



**ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA QUE REGULA EL DESARROLLO Y EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO E INCORPORA EL TÍTULO INNUMERADO DENOMINADO “DE LA DECLARATORIA DE INTERES SOCIAL A ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS Y DEL PROCEDIMIENTO INTEGRAL DE REGULARIZACIÓN”, CONTENIDO EN EL LIBRO II DEL CÓDIGO MUNICIPAL (Establece el Procedimiento de Declaratoria de Interés Social a Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados y el Proceso Integral de Regularización)**

### **EXPOSICION DE MOTIVOS**

Luego de aprobación de la actual Constitución de la República, el Gobierno Central ha establecido lineamientos específicos para la planificación del desarrollo y ordenamiento territorial con base en la implementación de un nuevo Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa.

Con la finalidad de regularizar los asentamientos informales de las viviendas que ocupan el suelo de manera informal, o “de hecho”, la legislación vigente reúne contenidos que deben ser aplicados en el cantón Portoviejo.

Ante la urgencia de encontrar una solución a la necesidad real del territorio, ésta administración municipal ha expresado interés en desarrollar contenido normativo que tenga como finalidad regular el procedimiento de declaratoria de interés social a los asentamientos humanos de hecho y consolidados y el proceso integral de regularización, considerando además, la pertinencia de que dicho contenido esté en concordancia con la normativa nacional.

### **EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO**

#### **CONSIDERANDO:**

Que, el artículo 30 de la Constitución de la República, determina 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, establece que: “Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía”.



Que, el artículo 66 ídem, dictamina que: “Se reconoce y garantizará a las personas: 2. El derecho a una vida digna, que asegure la salud, alimentación y nutrición, agua potable, vivienda, saneamiento ambiental, educación, trabajo, empleo, descanso y ocio, cultura física, vestido, seguridad social y otros servicios sociales necesarios.”

Que, el artículo 264 íbidem determina “Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras normas que determine la ley; numeral 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 “; numeral 14 inciso segundo “En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus funciones, expedirán ordenanzas cantonales”.

Que, el artículo 376 de la Constitución, señala 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 375 de la Constitución manifiesta que el Estado en todos sus niveles de gobierno garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna.

Que, el artículo 4 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, estipula: que: dentro de los fines de los gobiernos autónomos descentralizados se encuentra: f) La obtención de un hábitat seguro y saludable para los ciudadanos y la garantía de su derecho a la vivienda en el ámbito de sus respectivas competencias”.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su artículo 54 establece que entre las funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal se encuentra: “i) Implementar el derecho al hábitat y a la vivienda y desarrollar planes y programas de vivienda de interés social en el territorio cantonal.”

Que, la Ley Reformatoria del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 15, manifiesta la reforma del primer inciso del artículo 186, sobre la facultad tributaria, de la siguiente manera: “Los gobiernos autónomos descentralizados municipales y distritos metropolitanos mediante ordenanza podrán crear, modificar, exonerar o suprimir, tasas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas, por procesos de planificación o administrativos que incrementen el valor del suelo o la propiedad; por el establecimiento o ampliación de servicios públicos que son de su responsabilidad; el uso de bienes o espacios públicos; y, en razón



de las obras que ejecuten dentro del ámbito de sus competencias y circunscripción, así como la regulación para la captación de las plusvalías.”

Que, el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, declara que: “Los consejos regionales y provinciales y los concejos metropolitanos y municipales aprobarán ordenanzas regionales, provinciales, metropolitanas y municipales, respectivamente, con el voto conforme de la mayoría de sus miembros. Los proyectos de ordenanzas, según corresponda a cada nivel de gobierno, deberán referirse a una sola materia y serán presentados con la exposición de motivos, el articulado que se proponga y la expresión clara de los artículos que se deroguen o reformen con la nueva ordenanza. Los proyectos que no reúnan estos requisitos no serán tramitados.”

Que, el artículo 458 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y descentralización señala: “Los gobiernos autónomos descentralizados tomarán todas las medidas administrativas y legales necesarias para evitar invasiones o asentamientos ilegales, para lo cual deberán ser obligatoriamente auxiliados por la fuerza pública; seguirán las acciones legales que correspondan para que se sancione a los responsables.”

Que, el artículo 476 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y descentralización establece: “Fraccionamientos no autorizados sin fines comerciales.-Si de hecho se realizaren fraccionamientos sin aprobación de la municipalidad, quienes directa o indirectamente las hubieran llevado a cabo o se hubieran beneficiado en alguna forma de ellas, no adquirirán derecho alguno frente a terceros y la municipalidad podrá sancionar con una multa equivalente al avalúo del terreno a los responsables; excepto cuando el concejo municipal o distrital convalide el fraccionamiento no autorizado de asentamientos de interés social consolidados”.

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

Que, el artículo 596 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y descentralización determina: “Con el objeto de regularizar los asentamientos humanos de hecho en suelo urbano y de expansión urbana, de propietarios particulares, los gobiernos autónomos descentralizados metropolitanos o municipales, mediante resolución del órgano legislativo, pueden declarar esos predios de utilidad pública e



interés social con el propósito de dotarlos de servicios básicos y definir la situación jurídica de los poseedores, adjudicándoles los lotes correspondientes.

Cada Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano establecerá mediante ordenanza los criterios para considerar un asentamiento humano como consolidado o cualquier otra definición que requiera a fin de viabilizar la legalización de asentamientos humanos de interés social en sus circunscripciones territoriales, en atención a sus propias realidades....”

Que, el artículo 74 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, determina 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 ídem establece que: Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos 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 LOOTUGS manifiesta que: “Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, en el plan de uso y gestión de suelo, determinarán zonas que deban ser objeto de un proceso de regularización física y legal de forma prioritaria, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad. Para ello, se contará previamente con un diagnóstico integral que establezca la identificación de los beneficiarios, la capacidad de integración urbana del asentamiento humano, la ausencia de riesgos para la población y el respeto al patrimonio natural y cultural, de conformidad con la legislación vigente. Esta declaratoria se realizará en el componente urbanístico del plan de uso y gestión de suelo. El Gobierno Central realizará la declaratoria de regularización prioritaria, en el caso que los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos no lo realicen en el plazo de dos años contados desde la vigencia del plan de uso y gestión del suelo....”

