

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN HUAQUILLAS:

Págs.

ORDENANZAS MUNICIPALES:

- De regularización de la ciudadela El Pescador	2
- De regularización de la ciudadela 8 de Septiembre - Divino Niño	32



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Huaquillas

ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN DE LA CIUDADELA EL PESCADOR

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Huaquillas la “Centinela sin Relevó” es conocida así por su situación geográfica, la puerta de entrada y salida del país por la parte sur, con antecedentes históricos en la defensa de la nación en los conflictos armados con el Perú, una ciudad que vive del intercambio comercial y económico, conurbana por excelencia con Aguas Verdes, Provincia de Zarumilla del departamento de Tumbes – Perú.

Sus actividades comerciales la convierten en un lugar atractivo para residir y asentarse en el territorio, llevando a la ciudad a afrontar complejos problemas por la demanda de la tenencia del suelo.

Desde hace dos décadas, en la ciudad de Huaquillas se viene registrando un alto índice de asentamientos humanos en las zonas conocidas como periféricas o de expansión urbana que se han convertido en génesis de la fragmentación del territorio, dando origen a polígonos no planificados con crecimiento demográfico espontáneo, sin infraestructura, equipamientos y servicios básicos, generando espacios de pobreza, donde se concentran problemas sociales y económicos.

Las invasiones y toma de terrenos de manera ilegal vienen siendo muy comunes en la región costa y el cantón Huaquillas no se ha visto ajeno a esta compleja situación; en especial, encontramos el sector denominado El Pescador, que presenta una problemática social en la que consideramos pertinente que de manera urgente se inicien los procesos de regularización y entrega de adjudicaciones, para evitar el crecimiento desordenado y la proliferación de nuevos asentamientos en los lotes de terreno vacíos o que se han previsto para equipamientos de servicios públicos y privados.

El sector denominado El Pescador, es un asentamiento humano de hecho que tiene alrededor de 9 años de consolidación, lo que constituye un derecho que obligatoriamente debe ser reconocido por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Huaquillas, ya que establecerá de manera legal y correcta la tenencia de la tierra que beneficiará alrededor de 287 posesionarios que hasta la actualidad hay en el sector, otorgando la respectiva adjudicación que conceda el título de propiedad a favor de las familias que lo han requerido por tanto tiempo, permitiéndoles mejorar su condición de vida.

Que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Huaquillas en uso de sus atribuciones y facultades constitucionales y legales, debe aprobar la Ordenanza de Regularización del Asentamiento Humano de Hecho El Pescador, siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 596 del COOTAD.

Que los predios identificados como municipales, en los que se encuentran parte de los sectores El Pescador, deben ser inscritos y catastrados como tales de manera

legal y correcta, en razón de la norma mandatoria de la disposición general quinta del COA; y, posteriormente regularizar los asentamientos humanos de hecho que se encuentran en ellos mediante la venta directa de los predios a los poseionarios correspondientes.

Para dar cumplimiento a lo tipificado en la transitoria Tercera de la ORDENANZA GENERAL DE REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO DEL CANTÓN HUAQUILLAS “Se deberá iniciar de manera inmediata el proceso de regularización de los sectores denominados: El Pescador, Extensión 8 de Septiembre, Extensión Manuel Aguirre 1 y Extensión Manuel Aguirre 2”, ordenanza aprobado el 14 de Octubre del 2022



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Huaquillas

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN HUAQUILLAS

CONSIDERANDO:

- Que**, el primer párrafo del artículo 14 de la Constitución de la República del Ecuador manifiesta: *“Se reconoce el derecho de la población a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, que garantice la sostenibilidad y el buen vivir, *sumak kawsay*.”;*
- Que**, el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador dispone: *“(…) 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 de la República del Ecuador 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 numeral 2 del artículo 66 de la Constitución de la República del Ecuador señala 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 Art. 238 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiaridad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional;
- Que**, el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, expresa 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 264 de la Constitución de la República del Ecuador establece como competencias exclusivas de los Gobiernos Municipales, entre otras las siguientes: *“2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”;* en el mismo artículo en su inciso final, se establece que: *“En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas cantonales.”;*

Que, el numeral 1 del artículo 375 de la Constitución de la República del Ecuador determina:

“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 Norma Suprema nos dice: “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 primer párrafo del artículo 415 de la Carta Magna determina que: “El Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes.”

Que, el artículo 4 literal f) del código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en adelante COOTAD, dispone que, entre los fines de los Gobiernos Autónomos descentralizados, esta: "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 artículo 54 del COOTAD en sus literales a), c) e i) establece que son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal entre otras, las siguientes: “a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales”; "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 cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales; e, “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, el artículo 55 del COOTAD ordena que: “Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”;

Que, el literal a del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expresa que al Concejo Municipal le corresponde el ejercicio de la facultad normativa mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;

Que, el primer párrafo del artículo 147 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, nos dice que: *“El Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas.”*;

Que, el Art. 322 del COOTAD, Autonomía y Descentralización establece el mecanismo para la toma de decisiones legislativas relacionadas con las ordenanzas;

Que, el artículo 446 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y descentralización nos dice sobre la expropiación lo siguiente: *“Con el objeto de ejecutar planes de desarrollo social, propiciar programas de urbanización y de vivienda de interés social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, los gobiernos regionales, provinciales, metropolitanos y municipales, por razones de utilidad pública o interés social, podrán declarar la expropiación de bienes, previa justa valoración, indemnización y el pago de conformidad con la ley. Se prohíbe todo tipo de confiscación.*

En el caso que la expropiación tenga por objeto programas de urbanización y vivienda de interés social, el precio de venta de los terrenos comprenderá únicamente el valor de las expropiaciones y de las obras básicas de mejoramiento realizadas. El gobierno autónomo descentralizado establecerá las condiciones y forma de pago.”;

Que, el segundo párrafo del artículo 470 del COOTAD, determina que *“Para quienes realicen el fraccionamiento de inmuebles, con fines comerciales, sin contar con la autorización de la respectiva autoridad, las municipalidades afectadas aplicarán las sanciones económicas y administrativas previstas en las respectivas ordenanzas; sin perjuicio de las sanciones penales si los hechos constituyen un delito, en este último caso las municipalidades también podrán considerarse como parte perjudicada.”*;

Que, el artículo 476 del COOTAD, establece que *“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 596 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y descentralización establece: *“Expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y de expansión urbana. 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 poseisionarlos, adjudicándoles los lotes correspondientes.*

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

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

1. La máxima autoridad podrá disponer administrativamente la ocupación inmediata del inmueble y estará exenta de realizar la consignación previa;
2. Los gobiernos autónomos descentralizados cantonales o distritales establecerán la cabida, superficie y linderos del terreno donde se encuentra el asentamiento humano; asimismo, realizarán un censo socio-económico de los habitantes allí asentados y verificarán su calidad de poseisionarios de buena fe y el tiempo mínimo de posesión.

El financiamiento de pago del justo precio a quien pretende ser titular del dominio del inmueble expropiado se realizará mediante el cobro en condiciones adecuadas a los adjudicatarios de los lotes de terreno. El certificado de disponibilidad presupuestaria se sustituirá con el informe de financiamiento emitido por el órgano competente del Gobierno Autónomo Descentralizado;

3. En la valoración del inmueble, a efectos de determinar el justo precio, se deberá deducir los créditos a favor de la municipalidad por conceptos tributarios y no tributarios;
4. El pago del justo precio del inmueble se efectuará mediante títulos de crédito con vencimientos semestrales a un plazo no mayor a veinticinco años o conforme los respectivos adjudicatarios vayan cancelando el valor de los inmuebles adjudicados.

El órgano legislativo decidirá el mecanismo y forma de pago. Si se cancela con títulos de crédito, estos serán negociables y podrán ser compensables con las acreencias a favor del respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Que, la Disposición General Décimo Cuarta del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, indica que "Por ningún motivo se autorizarán ni se regularizarán asentamientos humanos, en zonas de riesgo y en general en zonas en las cuales se pone en peligro la integridad o la vida de las personas. El incumplimiento de esta disposición será causal de remoción inmediata de la autoridad que ha concedido la autorización o que no ha tomado las medidas de prevención necesarias para evitar los asentamientos, sin perjuicio de las acciones penales que se lleguen a determinar. Los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, deberán expedir las ordenanzas que establezcan los parámetros y las zonas dentro de las cuales no se procederá con la autorización ni regularización de asentamientos humanos.”;

Que, la Disposición Transitoria Décimo Cuarta del COOTAD 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 715 del Código Civil, determina que: *“Posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre.*

El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo. ”;

Que, el artículo 74 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo 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 primer párrafo del artículo 76 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo determina 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, los párrafos primero, cuarto y quinto de la Disposición Transitoria Octava de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo establecen: *"Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos en un plazo de dos años de la vigencia de esta Ley finalizarán la regularización de asentamientos humanos de hecho constituidos de forma previa al 28 de diciembre de 2010 que no se encuentren en áreas protegidas o de riesgo no mitigable y cuyos pobladores justifiquen la tenencia o la relocalización de asentamientos humanos en zonas de riesgo no mitigable. A su vez, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos deberán finalizar, en el plazo de cuatro años, la construcción de los sistemas públicos de soporte necesarios en las zonas objeto del proceso de regularización, en particular respecto del servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos."*

"Para la redefinición predial de los asentamientos de hecho, y con la finalidad de dotar de flexibilidad a los procesos de regularización física y legal, el lote podrá tener condiciones especiales de fraccionamiento u otros parámetros urbanísticos pertinentes."

"Si la superficie considerada para la asignación de lotes sociales a los beneficiarios identificados es inferior a la extensión de la zona objeto de la declaratoria de regularización prioritaria, el excedente de los lotes resultantes podrá venderse con la finalidad de financiar las infraestructuras y equipamientos, en sujeción al principio de corresponsabilidad entre los poderes públicos y la población afectada.";

Que, el artículo 24 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social determina que: *"El Estado regularizará la tenencia del suelo en los asentamientos humanos de hecho consolidados para vivienda en el área urbana y rural destinada a vivienda, con fundamento en el principio de colaboración, coordinación y cooperación de los diferentes niveles de gobierno, de la siguiente manera:*

b. El ente rector de hábitat y vivienda en conjunto con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, conforme sus respectivas competencias, procurarán la eliminación del modelo de ocupación ilegal e

informal del suelo para vivienda a través de una política permanente de prevención de tráfico de tierras y el acceso a planes de vivienda de interés social o a lotes con servicios que motiven la construcción anticipada o diferida de vivienda por parte de los beneficiarios;

c. Los gobiernos autónomos descentralizados competentes, en sus planes de ordenamiento territorial y de uso y gestión de suelo, declararán zonas especiales de interés social que deberán integrarse o estar integradas a las zonas urbanas o de expansión urbana que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, deban ser urbanizadas para la construcción de proyectos de vivienda de interés social y para la reubicación de personas que se encuentren en zonas de riesgo; y,

d. Los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos, regularizarán los asentamientos humanos de hecho hasta tener su titularización, en las zonas urbanas de su competencia.”;

Que, el artículo 25 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social expresa sobre el procedimiento para la regularización del suelo por parte de los gobiernos autónomos descentralizados: “Los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos, dentro de sus competencias, expedirán la normativa necesaria que agilite los procedimientos y plazos para la regularización de los derechos de propiedad, partición, fraccionamiento, subdivisión, desmembración, lotización y adjudicación administrativa hasta poder titularizarlos como cuerpo cierto.”;

Que, el artículo 26 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social referente al suelo para reubicación de asentamientos por riesgo dice lo siguiente: “Para resolver la reubicación de los asentamientos consolidados, que presenten riesgos para la población, por estar localizados sobre áreas declaradas de riesgo o de protección natural o cultural, el gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano aplicará el instrumento de declaración de zonas de interés social en terrenos adecuados, priorizando la reubicación in situ, y planificará un proceso de traslado ordenado, pacífico y participativo.”;

Que, la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos dispone, entre otras cuestiones, la simplificación de trámites administrativos con el fin de facilitar la relación entre las y los administrados y la Administración Pública y garantizar el derecho de las personas a contar con una Administración Pública eficiente, eficaz, transparente y de calidad.;

Que, el primer inciso del numeral 3 del artículo 3 de la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos establece: “Por regla general, las entidades reguladas por esta Ley verificarán el cumplimiento del ordenamiento jurídico aplicable a un trámite administrativo con posterioridad al otorgamiento de la correspondiente autorización, permiso, certificado, título habilitante o actuación requerida en virtud de un trámite administrativo,

empleando mecanismos meramente declarativos determinados por las entidades y reservándose el derecho a comprobar la veracidad de la información presentada y el cumplimiento de la normativa respectiva. (...)”;

Que, el artículo 10 de la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos, respecto de la declaración responsable señala: “Art. 10.- Veracidad de la información. Las entidades reguladas por esta Ley presumirán que las declaraciones, documentos y actuaciones de las personas efectuadas en virtud de trámites administrativos son verdaderas, bajo aviso a la o al administrado de que, en caso de verificarse lo contrario, el trámite y resultado final de la gestión podrán ser negados y archivados, o los documentos emitidos carecerán de validez alguna, sin perjuicio de las sanciones y otros efectos jurídicos establecidos en la ley. El listado de actuaciones anuladas por la entidad en virtud de lo establecido en este inciso estará disponible para las demás entidades del Estado.

