incluyó un nuevo macro lote, se realizó una reestructuración del proyecto; sin embargo en el proceso de actualización catastral, la Dirección Metropolitana de Catastro encontró inconvenientes técnicos y legales en varios macro lotes, por cuanto presentaban inconsistencias entre los linderos de las escrituras y los reales en el predio Nro. 279972, de igual manera se observó la existencia de una sentencia de prescripción adquisitiva de dominio al predio Nro. 280230, por estas circunstancias los moradores decidieron realizar una nueva reestructuración del proyecto de regularización con los dos macro lotes restantes;

Que, mediante Oficio GADDMQ-SGSG-2021-0710-OF, de 19 de marzo de 2021, emitido por el Director Metropolitano de Gestión de Riesgos, de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad remite el Informe Técnico No. I-0015-EAH-AT-DMGR-2021, de 16 de marzo de 2021, el cual contiene la calificación de riesgo del asentamiento humano de hecho y consolidado "La Tola Chica", en el que manifiesta *"Para el proceso de regularización de tierras se considera el nivel de riesgos frente a movimientos en masa, ya que representa el fenómeno más importante para la posible pérdida del terreno, en tal virtud se considera que: **Movimientos en masa:** el AHHyC "La Tola Chica" presenta frente a deslizamientos un **Riesgo Bajo Mitigable** para los lotes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13."*; y,

En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los Arts. 30, 31, 240 numerales 1 y 2 y 266 de la Constitución de la República del Ecuador; Art. 84 literal c), Art. 87 literales a) y x); Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; Art. 2 numeral 1, y Art. 8 numeral 1 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, expide la siguiente:

ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO "LA TOLA CHICA", A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS.

Artículo 1.- Objeto. - La presente ordenanza tiene por objeto reconocer y aprobar el fraccionamiento de los predios 337432, 560432, las vías, mantener la zonificación actual, sobre las que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "La Tola Chica", a favor de sus copropietarios.

Artículo 2.- De los planos y documentos presentados.- Los planos y documentos presentados para la aprobación del presente acto normativo son de exclusiva responsabilidad del proyectista y de los copropietarios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “La Tola Chica”, ubicado en la parroquia Tumbaco, y de los funcionarios municipales que revisaron los planos y los documentos legales y/o emitieron los informes técnicos habilitantes de este procedimiento de regularización, salvo que estos hayan sido inducidos a engaño o al error.

En caso de comprobarse ocultación o falsedad en planos, datos, documentos, o de existir reclamos de terceros afectados, será de exclusiva responsabilidad del técnico y de los copropietarios del predio.

Las dimensiones y superficies de los lotes son las determinadas en el plano aprobatorio que forma parte integrante de esta Ordenanza.

Los copropietarios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “La Tola Chica”, ubicado en la parroquia Tumbaco, se comprometen a respetar las características de los lotes establecidas en el plano y en este instrumento; por tanto, no podrán fraccionarlos o dividirlos.

El incumplimiento de lo dispuesto en la presente Ordenanza y en la normativa metropolitana y nacional vigente al respecto, dará lugar a la imposición de las sanciones correspondientes.

Artículo 3.- Declaratoria de Interés Social. - Por las condiciones del asentamiento humano de hecho y consolidado, se lo aprueba considerándolo de Interés Social de conformidad con la normativa vigente.

Artículo 4.- Especificaciones técnicas. -

Predios número	337432	560432
Zonificación actual	C1(C203-60)	C1(C203-60)
Lote mínimo	200 m2	200 m2
Forma de ocupación del suelo	(C) Continua con retiro frontal	(C) Continua con retiro frontal
Clasificación del suelo	(RU2) Residencial Urbano 2	(RU2) Residencial Urbano 2
Uso de suelo	(SU) Suelo Urbano	(SU) Suelo Urbano

Número de lotes	13
Área útil de lotes	3.619,50 m2

Área de pasaje	296,64 m2
Área Afectación Vial Macro lote	24.03 m2
Área bruta del terreno (Área Total)	3.940,17 m2

El número total de lotes, producto del fraccionamiento, es de 13, signados del uno (1) al trece y (13) cuyo detalle es el que consta en los planos aprobatorios que forman parte de la presente Ordenanza.

El área total del predio No. 337432, es la que consta en la Cedula Catastral No. 12228, del 06 de febrero de 2021, emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro y se encuentra rectificada y regularizada de conformidad al Art. 2256 del Código Municipal.

El área total del predio No. 560432, es la que consta en la Cedula Catastral No. 12227, del 06 de febrero de 2021, emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro y se encuentra rectificada y regularizada de conformidad al Art. 2256 del Código Municipal.

Artículo 5.- Zonificación de los lotes. - Los lotes fraccionados mantendrán la zonificación vigente conforme se detalla a continuación: C1(C203-60); Forma de Ocupación del Suelo (C) Continua con retiro frontal; lote mínimo 200 m2; número de pisos 3; COS en Planta Baja: 60%, COS Total 180%; Uso Principal del Suelo (RU2) Residencial Urbano 2.

Artículo 6.- Clasificación del Suelo. - Los lotes fraccionados mantendrán la clasificación vigente esto es (SU) Suelo Urbano.

Artículo 7.- Lotes por excepción. - Por tratarse de un asentamiento de hecho y consolidado de interés social, se aprueba por excepción, esto es, con áreas inferiores a las mínimas establecidas en la zonificación propuesta, el lote 3 y 9.

Artículo 8.- Exoneración del porcentaje del área verde. - A los copropietarios del predio donde se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "La Tola Chica", conforme a la normativa vigente se les exonera el 15% como contribución del área verde, por ser considerado como un asentamiento declarado de interés social.

Artículo 9.- Calificación de Riesgos. - El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "La Tola Chica", deberá cumplir y acatar las recomendaciones que se incluyen en el Informe Técnico No. I-0015-EAH-AT-DMGR-2021, de 16 de marzo de 2021, adjunto al Oficio GADDMQ-SGSG-2021-0710-OF, de 19 de marzo de 2021, el cual especifica la calificación de riesgo del asentamiento humano de hecho y consolidado "La Tola Chica", donde determina que: *"Para el proceso de regularización de tierras se considera el nivel de riesgos frente a movimientos en masa, ya que representa el fenómeno más importante para*

la posible pérdida del terreno, en tal virtud se considera que: **Movimientos en masa:** el AHHYC “La Tola Chica” presenta frente a deslizamientos un **Riesgo Bajo Mitigable** para los lotes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13.”.

La aprobación de este AHHYC, se realiza en exclusiva consideración a que en el Informe Técnico de Evaluación de Riesgos y sus alcances se concluye expresamente que el riesgo para el asentamiento es mitigable; y, por tanto, no pone en riesgo la vida o la integridad de las personas, informe cuya responsabilidad es exclusiva de los técnicos que lo suscriben.

La Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda, a través de la instancia correspondiente y una vez sancionada la presente Ordenanza, deberá actualizar el Informe de Regulación Metropolitana (I.R.M.), de acuerdo con las observaciones o recomendaciones establecidas en el Informe Técnico de Evaluación de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, que señalan las amenazas de origen natural o antrópico que pueden generar distintos niveles de riesgo que condicionen o limiten el aprovechamiento y utilización del suelo según sus vulnerabilidades, y deberá darse cumplimiento a lo dispuesto en el numeral 1.2 de la Ordenanza Metropolitana No. 210, de 12 de abril de 2018, que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito.

Artículo 10.- Del Pasaje. - El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “La Tola Chica”, contempla un sistema vial de uso público, debido a que éste es un asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social de 20 años de existencia, con 100 % de consolidación de viviendas y se encuentra ejecutando obras de infraestructura, razón por la cual los anchos viales se sujetarán al plano adjunto a la presente ordenanza.

Se regularizan el pasaje con el siguiente ancho:

Pasaje E3C	4.00m.
-------------------	--------

Artículo 11.- De las obras a ejecutarse. - Las obras civiles y de infraestructura a ejecutarse en el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, son las siguientes:

Calzadas (Pasaje)	100%
Agua potable	8%

Artículo 12.- Del plazo de ejecución de las obras.- El plazo de ejecución de la totalidad de las obras civiles y de infraestructura, será de cinco (5) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por los copropietarios del inmueble donde se ubica el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, y aprobado por la mesa institucional,

plazo que se contará a partir de la fecha de inscripción de la presente Ordenanza en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.

Las obras civiles y de infraestructura podrán ser ejecutadas, mediante gestión individual o concurrente bajo las siguientes modalidades: gestión municipal o pública, gestión directa o cogestión de conformidad a lo establecido en el artículo 3722 de la Ordenanza No.001 de 29 de marzo de 2019, que contiene el Código Municipal. El valor por contribución especial de mejoras se aplicará conforme la modalidad ejecutada.