Que, el Plan Nacional del Buen Vivir 2013-2017, determina como objetivo 2: “Auspiciar la igualdad, la cohesión, la inclusión y la equidad social y territorial en la diversidad. 2.12 (...) c) Impedir el desarrollo de asentamientos humanos en zonas de riesgo no mitigable y en zonas ambientalmente sensibles y generar acciones de mitigación en los territorios vulnerables. (...) d) Facilitar la legalización y consolidación de los asentamientos humanos irregulares con criterios de planificación territorial participativa, corresponsabilidad e inclusión económica y social, con énfasis en estrategias locales que permitan la



prevención y la mitigación de riesgos. (...) e) Promover la reubicación con corresponsabilidad de los asentamientos humanos que se encuentran en zonas de riesgo no mitigable y en zonas ambientalmente sensibles, de acuerdo a la Estrategia Territorial Nacional y generar acciones de mitigación de riesgos en los territorios vulnerables. (...) f) Generar e implementar mecanismos y estrategias de coordinación entre entes gubernamentales implicados en la planificación, el ordenamiento territorial y la gestión de riesgos de los asentamientos humanos.”

En cumplimiento de las atribuciones contempladas en la Constitución y en el COOTAD, expide la:

**ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA QUE REGULA EL DESARROLLO Y EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO E INCORPORA EL TÍTULO INNUMERADO DENOMINADO “DE LA DECLARATORIA DE INTERÉS SOCIAL A ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS Y DEL PROCEDIMIENTO INTEGRAL DE REGULARIZACIÓN”**

(Establece el Procedimiento de Declaratoria de Interés Social a Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados y el Proceso Integral de Regularización)

**CAPÍTULO I  
GENERALIDADES**

**Art. Innumerado (1).- Competencia.-** El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Portoviejo es el organismo público competente para 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 cabeceras parroquiales del área rural, además de ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.

**Art. Innumerado (2) .- Objeto.-** El presente título, tiene por objeto establecer los procesos para la regularización integral de los asentamientos humanos de hecho consolidados y/o precarios, así como la declaratoria de interés social para aquellos asentamientos que cumplen las condiciones socioeconómicas, legales y físicas establecidas para este efecto, de conformidad con la Reglamentación de Uso y Ocupación del Suelo Urbano y Rural del cantón Portoviejo, planes maestros, planes especiales, planes parciales y demás disposiciones de regularización expedidas por el GAD Municipal del cantón Portoviejo.

**Art. Innumerado (3).- Casos de aplicación.-** La presente Ordenanza será aplicada en los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados ubicados en suelos con clasificación urbana y de cabeceras parroquiales, que justifiquen la propiedad mediante título debidamente inscrito, en los siguientes casos:



- a) Asentamientos que cuenten con escrituras colectivas del o los predios que los conforman.
- b) Asentamientos cuya propiedad se encuentre bajo la figura jurídica de compra venta de derechos y acciones.
- c) Asentamientos, cuya propiedad se encuentra a nombre de una persona jurídica pública o privada, sin fines de lucro, del cual el titular y los beneficiarios hayan solicitado por escrito su regularización y fraccionamiento, partición o subdivisión, teniendo la obligación de transferir la propiedad individualizada de los lotes a cada uno de sus beneficiarios una vez obtenida la ordenanza de regularización, sin perjuicio de las acciones legales presentes o futuras que se pudieran interponer en su contra por el incumplimiento de la ley.
- d) Otros que justifiquen la propiedad del inmueble a regularizar.

Todos los asentamientos humanos de hecho y consolidados que soliciten su regularización, deberán proponer un fraccionamiento con un mínimo de once lotes. Aquellos asentamientos cuyo número sea menor al establecido, deberán seguir los procedimientos de aprobación regular determinados en la normativa municipal.

**Art. Innumerado (4).- Definiciones.-** Para la correcta aplicación de esta Ordenanza se establecen las siguientes definiciones:

- a) **Asentamiento humano de hecho.-** Son asentamientos cuyo fraccionamiento o división, trama vial y distribución de las áreas verdes y de equipamiento, no ha considerado el planeamiento urbanístico establecido en el GAD Municipal, o que se encuentra en zona de riesgo mitigable, y que presenta inseguridad jurídica respecto de la tenencia del suelo, precariedad en la vivienda y déficit de infraestructuras y servicios básicos.  
La ocupación precaria del suelo con fines habitacionales, deberá de haberse realizado en forma pública, pacífica, ininterrumpida por el plazo no inferior cinco años, en uno o más lotes ajenos por parte de un conjunto de familias.
- b) **Poseción pública y pacífica:** Se entenderá como la ocupación de lotes con ánimo de señor y dueño, y sin uso de fuerza.
- c) **Asentamiento humano de hecho consolidado:** Son aquellos que cumplen las condiciones de consolidación establecidas en la presente ordenanza, y cuentan con capacidad de integración en la ciudad formal por estar organizado jurídicamente, contar con la factibilidad de servicios básicos, ser accesible, estar potencialmente conectado, con reserva suficiente de suelo para vías, equipamientos y áreas verdes.
- d) **Asentamiento humano de hecho consolidado y precario:** Son asentamientos humanos de hecho y consolidados que se caracterizan por tener un acceso inadecuado al servicio de agua potable, infraestructura y saneamiento, una



calidad estructural reducida en la vivienda, superpoblación y un estatus residencial precario.

- e) **Consolidación.**- Porcentaje de ocupación existente en un predio que resulta de dividir el número de lotes con edificaciones existentes para el número de lotes propuestos entre los copropietarios.
- f) **Copropiedad.**- Para efectos de la presente ordenanza se entenderá como copropiedad al bien inmueble o lote de terreno que se encuentra en propiedad de varias personas.
- g) **Fraccionamiento, partición o subdivisión.**- Son los procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios predios a través de una autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado, que viabiliza el registro e individualización de predios o lotes resultantes, los cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en el respectivo plan de uso y ocupación de suelo.
- h) **Infraestructura.**- Se refiere a las redes, espacios e instalaciones principalmente públicas, necesarias para el adecuado funcionamiento de la ciudad y el territorio, relacionadas con la movilidad de personas y bienes, así como con la provisión de servicios básicos.
- i) **Inmueble proindiviso.**- Inmueble sin dividir, cuando el todo, constituido por un bien o una masa patrimonial, corresponde sin partes específicas determinadas a dos o más personas.
- j) **Lindero.**- Es el límite o límites hasta donde se extiende el predio o lote.
- k) **Loteo.**- Proceso de división o habilitación del suelo.
- l) **Márgenes de protección.**- Son las áreas que se encuentran dentro de los radios de influencia de la actuación de los cuerpos de agua en general, ríos, quebradas, acueductos, poliductos, rellenos sanitarios, redes de alta tensión y otras áreas de protección especial que puedan afectar la calidad de vida, seguridad y salud de los habitantes.
- m) **Regularización integral.**- Es el conjunto de procesos y procedimientos tendientes a formalizar los asentamientos humanos, gestionando la titularización individual y el desarrollo de infraestructura.
- n) **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 eléctrica, agua potable, 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.
- o) **Zonas de protección ecológica.**- Son zonas determinadas dentro de un territorio que presentan características ecológicas, las cuales deben ser conservadas por existencia de especies endémicas u otros.