Para el efecto, las y los administrados deberán presentar declaraciones responsables. A los efectos de esta Ley, se entenderá por declaración responsable el instrumento público suscrito por el interesado en el que manifiesta, bajo su responsabilidad, que cumple con los requisitos establecidos en la normativa vigente para el ejercicio de una actividad, que dispone de la documentación que así lo acredita y que se compromete a mantener su cumplimiento durante el periodo de tiempo inherente a dicho ejercicio.”;

Que, mediante sesiones Ordinarias celebradas el 12 de septiembre y el 14 de octubre de 2022, en primero y segundo debate respectivamente, el Concejo Municipal resolvió aprobar la Ordenanza General de Regularización de Asentamientos Humanos de Hecho del Cantón Huaquillas, la misma que su Título IV De las Formas de Regularización, Sección II De la Expropiación Especial, establece el procedimiento para regularizar los asentamientos humanos de hecho consolidados en suelo urbano y de expansión urbana de propiedad de particulares a favor de los poseedores que carecen de títulos de propiedad y cumplan los requisitos previstos en la ordenanza;

Que, el artículo 41 de la Ordenanza General de Regularización de los Asentamientos Humanos de Hecho del Cantón Huaquillas, establece que:

“En un plazo no mayor a 90 días contados desde la inscripción de la Declaratoria de Utilidad Pública en el Registrador de la Propiedad, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Huaquillas, deberá elaborar el proyecto de ordenanza para regularizar el asentamiento humano de hecho consolidado, la misma que contendrá:

a) *La delimitación georreferenciada del asentamiento informal y su condición actual, lo cual incluirá las afectaciones existentes, factores de riesgo mitigable y no mitigable, equipamientos, vías, espacio público y servicios*

existentes, grado de consolidación, fraccionamiento o parcelación y normativa.

b) *Establecer el tiempo mínimo de posesión.*

c) *La propuesta de regularización, que incluya:*

- 1.** *Plano de regularización urbanística;*
- 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.** *Justo Precio por metro cuadrado expropiado, considerándose al efecto la real capacidad de pago y la condición socioeconómica de los poseedores, sobre la base del valor del predio sin tomar en consideración las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía.*
- 6.** *Mecanismo y forma de pago del justo precio establecido.”;*

Que, el artículo 44 de la Ordenanza General de Regularización de los Asentamientos Humanos de Hecho del Cantón Huaquillas, determina que la resolución de adjudicación dentro del proceso de regularización de expropiación especial se realizará de la siguiente manera: *“La alcaldesa o el alcalde mediante Resolución Administrativa, dispondrá la adjudicación de cada uno de los lotes en favor de los beneficiarios, sustentado en la resolución emitida por el Concejo Municipal del Cantón Huaquillas y el informe de factibilidad técnico - jurídico, disponiendo su inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón Huaquillas...”;*

Que, el artículo 53 de la Ordenanza General de Regularización ya mencionada, manifiesta: *“En los casos de predios que por procesos administrativos hayan pasado a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Huaquillas y que en los mismos se hayan identificado asentamientos humanos de hecho y consolidados, se podrá realizar la venta directa a favor de los poseedores del predio, debiendo cumplir con las etapas detalladas en el Título II de esta Ordenanza.*

El precio de venta no tomará en cuenta las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía.”;

Que, la Disposición Transitoria Tercera de la Ordenanza General de Regularización de Asentamientos Humanos de Hecho del Cantón Huaquillas, establece:

“Tercera.- Se deberá iniciar de manera inmediata el proceso de regularización de los sectores denominados: El Pescador, Extensión 8 de Septiembre, Extensión Manuel Aguirre 1 y Extensión Manuel Aguirre 2, una vez que se

identifiquen como asentamientos humanos de hecho de regularización prioritaria mediante resolución expedida por el Alcalde o Alcaldesa, la misma que será considerada dentro del proceso de elaboración del Plan de Uso y Gestión de Suelo; los procesos de regularización, se tramitaran conforme a la presente Ordenanza y de ser necesario posteriormente se actualizará la información del Plan de Uso y Gestión del Suelo mediante Ordenanza.”;

Que, la Resolución No. 0006-CTUGS-2020 del Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo, promulgada en el Registro Oficial 302 del 2 de octubre de 2020, expide los Lineamientos para Procesos de Levantamiento Periódico de Información y Regularización de Asentamientos Humanos de Hecho, la misma que en su artículo 1 determina: “La presente resolución tiene por objeto establecer los lineamientos básicos de procesos y procedimientos para el levantamiento periódico de información y la regularización de todos los asentamientos humanos de hecho, ubicados en suelo urbano y de ser el caso en suelo rural, previo a la autorización por parte de la Autoridad Agraria Nacional, de cambio de la clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana en la jurisdicción de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos, sean estos de dominio público o privado.”;

Que, mediante RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA No. 039-A-GADMH-2022, de fecha 18 de octubre de 2022, suscrita por el señor Eco. Alberto Astudillo, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Huaquillas, en su artículo primero resolvió: “Identificar y Declarar que los sectores: El Pescador, Extensión 8 de Septiembre, Extensión Manuel Aguirre 1 y Extensión Manuel Aguirre 2, son asentamientos humanos de hecho de regularización prioritaria, los mismos que deberán constar en el Plan de Uso y Gestión de Suelo del Cantón Huaquillas.”;

Que, mediante RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA No. 040-A-GADMH-2022, de fecha 18 de octubre, suscrita por el señor Eco. Alberto Astudillo, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Huaquillas, en su artículo primero resolvió: “Dar inicio al proceso de regularización de los sectores: El Pescador, Extensión 8 de Septiembre, Extensión Manuel Aguirre 1 y Extensión Manuel Aguirre 2, son asentamientos humanos de hecho de regularización prioritaria, los mismos que deberán constar en el Plan de Uso y Gestión de Suelo del Cantón Huaquillas.”;

Que, los literales a) y b) del numeral primero de la Resolución del Concejo Municipal del Cantón Huaquillas de fecha 14 de noviembre de 2022, declararon de utilidad pública e interés social los predios donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho El Pescador; los mismos que se detallan a continuación:

a)

Área a expropiar de la Ficha Registral número 2.123

Del polígono que determina la superficie y los linderos del asentamiento humano de hecho denominado El Pescador , encontramos que la afectación al área del inmueble es de 45.500 m ² y según Certificado del predio con clave catastral No. 0707500010010, tendría los siguientes linderos:	
NORTE:	Del punto 1-2 con una distancia de 28,8 mts. un Rumbo de S 76° 8' 22" E, SIN COLINDANTE; Del punto 2-3 con una distancia de 36,8 mts. un Rumbo de S 52° 52' 59" E, SIN COLINDANTE; Del punto 3-4 con una distancia de 31,0 mts. un Rumbo de S 32° 28' 16" E, SIN COLINDANTE; Del punto 4-5 con una distancia de 25,4 mts. un Rumbo de S 69° 51' 49" E, SIN COLINDANTE; Del punto 5-6 con una distancia de 31,8 mts. un Rumbo de N 77° 0' 19" E, SIN COLINDANTE
SUR:	Del punto 15-16 con una distancia de 9,5 mts. un Rumbo de N 60° 49' 2" O, ROSILLO NOBLECILLA, IAN KEVIN
ESTE:	Del punto 6-7 con una distancia de 27,5 mts. un Rumbo de S 33° 13' 54" E, SIN COLINDANTE; Del punto 7-8 con una distancia de 28,9 mts. un Rumbo de S 52° 48' 55" E, SIN COLINDANTE; Del punto 8-9 con una distancia de 56,4 mts. un Rumbo de S 25° 50' 40" E, SIN COLINDANTE; Del punto 9-10 con una distancia de 65,3 mts. un Rumbo de S 13° 21' 37" O, SIN COLINDANTE; Del punto 10-11 con una distancia de 76,2 mts. un Rumbo de S 38° 39' 35" O, SIN COLINDANTE; Del punto 11-12 con una distancia de 73,0 mts. un Rumbo de S 42° 21' 27" O, SIN COLINDANTE; Del punto 12-13 con una distancia de 27,0 mts. un Rumbo de S 49° 45' 49" O, SIN COLINDANTE; Del punto 13-14 con una distancia de 81,2 mts. un Rumbo de S 3° 55' 33" E, SIN COLINDANTE; Del punto 14-15 con una distancia de 250,4 mts. un Rumbo de S 6° 29' 40" E, SIN COLINDANTE
OESTE:	Del punto 16-17 con una distancia de 75,3 mts. un Rumbo de N 2° 11' 25" O, SIN COLINDANTE; Del punto 17-18 con una distancia de 0,2 mts. un Rumbo de N 10° 44' 21" O, SIN COLINDANTE; Del punto 18-19 con una distancia de 284,1 mts. un Rumbo de N 10° 44' 21" O, SIN COLINDANTE; Del punto 19-20 con una distancia de 180,1 mts. un Rumbo de N 9° 59' 30" O, SIN COLINDANTE; Del punto 20-21 con una distancia de 0,1 mts. un Rumbo de N 5° 38' 54" O, GAD MUNICIPAL DE HUAQUILLAS; Del punto 21-22 con una distancia de 98,3 mts. un Rumbo de N 2° 26' 26" E, SIN COLINDANTE; Del punto 22-23 con una distancia de 0,3 mts. un Rumbo de N 2° 26' 26" E, SIN COLINDANTE; Del punto 23-1 con una distancia de 37,2 mts. un Rumbo de N 2° 26' 19" O, SIN COLINDANTE
AREA TOTAL:	45.500 m ²

El área afectada por la expropiación se encuentra comprendida por el polígono determinado en las siguientes coordenadas UTM WGS 84 zona 17 sur:

	Coord. UTM WGS84	
VÉRTICE	EJE X	EJE Y
P01	9616913,9	587542,9
P02	9616907	587570,9
P03	9616884,8	587600,3
P04	9616858,6	587616,9
P05	9616849,9	587640,7
P06	9616857	587671,7
P07	9616834	587686,8
P08	9616816,5	587709,8
P09	9616765,7	587734,4
P10	9616702,2	587719,3
P11	9616642,7	587671,7
P12	9616588,7	587622,5

P13	9616571,3	587601,8
P14	9616490,3	587607,4
P15	9616241,5	587635,7
P16	9616246,1	587627,4
P17	9616321,4	587624,5
P18	9616321,6	587624,5
P19	9616600,8	587571,6
P20	9616778,1	587540,3
P21	9616778,2	587540,3
P22	9616876,4	587544,5
P23	9616876,7	587544,5

b)

Área a expropiar de la Ficha Registral número 11.323	
Del polígono que determina la superficie y los linderos del asentamiento humano de hecho denominado El Pescador, encontramos que la afectación al área del inmueble es de su totalidad, esto es: 51.900 m2 y según Certificado del predio con clave catastral No. 0707500010011, manteniendo los mismos linderos:	
NORTE:	muro de camaronera del señor Wilfrido Ortiz Rosillo y área que se reserva la propietaria, con 308,97 metros y 75,60 metros.
SUR:	con canal de descarga y (ciudadela Ocho de Septiembre), con 70,65 metros; 13,90 metros; 26,71 metros; 40,83 metros; 12,31 metros; y, 63,39 metros.
ESTE:	propiedad del señor Ian Rosillo Noblecilla, con 142, 83 metros
OESTE:	varios poseionarios ampliación Ocho de Septiembre, con 231,30 metros
AREA TOTAL:	51.900 m2

El área afectada por la expropiación se encuentra comprendida por el polígono determinado en las siguientes coordenadas UTM WGS 84 zona 17 sur:

	Coord. UTM WGS84	
VÉRTICE	EJE X	EJE Y
P01	9616246,1	587627,4
P02	9616241,5	587635,7
P03	9616197,9	587713,9
P04	9616058,8	587962,8
P05	9616058,6	587963,2
P06	9615929,9	587901,3
P07	9616018,9	587670,4
P08	9616246,1	587627,4

Que, mediante Resolución No. 042 de fecha 15 de noviembre de 2022, suscrita por el señor Eco. Alberto Astudillo, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Huaquillas, en su artículo primero resolvió: *“Disponer administrativamente la ocupación inmediata, exenta de realizar la consignación previa, de los siguientes inmuebles en donde se*

encuentran asentamientos humanos de hecho...”, siendo que el sector El Pescador se encuentran determinados en los literales a) y b) de dicha resolución;

Que, mediante Oficio s/n de fecha 19 de septiembre de 2022, suscrito por Arq. Marosly Guillen, Directora de Planificación y el Arq. Christian Bravo, Jefe de la Unidad de Planificación Territorial y Proyectos, pone a conocimiento del Arq. Fernando Vélez, Director de Planeamiento Urbano y Rural del GADM Huaquillas el informe que concluye: *“Los Asentamientos de Hecho analizados en las fichas de información técnica según el nivel de amenazas y vulnerabilidades tienen probabilidad de inundación **PROBABLE** por lo que el riesgo es **IMPORTANTE**, en consecuencia, para continuar con la implementación y aplicación para el proceso de regularización, se deben acoger a las recomendaciones del presente informe.”;* por lo tanto, el informe es favorable para continuar con la regularización de los sectores El Pescador, Extensión 8 de septiembre, Extensión Manuel Aguirre 1 y Extensión Manuel Aguirre 2, cumpliendo las recomendaciones y enmarcado en la normativa legal vigente;

Que, mediante Oficio LCC-GADMH-001-ADM Nro. 34, de fecha 26 de octubre de 2022, suscrito por el Arq. Fernando Vélez, en calidad de Director de Planeamiento Urbano y Rural, en relación a los sectores El Pescador, Extensión 8 de septiembre, Extensión Manuel Aguirre 1 y Extensión Manuel Aguirre 2, dice: *“...se informa que los asentamientos humanos de hecho descritos anteriormente, no se contraponen al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Huaquillas.”;*

Que, mediante Oficio LCC-GADMH-001-ADM Nro. 35, el Ing. Fernando Vélez, Director de Planeamiento Urbano y Rural, pone a conocimiento del Alcalde, el Informe de Factibilidad Técnica Jurídica, sustentado en parte por el Diagnostico Integral presentado dentro del proceso de consultoría LCC-GADMH-001-2022 cuyo objeto de contratación es el “ESTUDIO TÉCNICO – JURÍDICO DEL PROCESO DE REGISTRO E IDENTIFICACIÓN DE LOTES Y ELABORACIÓN DE DOCUMENTOS HABILITANTES, PARA LA REGULARIZACIÓN Y LEGALIZACIÓN DE VARIOS ASENTAMIENTOS DE HECHO DEL CANTÓN HUAQUILLAS”; del que consta: a) levantamiento de información de los poseionarios de los asentamiento humanos de hecho El Pescador, Extensión 8 de septiembre, Extensión Manuel Aguirre 1 y Extensión Manuel Aguirre 2, del que reflejan 882 solicitudes de regularización presentadas por las familias que habitan en estos sectores, con la finalidad de legalizar sus terrenos, ya que han transcurrido varios años y no han podido obtener sus títulos de propiedad; b) El listado final de los beneficiarios del proceso de regularización a los cuales deberá adjudicárseles el lote que le corresponda, los mismos han cumplido con todos los requisitos establecidos en las leyes y la ordenanzas del cantón; c) el respectivo informe socio económico detallado de los poseionarios y el análisis del tiempo de posesión de cada asentamiento de hecho, singularizado en la siguiente tabla:

ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO	PROMEDIO DE AÑOS POSESIÓN
El Pescador	9 años
Extensión 8 de Septiembre	8 años
Extensión Manuel Aguirre 1	8 años
Extensión Manuel Aguirre 2	6 años

d) el detalle de las coordenadas geográficas, linderos y mensuras del polígono de cada uno de los cuatro sectores mencionados;

Que, mediante Oficio No. GADMCH-UAC-57, de fecha 27 de octubre de 2022, emitido por el Arq. Freddy Granda Arbeláez, Jefe de la Unidad de Avalúos y Catastros del GADMC Huaquillas, donde manifiesta: *"PRIMERO: Al señalar que los 6 polígonos se encuentran dentro del área de "EXPANSIÓN URBANA Y SUBURBANA: DE RESERVA URBANA O PROMOCIÓN INMEDIATA: Y, DE PROTECCIÓN NATURAL, RURAL DE LA CIUDAD DE HUAQUILLAS", estos predios se registraran como predios rurales, por lo cual se deberá realizar el ingreso al sistema de registro informático SINAT y de esta forma determinar la clave catastral v el avalúo correspondiente a cada uno de ellos..."*

Que, mediante Memorando No. 046-DF-GADMH-2022, de fecha 28 de octubre de 2022, consta el INFORME FINANCIERO emitido por el Econ. Ángel Jara Calderón, Director Financiero del GADMC Huaquillas donde informa: *"(. . .) Para realizar el Informe de financiamiento se van a considerar los siguientes escenarios:*

"Escenario 2. En este escenario se contempla los siguientes datos:

1. VTE: Valor total a cancelar por la expropiación especial; 2. VA: Valor del Abono para proceso de Expropiación Especial; 3. AE; Área Total de lotes a expropiar; 4. TO; Tasa de Ocupación de áreas útiles (superficie de los lotes beneficiarios sin considerar vías, áreas verdes y afectación, etc);s. St; Superficie Total de las áreas útiles (superficie de los lotes beneficiarios; sin considerar vías, áreas verdes y afectación, etc) (..) El financiamiento para el pago de los valores correspondientes a los lotes expropiados a los propietarios de los mismos se estima. "Pago Propietarios; realizar abono de USD\$200.000,00 y saldo a 4 años en cuotas iguales (..) "Recuperación de valores, los valores a cancelar se propone prorratar los valores a recibir por parte de los beneficiarios de la legalización en un período de 5 años."

AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	TOTAL:
\$84.937,94	\$84.937,94	\$84.937,94	\$84.937,94	\$84.937,94	\$424.689,70

"Cabe indicar que dentro del análisis no está considerado el proceso de negociación que se estipula en la Ley de Compras Públicas en su Art 58.I en el párrafo 2 "El precio que se convenga no podrá exceder del diez por ciento (10%) sobre el valor del avalúo registrado en el catastro municipal y sobre el cual se pagó el impuesto predial del año anterior al anuncio del proyecto en el

caso de Construcción de obras, o de la declaratoria de utilidad pública y de interés social...”.

Que, mediante Oficio LCC-GADMH-001-ADM Nro. 37, de fecha 31 de octubre de 2022, el Ing. Fernando Vélez, Director de Planeamiento Urbano y Rural del GADMC Huaquillas, pone a conocimiento del señor Alcalde, el INFORME TÉCNICO FINAL DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO, donde menciona: "Se comunica que ha finalizado el proceso de levantamiento de información de los asentamientos humanos de hecho El Pescador, Ext. 8 de Septiembre. Manuel Aguirre Ext 1 y Manuel Aguirre Ext 2: en el proceso de levantamiento se realizó la firma de una solicitud de legalización, obteniendo un total de 882 solicitudes con el respectivo registro de beneficiarios. Para continuar con el proceso se necesita realizar lo tipificado en la ORDENANZA GENERAL DE REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO DEL CANTÓN HUAQUILLAS; por lo expuesto se adjunta expediente correspondiente para proceso de Declaración de Regularización Prioritaria de los Macrolotes donde se asientan los asentamientos humanos de hecho El Pescador, Ext. 8 de Septiembre, Manuel Aguirre Ext 1 y Manuel Aguirre Ext 2; Proyecto de Resolución de Declaración de Utilidad Pública

Que, mediante Informe 0274-2022PS de fecha 12 de diciembre de 2022, suscrito por la Ab. Grecia Moncada Sánchez, Procuradora Síndica de la Municipalidad de Huaquillas, concluye que “Con los antecedentes anteriormente expuestos esta Procuraduría Concluye que las observaciones se las realiza para que de ser necesario sean acogidas por la Comisión de Legislación y del Concejo y a la vez manifestar que luego de realizado el presente informe y una vez cumplidos los presupuestos legales expuestos sea tratada en PRIMER DEBATE el presente proyecto de ordenanza...”

Que, una vez cumplidas las disposiciones establecidas en el artículo 596 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, la Ordenanza General de Regularización de Asentamientos Humanos de Hecho del Cantón Huaquillas y la Resolución 006-CTUGS-2020 emitida por el Concejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo, en ejercicio de sus facultades y atribuciones legalmente establecidas en los diferentes cuerpos normativos, El Concejo Municipal del Cantón Huaquillas expide la siguiente:

ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN DE LA CIUDADELA EL PESCADOR

Art. 1.- Ámbito y objeto de aplicación. - La presente Ordenanza tiene por objeto la regularización de la tenencia de la tierra de los poseedores actuales del Asentamiento Humano de Hecho El Pescador, en adelante Ciudadela El Pescador, a través de la aprobación del fraccionamiento del suelo, la trama vial, áreas verdes, y demás espacios destinados a infraestructura para cubrir las necesidades de la comunidad, los mismos que serán transferidos a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Huaquillas; así como, la titularización y adjudicación de los lotes de terreno de manera individual a sus beneficiarios, acorde

a lo establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y a la Ordenanza General de Regularización de Asentamientos Humanos de Hecho del Cantón Huaquillas

Art. 2.- De la denominación y delimitación del polígono de intervención.- El polígono de intervención objeto de esta ordenanza se denominará “Ciudadela El Pescador”; la misma, se encuentra delimitada dentro del polígono con las siguientes coordenadas geográficas:

VERTICE	POINT_X	POINT_Y
1	587.542,92264	9.616.913,93309
2	587.570,88474	9.616.907,03366
3	587.600,25355	9.616.884,80861
4	587.616,92233	9.616.858,61481
5	587.640,73488	9.616.849,88354
6	587.671,69119	9.616.857,02731
7	587.686,77247	9.616.834,00851
8	587.709,79126	9.616.816,54598
9	587.734,39756	9.616.765,74588
10	587.719,31628	9.616.702,24575
11	587.628,46069	9.616.595,30029
12	587.601,84105	9.616.571,27674
13	587.645,20595	9.616.192,58286
14	587.705,92814	9.616.187,19471
15	587.789,21881	9.616.145,04729
16	587.952,38070	9.616.066,46716
17	587.916,36398	9.615.934,12048
18	587.671,23728	9.616.015,74446
19	587.647,50453	9.616.141,72099
20	587.568,22804	9.616.154,23386
21	587.547,43646	9.616.294,50688
22	587.467,54025	9.616.300,87293
23	587.462,24858	9.616.361,19805
24	587.481,29861	9.616.433,16486
25	587.494,76915	9.616.563,06456
26	587.511,99034	9.616.599,85269
27	587.543,74041	9.616.637,68819
28	587.547,42031	9.616.737,34259
29	587.540,28539	9.616.777,70835

Art. 3.- Definiciones complementarias.- Complementariamente a lo establecido en la Ordenanza General de Regularización de Asentamientos Humanos de Hecho del Cantón Huaquillas, para efectos de este proceso y la presente ordenanza, se establecen las siguientes definiciones:

1. **Posesionario.-** Persona natural que se encuentra en legítima posesión de un lote de terreno de manera pacífica e ininterrumpida en la Ciudadela El Pescador.
2. **Postulante.-** Persona natural que no se encuentra en posesión de un lote, pero ha sido calificada para optar para la compra de un lote de terreno en la Ciudadela El Pescador, a través de la celebración de una escritura de compraventa.
3. **Beneficiario.-** Persona natural, sea poseionario o postulante, que ha cumplido con los requisitos establecidos en las ordenanzas correspondientes y que han sido favorecidos para recibir la adjudicación o la escritura de compraventa, constituyéndose en adjudicatario o comprador respectivamente.
4. **Lotes tipo.-** Lotes dentro del rango de 150 - 300 metros cuadrados.
5. **Plano Urbanístico.-** Diseño urbanístico, en el que se ha establecido la proyección arquitectónica de la trama vial, áreas verdes, obra pública (bordillos, aceras, servicios básicos, etc.), fraccionamiento del suelo y demás elementos que permiten el ordenamiento urbano.
6. **Regularización urbanística:** Proceso de legalización de fraccionamientos o desarrollos urbanísticos bajo la forma de lotizaciones o subdivisiones, que no se encuentren autorizados y que serán sometidos a aprobación de la municipalidad con el propósito de regularizarlos urbanísticamente, para efectos de régimen de propiedad y tributación predial siempre que el polígono a intervenir no se encuentre en suelo no urbanizable o zonas de riesgo no mitigables.
7. **Área comunitaria:** Área de uso y dominio público de propiedad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Huaquillas destinada a la construcción de equipamiento urbano.
8. **Equipamiento urbano:** Instalaciones públicas y/o privadas destinadas a brindar servicios a las personas o a la ciudad en general.
9. **Área verde:** Superficie comprendida dentro del ACM, que por sus cualidades está destinada al esparcimiento, recreación activa, pasiva y circulación peatonal, conformada por jardines o similares y otros elementos complementarios.
10. **Sistema Público de Soporte:** De acuerdo a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, 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.

- 11. Gastos administrativos municipales:** Corresponden a los gastos que se generen por concepto del perfeccionamiento individual de los títulos de dominio, tanto de la gestión, como de tasas de servicios de las Direcciones Generales del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Huaquillas y de sus entidades adscritas, y otros como impresión de planos A4, certificaciones municipales, inscripciones en el catastro municipal, y demás solemnidades necesarias que sirven de documentos habilitantes de la resolución individual de adjudicación.
- 12. Gastos notariales:** Son aquellos pagos que cubren las tasas e impuestos generados y liquidados por la Notaría ante la cual se elevará a escritura pública la transferencia de dominio del inmueble con sus respectivos alcances jurídicos y económicos.
- 13. Gastos registrales:** Valores que cubren los costos de aranceles o tasas por concepto de servicios realizados en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Huaquillas.
- 14. Gravamen:** Es una carga, obligación, impuesto o tributo que se aplica sobre un inmueble, un bien y/o al uso que se hace de estos.
- 15. Predios Municipales.-** Inmuebles en la ciudadela El Pescador que se encuentran inscritos a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Huaquillas, los mismo que han pasado a formar parte del Municipio a través de cualquier proceso administrativo, pudiendo ser vendidos a favor de beneficiarios calificados y aprobados, con la finalidad de financiar las infraestructuras, equipamientos y demás gastos o inversiones que se generen para el sector El Pescador.
- 16. Resolución de Adjudicación.-** Documento oficial suscrito por la máxima autoridad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Huaquillas, mediante el cual se transfiere el dominio a favor del beneficiario, que ha cumplido con la posesión y los requisitos establecidos en esta ordenanza, de un lote de terreno ubicado en el sector El Pescador.
- 17. Escritura de Compraventa.-** Escritura de transferencia de dominio a favor de los beneficiarios, poseionarios o postulantes calificados que han optado por comprar un lote de terreno en un predio municipal de la ciudadela El Pescador, a través de la cual ambas partes, tanto el beneficiario como el Municipio, demuestran la voluntad de cumplir una con el pago y la otra con la venta y entrega del inmueble.

Art. 4.- Del Procedimiento de regularización.- El proceso de regularización de la ciudadela El Pescador, será el establecido en el título IV sección II de la Ordenanza General de Regularización de Asentamientos Humanos de Hecho del Cantón Huaquillas y de las disposiciones específicas que se detallen en esta ordenanza.

Art. 5.- Requisitos para la adjudicación.- Para proceder con la regularización de los poseedores de la ciudadela El Pescador, deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a) Encontrarse en posesión del predio en forma pública, pacífica e ininterrumpida por al menos un año.
- b) Haber presentado la solicitud de regularización dirigida al alcalde.
- c) Cumplir con la presentación física de la declaración responsable en la cual se exprese:
 1. No tener otro predio como propietario o carpeta de arrendamiento municipal, dentro del Cantón Huaquillas.
 2. Que es poseedor de buena fe y se encuentra en posesión del predio de forma pública, pacífica e ininterrumpida cumpliendo lo establecido en la normativa y requisitos para ser beneficiario de la regularización.

Art. 6.- De la Posesión.- Se entenderá como posesión de forma pública y pacífica, la ocupación de los lotes con ánimo de señor y dueño, y sin uso de la fuerza.

En el proceso de regularización de la ciudadela El Pescador se debe considerar que el requisito de posesión comprende todos aquellos actos con ánimo de señor y dueño ejecutados por la persona que solicita la adjudicación, respecto del inmueble; es decir, que se determinará como poseedor cuando se verifique que aquel ha efectuado alguno de los siguientes actos:

1. Mantenimiento y conservación del inmueble;
2. Asumir responsabilidad de las cargas propias del inmueble, tales como pago de impuestos y tasas;
3. Existir construcciones terminadas, parciales o inconclusas en el inmueble, al momento de efectuarse los censos respectivos;
4. Solicitud de instalación de medidores de servicios básicos, cuando aplique;
5. Otros actos efectuados que permitan determinar la posesión que se mantiene sobre el inmueble.