Artículo 13.- Del control de ejecución de las obras. - La Administración Zonal Tumbaco realizará de oficio, el seguimiento en la ejecución y avance de las obras civiles y de infraestructura hasta la terminación de las mismas, para lo cual se emitirá un informe técnico tanto del departamento de fiscalización como del departamento de obras públicas cada semestre. Su informe favorable final, expedido por la Administración Zonal Tumbaco, será indispensable para cancelar la hipoteca.

Artículo 14.- De la multa por retraso en ejecución de obras. - En caso de retraso en la ejecución de las obras civiles y de infraestructura, los copropietarios del inmueble sobre el cual se ubica el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "La Tola Chica", se sujetará a las sanciones contempladas en el ordenamiento jurídico nacional y metropolitano.

Artículo 15.- De la garantía de ejecución de las obras.- Los lotes producto del fraccionamiento donde se encuentra ubicado el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "La Tola Chica", quedan gravados con primera, especial y preferente hipoteca a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, gravamen que registrará una vez que se adjudiquen los lotes a sus respectivos beneficiarios y que se podrán levantar con el cumplimiento de las obras civiles y de infraestructura conforme a la normativa vigente. El gravamen constituido a favor de la Municipalidad deberá constar en cada escritura individualizada.

Artículo 16.- De la Protocolización e inscripción de la Ordenanza. - Los copropietarios del predio del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "La Tola Chica", deberán protocolizar la presente Ordenanza ante Notario Público e inscribirla en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, con todos sus documentos habilitantes.

En caso de no inscribir la presente ordenanza, ésta caducará en el plazo de tres (03) años, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3714 de la Ordenanza No. 001 de 29 de marzo de 2019.

Artículo 17.- De la partición y adjudicación. - Se faculta al señor Alcalde para que, mediante resolución administrativa, proceda con la partición administrativa correspondiente. Dicha resolución de partición y adjudicación se protocolizará ante un Notario Público y se inscribirá en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, la misma que sin otra solemnidad constituirá título de dominio del beneficiario.

Cuando por efectos de la partición y adjudicación administrativas se produjeran controversias de dominio o derechos personales entre el beneficiario del acto administrativo y quien pretenda ser titular del derecho de dominio sobre los derechos y acciones del lote o bien inmueble fraccionado, estas serán conocidas y resueltas por el juez competente en juicio ordinario.

Artículo 18.- Solicitudes de ampliación de plazo. - La Administración Zonal Tumbaco queda plenamente facultada para resolver y aprobar las solicitudes de ampliación de plazo para ejecución de obras civiles y de infraestructura.

La Administración Zonal Tumbaco deberá notificar a los copropietarios del asentamiento seis (6) meses antes a la conclusión del plazo establecido.

La Administración Zonal Tumbaco realizará el seguimiento en la ejecución y avance del cronograma de obras civiles y de infraestructura hasta la terminación de las mismas.

Dichas solicitudes para ser evaluadas, deberán ser presentadas con al menos tres (3) meses de anticipación a la conclusión del plazo establecido para la ejecución de las obras referidas y debidamente justificadas.

Artículo 19.- Potestad de ejecución. - Para el fiel cumplimiento de las disposiciones de esta Ordenanza, y en caso de que no se hayan cumplido los plazos establecidos, se podrá solicitar el auxilio de la Policía Nacional o ejecutar en forma subsidiaria, los actos que el obligado no hubiere cumplido, a costa de estos. En este evento, se podrá recuperar los valores invertidos por la vía coactiva, con un recargo del veinte por ciento (20%) más los intereses correspondientes.

Disposiciones Generales:

Primera. - Todos los anexos adjuntos al proyecto de regularización son documentos habilitantes de esta Ordenanza.

Segunda. - De acuerdo al Oficio GADDMQ-SGSG-2021-0710-OF, de 19 de marzo de 2021, emitido por el Director Metropolitano de Gestión de Riesgos, de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, mediante el cual remite el Informe Técnico I-0015-EAH-AT-DMGR-2021, de 16 de marzo de 2021, los copropietarios del asentamiento deberán cumplir

las siguientes disposiciones, además de las recomendaciones generales y normativa legal vigente contenida en este mismo oficio.

- Se dispone que los propietarios y/o poseesionarios del AHHC, no deben construir más viviendas en el macro lote evaluado, ni aumenten pisos/ plantas sobre las edificaciones existentes, hasta que el proceso de regularización del asentamiento culmine y se determine su normativa de edificabilidad específica que deberá constar en sus respectivos Informes de Regulación Metropolitana (IRM), previa emisión de la licencia de construcción de la autoridad competente que es la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda (STHV).

La Unidad Especial Regula Tu Barrio deberá comunicar a la comunidad del AHHYC “La Tola Chica”, lo descrito en el presente informe, especialmente referente a la calificación del riesgo ante las diferentes amenazas analizadas y las respectivas recomendaciones técnicas, socializando la importancia de su cumplimiento en reducción del riesgo y seguridad ciudadana.

Disposición Final. - Esta ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, Gaceta Municipal o la página web institucional de la Municipalidad.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el 28 de diciembre de 2021.

PABLO ANTONIO
SANTILLAN
PAREDES

Firmado digitalmente
por PABLO ANTONIO
SANTILLAN PAREDES
Fecha: 2022.01.04
12:44:44 -05'00'

Ab. Pablo Antonio Santillán Paredes

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

El infrascrito Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones 179 ordinaria de 12 de octubre de 2021 y 196 ordinaria de 28 de diciembre de 2021. Quito, 04 de enero de 2022.

PABLO ANTONIO
SANTILLAN
PAREDES

Firmado digitalmente
por PABLO ANTONIO
SANTILLAN PAREDES
Fecha: 2022.01.04
12:44:08 -05'00'

Abg. Pablo Antonio Santillán Paredes

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO. - Distrito Metropolitano de Quito, 04 de enero de 2022.

EJECÚTESE:



Dr. Santiago Mauricio Guarderas Izquierdo
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Santiago Mauricio Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 04 de enero de 2022.

PABLO ANTONIO SANTILLAN PAREDES
Firmado digitalmente por
PABLO ANTONIO
SANTILLAN PAREDES
Fecha: 2022.01.04 12:46:09
-05'00'

Abg. Pablo Antonio Santillán Paredes
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE MACHALA

ORDENANZA N° 15-2021

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 1) 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 establece 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 numeral 1 del artículo 375 de la Constitución de la República del Ecuador 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.";

Que, el artículo 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 artículo 486 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en relación a los asentamientos humanos de hecho, establece que: 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.";

Que, el artículo 596 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en relación a la expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y de expansión urbana, establece que: "(...) 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 afín de viabilizar la legalización de asentamientos

humanos de interés social en sus circunscripciones territoriales, en atención a sus propias realidades.”;

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, el artículo 6 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, establece que: "(...) Afín de garantizar la soberanía alimentaria, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos pueden declarar zonas industriales y de expansión urbana 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 Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano 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 o zona industrial (...);

Que, el numeral 2 del artículo 4 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, define que: "Los asentamientos humanos son conglomerados de pobladores que se asientan de modo concentrado o disperso sobre un territorio.”;

Que, el numeral 2 del artículo 32 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, define que: los planes parciales determinarán "(...) 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.";

Que, el artículo 32 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, define que: "(...) 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, el numeral 5 del artículo 47 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, se define que la gestión de suelo se realizará, entre otros, a través de los "Instrumentos para la gestión del suelo de asentamientos de hecho. La aplicación de los instrumentos de gestión está sujeta a las determinaciones del plan de uso y gestión de suelo y los planes complementarios que los desarrollen.";

Que, el artículo 74 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo se establece que: "Se entiende por asentamiento de hecho aquel asentamiento humano caracterizado por una forma de ocupación del territorio que no ha considerado el planeamiento urbanístico municipal o metropolitano establecido, o que se encuentra en zona de riesgo, y que presenta inseguridad jurídica respecto de la tenencia del suelo, precariedad en la vivienda y déficit de infraestructuras y servicios básicos.";

Que, el artículo 75 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo establece, respecto de la obligatoriedad del levantamiento de información, que: "Los gobiernos autónomos descentralizados realizarán un levantamiento periódico de información física, social, económica y legal de todos los asentamientos de hecho localizados en su territorio. Dicha información será remitida de forma obligatoria al ente rector nacional en materia de hábitat y vivienda, de conformidad con el procedimiento establecido para el efecto.";

Que, el artículo 76 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo define lo siguiente: "Declaratoria de regularización prioritaria-Los gobiernos autónomos descentralizados, 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;

Que, el artículo 90 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo se define 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 Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, publicada en Registro Oficial Nro. 790 del 5 de julio del 2016 , dispone en su artículo 92 del Capítulo II, lo siguiente, "El Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo tendrá la facultad para emitir las regulaciones nacionales sobre el uso y la gestión del suelo.";

Que, el artículo 92 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo dispone que el Consejo Técnico tendrá la facultad de: "Emitir regulaciones nacionales de carácter obligatorio que serán aplicados por los

gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos en el ejercicio de sus competencias de uso y gestión de suelo (...)".