- p) **Zonas de riesgo.**- Son zonas vulnerables que se encuentran expuestas a amenazas naturales o antrópicas (hechos por el ser humano), como pendientes pronunciadas, zonas de inundación y otros que pueden afectar no solo los diversos usos del lugar si no a la integridad y vida humana. Podrán ser mitigables o no mitigables, conforme así lo determine la autoridad competente.

## **CAPÍTULO II DE LA REGULARIZACION**

### **SECCIÓN I ETAPAS DEL PROCESO DE REGULARIZACIÓN**

**Art. Innumerado (5).- Etapas del proceso regularización integral.**- El proceso integral de regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados tendrá tres etapas:

1. **Regularización.**- Consiste en la habilitación del suelo a través del fraccionamiento del mismo en más de diez lotes (a partir de 11 lotes), la contribución de área verde, equipamiento público, y trama vial, de conformidad con la normativa vigente.

Este proceso busca disminuir la ocupación informal del suelo, realizando la regularización normativa y administrativa de la tierra, mejoramiento barrial, mitigación de riesgo y reubicación de familias asentadas en zonas de protección ecológica o de riesgo no mitigable.

2. **Titularización individual de los lotes.**- Es la etapa mediante la cual se otorgan las escrituras individuales a los copropietarios del asentamiento regularizado. Dentro de este proceso la Municipalidad realizará, de ser necesario, el acompañamiento respectivo, a fin de que los títulos de propiedad legalmente otorgados e inscritos en el Registro de la Propiedad, sean entregados a sus beneficiarios.
3. **Desarrollo de infraestructura.**- Es la etapa de intervención tendiente a dotar de obras de infraestructura al asentamiento regularizado mediante gestión municipal o pública, gestión directa de los propietarios o cogestión, de acuerdo a sus competencias.

**Art. Innumerado (6).- Declaratoria de Interés Social de los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados.**- Con la finalidad de que la regularización atienda el derecho constitucional al hábitat y a la vivienda adecuada, en las ordenanzas 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:



- 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) Acceso inadecuado al agua potable.
- f) Superpoblación y/o hacinamiento poblacional.

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

## **SECCIÓN II**

### **FUNCIONES DE LA UNIDAD DE LEGALIZACION DE TIERRAS**

**Art. Innumerado (7).- Funciones de la Unidad de Legalización de Tierras:** La Unidad llevará adelante los procedimientos administrativos previos al acto de regularización, así como los procesos posteriores a la sanción de la ordenanza de regularización que sean de su competencia. Tendrá las siguientes funciones:

- a) **Técnica:** Elaborar los informes requeridos para el análisis y discusión de los procesos de regularización.
- b) **Jurídica:** Asesorar a la ciudadanía y a las entidades municipales competentes en el proceso de regularización, elaborar los informes jurídicos requeridos y realizar el acompañamiento para la titularización individual, de los beneficiarios que así lo requieran.
- c) **Socio-organizativa:** Identificar los asentamientos humanos irregulares y facilitar su participación en la etapa de regularización.

**Art. Innumerado (8).- Levantamiento de información y aprobación de los asentamientos humanos de hecho y consolidados.-** Le corresponderá a la Unidad de Legalización de Tierras en los procesos de regularización, en coordinación con la dependencia municipal encargada del ordenamiento territorial, identificar y realizar un levantamiento anual de información de todos los asentamientos humanos de hecho y consolidados, a fin de que sean analizados para el proceso de regularización. Dicha identificación servirá de insumo para determinar los asentamientos cuya regularización deba ser promovida en forma prioritaria, en cumplimiento de las condiciones sociales, económicas, legales, ambientales y de riesgos de la propiedad.

Esta información será remitida a las dependencias públicas correspondientes, conforme lo determinado en la normativa nacional vigente; para ello, se contará previamente con un diagnóstico integral que identifique a los beneficiarios, la capacidad de integración



urbana del asentamiento, la ausencia de riesgos para la población y el respeto al patrimonio natural y cultural, en los términos y condiciones establecidos en la Ley.

Los procesos de regularización se realizarán exclusivamente sobre los asentamientos identificados y calificados por la Unidad Técnica, no pudiendo incluirse posteriormente más asentamientos en este proceso, excepto, cuando un asentamiento pruebe debidamente que cumple con los requisitos establecidos para su regularización y que fue excluido en el proceso referido.

### **SECCIÓN III REQUISITOS**

**Art. Innumerado (9).- Requisitos.-** Los procesos de regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- a) La ocupación del bien inmueble a regularizarse por un tiempo mínimo de 5 años; previo al inicio del proceso de regularización, de forma material, pública, pacífica e ininterrumpida, sin violencia ni clandestinidad, debiendo demostrarse el uso o habitación.
- b) Un mínimo de 11 lotes resultantes del proceso de regularización;
- c) Propiedad del bien inmueble a nombre de los beneficiarios, sea de forma colectiva o individual mediante la figura de derechos y acciones.
- d) Una consolidación (lotes con edificación/lotes total) mínima del 30%, la cual será establecida de conformidad con los parámetros expuestos en la presente ordenanza.
- e) Con capacidad de integración en la ciudad formal. Es decir, debe contar con una organización jurídicamente reconocida, y tener factibilidad de servicios básicos, ser accesible, con reserva suficiente de suelo para vías, equipamientos y áreas verdes.
- f) Los demás requisitos establecidos en la presente Ordenanza.

**Art. Innumerado (10).- Asentamientos no susceptibles de regularización.-** No podrán ser objeto del proceso de regularización los asentamientos humanos de hecho y consolidados que:

- a) Se encuentren ubicados en áreas verdes municipales;
- b) Estén asentados en áreas declaradas de utilidad pública e interés social.