Art. 7.- De la aprobación del Plano Urbanístico.- Mediante la presente ordenanza se aprueba el Plano Urbanístico de la Ciudadela El Pescador, el mismo que ha sido elaborado por la Dirección de Planeamiento Urbano y Rural, en razón de los informes de riesgos, ambientales, viales, usos de suelo y demás pertinentes, que han servido para la elaboración del mismo; constan también, las áreas y lotes actualmente desocupados o libres que se destinarán para servicios básicos y adjudicación a los postulantes, lotes y áreas a las cuales se les otorgará su correspondiente código catastral, y que pasarán a ser de propiedad municipal en función de lo previsto en la presente Ordenanza y en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Las áreas y lotes desocupados o libres deberán tener letreros que indiquen que son de propiedad municipal y además deberán estar debidamente cercadas. La Comisaría de Control Municipal y Vigilancia del GADMC Huaquillas cuidará constantemente dichos inmuebles y prevendrá cualquier intento de ocupación o invasión, el cual deberá ser sancionado y desalojado a través del trámite pertinente de control.

El Plano Urbanístico contará con las claves catastrales y números de predios individuales de cada uno de los lotes y diferentes áreas designadas para equipamiento y áreas verdes.

Los predios que tengan afectaciones que imposibiliten su regularización, no podrán ser titularizados.

Los planos aprobados en esta ordenanza, serán remitidos por la Secretaría Municipal al Registrador de la Propiedad y Mercantil del Cantón Huaquillas, para su registro y posterior catastro, en un plazo no mayor a veinte días contados a partir de que la misma sea sancionada.

Art. 8.- Del Justo Precio.- Considerando la real capacidad de pago y la condición socioeconómica de los poseedores de la ciudadela El Pescador, de conformidad con los informes de factibilidad técnica jurídica y de la Dirección Financiera, se establece como Justo Precio para el pago de la expropiación de los inmuebles, el valor actual del avalúo catastral del predio, del mismo se tendrá que deducir los créditos a favor de la municipalidad por conceptos tributarios y no tributarios.

Se establece como valor por metro cuadrado útil a ser adjudicado o vendido a favor de los beneficiarios de un LOTE TIPO en la ciudadela El Pescador en la cantidad de USD\$ 2,11 (Dos dólares con once centavos de los Estados Unidos de América 11/100)

Los pagos de los adjudicatarios podrán realizarse de contado o a través del financiamiento a cuatro años plazo, previa suscripción de un convenio de pago en el que conste la respectiva tabla de amortización. Los valores establecidos, se sumarán a los del impuesto predial anual.

En el caso de incumplimiento de obligaciones tributarias o mora de un dividendo anual, se recargará el interés correspondiente de acuerdo a lo que establece la normativa vigente para estos casos; y, el Municipio iniciará de manera inmediata el proceso de cobro a través de la coactiva, debiendo embargar y rematar el inmueble de acuerdo a la normativa legal establecida, permitiendo la debida recuperación de dichos valores.

Art. 9.- Convenio de pago.- El convenio de pago será emitido por la Dirección Financiera. El monto de venta será el resultado de la suma de los siguientes rubros: a) valor de venta del terreno, b) valor de los gastos administrativos, c) valor de gastos notariales y registrales; y, d) el valor de la gestión de perfeccionamiento de cada título de adjudicación del solar de haberlos; los cuales podrán ser cancelados de contado o a plazo por el beneficiario, a través de la suscripción de un convenio de pago en el plazo que se convenga entre las partes, hasta el máximo plazo establecido en la presente Ordenanza, convenio que luego de ser legalmente suscrito por las partes y emitido por el área competente, será el habilitante para el perfeccionamiento y entrega de las resoluciones o escritura pública al beneficiario.

El convenio de pago tendrá como información mínima los datos personales del beneficiario de la adjudicación del solar, etapa, manzana, solar, objeto del convenio, monto, plazo y las condiciones establecidas en la presente ordenanza. Además, deberá contener la aceptación de los valores generados por concepto de gastos notariales, registrales y de gestión de perfeccionamiento de la titularidad del bien, de haberlo, y las condiciones técnicas de edificación que se debe cumplir en el predio según la presente ordenanza.

Se emitirán cuatro convenios originales, los cuales serán distribuidos de la siguiente manera: un ejemplar para la Dirección Financiera, Unidad de Rentas, Procuraduría Síndica y un ejemplar para el beneficiario.

Art. 10.- Del mecanismo y forma de pago de la Expropiación Especial.- Se aprueba como mecanismo y forma de pago de la expropiación especial de los predios la ciudadela El Pescador, la expuesta y detallada en el Anexo 1 de la presente ordenanza.

El pago del justo precio del inmueble se efectuará mediante títulos de crédito con vencimientos semestrales a un plazo de cuatro años, estos serán negociables y podrán ser compensables con las acreencias a favor del Gobierno Autónomo Descentralizados Municipal del Cantón Huaquillas, tal como lo dispone el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Los títulos de crédito así emitidos serán entregados al titular del inmueble; y, en caso de oposición se consignarán ante un juez de lo civil.

Art. 11.- De la Adjudicación.- En base al plano de la Ciudadela El Pescador, debidamente aprobado por el Concejo Municipal, inscrito en el Registro de la Propiedad del Cantón Huaquillas, una vez realizado en legal y debida forma el

proceso expropiatorio, por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Huaquillas; cumplidos y entregados los requisitos por parte de los poseedores interesados, se procederá a la adjudicación y titularización de los lotes a favor de los beneficiarios que han sido singularizados en el anexo 2 de la presente ordenanza, acorde a lo establecido en el artículo 596 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, la Resolución 0006-CTUGS-2020 y las disposiciones correspondientes de la Ordenanza General de Regularización de Asentamientos Humanos de Hecho del Cantón Huaquillas.

Art. 12.- De las normas urbanísticas.- El proceso de regularización y la respectiva adjudicación de la ciudadela El Pescador, procederá únicamente para fines habitacionales.

Los Usos de suelo del polígono correspondiente a la Ciudadela El Pescador son:

TIPO DE USO	USO
USO GENERAL:	Residencial
USO PRINCIPAL:	Residencial
USOS COMPLEMENTARIOS:	Comercial, Equipamientos, Industrial de Bajo Impacto
USO RESTRINGIDO:	Industrial de Mediano Impacto
USO PROHIBIDO:	Industrial de Alto Impacto y Alto Riesgo

La ocupación del suelo para la Ciudadela El Pescador será:

LOTE MINIMO PARA FRACCIONAMIENTO	200 m2
FRENTE MINIMO PARA FRACCIONAMIENTO	20 m2
COS	80%
COST	160%
EDIFICABILIDAD BASICA	1 PISO
EDIFICABILIDAD GENERAL MAXIMA	2 PISOS
EDIFICABILIDAD ESPECIFICA MAXIMA	4 PISOS
RETIRO LATERAL	1 METRO
RETIRO FRONTAL	1 METRO
RETIRO POSTERIOR	1 METRO

Art. 13.- De las zonas de conservación, afectación o riesgo.- No podrán ser regularizados los predios asentados en zonas de conservación, amortiguamiento y/o riesgo determinadas en el Plano Urbanístico de la ciudadela El Pescador. Los poseedores a ser regularizados que se encuentren en zonas de riesgo, deben ser reubicados en zonas seguras de ser posible del mismo sector o del sector más cercano disponible.

En los casos que un predio a legalizar, este asentado de manera parcial en una zona de conservación, riesgo y/o amortiguamiento, solo se legalizará el área libre no afectada.

Art. 14.- De la Regularización de sectores municipales.- El proceso de regularización de predios municipales ubicados en la ciudadela El Pescador, será el previamente establecido en la Ordenanza General de Regularización de

Asentamientos Humanos de Hecho del Cantón Huaquillas, además de las disposiciones específicas que se detallen en esta ordenanza.

En los predios que por procesos administrativos han pasado a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Huaquillas, que se encuentran dentro del sector El Pescador, se podrá realizar la venta directa a favor de los poseedores y postulantes mediante la celebración de una escritura de compraventa.

El valor del lote tipo así como su método de pago y procesos de incumplimiento de pago, serán los mismos que se han establecido en el artículo 8 de esta Ordenanza.

Art. 15.- De la venta de lotes en sectores municipales.- Los lotes de propiedad municipal que se encuentren dentro de la ciudadela El Pescador, podrán ser vendidos de manera directa a:

1. Posesionarios actuales; entendiéndose como tal, las personas que cumplen con los requisitos establecidos en el artículo 5 y 6 de esta Ordenanza, y que constan en el Anexo 3.
2. Postulantes; que serán personas naturales interesadas en comprar un lote tipo en el sector El Pescador, los mismos deberán cumplir los siguientes requisitos:
 - a) Presentar una solicitud de compra de un lote tipo en el sector El Pescador dirigida al Alcalde o Alcaldesa.
 - b) Cumplir con la presentación física de la declaración responsable en la cual se exprese: No tener otro predio como propietario o carpeta de arrendamiento municipal, dentro del Cantón Huaquillas.
 - c) Las personas que se encuentren habitando en asentamientos humanos de hecho en zonas de riesgo, deberán celebrar un acta transaccional en la que se comprometan a abandonar el predio en zona de riesgo y entregarlo al cuidado del Municipio; obligatoriamente, se dará prioridad a las postulaciones que realicen las personas que se encuentren en estos casos.

Art. 16.- De la prohibición de enajenar y del patrimonio familiar.- Los predios de la ciudadela El Pescador adjudicados y vendidos, quedarán constituidos en patrimonio familiar y no podrán ser enajenados durante un plazo de 10 años, contados a partir de la inscripción en el Registrador de la Propiedad de la adjudicación o de la escritura de compraventa; de igual manera, se hará constar tanto en la resolución como en la minuta de compraventa correspondientes, el gravamen de prohibición de enajenar el inmueble, la misma que se levantará una vez se realice el pago completo de los valores adeudados por el lote adquirido.

DISPOSICIONES GENERALES

Primera.- Si por efecto de la planificación urbana, para determinar zonas de equipamiento comunitario de índole social, recreativo-ambiental, se requieren uno o varios lotes que ya tienen posesionario, este cederá el lote y será reubicado en otro predio municipal ubicado en el mismo sector.

Segunda.- Se establece que para el presente proceso de regularización de la Ciudadela El Pescador, por tratarse de un proceso de interés social, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Huaquillas no cobrará ningún valor por concepto de tasas o gastos administrativos municipales a los beneficiarios.

Las inscripciones en el Registrador de la Propiedad y Mercantil del Cantón Huaquillas de la resolución de adjudicación, patrimonio familiar y prohibición de enajenar del inmueble, no causarán derecho, tasa o prestación económica de ninguna naturaleza; en razón, de concluir el trámite administrativo que permita la titularización de los lotes de interés social.

Tercera.- Sin perjuicio de la tramitación, celebración y entrega de la adjudicación o la escritura de compraventa por motivo de regularización, todo valor por concepto de gastos notariales y los correspondientes al Registro de la Propiedad que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Huaquillas cancele a nombre del beneficiario, le serán cobrados como parte del valor del inmueble al momento de suscribir el convenio de pago correspondiente.

Cuarta.- Para poder enajenar el terreno adjudicado, se deberá levantar el patrimonio familiar y los gravámenes correspondientes, para lo cual los beneficiarios deberán obtener un certificado de no adeudar valor alguno a este Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Huaquillas, dicho certificado será expedido por la Dirección Financiera.

Quinta.- Tanto en la resolución de adjudicación como en la escritura de compraventa, deberán constar las obligaciones que se asume como propietario del inmueble, tales como la de cumplir oportunamente el convenio de pago, la de rellenar su solar hasta la cota que le ordene la municipalidad para garantizar su seguridad y la de su familia, respetar los linderos del predio, lo retiros hacia la calle y sus vecinos, así como de las regulaciones de uso de suelo y normas de construcción.

Sexta.- Por tratarse de una asentamiento humano de hecho y consolidado declarado de interés social, en el que no se ha previsto porcentajes mínimos de áreas verdes, se ha exonerado del cumplimiento de dicho porcentaje, siendo que se han destinado espacios para áreas verdes de acuerdo a la consolidación presentada en la Ciudadela El Pescador.

Una vez aprobado el plano urbanístico, del que conste la trama vial y las áreas verdes, en el acto de inscripción de dicho plano en el Registrador de la Propiedad y Mercantil del Cantón Huaquillas, estos predios serán transferidos a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Huaquillas.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Primera.- El Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Huaquillas autoriza de manera expresa la venta de los lotes municipales a favor de los poseionarios que se detallan en el Anexo 3 de la presente Ordenanza; y, de igual manera, autoriza al Alcalde como representante legal de la Municipalidad para la suscripción de las respectivas escrituras públicas.

Segunda.- Los propietarios de los inmuebles deberán regularizar las edificaciones realizadas en el mismo en un plazo de 180 días contados a partir de la inscripción en el Registrador de la Propiedad y Mercantil del Cantón Huaquillas, cumpliendo las normas urbanísticas y las disposiciones obligatorias de relleno, retiro y uso de suelo establecidos. En caso del incumplimiento de esta disposición, se iniciarán los procedimientos sancionatorios establecidos en las ordenanzas correspondientes.

Tercera.- Los predios que se identifiquen como vacíos en la ciudadela El Pescador, son de propiedad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Huaquillas y formaran parte del Banco de Suelo; en los mismos, se tendrá como prioridad la adjudicación o venta de estos lotes, para atender la reubicación necesaria y urgente de las personas que se encuentren habitando en asentamientos humanos de hecho en zonas de riesgo, las mismas que deberán celebrar un acta transaccional en la que se comprometan a abandonar el predio en zona de riesgo y entregarlo al cuidado del Municipio.

DISPOSICIÓN FINAL

Única.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, promulgación y publicación en la página Web Institucional.