Que, en el artículo 93 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo se dispone que: "El Consejo Técnico será conformado por la máxima autoridad del órgano rector de hábitat y vivienda, o su delegado, quien la presidirá, la máxima autoridad del órgano rector de la planificación nacional o su delegado permanente, y un representante de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos o su delegado.";

Que, la Disposición Transitoria Octava de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo establece 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.";

Que, el literal c) del artículo 31 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo define que: "Los planes parciales se utilizarán para sectores que necesiten mecanismos de gestión o intervención por la "c. Generación de grandes proyectos de vivienda, vivienda de interés social, y determinar los mecanismos de regularización de asentamientos precarios o informales.";

Que, el artículo 33 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, establece que: "Contenidos de los planes parciales para la gestión de suelo de interés social.- Los planes parciales para la

gestión de suelo de interés social serán utilizados con el fin de realizar de manera apropiada, y de acuerdo a lo establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo, los procesos de regularización de asentamientos informales o irregulares. 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, el numeral 3 del artículo 318 del Código Orgánico Ambiental establece que "Infracciones muy graves. Las siguientes infracciones se considerarán muy graves y se les aplicará, además de la multa económica, las siguientes: (...)3. El asentamiento irregular que afecte la biodiversidad dentro de las áreas protegidas o las áreas del Patrimonio Forestal Nacional. Para esta infracción se aplicará la sanción contenida en el numeral 7 del artículo 320, mismo que establece "El desalojo de personas del área donde se está cometiendo la infracción, con garantía plena de sus derechos, así como el desmontaje y la demolición de infraestructura o instrumentos utilizados para cometer la infracción.";

En ejercicio de la facultad legislativa que le confiere el artículo 240 e inciso final del artículo 264 de la Constitución, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 57, letra a) y x) del COOTAD, y la autonomía política de la que gozan los gobiernos autónomos descentralizados municipales al tenor del Art. 238 Constitucional,

EXPIDE:

La siguiente ORDENANZA PARA LA REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO DEL CANTÓN MACHALA.

TÍTULO I GENERALIDADES

CAPÍTULO I OBJETO, ÁMBITO Y GLOSARIO

Artículo 1.- Objeto.- La presente Ordenanza tiene por objeto establecer los procesos y procedimientos para la regularización integral de los asentamientos humanos de hecho de forma prioritaria, y los demás 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, garantizando la provisión de sistemas públicos de soporte y la transferencia de áreas de uso público principalmente vías, área verde y comunal a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Machala.

Artículo 2.- Ámbito. - El ámbito de esta normativa es la jurisdicción del cantón Machala, debiendo aplicarse en suelo urbano, rural o rural de expansión urbana, acorde al procedimiento a agotarse para cada actuación.

Artículo 3.- Definiciones. - Para efectos de la presente ordenanza, se establecen las siguientes definiciones:

a. **Asentamientos humanos:** Es un territorio específico sobre el cual se establece y habita un conglomerado de personas.

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

b. **Asentamiento humano de hecho:** Es un asentamiento caracterizado por una forma de ocupación del territorio urbano y rural que no se ha considerado en 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, equipamientos y servicios básicos.

c. **Buena fe:** Es la conciencia de haber adquirido el dominio del predio por medios pacíficos, exentos de fraude de cualquier otro vicio.

d. **Clave catastral:** Es el código que identifica al objeto catastral de forma única y exclusiva respecto a su localización geográfica e inventario predial, mismo que se conformará a partir del clasificador geográfico estadístico (DPA) del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) para provincia, cantón y parroquia, y la conformación subsecuente de la clave catastral, será determinada localmente y estará conformada por zona, sector, manzana y predio para el ámbito urbano; y, por zona, sector, polígono y predio para el ámbito rural.

e. **Consolidación:** Es el porcentaje de ocupación existente dentro una delimitación de territorio, que resulta de dividir el número de lotes con edificaciones existentes, para el número de lotes totales.

f. **Copropiedad:** Para efectos de la presente ordenanza, se entiende como copropiedad al bien inmueble o lote de terreno que se encuentra en propiedad de varias personas.

g. **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.

h. **Infraestructura:** Son las redes, espacios e instalaciones principalmente públicas, necesarias para el adecuado funcionamiento de la ciudad y el territorio, respecto a la movilidad de personas, bienes, así como con la provisión de servicios básicos.

i. **Regularización integral:** Conjunto de procesos y procedimientos tendientes a formalizar los asentamientos humanos de hecho, gestionando la titularización individual y el desarrollo de infraestructura.

j. **Declaración juramentada:** Documento debidamente notariado, donde el posesionario y/o coposesionario o propietario y/o copropietario declaran ante

un notario público la posesión o propiedad de un terreno.

k. Escritura de propiedad: Es un documento celebrado ante un notario público que establece, jurídicamente, las obligaciones y los derechos del beneficiario de la adjudicación.

l. Informes: Es la exposición por escrito de las circunstancias observadas de determinados hechos, situación o acontecimientos, con explicaciones detalladas que certifiquen lo dicho, estos pueden ser técnicos o jurídicos de acuerdo al caso.

m. 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.

n. Plan de Uso y Gestión del 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.

o. Planes Parciales: 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 georreferenciado que territorializan la aplicación de dicha norma.

p. **Posesión pública y pacífica:** Se entenderá como la ocupación del predio o inmueble, con ánimo de señor o dueño y sin uso de fuerza.

q. **Predio:** Es el área de terreno individual o múltiple, o más concretamente, un volumen de espacio individual o múltiple, sujeto a derechos reales de propiedad homogéneos o a relaciones socialmente aceptadas de tenencia de la tierra. Incluye suelo y construcciones.

r. **Áreas verdes y de equipamiento.** - Son espacios destinados a la recreación o a la implantación de equipamientos de servicios públicos y sociales, que por el proceso de regularización pasarán a ser de propiedad municipal.

s.- **Barrios de Interés Social.** - Son los asentamientos humanos que cumplen con las condiciones para ser declarados de interés social.

t. **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.

u. **Zonas de riesgo:** Son las zonas vulnerables que se encuentran expuestas a amenazas naturales o antrópicas (causadas por el ser humano), con pendientes pronunciadas, zonas de inundación y otros que pueden afectar, no solo los diversos usos del lugar, sino a la integración y vida humana. Podrán ser mitigables o no mitigables, conforme lo determine la entidad competente.

TÍTULO II

RECONOCIMIENTO Y CALIFICACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO OBJETO DE REGULARIZACIÓN

CAPÍTULO I
RECONOCIMIENTO DE ASENTAMIENTOS HUMANOS

Artículo 4.- Asentamientos objeto de regulación.- Constituyen objeto de regularización aquellos asentamientos humanos de hecho que se encuentren inmersos dentro de la siguiente clasificación:

- a. 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 cuya ocupación del territorio incurra en procesos de fraccionamiento, trama vial, dotación de áreas verdes, equipamientos y servicios que no están inscritos en el planeamiento urbanístico de Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Machala;
- c. Asentamientos humanos de hecho que presentan inseguridad jurídica respecto de la tenencia del suelo, precariedad en la vivienda y déficit de infraestructura y servicios básicos;
- d. Asentamientos humanos de hecho que se encuentran fuera de zonas de riesgo o en zonas de riesgo mitigable conforme a los lineamientos del ente rector en materia de gestión de riesgos.

Artículo 5.- Asentamientos no objetos de regulación.- Los asentamientos humanos de hecho que no pueden ser regularizados serán los siguientes:

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

Para estos asentamientos el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Machala, realizará procesos de reubicación de las personas que se encuentren en los asentamientos humanos de hecho que se encuentren en una de las categorías antes descritas en terrenos adecuados; para lo cual podrá, de ser necesario, declarar zonas de interés social en terrenos adecuados de conformidad con lo descrito en el artículo 594 y 595 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

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 a suelo rural de expansión urbana.

Artículo 6.- Posesión pacífica individual.- Para efectos de la aplicación de la presente ordenanza la posesión del predio objeto de regularización consiste en la tenencia de tierra con ánimo de señor y dueño; y, para que sea factible su regularización por excepción se requiere mínimo 5 años de posesión material pública, pacífica e ininterrumpida; y haberla mantenido sin violencia ni clandestinidad, demostrándose algún tipo de uso y habitación.

Artículo 7.- Consolidación y número de viviendas mínimas.- El nivel de consolidación se determina dividiendo el número de viviendas para el número de lotes existentes, y solo se procederá a la regularización cuando el asentamiento cumpla como mínimo un 30% de consolidación, y 20 núcleos familiares emplazados en el área a regularizar, de lo cual deberá existir un 50% de viviendas en relación al número familias existentes en cada asentamiento.