A excepción de los casos establecidos en el artículo 596 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización



Los casos que se detallan a continuación no podrán ser objeto del proceso de regularización los asentamientos humanos de hecho y consolidados bajo ninguna excepción:

- c) Los ubicados en franjas de derecho de vías, zonas de riesgo no mitigable, zonas de protección ecológica donde no sea viable un cambio de zonificación, zonas de protección especial;
- d) Los terrenos con pendientes superiores a 45°;
- e) Las áreas correspondientes a cuerpos de agua en general;
- f) Los bienes que pertenezcan al patrimonio forestal y de áreas naturales del Estado, ni a las tierras del patrimonio del Ministerio del Ambiente.

Sin embargo, si en un predio o lote existe una parte del inmueble que pueda habilitarse y otra que no, se procederá a realizar el proceso de regularización del asentamiento humano en la parte que no se halle afectada. Para ello, se podrá autorizar el fraccionamiento y la adjudicación individual de los lotes no afectados y no se autorizará que en las áreas afectadas por riesgos no mitigables y no regularizables se mantengan asentamientos existentes o se produzcan nuevos asentamientos.

**Art. Innumerado (11).- 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 Municipal 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 Municipal 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.

**Art. Innumerado (12).- Cambio de zonificación.-** Si el asentamiento humano de hecho y consolidado se ubica en un sector cuya zonificación no permite la división de los predios que de hecho ya se encuentre realizada, el Concejo Municipal, a través de las comisiones correspondientes y previa la obtención de los informes técnicos necesarios, podrá autorizar el cambio de zonificación, exclusivamente para el predio sujeto de regularización, considerando las condiciones territoriales del asentamiento. La propuesta de cambio de zonificación deberá ser presentada por la Unidad Técnica de Legalización o quien haga sus veces, previo el cumplimiento de todos los requisitos determinados en el ordenamiento jurídico.

**Art. Innumerado (13).- Áreas verdes y de equipamiento público.-** El establecimiento de las áreas verdes y de equipamiento público para el caso de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, deberá respetar el porcentaje del 15% del área útil del predio; sin embargo, este porcentaje podrá disminuirse gradualmente, según su porcentaje de



consolidación y de acuerdo al plazo y demás condiciones establecidas en la ley. El faltante de áreas verdes será compensado pecuniariamente con excepción de los asentamientos declarados de interés social.

La disminución en la contribución obligatoria de áreas verdes y de equipamiento será excepcional, previo el estudio pormenorizado del nivel de consolidación, que determine la imposibilidad de la contribución de las áreas verdes y de equipamiento, en cuyo caso se aplicará una excepción, que será propuesta por la Unidad de Legalización en coordinación con la entidad responsable de territorio, hábitat y vivienda.

**Art. Innumerado (14).- Iniciativa de los procesos de regularización.-** Los procesos de regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados podrán iniciarse de la siguiente forma:

- a) **Iniciativa pública:** Los procesos de regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, se podrán hacer por iniciativa municipal atendiendo a la planificación anual de la Unidad Técnica de Legalización o quien haga sus veces.
- b) **A petición de parte:** Los procesos de regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, se podrán hacer por iniciativa de los interesados, previo el cumplimiento de los requisitos establecidos en la ley y en la presente Ordenanza.

**Art. Innumerado (15).- Solicitud inicial.-** Para iniciar el trámite de regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado, la parte interesada deberá presentar una solicitud a la Unidad Técnica de Legalización o quien haga sus veces, con el siguiente contenido:

- a) Nombres completos del solicitante, de la ubicación clara y precisa del asentamiento humano y/o de la organización social bajo la cual se agrupan.
- b) Petición concreta de regularización;
- c) Identificación de domicilio, correo electrónico y número de teléfono para notificaciones.

Además, para justificar la propiedad, verificar el estado socioeconómico y determinar las obras civiles y de infraestructura y demás condiciones físicas existentes, por cada Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado, se considerará la siguiente documentación:

- d) Documentación física:



Plano e información alfanumérica con la identificación clara y precisa del bien inmueble (que se constituirá como lote madre) donde se encuentran ubicados los lotes ocupados. Constará de:

1. Determinación de la zona y parroquia de acuerdo a la escritura.
2. Clave catastral del lote global.
3. Número de lotes totales.
4. Nombre y apellidos de los poseionarios (posibles adjudicatarios) asignados a cada lote identificando el número de lote.
5. Número de lotes vacíos
6. Reserva de espacios libres de edificación para vías, equipamientos y áreas verdes.

e) Documentos socio-organizativos:

1. Inscripción y aprobación de la personalidad jurídica por parte del organismo regulador que corresponda, en caso de que la escritura esté a nombre de una organización social.
2. Listado de socios de la organización social y estado actual de compra-venta de lotes individuales.

f) Documentos legales:

1. Escritura(s) del bien inmueble a regularizar, en la cual debe constar el área total del terreno que se fracciona en lotes de uso residencial, áreas verdes y equipamientos comunitarios, vías y áreas de protección ambiental, descripción de medidas y linderos de cada lote, diferenciando y especificando los que tienen adjudicatarios de los que se encuentran sin asignar. Así mismo, se clasificarán, de ser el caso, los lotes adjudicados en aquellos que han comprado 100% el lote de que todavía están en proceso (se indicará el porcentaje de compra-venta realizado).
2. Identificar los requisitos legales con los que se considerará justificada y se dará por válida la compra-venta de lotes cuando haya sido realizada.
3. Certificado actualizado de gravámenes del predio, emitido por el Registro de la Propiedad.
4. Planillas de servicios básicos correspondientes al mes anterior de la solicitud, en caso de existir.

#### **SECCIÓN IV PROCEDIMIENTO**

**Art. Innumerado (16).- Calificación.-** Una vez recibida la solicitud y revisada la información presentada en la misma, la Unidad de Legalización, o quien haga sus veces, se iniciará el procedimiento correspondiente. En caso de que la solicitud esté incompleta



o no sea clara, se solicitará a los interesados que aclaren o completen la misma en el término de 72 horas que correrán desde la notificación. La solicitud no será tramitada mientras no se cumpla con los requisitos mínimos necesarios, y en caso de que no sea completada o aclarada en el término previsto, se procederá al archivo de la misma.

De considerarlo pertinente, la Unidad o quien haga sus veces, podrá solicitar a la dirección municipal encargada de catastros que realice el bloqueo de las claves catastrales correspondientes.