Es dado y firmada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Huaquillas, a los 27 días del mes de diciembre de dos mil veintidós.



Firmado electrónicamente por:
HECTOR ALBERTO
ASTUDILLO CASTRO

Econ. Alberto Astudillo Castro
**ALCALDE DEL
GADM-HUAQUILLAS**



Firmado electrónicamente por:
**JOSE
VIRGILIO**

Ab. José V. Arias Roldán
**SECRETARIO GENERAL DEL
GADM-HUAQUILLAS**

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos sesiones ordinarias de Concejo Municipal de Huaquillas de fecha 16 y 27 de diciembre del 2022, y suscrita por el Econ. Héctor Alberto Astudillo Castro, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Huaquillas el 28 de diciembre de 2022.



Firmado electrónicamente por:
**JOSE
VIRGILIO**

Ab. José V. Arias Roldán
**SECRETARIO GENERAL DEL
GADM-HUAQUILLAS**

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON HUAQUILLAS.

RAZÓN: Que de conformidad a lo prescrito en el Art. 322, inciso cuarto del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remití a conocimiento al Econ. Héctor Alberto Astudillo Castro, es su calidad de Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Del Cantón Huaquillas, la ordenanza que antecede para su respectiva sanción, quién queda notificado personalmente el día de hoy 28 de diciembre del 2022, a las 09H00.- LO CERTIFICO.



Firmado electrónicamente por:
**JOSE
VIRGILIO**

Ab. José V. Arias Roldán
**SECRETARIO GENERAL DEL
GADM-HUAQUILLAS**

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN HUAQUILLAS.- CERTIFICO: siento razón que notifique personalmente al señor Econ. Héctor Alberto Astudillo Castro, Alcalde del GADM-Huaquillas con la providencia que antecede, el día de hoy 28 de diciembre del 2022, a las 09H05.- **LO CERTIFICO.**



Firmado electrónicamente por:
**JOSE
VIRGILIO**

Ab. José V. Arias Roldán
**SECRETARIO GENERAL DEL
GADM-HUAQUILLAS**

VISTOS: Econ. Héctor Alberto Astudillo Castro Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Huaquillas, en uso de las atribuciones que me confiere el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, sanciono **LA ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN DE LA**

CIUDADELA EL PESCADOR, en vista de haber observado los trámites legales correspondientes. Publíquese de conformidad con la ley.- **CÚMPLASE.**

Huaquillas, 28 de diciembre del 2022, a las 09H10



Firmado electrónicamente por:
**HECTOR ALBERTO
ASTUDILLO CASTRO**

Econ. Alberto Astudillo Castro
**ALCALDE DEL
GADM-HUAQUILLAS**

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN HUAQUILLAS.- Proveyó y firmo la providencia que antecede el señor Econ. Héctor Alberto Astudillo Castro, Alcalde titular del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Huaquillas, en la fecha y hora que se señala en la misma, **LO CERTIFICO.**

Huaquillas, 28 de diciembre del 2022, a las 09H30



Firmado electrónicamente por:
**JOSE
VIRGILIO**

Ab. José V. Arias Roldán
**SECRETARIO GENERAL DEL
GADM-HUAQUILLAS**



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Huaquillas

ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN DE LA CIUDADELA 8 DE SEPTIEMBRE - DIVINO NIÑO

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Huaquillas la “Centinela sin Relevo” es conocida así por su situación geográfica, la puerta de entrada y salida del país por la parte sur, con antecedentes históricos en la defensa de la nación en los conflictos armados con el Perú, una ciudad que vive del intercambio comercial y económico, conurbana por excelencia con Aguas Verdes, Provincia de Zarumilla del departamento de Tumbes – Perú.

Sus actividades comerciales la convierten en un lugar atractivo para residir y asentarse en el territorio, llevando a la ciudad a afrontar complejos problemas por la demanda de la tenencia del suelo.

Desde hace dos décadas, en la ciudad de Huaquillas se viene registrando un alto índice de asentamientos humanos en las zonas conocidas como periféricas o de expansión urbana que se han convertido en génesis de la fragmentación del territorio, dando origen a polígonos no planificados con crecimiento demográfico espontáneo, sin infraestructura, equipamientos y servicios básicos, generando espacios de pobreza, donde se concentran problemas sociales y económicos.

Las invasiones y toma de terrenos de manera ilegal vienen siendo muy comunes en la región costa y el cantón Huaquillas no se ha visto ajeno a esta compleja situación; en especial, encontramos el sector denominado Extensión 8 de Septiembre, que presenta una problemática social en la que consideramos pertinente que de manera urgente se inicien los procesos de regularización y entrega de adjudicaciones, para evitar el crecimiento desordenado y la proliferación de nuevos asentamientos en los lotes de terreno vacíos o que se han previsto para equipamientos de servicios públicos y privados.

El sector denominado Extensión 8 de Septiembre, es un asentamiento humano de hecho que tiene alrededor de 8 años de consolidación, lo que constituye un derecho que obligatoriamente debe ser reconocido por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Huaquillas, ya que establecerá de manera legal y correcta la tenencia de la tierra que beneficiará alrededor de 89 posesionarios que hasta la actualidad hay en el sector, otorgando la respectiva adjudicación que conceda el título de propiedad a favor de las familias que lo han requerido por tanto tiempo, permitiéndoles mejorar su condición de vida.

Que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Huaquillas en uso de sus atribuciones y facultades constitucionales y legales, debe aprobar la Ordenanza de Regularización del Asentamiento Humano de Hecho Extensión 8 de Septiembre-Divino Niño, siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 596 del COOTAD.

Que los predios identificados como municipales, en los que se encuentran parte de los sectores Extensión 8 de Septiembre-Divino Niño, deben ser inscritos y catastrados como tales de manera legal y correcta, en razón de la norma mandatoria de la disposición general quinta del COA; y, posteriormente regularizar los asentamientos humanos de hecho que se encuentran en ellos mediante la venta directa de los predios a los poseesionarios correspondientes.

Para dar cumplimiento a lo tipificado en la transitoria Tercera de la ORDENANZA GENERAL DE REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO DEL CANTÓN HUAQUILLAS “Se deberá iniciar de manera inmediata el proceso de regularización de los sectores denominados: El Pescador, Extensión 8 de Septiembre, Extensión Manuel Aguirre 1 y Extensión Manuel Aguirre 2”, ordenanza aprobado el 14 de Octubre del 2022

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN HUAQUILLAS**CONSIDERANDO:**

- Que**, el primer párrafo del artículo 14 de la Constitución de la República del Ecuador manifiesta: *“Se reconoce el derecho de la población a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, que garantiza la sostenibilidad y el buen vivir, *sumak kawsay*.”;*
- Que**, el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador dispone: *“(…) 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 de la República del Ecuador 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 numeral 2 del artículo 66 de la Constitución de la República del Ecuador señala 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 Art. 238 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiaridad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional;
- Que**, el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, expresa 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 264 de la Constitución de la República del Ecuador establece como competencias exclusivas de los Gobiernos Municipales, entre otras las siguientes: *“2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”;* en el mismo artículo en su inciso final, se establece que: *“En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas cantonales.”;*

Que, el numeral 1 del artículo 375 de la Constitución de la República del Ecuador determina:

“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 Norma Suprema nos dice: *“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 primer párrafo del artículo 415 de la Carta Magna determina que: *“El Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes.”*

Que, el artículo 4 literal f) del código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en adelante COOTAD, dispone que, entre los fines de los Gobiernos Autónomos descentralizados, esta: *“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 artículo 54 del COOTAD en sus literales a), c) e i) establece que son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal entre otras, las siguientes: *“a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales”; “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 cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales; e, “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, el artículo 55 del COOTAD ordena que: *“Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”;*

Que, el literal a del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expresa que al Concejo Municipal le corresponde el ejercicio de la facultad normativa mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;

Que, el primer párrafo del artículo 147 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, nos dice que: *“El Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas.”*;

Que, el Art. 322 del COOTAD, Autonomía y Descentralización establece el mecanismo para la toma de decisiones legislativas relacionadas con las ordenanzas;

Que, el artículo 446 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y descentralización nos dice sobre la expropiación lo siguiente: *“Con el objeto de ejecutar planes de desarrollo social, propiciar programas de urbanización y de vivienda de interés social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, los gobiernos regionales, provinciales, metropolitanos y municipales, por razones de utilidad pública o interés social, podrán declarar la expropiación de bienes, previa justa valoración, indemnización y el pago de conformidad con la ley. Se prohíbe todo tipo de confiscación.*

En el caso que la expropiación tenga por objeto programas de urbanización y vivienda de interés social, el precio de venta de los terrenos comprenderá únicamente el valor de las expropiaciones y de las obras básicas de mejoramiento realizadas. El gobierno autónomo descentralizado establecerá las condiciones y forma de pago.”;

Que, el segundo párrafo del artículo 470 del COOTAD, determina que *“Para quienes realicen el fraccionamiento de inmuebles, con fines comerciales, sin contar con la autorización de la respectiva autoridad, las municipalidades afectadas aplicarán las sanciones económicas y administrativas previstas en las respectivas ordenanzas; sin perjuicio de las sanciones penales si los hechos constituyen un delito, en este último caso las municipalidades también podrán considerarse como parte perjudicada.”*;

Que, el artículo 476 del COOTAD, establece que *“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 596 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y descentralización establece: *“Expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y de expansión urbana. 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 posesionarios, adjudicándoles los lotes correspondientes.*

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

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

1. La máxima autoridad podrá disponer administrativamente la ocupación inmediata del inmueble y estará exenta de realizar la consignación previa;
2. Los gobiernos autónomos descentralizados cantonales o distritales establecerán la cabida, superficie y linderos del terreno donde se encuentra el asentamiento humano; asimismo, realizarán un censo socio-económico de los habitantes allí asentados y verificarán su calidad de posesionarios de buena fe y el tiempo mínimo de posesión.

El financiamiento de pago del justo precio a quien pretende ser titular del dominio del inmueble expropiado se realizará mediante el cobro en condiciones adecuadas a los adjudicatarios de los lotes de terreno. El certificado de disponibilidad presupuestaria se sustituirá con el informe de financiamiento emitido por el órgano competente del Gobierno Autónomo Descentralizado;

3. En la valoración del inmueble, a efectos de determinar el justo precio, se deberá deducir los créditos a favor de la municipalidad por conceptos tributarios y no tributarios;
4. El pago del justo precio del inmueble se efectuará mediante títulos de crédito con vencimientos semestrales a un plazo no mayor a veinticinco años o conforme los respectivos adjudicatarios vayan cancelando el valor de los inmuebles adjudicados. El órgano legislativo decidirá el mecanismo y forma de pago. Si se cancela con títulos de crédito, estos serán negociables y podrán ser compensables con las acreencias a favor del respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado.

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

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

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

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

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

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

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

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

6. En los casos de predios que por procesos administrativos hayan pasado a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano y que en los mismos se encuentren asentamientos humanos de hecho y consolidado, se podrá realizar la venta directa sin necesidad de subasta a

los poseionarios del predio sin tomar en cuenta las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía.”;

Que, la Disposición General Décimo Cuarta del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, indica que *“Por ningún motivo se autorizarán ni se regularizarán asentamientos humanos, en zonas de riesgo y en general en zonas en las cuales se pone en peligro la integridad o la vida de las personas. El incumplimiento de esta disposición será causal de remoción inmediata de la autoridad que ha concedido la autorización o que no ha tomado las medidas de prevención necesarias para evitar los asentamientos, sin perjuicio de las acciones penales que se lleguen a determinar. Los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, deberán expedir las ordenanzas que establezcan los parámetros y las zonas dentro de las cuales no se procederá con la autorización ni regularización de asentamientos humanos.”;*

Que, la Disposición Transitoria Décimo Cuarta del COOTAD 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 715 del Código Civil, determina que: *“Posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre.*

El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo. ”;

Que, el artículo 74 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo 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 primer párrafo del artículo 76 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo determina 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, los párrafos primero, cuarto y quinto de la Disposición Transitoria Octava de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo establecen: *“Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos en un plazo de dos años de la vigencia de esta Ley finalizarán la regularización de asentamientos humanos de hecho constituidos de forma previa al 28 de diciembre de 2010 que no se encuentren en áreas protegidas o de riesgo no mitigable y cuyos pobladores justifiquen la tenencia o la relocalización de asentamientos humanos en zonas de riesgo no mitigable. A su vez, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos deberán finalizar, en el plazo de cuatro años, la construcción de los sistemas públicos de soporte necesarios en las zonas objeto del proceso de regularización, en particular respecto del servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos.”*

“Para la redefinición predial de los asentamientos de hecho, y con la finalidad de dotar de flexibilidad a los procesos de regularización física y legal, el lote podrá tener condiciones especiales de fraccionamiento u otros parámetros urbanísticos pertinentes.”