CAPÍTULO II

CALIFICACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO

Artículo 8.- Competencia.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Machala, posee la atribución para conocer y tramitar el procedimiento de reconocimiento y calificación a los asentamientos humanos de hecho de conformidad con los criterios establecidos en la presente Ordenanza.

Artículo 9.- Obligatoriedad del levantamiento de información.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Machala a través de las Direcciones de Planificación, Urbanismo, Gestión Ambiental y Riesgos, Participación Ciudadana y Procuraduría Sindica realizarán un levantamiento de información para identificar todos los asentamientos humanos de hecho localizados en todo el territorio, lo cual se ejecutará dos veces durante cada período de gestión administrativa municipal, el primero dentro del primer año y el segundo a los dos años contados desde primer levantamiento de información dentro del período de gestión administrativa.

El levantamiento de información se realizará a través de fichas por cada predio de los asentamientos humanos de hecho, incluyendo una clave que identificará a cada predio dentro del asentamiento humano de hecho; así mismo se incluirá 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, fraccionamiento o parcelación y normativa; lo cual estará contenido en 4 componentes los cuales son:

- a. **Componente económico:** Que contendrá los datos correspondientes al avalúo del predio o su estimación en referencia al valor catastral de los predios urbanos más cercanos, la presencia de servicios básicos y otras variables determinadas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Machala; edificaciones existentes; y, el avalúo total de todos los predios pertenecientes al asentamiento humano de hecho.
- b. **Componente físico:** Que contendrá los datos del predio sobre la localización del asentamiento humano de hecho, área de influencia, la infraestructura y/o servicios básicos existentes, el uso de suelo establecido por la actividad que se da en cada predio, estado de las edificaciones existentes, y los equipamientos cercanos a los asentamientos humanos de hecho.
- c. **Componente social:** Que contendrá la identificación de los beneficiarios por cada predio, número de personas que habitan en la vivienda, los datos de los ingresos económicos de la persona o familia que vive en cada predio del asentamiento humano de hecho, nivel de instrucción, situación social.
- d. **Componente legal:** Que contendrá la información relacionada al ocupante del predio y su tenencia

Dicho proceso podrá ser realizado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Machala en conjunto con la Superintendencia de Ordenamiento Territorial para la actualización del catastro, para lo cual se deberá utilizar los parámetros establecidos por el ente rector de hábitat y 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 a la fecha de realización del levantamiento de información.

Artículo 10.- Diagnóstico Integral.- Una vez se ha levantado la información correspondiente se realizará un diagnóstico integral por medio de un informe de factibilidad técnico jurídico que contendrá de las condiciones actuales del asentamiento humano de hecho, que incluirá lo siguiente:

- 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 superioridad jerárquica (planes) relacionadas con el suelo.
- i. Condiciones de amenaza y riesgo.

En el informe de factibilidad técnico jurídico se establecerá los asentamientos que deban ser objeto de regularización prioritaria y que cumplan con los criterios establecidos en la presente Ordenanza para considerarse objeto de regularización.

La información obtenida servirá de insumo para determinar los asentamientos humanos de hecho cuya regularización deba ser promovida en forma prioritaria y actualizada en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y Plan de Uso y Gestión de Suelo, debiendo incorporarse en el componente urbanístico del mismo; una vez delimitada dicha información el Alcalde remitirá el Informe con sus respectivos anexos a la máxima autoridad el ente rector de hábitat y vivienda, dos veces durante cada periodo de gestión administrativa municipal según la obligación determinada en el artículo 75 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

Artículo 11.- De la regularización prioritaria.- Una vez que se ha ejecutado el diagnóstico integral de los asentamientos humanos de hecho se considerará de forma principal a los asentamientos establecidos antes del 28 de diciembre de

2010, a fin de determinar las zonas que deberán ser consideradas para declaratoria de regularización prioritaria por parte del Alcalde e inserción dentro del componente urbanístico del plan de uso y gestión de suelo en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad; debiendo respetarse los criterios establecidos en la presente Ordenanza a fin de determinar los asentamientos humanos de hecho que se regularizaran de forma prioritaria. Si los asentamientos humanos de hecho constituidos posteriores al 28 de diciembre de 2010 se ubican en zonas de alta vulnerabilidad y riesgo no mitigable, se podrá incorporarlos de forma prioritaria para su relocalización.

Posteriormente no podrán incluirse 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.

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 de los asentamientos humanos de hecho a regularizar, iniciando por aquellos que se establezcan de regularización prioritaria. Una vez finalizado el proceso de regularización prioritaria el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Machala, realizará una planificación para iniciar los procesos de regularización de los demás asentamientos humanos de hecho por prelación de fechas de conformación del asentamiento y estar en zonas de riesgo no mitigable.

TITULO III DE LA INICIATIVA DE REGULARIZACIÓN

CAPÍTULO I DE LA INICIATIVA PÚBLICA Y PETICIÓN DE PARTE

Artículo 12.- De la iniciativa pública.- Los procesos de regularización de los asentamientos humanos de hecho se deberán iniciar por iniciativa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Machala, una vez se haya procedido a

identificar y levantar la información correspondiente de los asentamientos humanos de hecho y previa identificación de los que deban ser objeto de regularización prioritaria para su regularización.

Finalizado el proceso de regularización de los asentamientos humanos determinados como de regularización prioritaria, se podrán iniciar de oficio procesos de regulación integral en función de la planificación realizada por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Machala, de los asentamientos que cumplan los requisitos mínimos establecidos en la presente Ordenanza.

Artículo 13.- Del informe de regularización. - Para el inicio del trámite por iniciativa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Machala, la Dirección de Urbanismo deberá elaborar un informe de regularización a nombre de los beneficiarios con el siguiente contenido referencial:

- a. Nombre del asentamiento humano o de la organización social en la cual se agrupan.
- b. Nombres y apellidos completos de los beneficiarios.
- c. Cédula de identidad del beneficiario.
- d. Identificación precisa del asentamiento humano, con determinación de la provincia, cantón, parroquia, zona.
- e. Plano topográfico georreferenciado.
- f. Datos de domicilio, número telefónico, correo electrónico de los beneficiarios.
- g. Escritura(s) del bien inmueble a regularizar.
- h. Certificado de gravamen del predio.
- i. Listado de socios de la organización, de serlo.
- j. Inscripción y aprobación de la personalidad jurídica, en caso de ser organización social.
- k. Proyecto de fraccionamiento en el formato DWG.
- l. Certificado de gestión de riesgos otorgado por la Dirección de Ambiental.

De igual forma se procederá a elaborar un informe de factibilidad técnica jurídica, que contenga un diagnóstico integral de las condiciones actuales del asentamiento humano de hecho, que deberá contener los criterios establecidos en el artículo 9 de la presente Ordenanza.

Artículo 14.- A petición de parte.- Culminado el proceso de regularización prioritaria, se procederá al proceso de regularización integral el cual se podrá realizar mediante la petición de parte de los beneficiarios, los cuales ingresarán a la planificación municipal a fin de iniciar el proceso de regularización, se deberá adjuntar los siguientes requisitos:

- 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. Proyecto de fraccionamiento en el formato DWG.
- n. Certificado de gestión de riesgos otorgado por la Dirección Ambiental.

Las solicitudes presentadas serán analizadas por la Dirección de Urbanismo a fin de incorporarse dentro de la planificación realizada por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Machala.

Artículo 15.- Aclaración de la solicitud de regularización a petición de parte.- En los casos que la solicitud esté incompleta o no sea clara, la Dirección de Urbanismo deberá notificar a los beneficiarios que deberán aclarar o completar la información dentro del plazo de 5 días, de no hacerlo se archivará la petición.

TÍTULO IV DE LA REGULARIZACIÓN, ÁREA VERDE Y LOTE MÍNIMO

CAPÍTULO I FORMAS DE REGULARIZACIÓN

Artículo 16.- De las formas de regularización.- De conformidad con la Ley, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Machala, procederá a regularizar los asentamientos humanos de hecho consolidados y de interés social, a través de Partición Administrativa y Expropiación Especial para Regularización de Asentamientos Humanos.

Artículo 17.- Declaratoria de interés social.- Con la finalidad de que la regularización atienda al derecho constitucional, hábitat y vivienda adecuada, en las resoluciones de regularización de los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados se hará la declaratoria de interés social del asentamiento, siempre que se cumplan con las siguientes condiciones o requisitos:

- a. Falta de planificación urbanística.
- b. Inseguridad jurídica en cuanto a la propiedad individual de la tierra.
- c. Viviendas con calidad estructural reducida.
- d. Falta parcial o total de servicios básicos.
- e. Obras de infraestructura ejecutadas por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado de Machala u otras entidades públicas.
- f. La conformación del asentamiento a regularizarse por un tiempo mínimo de 5 años.
- g. Una consolidación mínima del 30%, la cual será establecida de conformidad con lo determinado en la presente ordenanza.