La regularización del asentamiento dependerá de que éste no se encuentre en una zona de riesgo no mitigable, del cumplimiento de los requisitos legales y de las normas técnicas aplicables, por lo que el inicio del procedimiento no conlleva obligatoriedad de regularización por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Portoviejo.

**Art. Innumerado (17).- Elaboración de informes para la regularización.-** A fin de racionalizar la sistematización de la información requerida por el proceso, facilitar su realización y evitar duplicaciones innecesarias u omisiones, el GAD Municipal del Cantón Portoviejo elaborará los siguientes informes:

- a) **Calificación inicial por parte de la Unidad Técnica de Legalización o quien haga sus veces:** Una vez iniciado el trámite, se procederá a determinar la propiedad, años de ocupación, el estado de consolidación del asentamiento, riesgos evidentes, así como a levantar la información de campo que se considere pertinente. De ser necesario se contará con la colaboración obligatoria de los interesados y demás órganos de la administración municipal.
- b) **Socio-Organizativo:** Considerará los componentes sociales y organizativos, incluyendo la población, las condiciones socio-económicas, de consolidación y tiempo del asentamiento humano;
- c) **Legal:** Considerará el cumplimiento de la normativa vigente para la aplicación del proceso de regularización;
- d) **Técnico:** Considerará la situación urbanística del lugar y su entorno, incluyendo consideraciones ambientales, de riesgos, zonificación, factibilidad, accesibilidad, levantamientos plani-altimétricos, y los que fueren necesarios para identificar el Grado de consolidación y la capacidad de integración urbana del asentamiento.
- e) **De valoración del predio global.**
- f) **De factibilidad de servicios** de Agua Potable y Saneamiento.

Si los informes presentan observaciones que establezcan que el asentamiento incumple con los requisitos legales o técnicos necesarios para su regularización, la Unidad Técnica de Legalización o quien haga sus veces, notificará a los solicitantes con la resolución en la que se expone clara y motivadamente las causas de la negativa.



**Art. Innumerado (18).- Elaboración y aprobación del proyecto de ordenanza.-** La Unidad Técnica de Legalización o quien haga sus veces, remitirá, el expediente debidamente organizado y foliado con los informes correspondientes, la exposición de motivos y el proyecto de ordenanza de regularización del asentamiento humano, y de ser el caso la declaratoria de interés social, a la Comisión correspondiente.

La Comisión correspondiente deberá tratar sobre el expediente puesto en su consideración, y de conformidad con el procedimiento para la administración, uso y actualización del Código Municipal del cantón Portoviejo, o el que se designe para el efecto, proceder para que la Ordenanza sea aprobada en primer y segundo debate por parte del Corporación Municipal.

**Art. Innumerado (19).- Emisión de claves catastrales individuales y nuevos números de predios individuales.-** Una vez sancionada la ordenanza de regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado, la Unidad Técnica de Legalización solicitará al departamento técnico encargado del catastro, generar los números de claves catastrales y nuevos números de predios individuales conforme la Ordenanza Municipal aprobada. Las claves catastrales individuales y los números de predios individuales solicitados se generarán sin que se requiera de ningún otro requisito más que la inscripción en el Registro de la Propiedad, conforme lo establecido en la Ordenanza aprobada para el efecto.

Así mismo se generarán las claves catastrales y números de predios, de las áreas verdes y de equipamiento público a transferirse a favor de la Municipalidad.

**Art. Innumerado (20).- Notificación y plazo para la inscripción en el Registro de la Propiedad.-** Los beneficiarios deberán protocolizar e inscribir sus predios en el Registro de la Propiedad dentro del plazo establecido en la Ley, conforme consta en la ordenanza de regularización correspondiente. Esta ordenanza será título suficiente que justifique la transferencia de áreas verdes y de equipamiento público a favor de la Municipalidad, así como del establecimiento de garantías.

**Art. Innumerado (21).- Actualización de la información.-** Una vez que el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado haya obtenido su regularización, la Secretaría del Concejo Municipal remitirá una copia certificada de la ordenanza sancionada y la documentación respectiva a la Dirección de Ordenamiento Territorial, o quien haga sus veces, la cual deberá incluir al asentamiento regularizado dentro de la zonificación determinada en la ordenanza de regularización y notificar al resto de entidades municipales que corresponda.

**Art. Innumerado (22).- Excedentes o diferencias de áreas en el proceso de regularización.-** En caso que en un asentamiento humano de hecho y consolidado se



evidencie por medio del levantamiento plani-altimétrico la existencia de una diferencia o excedente en el área del terreno, se procederá conforme a la normativa correspondiente, previo al acto normativo.

**Art. Innumerado (23).- Obligaciones de los beneficiarios.-** Cuando haya finalizado el proceso de regularización, los beneficiarios deberán cumplir con los plazos y condiciones determinadas en la ordenanza de regularización correspondiente. 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.

## SECCIÓN V PROCEDIMIENTO DE TITULARIZACIÓN

**Art. Innumerado (24).- Escrituración individual.-** Una vez sancionada la ordenanza de regularización en donde constan los números de claves catastrales y nuevos números de predios individuales, los beneficiarios de los procesos de regularización tendrán el plazo de tres años, contados a partir de la vigencia de la ordenanza de regularización para inscribir sus escrituras individuales en el Registro de la Propiedad.

La Unidad de Legalización brindará acompañamiento a los beneficiarios de los procesos de regularización para la escrituración individual de sus lotes, sin perjuicio de que los beneficiarios, con el fin de realizar los procesos de escrituración puedan recibir servicios legales públicos brindados por la entidad nacional rectora del desarrollo urbano y vivienda a través de los bonos de titulación, la Defensoría Pública o cualquier otra entidad estatal; o, servicios legales privados, con el fin de hacer efectivos sus derechos, establecer el procedimiento legalizar a aquellos lotes que estén vendidos en función de los documentos legales establecidos.

**Art. Innumerado (25).-** La Dirección Financiera, en coordinación con la Unidad Técnica de Legalización o quien haga sus veces, atendiendo a los principios de legalidad, celeridad, cooperación, eficiencia, eficacia, transparencia, participación, libre acceso al expediente, informalidad, intermediación, buena fe y confianza legítima dará atención ágil a las personas beneficiarias de los procesos de regularización.

En consecuencia, procederá previa la presentación de los requisitos correspondientes a realizar la transferencia de dominio de los predios regularizados.

La liquidación de los valores que por este concepto se realicen, deberán emitirse en un término máximo de 5 días, contados a partir de la presentación de los documentos necesarios.