“Si la superficie considerada para la asignación de lotes sociales a los beneficiarios identificados es inferior a la extensión de la zona objeto de la declaratoria de regularización prioritaria, el excedente de los lotes resultantes podrá venderse con la finalidad de financiar las infraestructuras y equipamientos, en sujeción al principio de corresponsabilidad entre los poderes públicos y la población afectada.”;

Que, el artículo 24 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social determina que: *“El Estado regularizará la tenencia del suelo en los asentamientos humanos de hecho consolidados para vivienda en el área urbana y rural destinada a vivienda, con fundamento en el principio de colaboración, coordinación y cooperación de los diferentes niveles de gobierno, de la siguiente manera:*

b. *El ente rector de hábitat y vivienda en conjunto con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, conforme sus respectivas competencias, procurarán la eliminación del modelo de ocupación ilegal e informal del suelo para vivienda a través de una política permanente de prevención de tráfico de tierras y el acceso a planes de vivienda de interés social o a lotes con servicios que motiven la construcción anticipada o diferida de vivienda por parte de los beneficiarios;*

c. Los gobiernos autónomos descentralizados competentes, en sus planes de ordenamiento territorial y de uso y gestión de suelo, declararán zonas especiales de interés social que deberán integrarse o estar integradas a las zonas urbanas o de expansión urbana que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, deban ser urbanizadas para la construcción de proyectos de vivienda de interés social y para la reubicación de personas que se encuentren en zonas de riesgo; y,

d. Los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos, regularizarán los asentamientos humanos de hecho hasta tener su titularización, en las zonas urbanas de su competencia.”;

Que, el artículo 25 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social expresa sobre el procedimiento para la regularización del suelo por parte de los gobiernos autónomos descentralizados: *“Los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos, dentro de sus competencias, expedirán la normativa necesaria que agilite los procedimientos y plazos para la regularización de los derechos de propiedad, partición, fraccionamiento, subdivisión, desmembración, lotización y adjudicación administrativa hasta poder titularizarlos como cuerpo cierto.”;*

Que, el artículo 26 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social referente al suelo para reubicación de asentamientos por riesgo dice lo siguiente: *“Para resolver la reubicación de los asentamientos consolidados, que presenten riesgos para la población, por estar localizados sobre áreas declaradas de riesgo o de protección natural o cultural, el gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano aplicará el instrumento de declaración de zonas de interés social en terrenos adecuados, priorizando la reubicación in situ, y planificará un proceso de traslado ordenado, pacífico y participativo.”;*

Que, la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos dispone, entre otras cuestiones, la simplificación de trámites administrativos con el fin de facilitar la relación entre las y los administrados y la Administración Pública y garantizar el derecho de las personas a contar con una Administración Pública eficiente, eficaz, transparente y de calidad.;

Que, el primer inciso del numeral 3 del artículo 3 de la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos establece: *“Por regla general, las entidades reguladas por esta Ley verificarán el cumplimiento del ordenamiento jurídico aplicable a un trámite administrativo con posterioridad al otorgamiento de la correspondiente autorización, permiso, certificado, título habilitante o actuación requerida en virtud de un trámite administrativo, empleando mecanismos meramente declarativos determinados por las entidades y reservándose el derecho a comprobar la veracidad de la información presentada y el cumplimiento de la normativa respectiva. (...)”;*

Que, el artículo 10 de la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos, respecto de la declaración responsable señala: *“Art. 10.- Veracidad de la información. Las entidades reguladas por esta Ley presumirán que las declaraciones, documentos y actuaciones de las personas efectuadas en virtud de trámites administrativos son verdaderas, bajo aviso a la o al administrado de que, en caso de verificarse lo contrario, el trámite y resultado final de la gestión podrán ser negados y archivados, o los documentos emitidos carecerán de validez alguna, sin perjuicio de las sanciones y otros efectos jurídicos establecidos en la ley. El listado de actuaciones anuladas por la entidad en virtud de lo establecido en este inciso estará disponible para las demás entidades del Estado.*

Para el efecto, las y los administrados deberán presentar declaraciones responsables. A los efectos de esta Ley, se entenderá por declaración responsable el instrumento público suscrito por el interesado en el que manifiesta, bajo su responsabilidad, que cumple con los requisitos establecidos en la normativa vigente para el ejercicio de una actividad, que dispone de la documentación que así lo acredita y que se compromete a mantener su cumplimiento durante el periodo de tiempo inherente a dicho ejercicio.”;

Que, mediante sesiones Ordinarias celebradas el 12 de septiembre y el 14 de octubre de 2022, en primero y segundo debate respectivamente, el Concejo Municipal resolvió aprobar la Ordenanza General de Regularización de Asentamientos Humanos de Hecho del Cantón Huaquillas, la misma que su Título IV De las Formas de Regularización, Sección II De la Expropiación Especial, establece el procedimiento para regularizar los asentamientos humanos de hecho consolidados en suelo urbano y de expansión urbana de propiedad de particulares a favor de los poseionarios que carecen de títulos de propiedad y cumplan los requisitos previstos en la ordenanza;

Que, el artículo 41 de la Ordenanza General de Regularización de los Asentamientos Humanos de Hecho del Cantón Huaquillas, establece que:

“En un plazo no mayor a 90 días contados desde la inscripción de la Declaratoria de Utilidad Pública en el Registrador de la Propiedad, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Huaquillas, deberá elaborar el proyecto de ordenanza para regularizar el asentamiento humano de hecho consolidado, la misma que contendrá:

- a) La delimitación georreferenciada del asentamiento informal y su condición actual, lo cual incluirá las afectaciones existentes, factores de riesgo mitigable y no mitigable, equipamientos, vías, espacio público y servicios existentes, grado de consolidación, fraccionamiento o parcelación y normativa.
- b) Establecer el tiempo mínimo de posesión.
- c) La propuesta de regularización, que incluya:

1. Plano de regularización urbanística;
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. Justo Precio por metro cuadrado expropiado, considerándose al efecto la real capacidad de pago y la condición socioeconómica de los poseedores, sobre la base del valor del predio sin tomar en consideración las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía.
6. Mecanismo y forma de pago del justo precio establecido.”;

Que, el artículo 44 de la Ordenanza General de Regularización de los Asentamientos Humanos de Hecho del Cantón Huaquillas, determina que la resolución de adjudicación dentro del proceso de regularización de expropiación especial se realizará de la siguiente manera: *“La alcaldesa o el alcalde mediante Resolución Administrativa, dispondrá la adjudicación de cada uno de los lotes en favor de los beneficiarios, sustentado en la resolución emitida por el Concejo Municipal del Cantón Huaquillas y el informe de factibilidad técnico - jurídico, disponiendo su inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón Huaquillas...”;*

Que, el artículo 53 de la Ordenanza General de Regularización ya mencionada, manifiesta: *“En los casos de predios que por procesos administrativos hayan pasado a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Huaquillas y que en los mismos se hayan identificado asentamientos humanos de hecho y consolidados, se podrá realizar la venta directa a favor de los poseedores del predio, debiendo cumplir con las etapas detalladas en el Título II de esta Ordenanza.*

El precio de venta no tomará en cuenta las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía.”;

Que, la Disposición Transitoria Tercera de la Ordenanza General de Regularización de Asentamientos Humanos de Hecho del Cantón Huaquillas, establece:

“Tercera.- *Se deberá iniciar de manera inmediata el proceso de regularización de los sectores denominados: El Pescador, Extensión 8 de Septiembre, Extensión Manuel Aguirre 1 y Extensión Manuel Aguirre 2, una vez que se identifiquen como asentamientos humanos de hecho de regularización prioritaria mediante resolución expedida por el Alcalde o Alcaldesa, la misma que será considerada dentro del proceso de elaboración del Plan de Uso y Gestión de Suelo; los procesos de regularización, se tramitaran conforme a la presente Ordenanza y de ser*

necesario posteriormente se actualizará la información del Plan de Uso y Gestión del Suelo mediante Ordenanza.”;

Que, la Resolución No. 0006-CTUGS-2020 del Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo, promulgada en el Registro Oficial 302 del 2 de octubre de 2020, expide los Lineamientos para Procesos de Levantamiento Periódico de Información y Regularización de Asentamientos Humanos de Hecho, la misma que en su artículo 1 determina: *“La presente resolución tiene por objeto establecer los lineamientos básicos de procesos y procedimientos para el levantamiento periódico de información y la regularización de todos los asentamientos humanos de hecho, ubicados en suelo urbano y de ser el caso en suelo rural, previo a la autorización por parte de la Autoridad Agraria Nacional, de cambio de la clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana en la jurisdicción de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos, sean estos de dominio público o privado.”;*

Que, mediante RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA No. 039-A-GADMH-2022, de fecha 18 de octubre de 2022, suscrita por el señor Eco. Alberto Astudillo, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Huaquillas, en su artículo primero resolvió: *“Identificar y Declarar que los sectores: El Pescador, Extensión 8 de Septiembre, Extensión Manuel Aguirre 1 y Extensión Manuel Aguirre 2, son asentamientos humanos de hecho de regularización prioritaria, los mismos que deberán constar en el Plan de Uso y Gestión de Suelo del Cantón Huaquillas.”;*

Que, mediante RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA No. 040-A-GADMH-2022, de fecha 18 de octubre, suscrita por el señor Eco. Alberto Astudillo, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Huaquillas, en su artículo primero resolvió: *“Dar inicio al proceso de regularización de los sectores: El Pescador, Extensión 8 de Septiembre, Extensión Manuel Aguirre 1 y Extensión Manuel Aguirre 2, son asentamientos humanos de hecho de regularización prioritaria, los mismos que deberán constar en el Plan de Uso y Gestión de Suelo del Cantón Huaquillas.”;*

Que, los literales c) y d) del numeral primero de la Resolución del Concejo Municipal del Cantón Huaquillas de fecha 14 de noviembre de 2022, declararon de utilidad pública e interés social los predios donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho Extensión 8 de Septiembre; los mismos que se detallan a continuación:

c)

Ficha Registral número 6.368	
Terreno Rústico ubicado en esta ciudad. cuyos linderos, según información registral son:	
NORTE:	muro de camaronerías, con 207,00 metros
SUR:	ciudadela ocho de septiembre, con 190,00 metros
ESTE:	predio de Iván Noblecilla, con 117,18 metros.

OESTE:	área Reservada de Diana Guamán, con 142,94 metros.
AREA TOTAL:	2,55 has
PROPIETARIO:	ROSILLO NOBLECILLA IAN KEVIN

Área a expropiar de la Ficha Registral número 6.368	
Del polígono que determina la superficie y los linderos del asentamiento humano de hecho denominado Extensión 8 de Septiembre , encontramos que la afectación al área del inmueble es de su totalidad, esto es: 25.500 m2 y según Certificado del predio con clave catastral No. 0707500100006, manteniendo los mismos linderos:	
NORTE:	muro de camaronerías, con 207,00 metros
SUR:	ciudadela ocho de septiembre, con 190,00 metros
ESTE:	predio de Iván Noblecilla, con 117,18 metros.
OESTE:	área Reservada de Diana Guamán, con 142,94 metros.
AREA TOTAL:	25.500 m2

El área afectada por la expropiación se encuentra comprendida por el polígono determinado en las siguientes coordenadas UTM WGS 84 zona 17 sur:

	Coord. UTM WGS84	
VÉRTICE	EJE X	EJE Y
P01	9616058,6	587963,2
P02	9615980,7	588117,8
P03	9615966,8	588145,3
P04	9615870,9	588078,1
P05	9615863,9	588073,2
P06	9615863,9	588073,1
P07	9615919,8	587927,6
P08	9615921,5	587919,4
P09	9615922,8	587919,7
P10	9615929,9	587901,3

a)

Ficha Registral número 2.662	
Lote ubicado en esta ciudad. cuyos linderos, según información registral son:	
NORTE:	muro de camaronería, con 116,46 mts y 20,40 mts
SUR:	calle Juan José Flores, con 8,09 mts y 39,61 mts y 18,38 mts.
ESTE:	propietario de Richart Rivadeneira Sacón, con 366,42 mts
OESTE:	propiedad de Wilfrido Ortíz Rosillo y área que se reserva la propietaria, con 74,71 mts, 150,40 mts y 117,08 mts
AREA TOTAL:	3,85 has
PROPIETARIO:	ROSILLO NOBLECILLA IAN KEVIN

Área a expropiar de la Ficha Registral número 2.662
--

Del polígono que determina la superficie y los linderos del asentamiento humano de hecho denominado Extensión 8 de Septiembre , encontramos que la afectación al área del inmueble es de 4.200 m2 y según Certificado del predio con clave catastral No. 0707500100054, los linderos son los siguientes:	
NORTE:	Del punto 1-2 con una distancia de 1,0 mts. un Rumbo de N 12° 23' 16" E, SIN COLINDANTE; Del punto 2-3 con una distancia de 3,0 mts. un Rumbo de N 12° 23' 16" E, SIN COLINDANTE
SUR:	Del punto 4-5 con una distancia de 0,2 mts. un Rumbo de N 84° 36' 5" O, SIN COLINDANTE; Del punto 5-6 con una distancia de 51,0 mts. un Rumbo de N 84° 56' 6" O, SIN COLINDANTE
ESTE:	Del punto 3-4 con una distancia de 128,2 mts. de URBANIZACION CENTINELA SIN RELEVO
OESTE:	Del punto 6-7 con una distancia de 8,1 mts. un Rumbo de N 17° 38' 41" O, SIN COLINDANTE; Del punto 7-1 con una distancia de 117,1 mts. un Rumbo de N 35° 1' 44" E, ROSILLO NOBLECILLA, IAN KEVIN
AREA TOTAL:	4.200 m2

El área afectada por la expropiación se encuentra comprendida por el polígono determinado en las siguientes coordenadas UTM WGS 84 zona 17 sur:

	Coord. UTM WGS84	
VÉRTICE	EJE X	EJE Y
P01	9615966,8	588145,3
P02	9615967,8	588145,5
P03	9615970,7	588146,2
P04	9615858,7	588131,5
P05	9615858,7	588131,4
P06	9615863,2	588080,5
P07	9615870,9	588078,1

Que, mediante Resolución No. 042 de fecha 15 de noviembre de 2022, suscrita por el señor Eco. Alberto Astudillo, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Huaquillas, en su artículo primero resolvió: *“Disponer administrativamente la ocupación inmediata, exenta de realizar la consignación previa, de los siguientes inmuebles en donde se encuentran asentamientos humanos de hecho...”*, siendo que el sector Extensión 8 de Septiembre se encuentran determinados en los literales c) y d) de dicha resolución;

Que, mediante Informe de fecha 19 de septiembre de 2022, suscrito por Arq. Christian Bravo, Jefe de la Unidad de Planificación Territorial y Proyectos, revisado y aprobado por la Arq. Marosly Guillen, Directora de Planificación, se concluye que *“Los Asentamientos de Hecho analizados en las fichas de información técnica según el nivel de amenazas y vulnerabilidades tienen probabilidad de inundación **PROBABLE** por lo que el riesgo es **IMPORTANTE**, en consecuencia, para continuar con la implementación y aplicación para el proceso de regularización, se deben acoger a las recomendaciones del presente informe.”*; por lo tanto, el informe es favorable para continuar con la

regularización de los sectores El Pescador, Extensión 8 de septiembre, Extensión Manuel Aguirre 1 y Extensión Manuel Aguirre 2, cumpliendo las recomendaciones y enmarcado en la normativa legal vigente;