Los asentamientos que cumplan las condiciones socioeconómicas, legales y físicas, serán declarados de interés social dentro del mismo proceso de

regularización.

CAPÍTULO II DE LA POTESTAD DE PARTICIÓN ADMINISTRATIVA Y ADJUDICACIÓN

Artículo 18.- De la potestad de partición administrativa.- La regularización mediante la potestad de partición administrativa, tiene por objeto reconformar, partir y adjudicar lotes a favor de los copropietarios de predios proindiviso, en función de las condiciones que se establecen en el informe técnico definitivo, disponiendo su registro en los correspondientes catastros con todos sus efectos legales.

Artículo 19.- Inicio del procedimiento.- La Dirección de Urbanismo dispondrá el inicio del procedimiento de regularización requiriendo a la Subdirección de Uso y Gestión de Suelo, la emisión del informe técnico provisional en base a los requisitos receptados.

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, salvo que sea a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Machala.

Artículo 20.- Informe técnico provisional.- Receptada la documentación con la disposición de inicio de procedimiento, dentro de 30 días hábiles se emitirá el informe técnico, con los 4 componentes determinados en el artículo 9 de la presente ordenanza; determinando las condiciones de partición del inmueble, parámetros de diseño para futuras edificaciones, identificando las obras de infraestructura que deban ejecutarse y singularizando a los copropietarios acorde al título de dominio, dejando a salvo los derechos de terceros perjudicados.

Artículo 21.- Notificación del informe provisional.- Un extracto del informe técnico provisional será notificado a los interesados a fin de que puedan realizar las observaciones pertinentes. A efectos de precautelar los derechos de terceros, a costa de los beneficiarios se realizará la publicación del mismo extracto en un periódico de mayor circulación del Cantón.

El extracto del informe técnico provisional contendrá la siguiente información:

1. Ubicación del inmueble proindiviso,
2. Número de ficha catastral del inmueble proindiviso,
3. Número de lotes y manzanas,
4. Información respecto de la propuesta de transferencia de área verde y/o comunal, y vías; y,
5. El listado de beneficiarios.

Artículo 22.- De las observaciones al informe técnico provisional.- Las personas naturales y/o jurídicas que acrediten legítimo interés, dentro del término de tres días contados a partir del siguiente día de la notificación con el extracto del informe técnico provisional, podrán presentar sus observaciones, fijando su domicilio y/o correo electrónico para posteriores notificaciones. Las observaciones presentadas de ser fundamentadas se tendrán en cuenta para el informe técnico definitivo.

Artículo 23.- Del informe técnico definitivo.- Fenecido el tiempo para recibir observaciones y dentro de los ocho días hábiles posteriores, se elaborará el informe técnico definitivo al cual se acompañará el cronograma de ejecución de obras básicas de infraestructura, tomando en consideración las observaciones aportadas y debidamente justificadas, el cual será revisado y aprobado por la Dirección de Urbanismo, quien remitirá el expediente al Alcalde para la emisión de la resolución administrativa.

Artículo 24.- Resolución administrativa de partición y adjudicación.- El alcalde emitirá resoluciones motivadas que contendrá la partición y adjudicación de los lotes a favor de los copropietarios en función de su consolidación o la

reconformación del lote mínimo y se determinará los parámetros de diseño para futuras edificaciones, en los términos dispuestos en el informe técnico.

Además, expresamente se determinará las áreas verdes y/o comunales y vías transferidas como bienes de dominio y uso público; así mismo, de ser el caso, se identificará el área o zona que no será regularizada por encontrarse en zonas de protección natural o cultural, o que tengan factores de riesgo no mitigable, estableciendo la necesidad de reubicación. Se dispondrá, además, la realización de las acciones y gestiones que fueren necesarias para la recuperación y mitigación de la zona de riesgo recuperada.

Artículo 25.- De la protocolización y registro.- La resolución administrativa de partición y adjudicación se notificará y entregará a los beneficiarios o al procurador común del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, para que dentro del término de 30 días contados a partir del día siguiente de su notificación, procedan a su protocolización en una de las Notarías del cantón Machala y su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad constituyéndose en título de dominio a favor de los adjudicatarios así como del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Machala, en lo que corresponde a vías, áreas verdes y/o comunales.

La regularización del asentamiento, no implica en ninguna circunstancia, legalización de las edificaciones existentes en los predios o las actividades económicas que se desarrollan en los mismos; por lo que, los beneficiarios deberán cumplir con lo determinado en la normativa vigente para estos casos.

Artículo 26.- De las controversias.- 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.

CAPÍTULO III DE LA EXPROPIACIÓN ESPECIAL

Artículo 27.- Expropiación especial con fines de regularización.- Son susceptibles de expropiación especial los predios ubicados en la zona urbana y de expansión urbana de propiedad de particulares, sobre los cuales se encuentran establecidos asentamientos humanos de hecho, consolidados y de interés social, cuyos poseedores carecen de títulos de propiedad y que cumplan los requisitos y condiciones previstos en esta Ordenanza, mediante Resolución del Alcalde que los declare de utilidad pública, con el propósito de definir la situación jurídica de los poseedores, adjudicándoles los lotes correspondientes.

De manera general en esta modalidad de expropiación se seguirá el mismo procedimiento expropiatorio previsto en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública 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. Se establecerá 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 poseionarios de buena fe y el tiempo mínimo de posesión.

Artículo 28.- Del inicio de procedimiento.- La Dirección de Urbanismo dispondrá el inicio de procedimiento de regularización requiriendo a la Subdirección de Uso y Gestión de Suelo la emisión del informe que deberá contener los componentes establecidos en el artículo 9 de la presente Ordenanza, además de lo siguiente:

1. **Informe Topográfico.-** Que contendrá la medición topográfica, planimetría y altimetría de todo el asentamiento y sus componentes, que incluye, el total del macro lote, cada edificación, unidad de vivienda, vías y áreas verdes y comunales futuras, canales, ríos, esteros, zonas de protección, vías existentes en el catastro vial y otras vías existentes.
2. **Informe del Censo Poblacional.-** De cada vivienda para establecer el poseionario real, superficie y linderos del terreno donde se encuentra el asentamiento humano.
3. **Informe del Avalúo Municipal.-** El avalúo municipal del bien inmueble a expropiar e individual de los lotes de cada asentamiento se lo realizará según lo que determine la Ordenanza para la Formación y Administración de la Información Predial; Determinación del Avalúo de la Propiedad; y Determinación del Impuesto Predial de los Bienes Inmuebles Urbanos y Rurales del Cantón Machala vigente a la fecha de la resolución individual, así mismo deberá considerarse la real capacidad de pago y la condición socioeconómica de los poseionarios, sobre la base del valor del predio sin tomar en consideración las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía.
4. **Informe de Regulación Urbana.-** Diseño urbano y el diseño vial, del asentamiento humano, en el mismo que deberá contemplarse lo siguiente:
 - a. Afectaciones viales
 - b. Límite urbano

- c. Límite del asentamiento
- d. Lote tipo
- e. Líneas de fábrica
- f. Líneas de cerramiento
- g. Líneas de construcción
- h. Usos de suelo
- i. Normas urbanísticas
- j. Áreas verdes y comunales
- k. Definición de linderos y medidas de los predios y sus poseionarios según el censo.

Este informe contendrá conclusiones y recomendaciones de la viabilidad de la expropiación especial para la regularización de asentamientos humanos de hecho consolidados y de interés social, al que adjuntarán el cuadro de linderos, plano del asentamiento humano de hecho y consolidado.

Artículo 29.- Informe de financiamiento.- El certificado de disponibilidad presupuestaria se sustituirá con el informe de financiamiento, el cual se realizará de conformidad con el previo avalúo del bien inmueble a expropiar y el avalúo individual de los lotes de cada asentamiento, con lo cual la Dirección Financiera elaborará el informe de financiamiento de cada poseionario en función de su situación socioeconómica y de conformidad con los criterios vertidos en la presente Ordenanza. La Dirección Financiera procederá de la siguiente forma:

1. Si el poseionario ha pagado la totalidad o parte del valor al propietario del predio, la Dirección Financiera elaborará el informe respectivo, valor que será descontado del monto establecido para la expropiación especial, de lo contrario procederá a emitir las tablas individuales de amortización asumiendo los criterios de las tasas de interés conforme lo establece el Código Orgánico Tributario, que deberán pagar cada uno de los poseionarios.
En el caso que corresponda se aplicará el pago por compensación, conforme lo indicado en la presente Ordenanza, para luego proceder a emitir las tablas individuales de amortización que deberán cancelar los adjudicatarios

2. Con la resolución de regularización la Dirección Financiera emitirá los títulos de crédito a cada adjudicatario, los mismos que serán exigibles a partir del día siguiente de su vigencia
3. Los adjudicatarios irán cancelando obligatoriamente los valores, de manera periódica, de acuerdo a lo establecido en la presente Ordenanza y en la tabla de amortización.
4. La Dirección Financiera practicará una liquidación semestral de los valores recaudados.

