EDICIÓN ESPECIAL

REGISTRO OFICIAL®
ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

GAD MUNICIPAL EL CARMEN
Junto al pueblo...

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN EL CARMEN**

# ORDENANZA GENERAL QUE NORMA EL PROCESO DE LEVANTAMIENTO DE INFORMACIÓN, RECONOCIMIENTO, DECLARATORIA Y REGULARIZACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS DE INTERÉS SOCIAL, Y LOS FRACCIONAMIENTOS NO AUTORIZADOS SIN FINES COMERCIALES

Año II - Nº 1680 - 49 páginas
Quito, martes 6 de octubre de 2026

## GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE EL CARMEN

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El cantón El Carmen ha estado marcado por procesos informales de ocupación del suelo, lo que ha generado la consolidación fáctica de diversos asentamientos humanos que, a la presente fecha, carecen de la debida regularización en cuanto a la tenencia de las tierras ocupadas.

Esta informalidad de ocupación del suelo, coloca a cientos de familias en una situación de vulnerabilidad e inseguridad jurídica sobre su patrimonio, imposibilitando el acceso formal a servicios públicos, infraestructura comunitaria y programas estatales de vivienda. Asimismo, representa una limitación para la administración municipal al dificultar la actualización del catastro cantonal, la planificación eficiente del uso del suelo y la equitativa distribución de las cargas urbanísticas.

En consecuencia, existe la urgente necesidad de dotar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de El Carmen de un instrumento normativo ágil, claro y eficaz que establezca el procedimiento técnico-legal para reconocer los asentamientos humanos existentes e identificar los asentamientos humanos consolidados de interés social para regularizar la tenencia de la tierra, garantizando el derecho a la ciudad y a una vivienda digna

El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) otorga a las municipalidades la facultad para regularizar asentamientos consolidados de interés social mediante expropiación especial, conforme al artículo 596, y partición administrativa, de conformidad al artículo 486, exigiendo que cada Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal establezca mediante ordenanza los procesos y procedimientos técnicos para definir el grado de consolidación.

La Resolución Nro. 006-CTUGS-2020 del Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo, dictamina los lineamientos nacionales obligatorios para el levantamiento de información y la regularización de asentamientos humanos de hecho constituidos previamente al 28 de diciembre de 2010. Asimismo, resulta imperativo incorporar un marco normativo específico que viabilice la convalidación de fraccionamientos de hecho sin fines comerciales conforme al artículo 476 del COOTAD, garantizando el derecho a la ciudad, el hábitat seguro y la seguridad jurídica de la tenencia del suelo.

Con la expedición de esta ordenanza, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de El Carmen tiene como objetivo, cumplir con claras disposiciones dadas por el Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo, y garantizar la seguridad jurídica al facilitar la obtención de un título de propiedad legamente a las familias beneficiaria de asentamientos consolidados de interés social;

Según informe Nro.GADMEC-2026-DROPT-0034-I, emitido por la Dirección de Regulación, Ordenamiento y Planificación Territorial Municipal, que contiene información sobre los

asentamientos humanos irregulares, enviado al Ministerio de Infraestructura y Transporte, da fe que en el cantón El Carmen existen aproximadamente 29 asentamientos humanos reconocidos que requieren de normativa particular de acuerdo con el contexto de cada uno de ellos. La ordenanza general para viabilizar la regularización de la tierra a sus poseedores, es el punto de partida para ir solucionando esta problemática social.

En el Plan de Uso y Gestión del Suelo, en el numeral 12.13, Cuadro de Asentamientos Rurales Concentrados, da fe que existen 29 asentamiento humanos concentrados. Los Asentamientos Humanos Concentrados o poblados rurales son casos especiales de aprovechamiento urbanístico que, si bien no se encuentran dentro de los límites urbanos oficiales, muestran una tendencia a adquirir las condiciones de suelo urbano, una malla urbana con capacidad de proyección, una densidad poblacional significativa, presencia de edificaciones que conforman núcleos y manzanas, presencia de viviendas y actividades comerciales concentradas en manzanas, equipamiento comunitario, entre otras variables.