Que, mediante Oficio LCC-GADMH-001-ADM Nro. 34, de fecha 26 de octubre de 2022, suscrito por el Arq. Fernando Vélez, en calidad de Director de Planeamiento Urbano y Rural, en relación a los sectores El Pescador, Extensión 8 de septiembre, Extensión Manuel Aguirre 1 y Extensión Manuel Aguirre 2, dice: *"...se informa que los asentamientos humanos de hecho descritos anteriormente, no se contraponen al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Huaquillas."*;

Que, mediante Oficio LCC-GADMH-001-ADM Nro. 35, el Ing. Fernando Vélez, Director de Planeamiento Urbano y Rural, pone a conocimiento del Alcalde, el Informe de Factibilidad Técnica Jurídica, sustentado en parte por el Diagnóstico Integral presentado dentro del proceso de consultoría LCC-GADMH-001-2022 cuyo objeto de contratación es el "ESTUDIO TÉCNICO – JURÍDICO DEL PROCESO DE REGISTRO E IDENTIFICACIÓN DE LOTES Y ELABORACIÓN DE DOCUMENTOS HABILITANTES, PARA LA REGULARIZACIÓN Y LEGALIZACIÓN DE VARIOS ASENTAMIENTOS DE HECHO DEL CANTÓN HUAQUILLAS"; del que consta: a) levantamiento de información de los poseedores de los asentamiento humanos de hecho El Pescador, Extensión 8 de septiembre, Extensión Manuel Aguirre 1 y Extensión Manuel Aguirre 2, del que reflejan 882 solicitudes de regularización presentadas por las familias que habitan en estos sectores, con la finalidad de legalizar sus terrenos, ya que han transcurrido varios años y no han podido obtener sus títulos de propiedad; b) El listado final de los beneficiarios del proceso de regularización a los cuales deberá adjudicárseles el lote que le corresponda, los mismos han cumplido con todos los requisitos establecidos en las leyes y la ordenanzas del cantón; c) el respectivo informe socio económico detallado de los poseedores y el análisis del tiempo de posesión de cada asentamiento de hecho, singularizado en la siguiente tabla:

ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO	PROMEDIO DE AÑOS POSESIÓN
El Pescador	9 años
Extensión 8 de Septiembre	8 años
Extensión Manuel Aguirre 1	8 años
Extensión Manuel Aguirre 2	6 años

d) el detalle de las coordenadas geográficas, linderos y mensuras del polígono de cada uno de los cuatro sectores mencionados;

Que, mediante Oficio No. GADMCH-UAC-57, de fecha 27 de octubre de 2022, emitido por el Arq. Freddy Granda Arbeláez, Jefe de la Unidad de Avalúos y Catastros del GADM Huaquillas, donde manifiesta: *"PRIMERO: Al señalar que los 6 polígonos se encuentran dentro del área de "EXPANSIÓN URBANA Y SUBURBANA: DE RESERVA URBANA O PROMOCIÓN INMEDIATA: Y, DE PROTECCIÓN NATURAL, RURAL DE LA CIUDAD DE HUAQUILLAS", estos predios*

*se registraran como predios rurales, **por lo cual se deberá realizar el ingreso al sistema de registro informático SINAT y de esta forma determinar la clave catastral y el avalúo correspondiente a cada uno de ellos...***

Que, mediante Memorando No. 046-DF-GADMH-2022, de fecha 28 de octubre de 2022, consta el INFORME FINANCIERO emitido por el Econ. Ángel Jara Calderón, Director Financiero del GADMC Huaquillas donde informa: "(. . .) Para realizar el Informe de financiamiento se van a considerar los siguientes escenarios:

"Escenario 2. En este escenario se contempla los siguientes datos:

1. VTE: Valor total a cancelar por la expropiación especial; 2. VA: Valor del Abono para proceso de Expropiación Especial; 3. AE; Área Total de lotes a expropiar; 4. TO; Tasa de Ocupación de áreas útiles (superficie de los lotes beneficiarios sin considerar vías, áreas verdes y afectación, etc);s. St; Superficie Total de las áreas útiles (superficie de los lotes beneficiarios; sin considerar vías, áreas verdes y afectación, etc) (..) El financiamiento para el pago de los valores correspondientes a los lotes expropiados a los propietarios de los mismos se estima. "Pago Propietarios; realizar abono de USD\$200.000,00 y saldo a 4 años en cuotas iguales (..) "Recuperación de valores, los valores a cancelar se propone prorratear los valores a recibir por parte de los beneficiarios de la legalización en un período de 5 años."

AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	TOTAL:
\$84.937,94	\$84.937,94	\$84.937,94	\$84.937,94	\$84.937,94	\$424.689,70

"Cabe indicar que dentro del análisis no está considerado el proceso de negociación que se estipula en la Ley de Compras Públicas en su Art 58.I en el párrafo 2 "El precio que se convenga no podrá exceder del diez por ciento (10%) sobre el valor del avalúo registrado en el catastro municipal y sobre el cual se pagó el impuesto predial del año anterior al anuncio del proyecto en el caso de Construcción de obras, o de la declaratoria de utilidad pública y de interés social..."

Que, mediante Oficio LCC-GADMH-001-ADM Nro. 37, de fecha 31 de octubre de 2022, el Ing. Fernando Vélez, Director de Planeamiento Urbano y Rural del GADMC Huaquillas, pone a conocimiento del señor Alcalde, el INFORME TÉCNICO FINAL DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO, donde menciona: "Se comunica que ha finalizado el proceso de levantamiento de información de los asentamientos humanos de hecho El Pescador, Ext. 8 de Septiembre. Manuel Aguirre Ext 1 y Manuel Aguirre Ext 2: en el proceso de levantamiento se realizó la firma de una solicitud de legalización, obteniendo un total de 882 solicitudes con el respectivo registro de beneficiarios. Para continuar con el proceso se necesita realizar lo tipificado en la ORDENANZA GENERAL DE REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO

DEL CANTÓN HUAQUILLAS; por lo expuesto se adjunta expediente correspondiente para proceso de Declaración de Regularización Prioritaria de los Macrolotes donde se asientan los asentamientos humanos de hecho El Pescador, Ext. 8 de Septiembre, Manuel Aguirre Ext 1 y Manuel Aguirre Ext 2; Proyecto de Resolución de Declaración de Utilidad Pública

Que, mediante Informe 0273-2022PS de fecha 12 de diciembre de 2022, suscrito por la Ab. Grecia Moncada Sánchez, Procuradora Síndica de la Municipalidad de Huaquillas, concluye que “Con los antecedentes anteriormente expuestos esta Procuraduría Concluye que las observaciones se las realiza para que de ser necesario sean acogidas por la Comisión de Legislación y del Concejo y a la vez manifestar que luego de realizado el presente informe y una vez cumplidos los presupuestos legales expuestos sea tratada en PRIMER DEBATE el presente proyecto de ordenanza...”

Que, una vez cumplidas las disposiciones establecidas en el artículo 596 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, la Ordenanza General de Regularización de Asentamientos Humanos de Hecho del Cantón Huaquillas y la Resolución 006-CTUGS-2020 emitida por el Concejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo, en ejercicio de sus facultades y atribuciones legalmente establecidas en los diferentes cuerpos normativos, El Concejo Municipal del Cantón Huaquillas expide la siguiente:

**ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN DE LA
CIUDADELA 8 DE SEPTIEMBRE - DIVINO NIÑO**

Art. 1.- Ámbito y objeto de aplicación. - La presente Ordenanza tiene por objeto la regularización de la tenencia de la tierra de los poseionarios actuales del Asentamiento Humano de Hecho Extensión 8 de Septiembre, en adelante Ciudadela Divino Niño, a través de la aprobación del fraccionamiento del suelo, la trama vial, áreas verdes, y demás espacios destinados a infraestructura para cubrir las necesidades de la comunidad, los mismos que serán transferidos a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Huaquillas; así como, la titularización y adjudicación de los lotes de terreno de manera individual a sus beneficiarios, acorde a lo establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y a la Ordenanza General de Regularización de Asentamientos Humanos de Hecho del Cantón Huaquillas

Art. 2.- De la denominación y delimitación del polígono de intervención.- El polígono de intervención objeto de esta ordenanza se denominará “Ciudadela Divino Niño”; la misma, se encuentra delimitada dentro del polígono con las siguientes coordenadas geográficas:

VERTICE	POINT_X	POINT_Y
1	587952,381	9616066,47
2	588164,111	9615961,84
3	588132,001	9615860,28
4	587916,364	9615934,12

Art. 3.- Definiciones complementarias.- complementariamente a lo establecido en la Ordenanza General de Regularización de Asentamientos Humanos de Hecho del Cantón Huaquillas, para efectos de este proceso y la presente ordenanza, se establecen las siguientes definiciones:

1. **Posesionario.-** Persona natural que se encuentra en legítima posesión de un lote de terreno de manera pacífica e ininterrumpida en la Ciudadela Divino Niño.
2. **Beneficiario.-** Persona natural y posesionario de un lote en la Ciudadela Divino Niño, que ha cumplido con los requisitos establecidos en las ordenanzas correspondientes y que ha sido favorecido para recibir la adjudicación del mismo, constituyéndose en adjudicatario.
3. **Lotes Tipo.-** Lotes dentro del rango de 150 - 300 metros cuadrados.
4. **Plano Urbanístico.-** Diseño urbanístico, en el que se ha establecido la proyección arquitectónica de la trama vial, áreas verdes, obra pública (bordillos, aceras, servicios básicos, etc.), fraccionamiento del suelo y demás elementos que permiten el ordenamiento urbano.
5. **Regularización urbanística:** Proceso de legalización de fraccionamientos o desarrollos urbanísticos bajo la forma de lotizaciones o subdivisiones, que no se encuentren autorizados y que serán sometidos a aprobación de la municipalidad con el propósito de regularizarlos urbanísticamente, para efectos de régimen de propiedad y tributación predial siempre que el polígono a intervenir no se encuentre en suelo no urbanizable o zonas de riesgo no mitigables.
6. **Área comunitaria:** Área de uso y dominio público de propiedad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Huaquillas destinada a la construcción de equipamiento urbano.
7. **Equipamiento urbano:** Instalaciones públicas y/o privadas destinadas a brindar servicios a las personas o a la ciudad en general.
8. **Área verde:** Superficie comprendida dentro del ACM, que por sus cualidades está destinada al esparcimiento, recreación activa, pasiva y circulación peatonal, conformada por jardines o similares y otros elementos complementarios.
9. **Sistema Público de Soporte:** De acuerdo a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, 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.

10. Gastos administrativos municipales: Corresponden a los gastos que se generen por concepto del perfeccionamiento individual de los títulos de dominio, tanto de la gestión, como de tasas de servicios de las Direcciones Generales del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Huaquillas y de sus entidades adscritas, y otros como impresión de planos A4, certificaciones municipales, inscripciones en el catastro municipal, y demás solemnidades necesarias que sirven de documentos habilitantes de la resolución individual de adjudicación.

11. Gastos registrales: Valores que cubren los costos de aranceles o tasas por concepto de servicios realizados en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Huaquillas.

12. Gravamen: Es una carga, obligación, impuesto o tributo que se aplica sobre un inmueble, un bien y/o al uso que se hace de estos.

13. Resolución de Adjudicación.- Documento oficial suscrito por la máxima autoridad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Huaquillas, mediante el cual se transfiere el dominio a favor del beneficiario, que ha cumplido con la posesión y los requisitos establecidos en esta ordenanza, de un lote de terreno ubicado en la Ciudadela Divino Niño.

Art. 4.- Del Procedimiento de regularización.- El proceso de regularización de la Ciudadela Divino Niño, será el establecido en el título IV sección II de la Ordenanza General de Regularización de Asentamientos Humanos de Hecho del Cantón Huaquillas y de las disposiciones específicas que se detallen en esta ordenanza.

Art. 5.- Requisitos para la adjudicación.- Para proceder con la regularización de los poseedores de la Ciudadela Divino Niño, estos deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Encontrarse en posesión del predio en forma pública, pacífica e ininterrumpida por al menos un año.
- b) Haber presentado la solicitud de regularización dirigida al alcalde.
- c) Cumplir con la presentación física de la declaración responsable en la cual se exprese:
 1. No tener otro predio como propietario o carpeta de arrendamiento municipal, dentro del Cantón Huaquillas.

2. Que es poseionario de buena fe y se encuentra en posesión del predio de forma pública, pacífica e ininterrumpida cumpliendo lo establecido en la normativa y requisitos para ser beneficiario de la regularización.

Art. 6.- De la Posesión.- Se entenderá como posesión de forma pública y pacífica, la ocupación de los lotes con ánimo de señor y dueño, y sin uso de la fuerza.

En el proceso de regularización de la Ciudadela Divino Niño se debe considerar que el requisito de posesión comprende todos aquellos actos con ánimo de señor y dueño ejecutados por la persona que solicita la adjudicación, respecto del inmueble; es decir, que se determinará como poseionario cuando se verifique que aquel ha efectuado alguno de los siguientes actos:

1. Mantenimiento y conservación del inmueble;
2. Asumir responsabilidad de las cargas propias del inmueble, tales como pago de impuestos y tasas;
3. Existir construcciones terminadas, parciales o inconclusas en el inmueble, al momento de efectuarse los censos respectivos;
4. Solicitud de instalación de medidores de servicios básicos, cuando aplique;
5. Otros actos efectuados que permitan determinar la posesión que se mantiene sobre el inmueble.

Art. 7.- De la aprobación del Plano Urbanístico.- Mediante la presente ordenanza se aprueba el Plano Urbanístico de la Ciudadela Divino Niño, el mismo que ha sido elaborado por la Dirección de Planeamiento Urbano y Rural, en razón de los informes de riesgos, ambientales, viales, usos de suelo y demás pertinentes, que han servido para la elaboración del mismo; constan también, las áreas y lotes actualmente desocupados o libres que se destinarán para servicios básicos, lotes y áreas a las cuales se les otorgará su correspondiente código catastral y que pasarán a ser de propiedad municipal en función de lo previsto en la presente Ordenanza y en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Las áreas y lotes desocupados o libres deberán tener letreros que indiquen que son de propiedad municipal y además deberán estar debidamente cercadas. La Comisaría de Control Municipal y Vigilancia del GADMC Huaquillas cuidará constantemente dichos inmuebles y prevendrá cualquier intento de ocupación o invasión, el cual deberá ser sancionado y desalojado a través del trámite pertinente de control.