Artículo 30.- Informe integral.- El informe integral aprobado será remitido a Procuraduría Sindica para que emita criterio jurídico sobre la procedencia del trámite, de ser procedente, se pondrá en conocimiento del Alcalde a fin de emitir la declaratoria de utilidad pública e interés social.

Artículo 31.- Costo de los estudios y trámites.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Machala, realizará los estudios técnicos, legales y censo de posesionarios, así como también, los trámites administrativos para alcanzar la regularización de los asentamientos humanos de hecho contemplados en la presente ordenanza.

Cuando el asentamiento humano de hecho, se ha producido por un lotizador informal los costos serán deducidos del pago a favor del propietario del predio expropiado, salvo que el propietario demuestre mediante sentencia ejecutoriada que su propiedad ha sido objeto de invasión.

Artículo 32.- De la resolución de declaratoria de utilidad pública e interés social.- El Alcalde, en base al expediente remitido, declarará de utilidad pública e interés social de los predios mediante Resolución, previo los informes técnicos, financieros y jurídicos correspondientes; así mismo se dispondrá su inscripción en el Registro de la Propiedad. Igualmente autorizará al señor Alcalde pueda disponer la ocupación inmediata del inmueble conforme a lo estipulado en el artículo 596 párrafo tercero numeral 1 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización e inicie el procedimiento de

expropiación en favor de los adjudicatarios, estando exento de realizar consignación previa.

La declaratoria de utilidad pública e interés social, será puesta en conocimiento del Concejo Cantonal de acuerdo a lo determinado en el artículo 57 literal I del Código Orgánica de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Artículo 33.- Notificación de la resolución.- El Secretario General será el responsable de notificar al propietario o copropietarios del inmueble, al Registro de la Propiedad del Cantón Machala, y a los beneficiarios del proceso de regularización o a través de su representante o procurador común, con el contenido de la resolución aprobada, lo cual servirá de justo título a fin de proceder con el procedimiento de regularización.

El Departamento de Procuraduría Sindica elaborará el documento de transferencia de dominio público de las vías, áreas verdes y comunales, el cual será inscrito en el Registro de la Propiedad; a partir de esta inscripción quedarán todas las dependencias municipales habilitadas para intervenir en cada uno de los asentamientos humanos aprobados.

Artículo 34.- Resoluciones Individuales.- Posteriormente al perfeccionamiento de la transferencia de dominio del bien inmueble expropiado a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Machala, en conjunto con informes correspondientes se realizará la resolución específica de regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado, según se establece en la presente ordenanza, de conformidad con lo siguiente:

- a. La conversión del inmueble expropiado a bien de dominio privado (colectivo)
- b. La regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado que ha cumplido con todos los parámetros normativos y técnicos del caso, y,
- c. La autorización de partición y adjudicación o venta directa según corresponda, únicamente a los poseedores censados.
- d. 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, fraccionamiento o parcelación y normativa.

e. La propuesta de regularización, que incluya:

1. Los ajustes prediales que sean del caso;
2. 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, equipamientos públicos y áreas verdes;
3. Claves catastrales y números de predios para cada lote individual;
4. Norma urbanística, en cuanto al aprovechamiento del suelo en términos de uso y compatibilidades específicas del suelo, densidades, edificabilidad y formas de ocupación del suelo;
5. Etapas de la operación urbanística de ser el caso y cronograma de obras de urbanización que sean necesarias para la consolidación del asentamiento;
6. Los mecanismos de gestión del suelo y social para su ejecución;
7. Otras definiciones normativas definidas para el efecto de acuerdo a las necesidades específicas del GADM y del área del asentamiento humano;

Una vez aprobada y sancionada la resolución individual de regularización, se solicitará su protocolización e inscripción en el Registro de la Propiedad para proceder posteriormente a entregar las escrituras individuales a los poseedores.

Artículo 35.- Pago del justo precio.- 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 mediante el siguiente procedimiento:

- a. Cuando no se hubiera cambiado el uso del suelo, se partirá del avalúo catastral presente;
- b. Cuando se hubieran producido cambios en el uso de suelo, que tenía el bien inmueble al momento de su ocupación de hecho, el valor por metro

cuadrado se calculará sobre la norma técnica de valoración vigente a esa época; y,

- c. No se tomará en consideración las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía;

Determinado el justo precio, para proceder al pago de afectados debidamente justificado, se deducirán de este los créditos que tenga el sujeto pasivo a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Machala por conceptos tributarios y no tributarios.

Artículo 36.- Modalidad de pago.- El pago al expropiado podrá efectuarse mediante títulos de crédito emitidos por la Dirección Financiera, que serán negociables y podrán ser compensados con las acreencias a favor de la municipalidad o en la forma en que los adjudicatarios vayan pagando el valor de los inmuebles adjudicados, en vencimientos semestrales a un plazo no mayor a veinte y cinco años.

Los títulos de crédito emitidos a los adjudicatarios, tendrán vencimientos semestrales o conforme hayan acordado con el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Machala, previa autorización del Alcalde y conforme a la tabla establecida para el efecto, a un plazo no mayor a veinte y cinco años, en función de la real capacidad de pago y la condición socioeconómica de los poseionarios, condición que se reconocerá al momento de emitir el certificado de no adeudar. Por lo tanto, cuando la persona esté al día en los pagos por concepto de adjudicación, no se le negará la obtención de dicho certificado.

Artículo 37.- Procedimiento para deducciones a favor de los poseionarios.- A fin de establecer las deducciones a los adjudicatarios según lo determina el inciso tercero, numeral 4 del artículo 596 correspondiente al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se procederá de la siguiente manera:

1. A partir de expedida la resolución de expropiación especial, la Dirección

Financiera procederá a notificar el inicio del trámite de deducciones del pago del justo precio a los poseionarios.

2. Una vez notificados los poseionarios, en el término de 30 días presentarán los documentos que acrediten el pago al propietario del predio que serán los siguientes: promesas de compraventa, cesión y venta de derechos posesorios, facturas, actas de mediación y sentencias ejecutoriadas, autos resolutiveos, y diligencias pre-procesales, confesión judicial, información sumaria y cualquier documento de validez legal, los cuales serán aceptados previo reconocimiento de firma y rúbrica de los pagos realizados al propietario o si previamente estos documentos fueron convalidados ante un Juez.

En concordancia con el inciso tercero del numeral 4 del artículo 596 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, previo al cálculo que la Dirección Financiera efectuará para la elaboración de los convenios de pago que suscribirán los adjudicatarios, éstos podrán deducir del valor total a pagar, los pagos totales o parciales realizados a favor del propietario del terreno, siempre que fueren acreditados con documentos que justifiquen el abono efectuado, y que se encuentran detallados en el numeral 2 del presente artículo.

Esta posibilidad podrá aplicarse aun cuando los adjudicatarios ya hubieren suscrito el convenio de pago con el Municipio, en cuyo caso la sentencia judicial que reconozca los valores entregados al presunto propietario, podrán descontarse de los saldos del pago, mediante un recalcuio de las tablas de amortización de los adjudicatarios.

Artículo 38.- Pago por compensación.- En concordancia con el inciso cuarto numeral 4 del artículo 596 correspondiente al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, si quien alega ser propietario del bien inmueble que pretende regularizarse lo hubiere lotizado, contraviniendo disposiciones legales, ordenanzas o normas, los adjudicatarios no pagaran valor alguno por el predio expropiado, salvo que el propietario demuestre mediante

sentencia ejecutoriada que su propiedad ha sido objeto de invasión y previo el cumplimiento del debido proceso.

En estos casos la resolución individual específica de adjudicación y regularización entrará en vigencia, pero el pago del justo precio o el pago igual a cero quedarán suspenso hasta que la entidad sancionadora administrativa o judicial correspondiente, determine la culpabilidad o inocencia del presunto lotizador informal.

Artículo 6.- Procedimiento de recaudación.- Con la declaratoria de utilidad pública en la que se determina la valoración y el plazo a pagar, la Dirección Financiera, elaborará la tabla de amortización considerando las reducciones que legalmente correspondan, la cual será susceptible de reajustes en caso de sentencia judicial.