El Ordenamiento y Planificación Territorial al integrar formalmente estos sectores a la cartografía que se encuentren en suelo de expansión urbana permitirá la dotación progresiva de servicios públicos, la optimización de la Gestión Municipal al integrar la información catastral municipal y dotará a las direcciones y jefaturas operativas (Planificación Institucional, Regulación Territorial, Avalúos y Catastros, Procuraduría Síndica y Obras Públicas) de un procedimiento claro, unificado y vinculante, para la ejecución de los procesos y procedimientos sobre los Asentamientos Humanos existentes en el cantón.

## EL CONCEJO CANTONAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE EL CARMEN

## CONSIDERANDO

**Que,** el artículo 11 de la Constitución de la República del Ecuador, en su numerales 3, 5 y 6 determina que: “El ejercicio de los derechos se regirá por los siguientes principios: (…) 3. Los derechos y garantías establecidos en la Constitución y en los instrumentos internacionales de derechos humanos serán de directa e inmediata aplicación por y ante cualquier servidora o servidor público, administrativo o judicial, de oficio o a petición de parte. Para el ejercicio de los derechos y las garantías constitucionales no se exigirán condiciones o requisitos que no estén establecidos en la Constitución o la ley. Los derechos serán plenamente justiciables. No podrá alegarse falta de norma jurídica para justificar su violación o desconocimiento, para desechar la acción por esos hechos ni para negar su reconocimiento. 5. En materia de derechos y garantías constitucionales, las servidoras y servidores públicos, administrativos o judiciales, deberán aplicar la norma y la interpretación que más favorezcan su efectiva vigencia. 6. Todos los principios y los derechos son inalienables, irrenunciables, indivisibles, interdependientes y de igual jerarquía”;

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

**Que,** el artículo 31 de la Constitución de la República del Ecuador esgrime 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 de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio de la ciudadanía";

**Que,** el artículo 66 de la Constitución de la República del Ecuador determina que se reconoce y garantizará a las personas: Numeral 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; (…); Numeral 15. El derecho a desarrollar actividades económicas, en forma individual o colectiva, conforme a los principios de solidaridad, responsabilidad social y ambiental; (…); Numeral 26. El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas. (…)";

**Que,** el literal l) del numeral 7 del artículo 76 de la Constitución de la República del Ecuador establece que: "Se reconoce y garantizará a las personas: (…) 7. El derecho de las personas a la defensa incluirá las siguientes garantías: (…) l) Las resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivadas. No habrá motivación si en la resolución no se enuncian las normas o principios jurídicos en que se funda y no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho. Los actos administrativos, resoluciones o fallos que no se encuentren debidamente motivados se considerarán nulos. Las servidoras o servidores responsables serán sancionados. (…) ";

**Que,** el artículo 82 de la Constitución de la República del Ecuador estipula que: "El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes";

**Que,** el artículo 95 de la Constitución de la República del Ecuador determina que: "Las ciudadanas y ciudadanos, en forma individual y colectiva, participarán de manera protagónica en la toma de decisiones, planificación y gestión de los asuntos públicos, y en el control popular de las instituciones del Estado y la sociedad, y de sus representantes, en un proceso permanente de construcción del poder ciudadano. La participación se orientará por los principios de igualdad, autonomía, deliberación pública, respeto a la diferencia, control popular, solidaridad e interculturalidad. La participación de la ciudadanía en todos los asuntos de interés público es un derecho, que se ejercerá a través de los mecanismos de la democracia representativa, directa y comunitaria";

**Que,** el artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador prevé que: "La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, participación, planificación, transparencia y evaluación";

**Que,** el artículo 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";

**Que,** el artículo 241 de la Constitución de la República del Ecuador establece que "La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados";

**Que,** el artículo 260 de la Constitución de la República del Ecuador dispone que: "El ejercicio de las competencias exclusivas no excluya el ejercicio concurrente de la gestión en la prestación de servicios públicos y actividades de colaboración y complementariedad entre los distintos niveles de gobierno";

**Que,** el artículo 264, numerales 2 y 14 de la Constitución de la República del Ecuador establece que: "Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras normas que determine la ley: (…) 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón. (…) 14. Gestionar la cooperación internacional para el cumplimiento de sus competencias. En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas cantonales";