El Plano Urbanístico contará con las claves catastrales y números de predios individuales de cada uno de los lotes y diferentes áreas designadas para equipamiento y áreas verdes.

Los predios que tengan afectaciones que imposibiliten su regularización, no podrán ser titularizados.

Los planos aprobados en esta ordenanza, serán remitidos por la Secretaría Municipal al Registrador de la Propiedad y Mercantil del Cantón Huaquillas, para su registro y posterior catastro, en un plazo no mayor a veinte días contados a partir de que la misma sea sancionada.

Art. 8.- Del Justo Precio.- Considerando la real capacidad de pago y la condición socioeconómica de los posesionarios de la Ciudadela Divino Niño, de conformidad con los informes de factibilidad técnica jurídica y de la Dirección Financiera, se establece como Justo Precio para el pago de la expropiación de los inmuebles, el valor actual del avalúo catastral del predio, del mismo se tendrá que deducir los créditos a favor de la municipalidad por conceptos tributarios y no tributarios.

Se establece como valor por metro cuadrado útil a ser adjudicado o vendido a favor de los beneficiarios de un LOTE TIPO en la Ciudadela Divino Niño en la cantidad de USD\$ 2,11 (Dos dólares con once centavos de los Estados Unidos de América 11/100)

Los pagos de los adjudicatarios podrán realizarse de contado o a través del financiamiento a cuatro años plazo, previa suscripción de un convenio de pago en el que conste la respectiva tabla de amortización. Los valores establecidos, se sumarán a los del impuesto predial anual.

En el caso de incumplimiento de obligaciones tributarias o mora de un dividendo anual, se recargará el interés correspondiente de acuerdo a lo que establece la normativa vigente para estos casos; y, el Municipio iniciará de manera inmediata el proceso de cobro a través de la coactiva, debiendo embargar y rematar el inmueble de acuerdo a la normativa legal establecida, permitiendo la debida recuperación de dichos valores.

Art. 9.- Convenio de pago.- El convenio de pago será emitido por la Dirección Financiera. El monto de venta será el resultado de la suma de los siguientes rubros: a) valor de venta del terreno, b) valor de los gastos administrativos; y, c) el valor de la gestión de perfeccionamiento de cada título de adjudicación del solar de haberlos; los cuales podrán ser cancelados de contado o a plazo por el beneficiario, a través de la suscripción de un convenio de pago en el plazo que se convenga entre las partes, hasta el máximo plazo establecido en la presente Ordenanza, convenio que luego de ser legalmente suscrito por las partes y emitido por el área competente, será el habilitante para el perfeccionamiento y entrega de las resoluciones al beneficiario.

El convenio de pago tendrá como información mínima los datos personales del beneficiario de la adjudicación del solar, etapa, manzana, solar, objeto del convenio, monto, plazo y las condiciones establecidas en la presente ordenanza. Además, deberá contener la aceptación de los valores generados por concepto de gastos

notariales, registrales y de gestión de perfeccionamiento de la titularidad del bien, y las condiciones técnicas de edificación que el predio debe cumplir según la presente ordenanza.

Se emitirán tres convenios originales, los cuales serán distribuidos de la siguiente manera: un ejemplar para la Dirección Financiera, otro ejemplar para la Procuraduría Síndica y un ejemplar para el beneficiario.

Art. 10.- Del mecanismo y forma de pago de la Expropiación Especial.- Se aprueba como mecanismo y forma de pago de la expropiación especial de los predios de la Ciudadela Divino Niño, la expuesta y detallada en el Anexo 1 de la presente ordenanza.

El pago del justo precio del inmueble se efectuará mediante títulos de crédito con vencimientos semestrales a un plazo de cuatro años, estos serán negociables y podrán ser compensables con las acreencias a favor del Gobierno Autónomo Descentralizados Municipal del Cantón Huaquillas, tal como lo dispone el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Los títulos de crédito así emitidos serán entregados al titular del inmueble; y, en caso de oposición se consignarán ante un juez de lo civil.

Art. 11.- De la Adjudicación.- En base al plano de la Ciudadela Divino Niño, debidamente aprobado por el Concejo Municipal, inscrito en el Registro de la Propiedad del Cantón Huaquillas, una vez realizado en legal y debida forma el proceso expropiatorio, por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Huaquillas; cumplidos y entregados los requisitos por parte de los poseedores interesados, se procederá a la adjudicación y titularización de los lotes a favor de los beneficiarios que han sido singularizados en el Anexo 2 de la presente ordenanza, acorde a lo establecido en el artículo 596 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, la Resolución 0006-CTUGS-2020 y las disposiciones correspondientes de la Ordenanza General de Regularización de Asentamientos Humanos de Hecho del Cantón Huaquillas.

Art. 12.- De las normas urbanísticas.- El proceso de regularización y la respectiva adjudicación de la Ciudadela Divino Niño, procederá únicamente para fines habitacionales.

Los Usos de suelo del polígono correspondiente a la Ciudadela Divino Niño son:

TIPO DE USO	USO
USO GENERAL:	Residencial
USO PRINCIPAL:	Residencial
USOS COMPLEMENTARIOS:	Comercial, Equipamientos, Industrial de Bajo Impacto
USO RESTRINGIDO:	Industrial de Mediano Impacto
USO PROHIBIDO:	Industrial de Alto Impacto y Alto Riesgo

La ocupación del suelo para la Ciudadela Divino Niño será:

LOTE MINIMO PARA FRACCIONAMIENTO	200 m2
FRENTE MINIMO PARA FRACCIONAMIENTO	20 m2
COS	80%
COST	160%
EDIFICABILIDAD BASICA	1 PISO
EDIFICABILIDAD GENERAL MAXIMA	2 PISOS
EDIFICABILIDAD ESPECIFICA MAXIMA	4 PISOS
RETIRO LATERAL	1 METRO
RETIRO FRONTAL	1 METRO
RETIRO POSTERIOR	1 METRO

Art. 13.- De las zonas de conservación, afectación o riesgo.- No podrán ser regularizados los predios asentados en zonas de conservación, amortiguamiento y/o riesgo determinadas en el Plano Urbanístico de la Ciudadela Divino Niño. Los poseedores a ser regularizados que se encuentren en zonas de riesgo, deben ser reubicados en zonas seguras de ser posible del mismo sector o en el sector más cercano disponible.

En los casos que un predio a legalizar, este asentado de manera parcial en una zona de conservación, riesgo y/o amortiguamiento, solo se legalizará el área libre no afectada.

Art. 14.- De la prohibición de enajenar y del patrimonio familiar.- Los predios de la Ciudadela Divino Niño adjudicados, quedarán constituidos en patrimonio familiar y no podrán ser enajenados durante un plazo de 10 años, contados a partir de la inscripción en el Registrador de la Propiedad de la adjudicación; de igual manera, se hará constar en la resolución el gravamen de prohibición de enajenar el inmueble, la misma que será levantada una vez se realice el pago completo de los valores adeudados por el lote adquirido.

DISPOSICIONES GENERALES

Primera.- Si por efecto de la planificación urbana, para determinar zonas de equipamiento comunitario de índole social, recreativo-ambiental, se requieren uno o varios lotes que ya tienen poseedor, este cederá el lote y será reubicado en otro predio municipal ubicado en el mismo sector.

Segunda.- Se establece que para el presente proceso de regularización de la Ciudadela Divino Niño, por tratarse de un proceso de interés social, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Huaquillas no cobrará ningún valor por concepto de tasas o gastos administrativos municipales a los beneficiarios.

Las inscripciones en el Registrador de la Propiedad y Mercantil del Cantón Huaquillas de la resolución de adjudicación, patrimonio familiar y prohibición de enajenar del inmueble, no causarán derecho, tasa o prestación económica de

ninguna naturaleza; en razón, de concluir el trámite administrativo que permita la titularización de los lotes de interés social.

Tercera.- Sin perjuicio de la tramitación y entrega de la adjudicación por motivo de regularización, en el caso de corresponder, todo valor por concepto de gastos y valores correspondientes al Registro de la Propiedad, que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Huaquillas cancele a nombre del beneficiario, le serán cobrados como parte del valor del inmueble al momento de suscribir el convenio de pago correspondiente.

Cuarta.- Para poder enajenar el terreno adjudicado, se deberá levantar el patrimonio familiar y los gravámenes correspondientes, para lo cual los beneficiarios deberán obtener un certificado de no adeudar valor alguno a este Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Huaquillas, dicho certificado será expedido por la Dirección Financiera.

Quinta.- En la resolución de adjudicación deberá constar las obligaciones que se asume como propietario del inmueble, tales como la de cumplir oportunamente el convenio de pago, la de rellenar su solar hasta la cota que le ordene la municipalidad para garantizar su seguridad y la de su familia, respetar los linderos del predio, lo retiros hacia la calle y sus vecinos, así como de las regulaciones de uso de suelo y normas de construcción.

Sexta.- Por tratarse de una asentamiento humano de hecho y consolidado declarado de interés social, en el que no se ha previsto porcentajes mínimos de áreas verdes, se ha exonerado del cumplimiento de dicho porcentaje, siendo que se han destinado espacios para áreas verdes de acuerdo a la consolidación presentada en la Ciudadela Divino Niño.

Una vez aprobado el plano urbanístico, del que conste la trama vial y las áreas verdes, en el acto de inscripción de dicho plano en el Registrador de la Propiedad y Mercantil del Cantón Huaquillas, estos predios serán transferidos a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Huaquillas.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.- Los propietarios de los inmuebles deberán regularizar las edificaciones realizadas en el lote en un plazo de 180 días contados a partir de la inscripción en el Registrador de la Propiedad y Mercantil del Cantón Huaquillas, cumpliendo las normas urbanísticas y las disposiciones obligatorias de relleno, retiro y uso de suelo establecidos. En caso del incumplimiento de esta disposición, se iniciarán los procedimientos sancionatorios establecidos en las ordenanzas correspondientes.

Segunda.- Los predios que se identifiquen como vacíos en la Ciudadela Divino Niño son de propiedad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Huaquillas y formaran parte del Banco de Suelo; y, se tendrá como prioridad la adjudicación de estos lotes, para atender la reubicación necesaria y urgente de las

personas que se encuentren habitando en asentamientos humanos de hecho en zonas de riesgo, las mismas que deberán celebrar un acta transaccional en la que se comprometan a abandonar el predio en zona de riesgo y entregarlo al cuidado del Municipio.

DISPOSICIÓN FINAL

Única.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, promulgación y publicación en la página Web Institucional.

Es dado y firmada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Huaquillas, a los 27 días del mes de diciembre de dos mil veintidós.



Firmado electrónicamente por:
**HECTOR ALBERTO
ASTUDILLO CASTRO**

Econ. Alberto Astudillo Castro
**ALCALDE DEL
GADM-HUAQUILLAS**



Firmado electrónicamente por:
**JOSE
VIRGILIO**

Ab. José V. Arias Roldán
**SECRETARIO GENERAL DEL
GADM-HUAQUILLAS**

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos sesiones ordinarias de Concejo Municipal de Huaquillas de fecha 16 y 27 de diciembre del 2022, y suscrita por el Econ. Héctor Alberto Astudillo Castro, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Huaquillas el 28 de diciembre de 2022.



Firmado electrónicamente por:
**JOSE
VIRGILIO**

Ab. José V. Arias Roldán
**SECRETARIO GENERAL DEL
GADM-HUAQUILLAS**

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON HUAQUILLAS.

RAZÓN: Que de conformidad a lo prescrito en el Art. 322, inciso cuarto del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remití a conocimiento al Econ. Héctor Alberto Astudillo Castro, es su calidad de Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Del Cantón Huaquillas, la ordenanza que antecede para su respectiva sanción, quién queda notificado personalmente el día de hoy 28 de diciembre del 2022, a las 09H00.- LO CERTIFICO.



Firmado electrónicamente por:
**JOSE
VIRGILIO**

Ab. José V. Arias Roldán
**SECRETARIO GENERAL DEL
GADM-HUAQUILLAS**

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN HUAQUILLAS.- CERTIFICO: siento razón que notifique personalmente al señor Econ. Héctor Alberto Astudillo Castro, Alcalde del GADM-Huaquillas con la providencia que antecede, el día de hoy 28 de diciembre del 2022, a las 09H05.- **LO CERTIFICO.**



Firmado electrónicamente por:

**JOSE
VIRGILIO**

Ab. José V. Arias Roldán
**SECRETARIO GENERAL DEL
GADM-HUAQUILLAS**

VISTOS: Econ. Héctor Alberto Astudillo Castro Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Huaquillas, en uso de las atribuciones que me confiere el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, sanciono **ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN DE LA CIUDADELA 8 DE SEPTIEMBRE - DIVINO NIÑO**, en vista de haber observado los trámites legales correspondientes. Publíquese de conformidad con la ley.- **CÚMPLASE.**

Huaquillas, 28 de diciembre del 2022, a las 09H10

Firmado electrónicamente por:
**HECTOR ALBERTO
ASTUDILLO CASTRO**

Econ. Alberto Astudillo Castro
**ALCALDE DEL
GADM-HUAQUILLAS**

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN HUAQUILLAS.- Proveyó y firmo la providencia que antecede el señor Econ. Héctor Alberto Astudillo Castro, Alcalde titular del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Huaquillas, en la fecha y hora que se señala en la misma, **LO CERTIFICO.**

Huaquillas, 28 de diciembre del 2022, a las 09H30



Firmado electrónicamente por:

**JOSE
VIRGILIO**

Ab. José V. Arias Roldán
**SECRETARIO GENERAL DEL
GADM-HUAQUILLAS**



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

MG/FA

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.