En concordancia con el inciso tercero del numeral 4 del artículo 596 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el pago del justo precio del predio se efectuará en base al cálculo de la respectiva tabla individual de amortización, la que se referirá específicamente al valor que corresponda al área que va a ser adjudicada a cada poseionario, y contemplará los intereses fijados en el artículo 21 del Código Orgánico Tributario, y de conformidad a la tabla de plazos que deberá elaborar la Dirección Financiera.

Consta a continuación la tabla referencial de plazos que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Machala usará como guía, la cual deberá de especificarse en la resolución que se emita para cada asentamiento.

Rango valor lote	Años
1 a 4000	8
4001 a 6000	9
6001 a 8000	10
8000 a 10000	11
10001 a 20000	12

20001 a 40000	15
40001 en adelante	25

La Dirección Financiera emitirá una liquidación semestral de los valores recaudados a cada adjudicatario en la cual se verificará el cumplimiento de acuerdo a la tabla de amortización.

De constatarse que se ha incumplido con los pagos de al menos dos meses, se proceda con la notificación al adjudicatario que se encuentra en mora, procedimiento que se determinará en la resolución individual de regularización.

La Dirección Financiera deberá entregar al propietario los valores recaudados semestralmente; en base al plazo acordado con los beneficiarios y, en el caso de litigio realizará la consignación del valor recaudado y no recibido por el propietario en una unidad judicial civil.

Artículo 40.- Prohibición de enajenar.- Los lotes adjudicados a través de la resolución de regularización, no quedarán con prohibición de enajenar o patrimonio familiar de ningún tipo, pudiendo disponer de los mismos de forma como los beneficiarios creyeren pertinente en favor de su derecho de propiedad.

Artículo 41.- Lotes sin poseionarlo identificado.- Los lotes que en el censo de poseionarios se determine que no tienen poseionario, servirán para completar el 15% de áreas verdes y comunales, y para la relocalización de las familias en situación de riesgo.

Artículo 42.- Venta directa de lotes.- En los casos de asentamientos humanos de hecho, localizados en predios que son de propiedad de particulares, que hayan pasado a manos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Machala por los procesos administrativos señalados en la presente ordenanza u otros, se podrá realizar la venta directa a los poseionarios del predio, sin necesidad de subasta y sin tomar en cuenta las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía, mediante resolución del Alcalde, de acuerdo con el procedimiento

de valoración previsto en esta ordenanza.

Artículo 43.- Información falsa y prácticas especulativas del uso del suelo.- En caso de existir adulteración o falsedad de la información concedida en el proceso de regularización de los asentamientos humanos de hecho, la resolución de expropiación y las resoluciones individuales específicas de regularización serán nulas; la Dirección de Urbanismo y la Dirección de Procuraduría Sindica, realizarán los informes para que se proceda a revocar la resolución de regularización, dejándola sin efecto alguno.

CAPÍTULO IV DE LAS ÁREAS VERDES

Artículo 44.- De las áreas verdes.- En todos los casos el establecimiento de áreas verdes y de equipamiento comunitario para el caso de asentamientos humanos de hecho, deberá respetar como mínimo el porcentaje de 15% del área útil del predio.

CAPÍTULO V LOTE MÍNIMO

Artículo 45.- Del área de lote mínimo.- La zonificación, el uso y ocupación del suelo, la trama vial y las áreas de los lotes u otras características del asentamiento humano de hecho y consolidado, será aprobadas de acuerdo a los criterios técnicos, sin desatender las condiciones territoriales del asentamiento.

En caso de que la realidad del asentamiento así lo requiere y con la finalidad de dotar de flexibilidad a los procesos de regularización física y legal, el Alcalde podrá aprobar lotes inferiores a las áreas mínimas establecidas en la zonificación vigente no pudiendo ser inferior a 40 metros cuadrados con un frente mínimo de 7 metros. Además deberá contemplar lo establecido en los planes de ordenamiento territorial, de conformidad a lo determinado en la disposición transitoria octava de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

TÍTULO V
DOTACIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS DE SOPORTE
CAPÍTULO I
DE LA RESPONSABILIDAD

Artículo 46.- Dotación de infraestructura y servicios.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Machala como parte del proceso de regularización realizará la construcción de los sistemas públicos de soporte necesarios en las zonas objeto del proceso de regularización, los que podrán ser financiados vía contribución especial de mejoras, o de conformidad con la presente ordenanza.

La ejecución de las obras de infraestructura y servicios en los asentamientos humanos se realizarán en el plazo de 10 años contados a partir de la promulgación de las resoluciones individuales respectivas.

Una vez regularizado el asentamiento humano de hecho, se incorporarán los predios destinados a equipamientos públicos a las áreas públicas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Machala, para su gestión y mantenimiento, salvo que exista alguna negociación con el mismo para una alianza en su gestión.

CAPÍTULO II
DEL FINANCIAMIENTO DE LAS OBRAS

Artículo 47.- Financiamiento de la dotación de obras.- Las obras de infraestructura podrá financiarse de tres maneras:

- a. **Gestión pública.-** Se financian a través del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Machala, para lo cual deberán incluir en su presupuesto anual un rubro específico para la dotación de infraestructura, equipamientos y servicios en asentamientos humanos regularizados o a través de contribución especial de mejoras.
- b. **Gestión privada.-** Se financian a través de los aportes directos de los beneficiarios, para lo cual el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal

de Machala deberá hacer el seguimiento y fiscalización de la obra. Este tipo de gestión no generará posteriormente recaudación de contribución especial por mejoras para los beneficiarios.

- c. **Gestión compartida.**- Se financian a través del aporte compartido de bienes y servicios entre los beneficiarios del asentamiento humano y el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Machala, ya sea de manera económica, con mano de obra, material de construcción o cualquiera que se defina dentro de la negociación, para lo cual se deberá firmar un convenio de gestión de obra entre ambas partes.

TÍTULO VI DE LAS SANCIONES

CAPÍTULO I POTESTAD SANCIONADORA

Artículo 48.- Prohibición.- Se prohíbe obtener beneficios mediante prácticas especulativas sobre el uso del suelo, así como el enriquecimiento injusto del titular, caso contrario, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Machala realizará la denuncia pertinente y remitirá copia del expediente a la Fiscalía.

Artículo 49.- Potestad sancionadora.- La Dirección de Justicia y Policía del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Machala, en el marco de sus competencias y dentro de la circunscripción cantonal, tendrá potestad para sancionar y establecer la responsabilidad, previo a los informes técnicos presentados por la Dirección de Urbanismo y Gestión de Riesgos, a las personas naturales y jurídicas, públicas o privadas, que incurran en el cometimiento de infracciones leves y graves a la presente ordenanza y la gestión del suelo, con respeto al debido proceso y con la garantía del derecho a la defensa.

CAPÍTULO II INFRACCIONES Y SANCIONES

Artículo 50.- Infracciones leves, graves y sanción aplicable. - Las personas naturales o jurídicas, que incurran en las prohibiciones, acciones u omisiones previstas en esta ordenanza, serán sancionadas de acuerdo a la siguiente tabla:

INFRACCIONES LEVES	SANCIÓN
a) Ejecutar obras en áreas no parceladas, lotizadas o urbanizadas, cuando tales parcelaciones, lotizaciones o urbanizaciones deban realizarse de manera previa.	20 salarios básicos unificados de los trabajadores en general.
b) No asumir las cargas urbanísticas y las cesiones de suelo obligatorias, impuestas por el planeamiento urbanístico, por la aplicación de los instrumentos de gestión del suelo y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.	50 salarios básicos unificados de los trabajadores en general.
c) Realizar fraccionamientos del suelo que contravengan lo establecido en el Plan de desarrollo y ordenamiento territorial y los planes de uso y gestión de suelo, o en sus instrumentos complementarios.	50 salarios básicos unificados de los trabajadores en general.
d) Obstaculizar o impedir la función de inspección de los diferentes departamentos a fin de aplicar la presente Ordenanza.	10% el Salario básico unificado de los trabajadores en general.

INFRACCIONES GRAVES	SANCIÓN
a) Comercializar lotes en urbanizaciones o fraccionamientos o cualquier edificación que no cuente con los respectivos permisos o autorizaciones, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales del caso.	100 salarios básicos unificados de los trabajadores en general.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- Cuando la transferencia física de terreno como aporte de área verde no fuere posible en los términos establecidos en la presente Ordenanza, podrá disminuirse gradualmente, según su consolidación; en cuyo caso el porcentaje faltante será compensado pecuniariamente al valor catastral, previo a la adjudicación.

La disminución gradual del porcentaje mínimo de áreas verdes, será aplicable únicamente para asentamientos humanos de hecho consolidados hasta el 28 de diciembre de 2010, en atención a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Décimo Cuarta del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

PORCENTAJE DE ÁREA VERDE	15	14	13	12	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	0
PORCENTAJE DE CONSOLIDACIÓN	30	35	40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100

Los valores que se establecieron por parte de la Municipalidad, por concepto de compensación pecuniaria por el porcentaje faltante del área verde, podrán estar sujetos a la suscripción de un convenio de pago con la Dirección Financiera, cancelando para su suscripción el 25% y el saldo restante será prorrateado hasta por el plazo de 5 años.