De existir inconsistencias o errores en los documentos que soporten la transferencia de dominio, estos deberán ser devueltos a los usuarios en un término de 48 horas.

Los documentos que se deberán adjuntar para efectuar la transferencia de dominio son:

- a) Copia certificada de la escritura colectiva (que define el conjunto de lotes a legalizar individualmente) que se encuentra contenida en la ordenanza que se emita para la regularización del asentamiento, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad.
- b) Copia de pago del impuesto predial y la contribución especial de mejoras del año actual.
- c) Formulario de declaración para la liquidación de impuestos a la transferencia de dominio, con firma y sello del notario, debidamente lleno, sin enmendaduras, tachones o borrones.
- d) Original y copia de la minuta con firma y sello del notario o escritura de transferencia de dominio; la minuta deberá contener los valores de la transferencia.
- e) Copia de cédula y certificado de votación de los intervinientes, de ser necesario.
- f) Copia del poder especial o general en caso de comparecencia de apoderados.
- g) Copia de nombramiento vigente del representante legal en caso de organizaciones.
- h) En caso de transferencia de dominio realizada por entidades de interés social el certificado de bienes, emitido por el Registro de la Propiedad, a fin de determinar si existe o no derecho a exención; deberá encontrarse vigente al momento de realizar el trámite de transferencia de dominio.

## SECCIÓN VI

### DEL DESARROLLO DE SERVICIOS E INFRAESTRUCTURA

**Art. Innumerado (26).- Del desarrollo de servicios e infraestructura.-** La ejecución de las obras de infraestructura en los asentamientos humanos de hecho, consolidados y de interés social, se realizará en el plazo y condiciones determinados en su propia ordenanza de regularización, sin embargo, su plazo de ejecución no será mayor a cuatro años, pudiendo este plazo prorrogarse máximo por un período igual.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Portoviejo, por disposición de la ley y como parte del proceso de regularización de asentamientos humanos de hecho consolidados y de interés social, realizará la construcción de los sistemas públicos de soporte necesarios en las zonas objeto del proceso de regularización, en particular respecto del servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos. Todas las obras de infraestructura podrán ser ejecutadas mediante gestión individual o concurrente, con las siguientes modalidades:



1. **Gestión municipal o pública:** obra de infraestructura pública realizada por la Municipalidad, Junta Parroquial, Consejo Provincial o cualquier entidad del gobierno central.
2. **Gestión directa:** obra de infraestructura pública, ejecutada con el aporte exclusivo de los beneficiarios de la obra, sin inversión del sector público. Dichas obras, una vez concluidas, serán fiscalizadas por la municipalidad previa a su entrega y no se generará pago de contribución especial de mejoras, conforme lo determinado en el artículo 570 del COOTAD.
3. **Cogestión:** obra de infraestructura que cuenta con la participación de la comunidad y la Municipalidad, sea en aportación económica, materiales o mano de obra, previa la suscripción de un convenio de cogestión. En este caso a los aportantes se les aplicará lo dispuesto en el artículo 281 del COOTAD, en consecuencia habrá derecho a la exención del pago de la contribución especial por mejoras.

**Art. Innumerado (27).- Incentivos.-** Aquellos beneficiarios del proceso de regularización que cumplan con el desarrollo de la infraestructura, antes de los plazos establecidos en su propia planificación inicial, serán incluidos en la planificación anual de las obras directas de equipamiento a ser ejecutadas por el GAD Municipal del cantón Portoviejo y sus empresas públicas, de la siguiente manera:

Aquellos que lo ejecuten dentro del 50% del plazo	por tres años
Aquellos que lo ejecuten dentro del 50% y el 75% del plazo	por dos años
Aquellos que lo ejecuten dentro del 75% y el 100% del plazo	por un año

Estas obras que serán de magnitud equiparable a las que se programan en los presupuestos participativos a escala barrial y podrán incluir mejoramiento del espacio público, dotación de equipamiento para servicios sociales, mejoramiento de la accesibilidad, seguridad y saneamiento. La definición de la obra en cada caso se la hará en consulta con la comunidad beneficiada dejando explícita constancia de que se trata de la aplicación de este incentivo.

**Art. Innumerado (29).- Garantías.-** Las obras de infraestructura que deban ejecutarse en el Asentamiento Humano de Hecho, consolidado constituye una obligación solidaria de los beneficiarios y deberán constar en la ordenanza de regularización del mismo. Su ejecución deberá estar respaldada por una garantía constituida mediante hipoteca a



favor de la municipalidad sobre cada uno de los lotes materia del proceso de regularización.

Se prohíbe solicitar garantías adicionales a las establecidas en este instrumento.

**Art. Innumerado (30).- Cancelación de garantías.-** La garantía hipotecaria será cancelada una vez que se hayan ejecutado la totalidad de las obras de infraestructura. Sin embargo de lo establecido se podrá autorizar la cancelación parcial de la misma en los siguientes casos:

- a) Cuando se haya ejecutado hasta un 70% de la totalidad de las obras.
- b) Cuando la solicitud de cancelación parcial de garantía hipotecaria corresponda a una etapa del asentamiento regularizado.

**Art. Innumerado (31).- Subrogación.-** La subrogación de las obligaciones contraídas en lo referente a la ejecución de las obras de infraestructura y sobre las garantías entregadas, podrá ser realizada previo la autorización de la municipalidad, para tal efecto el GAD municipal, deberá otorgar la autorización para la subrogación solicitada previo solicitud de parte.

Cuando el producto de la venta del predio individual regularizado sea para afrontar los gastos de enfermedades catastróficas, terminales o degenerativas del propietario, cónyuge, compañera o compañero en unión de hecho o parientes hasta el segundo grado de consanguinidad lo que se deberá acreditar mediante certificado emitido por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social o cualquier otro hospital del Ministerio de Salud Pública, o cuando el propietario sea una persona de la tercera edad, el GAD Municipal podrá levantar la hipoteca siempre y cuando el comprador se subrogue a las obligaciones y garantías constituidas a favor de la Municipalidad.

### **CAPITULO III PROCESO DE EXPROPIACIÓN ESPECIAL**

#### **SECCIÓN I DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA Y OCUPACION INMEDIATA**

**Art. Innumerado (32).- Declaratoria de utilidad pública y ocupación inmediata.-** Siguiendo los procedimientos establecidos en el GAD Municipal del cantón Portoviejo para la expropiación de predios, se realizará la declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación especial de un bien inmueble de propiedad privada sobre el cual se encuentren asentamientos de interés social con el objeto de definir la situación jurídica de los poseedores y dotarlos de servicios básicos. Se realizarán todos los trámites



correspondientes para la transferencia del predio a favor del GAD Municipal del cantón Portoviejo.