SEGUNDA.- Las Dependencias y Empresas Municipales, deberán atender con carácter prioritario los requerimientos que formulen las Direcciones encargadas de la ejecución de la presente Ordenanza.

TERCERA.- A efectos de garantizar una adecuada planificación cantonal, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Machala, a través de la Dirección de Justicia y Policía, y de las Comisarias Municipales realizará un permanente y exhaustivo control que impida la consolidación de nuevos asentamientos de hecho.

La Dirección de Urbanismo en conjunto con la Comisaría de Construcción y Ornato en el ámbito de su competencia, iniciará los procedimientos administrativos sancionadores en contra de quienes fraccionaren o construyeren sin contar con la autorización municipal de conformidad con las sanciones determinadas en la presente Ordenanza.

CUARTA.- Los lotes que resulten de la regularización materia de la presente Ordenanza, dada su naturaleza de interés social, a futuro no podrán ser fraccionados, condición que constará de manera expresa en el acto administrativo de partición y adjudicación; y, en las futuras transferencias de dominio.

QUINTA.- En las zonas urbanas y rurales la Empresa Pública Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de Machala "AGUAS MACHALA-EP" gestionará y promoverá planes, programas y proyectos de vivienda de interés social y prioritario, de acuerdo a sus competencias determinadas en el artículo 3 literal m, o, p, r, s, v, w; artículo 5 de la Ordenanza de Constitución Organización y Funcionamiento de la Empresa Pública de Agua Potable y Alcantarillado del Cantón Machala, Aguas Machala EP.

Para ejecutar las competencias antes mencionadas en la zona rural, se solicitará la autorización de la Autoridad Agraria Nacional de acuerdo a la obligación descrita en el artículo 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales.

SEXTA.- A fin de agilizar los procesos de regulación establecidos en la presente Ordenanza, se faculta al Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Machala sea quien mediante los actos administrativos correspondientes de cumplimiento al objetivo propuesto en el presente instrumento.

SÉPTIMA.- En caso de convalidaciones de fraccionamientos no autorizados, el Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Machala en uso de la competencia establecida en el artículo 476 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, autoriza al Alcalde/sa del Cantón Machala a fin de ejercer la mencionada

competencia en los casos que se requiera.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- Las Direcciones de Planificación y Urbanismo, elaborará un cronograma de trabajo para la regularización integral de los asentamientos, posterior a la regularización de los que tengan carácter de prioritario.

SEGUNDA.- La Dirección de Comunicación, emprenderá por los medios de comunicación, prensa escrita, radiodifusión incluido redes sociales una campaña de difusión de la presente Ordenanza, y la Dirección de Participación Ciudadana su difusión en los asentamientos humanos del cantón Machala.

DISPOSICIÓN REFORMATORIA

PRIMERA.- Refórmese el artículo 9 de la Ordenanza de Fraccionamiento y Urbanizaciones del Cantón Machala, por el siguiente:

"Art. 9.- Área mínima a fraccionar en el área rural. - En el área rural no se podrá fraccionar lotes menores a 2.5 hectáreas, excepto en los proyectos de vivienda de interés social, que se regirán de acuerdo a lo establecido en la planificación territorial; así mismo, en los procesos de partición administrativa, convalidaciones de fraccionamiento no autorizado, realizados a fin de regularizar asentamientos humanos de hecho.

Para los proyectos de vivienda de interés social en zona rural se podrá aprobar lotes inferiores a las áreas mínimas establecidas en la planificación vigente no pudiendo ser inferior a 90 metros cuadrados con un frente mínimo de 7 metros."

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

ÚNICA. - Deróguese expresamente cualquier Ordenanza que se contraponga al presente Instrumento.

DISPOSICIÓN FINAL.

ÚNICA. - La presente Ordenanza entrará en vigencia con la publicación en la Gaceta Institucional y página web Institucional; sin perjuicio de su publicación

en el Registro Oficial.

Dado y firmado en la sala de sesiones del I. Concejo de Machala, a los ocho días del mes de diciembre del dos mil veintiuno.

Machala, diciembre 8 de 2021

Ing. Civil Darío Macas Salvaterra
ALCALDE DEL CANTÓN MACHALA



Ab. Miguel Ángel Lozano Espinoza
SECRETARIO GENERAL DEL I. CONCEJO
CANTONAL DEL GAD MUNICIPAL DE
MACHALA

SECRETARÍA GENERAL DEL I. CONCEJO CANTONAL
DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE MACHALA.

CERTIFICO:

Que, la presente ORDENANZA PARA LA REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO DEL CANTON MACHALA, fue discutida y aprobada en dos sesiones ordinarias de fechas ocho de septiembre ; y, diciembre ocho del dos mil veintiuno, respectivamente; conforme lo establecido en el Art. 245 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Machala, diciembre 8 del 2021

Abg. Miguel Ángel Lozano Espinoza Msc,
SECRETARIO GENERAL DEL I. CONCEJO CANTONAL
DEL GAD MUNICIPAL DE MACHALA.



SECRETARÍA GENERAL DEL I. CONCEJO CANTONAL
DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE MACHALA

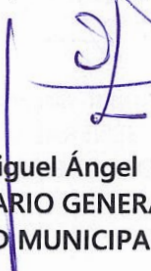
==
N DE /



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE MACHALA

De conformidad con lo dispuesto en el Art. 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito al Ing. Darío Macas Salvatierra-Alcalde de Machala, el original y las copias de la ORDENANZA PARA LA REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO DEL CANTÓN MACHALA, para su respectiva sanción y aprobación.

Machala, 16 de diciembre del 2021


Abg. Miguel Ángel Lozano Espinoza Msc,
SECRETARIO GENERAL DEL I. CONCEJO CANTONAL
DEL GAD MUNICIPAL DE MACHALA



En uso a la facultad concedida en el Art. 248 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, declaro sancionada la ORDENANZA PARA LA REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO DEL CANTÓN MACHALA, y ordeno su promulgación en el Registro Oficial, Gaceta Municipal y pág. Web Institucional, en vista de que se han cumplido y observado los trámites legales, y está de acuerdo con la Constitución de la República del Ecuador y las leyes.

Machala, 16 de diciembre del 2021


Ing. Civil Darío Macas Salvatierra,
ALCALDE DEL CANTÓN MACHALA



SECRETARÍA GENERAL DEL I. CONCEJO CANTONAL
DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE MACHALA
CERTIFICO:

Que, la presente **ORDENANZA PARA LA REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO DEL CANTÓN MACHALA**, fue sancionada y ordena su promulgación el Ing. Civil Darío Macas Salvatierra-Alcalde del Cantón Machala, en el Registro Oficial, Gaceta Municipal y pág. Web Institucional, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 324 ibídem del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en vista de que se han cumplido y observado los trámites legales, y está de acuerdo con la Constitución de la República del Ecuador y las leyes.

Machala, 16 de diciembre del 2021

Abg. Miguel Ángel Lozano Espinoza Msc,
SECRETARIO GENERAL DEL I. CONCEJO CANTONAL
DEL GAD MUNICIPAL DE MACHALA



CERTIFICO:

Que, la **ORDENANZA PARA LA REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO DEL CANTÓN MACHALA**, fue aprobada por el I. Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Machala, en primer y segundo debate en sesiones ordinarias de septiembre 8 de 2021; y, diciembre 8 de 2021, es fiel copia del original.

Machala, febrero 04 de 2022



Firmado electrónicamente por:
**MIGUEL ANGEL
LOZANO
ESPINOZA**

Ab. Miguel Ángel Lozano Espinoza, Msc
**SECRETARIO GENERAL DEL I. CONCEJO
CANTONAL DEL GAD MUNICIPAL DE MACHALA**



Ing. Hugo Del Pozo Barrezueta
DIRECTOR

Quito:
Calle Mañosca 201 y Av. 10 de Agosto
Telf.: 3941-800
Exts.: 3131 - 3134

www.registroficial.gob.ec

El Pleno de la Corte Constitucional mediante Resolución Administrativa No. 010-AD-CC-2019, resolvió la gratuidad de la publicación virtual del Registro Oficial y sus productos, así como la eliminación de su publicación en sustrato papel, como un derecho de acceso gratuito de la información a la ciudadanía ecuatoriana.

"Al servicio del país desde el 1º de julio de 1895"

El Registro Oficial no se responsabiliza por los errores ortográficos, gramaticales, de fondo y/o de forma que contengan los documentos publicados, dichos documentos remitidos por las diferentes instituciones para su publicación, son transcritos fielmente a sus originales, los mismos que se encuentran archivados y son nuestro respaldo.