La declaratoria de utilidad pública, deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad del cantón Portoviejo, y, a la misma, obligatoriamente se acompañará el censo de poseionarios emitido por la dependencia municipal correspondiente.

Una vez resuelta la declaratoria de utilidad pública, corresponderá al Alcalde emitir la orden de ocupación inmediata del inmueble.

## SECCIÓN II

### REGULARIZACION Y ADJUDICACION DE LOS LOTES A LOS POSESIONARIOS DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO.

**Art. Innumerado (33).- Regularización y adjudicación de los lotes a los poseionarios de los asentamientos humanos de hecho.-** Posteriormente al perfeccionamiento de la transferencia de dominio del bien inmueble expropiado a favor del GAD Municipal del cantón Portoviejo, y después de los informes que se ameriten, se realizará el proyecto de ordenanza específica de regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado, según se establece en la presente ordenanza, y donde se establecerá 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 poseionarios censados.

Una vez aprobada y sancionada la ordenanza de regularización, la Unidad Técnica de Legalización, o quien haga sus veces, solicitará su protocolización e inscripción en el Registro de la Propiedad para proceder posteriormente a entregar las escrituras individuales a los poseionarios.

**Art. Innumerado (34).- Valoración del predio y 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 en la ordenanza correspondiente, sin tomar en consideración las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía. Para el cálculo, el GAD Municipal del cantón Portoviejo, podrá aplicar de acuerdo a cada caso 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.

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 Portoviejo por conceptos tributarios y no tributarios.

**Art. Innumerado (35).- Modalidad de pago.-** El pago al expropiado (respecto a aquellos lotes pendientes de finalizar su compra-venta) podrá efectuarse mediante títulos de crédito emitidos por la Dirección Financiera del GAD Municipal del cantón Portoviejo, 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 GAD Municipal del cantón Portoviejo, previa autorización del Concejo 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 posesionarios, condición que se reconocerá al momento de emitir el certificado de solvencia municipal. Por lo tanto, cuando la persona esté al día en los pagos, no se le negará la obtención de dicho certificado.

**Art. Innumerado (36).- Deducciones a favor de los adjudicatarios.-** A partir de la expedición de la resolución de declaratoria de utilidad pública, el GAD Municipal del cantón Portoviejo procederá a notificar al propietario del bien en cuestión, el inicio del trámite de deducciones del pago del justo precio a los posesionarios.

Una vez notificados los posibles adjudicatarios, en el término de 30 días hábiles, presentarán los documentos con firma legalmente reconocida que acrediten los pagos realizados que sean imputables al precio del lote expropiado. La Dirección Municipal Financiera, o quien haga sus veces, realizará el informe respectivo de estos documentos siempre que estén debidamente reconocidas las firmas ante Notario Público por las partes debidamente justificadas, según certificado de gravámenes otorgado por el Registro de la Propiedad, a fin de que determine si son imputables o no al pago del justo precio determinado.



**Art. Innumerado (37).- Pago por compensación.-** Si quien alega ser el propietario del inmueble que pretende regularizarse, lo hubiere lotizado, contraviniendo disposiciones legales, ordenanzas o normas, la Dirección Municipal de Control, o quien haga sus veces, aplicará la sanción pecuniaria establecida para estos casos en el ordenamiento jurídico municipal, y el título de crédito que la contenga podrá utilizarse para realizar un pago por compensación, en la forma determinada en la ley.

El pago quedará suspenso hasta que la entidad sancionadora correspondiente determine la responsabilidad del presunto lotizador informal.

**Art. Innumerado (38).- Costo de los estudios y trámites.-** El GAD Municipal del cantón Portoviejo, realizará los estudios técnicos, legales y censo de poseedores, 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.

**Art. Innumerado (39).- Informe de financiamiento.-** Con la resolución de declaratoria de utilidad pública, la Dirección Financiera, o quien haga sus veces, elaborará el informe de financiamiento de cada poseedor procediendo de la siguiente forma:

1. Si el poseedor 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 artículo 21 del Código Orgánico Tributario, en físico y en digital, que deberán pagar cada uno de los poseedores.

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. Sancionada la ordenanza 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.

**Art. Innumerado (40).- Procedimiento de negociación.-** Para afrontar la fase de negociación con el propietario del lote de terreno a expropiarse se conformará una comisión negociadora que elaborará un acta con los siguientes contenidos:

- a) Antecedentes.
- b) Propuesta de negociación.
- c) Acuerdo transaccional.

En caso de existir sanciones pecuniarias o acreencias a favor del GAD Municipal del cantón Portoviejo impuestas al expropiado, el acta de negociación hará referencia expresa a la forma en que operaría la compensación de créditos para el pago del justo precio.

En caso de que el expropiado no reconozca el pago hecho por el poseedor, la Comisión Negociadora solicitará expresamente al expropiado que reconozca ante Notario Público los valores o pagos realizados por el posesionario.

Habiéndose elaborado el acta transaccional, esta será sometida a conocimiento y aprobación del Concejo Municipal. Una vez que el concejo haya resuelto respecto de dicha acta de negociación, se notificará con dicha resolución a la Unidad Técnica de Legalización, o quien haga sus veces, con la finalidad de que se continúe con el trámite expropiatorio.

**Art. Innumerado (41).- Procedimiento de recaudación.-** Con la declaratoria de utilidad pública en la que se determina la valoración y el plazo a pagar, la Dirección Financiera, o quien haga sus veces, 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 posesionario, 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 GAD Municipal del cantón Portoviejo usará como guía, la cual deberá de especificarse en la ordenanza que se emita para cada asentamiento.

**Tabla de plazos de lotes individuales**

Rango valor lote	Monto	Años	Meses	Cuota máxima a pagar
1 a 4.000	4.000	8	96	41,67
4.001 a 6.000	6.000	9	108	55,56
6.001 a 8.000	8.000	10	120	66,67
8.001 a 10.000	10.000	11	132	75,76
10.001 a 20.000	20.000	12	144	138,89
20.001 a 40.000	40.000	15	180	222,22
40.001 en adelante	60.000	25	300	200,00

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 constatare que se ha incumplido con los pagos de al menos dos meses, se remitirá a la directiva de la organización que representa el asentamiento, y a la Unidad de Legalización de Tierras, o quien haga sus veces, para que, se proceda con la notificación al adjudicatario que se encuentra en mora, procedimiento que se determinará en la Ordenanza 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.

**Art. Innumerado (42).- Prohibición de enajenar y declaratoria de patrimonio familiar.-** Los lotes adjudicados a través de la ordenanza de regularización, quedarán con una prohibición de enajenar durante un plazo de diez años contados a partir de la adjudicación, luego de lo cual quedará en libertad de enajenarse; sin perjuicio de que el bien deberá constituir en patrimonio familiar toda vez que el beneficiario haya pagado la totalidad del bien adjudicado.



**Art. Innumerado (43).- 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.

**Art. Innumerado (44).- De las obras de urbanización.-** Iniciado el proceso de regularización y con la ordenanza individual específica sancionada, el GAD Municipal de Portoviejo, procederá a incorporar en su planificación las obras para la dotación de servicios de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, capa de rodadura de las vías, veredas, bordillos, áreas verdes y comunales, y demás necesarias para que sean incluidas en sus presupuestos plurianuales, con un plazo de hasta ocho años.

El valor de estas obras será cobrado a los beneficiarios como contribución especial de mejoras de acuerdo al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, pudiendo descontarse de estos valores los convenios de aportes de contraparte y autogestión.

En el caso de revertirse la ordenanza de regularización los valores abonados serán compensados con la inversión realizada por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Portoviejo.

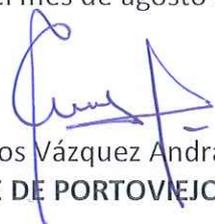
**Art. Innumerado (45).- Venta directa de lotes.-** En los casos de asentamientos humanos de hecho, localizados en predios que son de propiedad de particulares, que hayan pasado a manos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Portoviejo por los procesos administrativos señalados en 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 Concejo Municipal, de acuerdo con el procedimiento de valoración previsto en esta ordenanza.

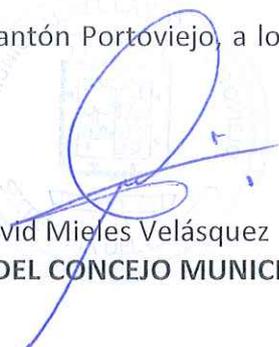
**Art. Innumerado (46).- Información falsa y prácticas especulativas del uso del suelo.-** En caso de existir adulteración o falsedad de la información concedida en el proceso de regularización de los asentamientos humanos de hecho, la resolución de expropiación y las ordenanzas individuales específicas de regularización serán nulas, la Unidad Técnica de Legalización, o quien haga sus veces, realizará el informe para que el Concejo Municipal del cantón Portoviejo proceda a derogar la ordenanza de regularización.

#### **DISPOSICIÓN FINAL**

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción, sin perjuicio de su publicación en la gaceta municipal y página web de la institución.

Dado en la sala de sesiones del Concejo Municipal del cantón Portoviejo, a los treinta y un día del mes de agosto del año dos mil diecisiete.

  
Arq. Carlos Vázquez Andrade  
**ALCALDE DE PORTOVIEJO – E**

  
Ab. David Mieles Velásquez  
**SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL-E**

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN:** Certifico que la presente ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA QUE REGULA EL DESARROLLO Y EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO E INCORPORA EL TÍTULO INNUMERADO DENOMINADO “DE LA DECLARATORIA DE INTERES SOCIAL A ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS Y DEL PROCEDIMIENTO INTEGRAL DE REGULARIZACIÓN”, CONTENIDO EN EL LIBRO II DEL CÓDIGO MUNICIPAL (Establece el Procedimiento de Declaratoria de Interés Social a Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados y el Proceso Integral de Regularización), fue debidamente discutida y aprobada por el Concejo Municipal del cantón Portoviejo, en dos sesiones distintas, celebradas los días 3 y 31 de agosto de 2017, de conformidad a lo que dispone el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiendo sido aprobada definitivamente en la sesión del 31 de agosto de 2017.

  
Ab. David Mieles Velásquez  
**SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL-E**

**SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE PORTOVIEJO.-** En la ciudad de Portoviejo, a los cuatro días del mes de septiembre del año dos mil diecisiete, las 10H05.- De conformidad con lo que dispone el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, elévese a conocimiento del señor Alcalde del cantón, para su sanción, la ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA QUE REGULA EL DESARROLLO Y EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO E INCORPORA EL TÍTULO INNUMERADO DENOMINADO “DE LA DECLARATORIA DE INTERES SOCIAL A ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS Y DEL PROCEDIMIENTO INTEGRAL DE REGULARIZACIÓN”, CONTENIDO EN EL LIBRO II DEL CÓDIGO MUNICIPAL (Establece el Procedimiento de Declaratoria de Interés Social a Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados y el Proceso Integral de Regularización).



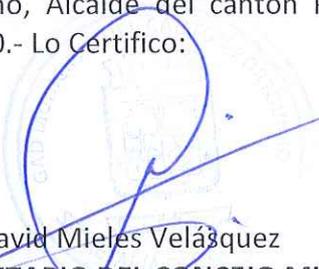
Ab. David Mielés Velásquez  
**SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL-E**

**ALCALDÍA DEL CANTÓN PORTOVIEJO.-** Portoviejo, 4 de septiembre de 2017.-15H30.- De conformidad con lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente, y una vez que se ha cumplido con las disposiciones legales, SANCIONO la presente ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA QUE REGULA EL DESARROLLO Y EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO E INCORPORA EL TÍTULO INNUMERADO DENOMINADO “DE LA DECLARATORIA DE INTERES SOCIAL A ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS Y DEL PROCEDIMIENTO INTEGRAL DE REGULARIZACIÓN”, CONTENIDO EN EL LIBRO II DEL CÓDIGO MUNICIPAL (Establece el Procedimiento de Declaratoria de Interés Social a Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados y el Proceso Integral de Regularización), y procédase de acuerdo a la Ley.



Arq. Carlos Vázquez Andrade  
**ALCALDE DE PORTOVIEJO – E**

**SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL.-** Proveyó y firmó el Ing. Agustín Casanova Cedeño, Alcalde del cantón Portoviejo, el día lunes 4 de septiembre de 2017, a las 15h30.- Lo Certifico:



Ab. David Mielés Velásquez  
**SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL-E**