**Que,** el artículo 275 de la Constitución de la República del Ecuador define que: "El régimen de desarrollo es el conjunto organizado, sostenible y dinámico de los sistemas económicos, políticos, socio-culturales y ambientales, que garantizan la realización del buen vivir, del sumak kawsay. El Estado planificará el desarrollo del país para garantizar el ejercicio de los derechos, la consecución de los objetivos del régimen de desarrollo y los principios consagrados en la Constitución. La planificación propiciará la equidad social y territorial, promoverá la concertación, y será participativa, descentralizada, desconcentrada y transparente. El buen vivir requerirá que las personas, comunidades, pueblos y nacionalidades gocen efectivamente de sus derechos, y ejerzan responsabilidades en el marco de la interculturalidad, del respeto a sus diversidades, y de la convivencia armónica con la naturaleza";

**Que,** el artículo 276, numeral 6 de la Constitución de la República del Ecuador estipula que: "El régimen de desarrollo tendrá los siguientes objetivos: (…) 6. Promover un ordenamiento territorial equilibrado y equitativo que integre y articule las actividades socioculturales, administrativas, económicas y de gestión, y que coadyuve a la unidad del Estado. (...)";

**Que,** el artículo 375 de la Constitución de la República del Ecuador determina que: "El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna (…)";

**Que**, el artículo 376 de la Constitución de la República del Ecuador determina que: "Para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, las municipalidades podrán expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley. Se prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano o de público a privado";

**Que,** el artículo 424 de la Constitución de la República del Ecuador establece que: "La Constitución es la norma suprema y prevalece sobre cualquier otra del ordenamiento jurídico. Las normas y los actos del poder público deberán mantener conformidad con las disposiciones constitucionales; en caso contrario carecerán de eficacia jurídica. La Constitución y los tratados internacionales de derechos humanos ratificados por el Estado que reconozcan derechos más favorables a los contenidos en la Constitución, prevalecerán sobre cualquier otra norma jurídica o acto del poder público";

**Que,** el artículo 425 de la Constitución de la República del Ecuador determina que "El orden jerárquico de aplicación de las normas será el siguiente: La Constitución; los tratados y convenios internacionales; las leyes orgánicas; las leyes ordinarias; las normas regionales y las ordenanzas distritales; los decretos y reglamentos; las ordenanzas; los acuerdos y las resoluciones; y los demás actos y decisiones de los poderes públicos. En caso de conflicto entre normas de distinta jerarquía, la Corte Constitucional, las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, lo resolverán mediante la aplicación de la norma jerárquica superior. La jerarquía normativa considerará, en lo que corresponda, el principio de competencia, en especial la titularidad de las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados";

**Que,** el artículo 25, numeral 1 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos estipula que: "1. Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene asimismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, viudez, vejez u otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad";

**Que,** el artículo 11 numeral 1 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC) reconoce que: "1. Los Estados Partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados Partes tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento";

**Que,** el artículo 605 del Código Civil, reconoce que: "Son bienes del Estado todas las tierras que, estando situadas dentro de los límites territoriales, carecen de otro dueño";

**Que,** el artículo 5 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, estipula que: "Autonomía.- La autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados y regímenes especiales prevista en la Constitución comprende el derecho y la capacidad efectiva de estos niveles de gobierno para regirse mediante normas y órganos de gobierno propios, en sus respectivas circunscripciones territoriales, bajo su responsabilidad, sin intervención de otro nivel de gobierno y en beneficio de sus habitantes. Esta autonomía se ejercerá de manera responsable y solidaria. En ningún caso pondrá en riesgo el carácter unitario del Estado y no permitirá la secesión del territorio nacional. La autonomía política es la capacidad de cada gobierno autónomo descentralizado para impulsar procesos y formas de desarrollo acordes a la historia, cultura y características propias de la circunscripción territorial. Se expresa en el pleno ejercicio de las facultades normativas y ejecutivas sobre las competencias de su responsabilidad; las facultades que de manera concurrente se vayan asumiendo; la capacidad de emitir políticas públicas territoriales; la elección directa que los ciudadanos hacen de sus autoridades mediante sufragio universal, directo y secreto; y, el ejercicio de la participación ciudadana. La autonomía administrativa consiste en el pleno ejercicio de la facultad de organización y de gestión de sus talentos humanos y recursos materiales para el ejercicio de sus competencias y cumplimiento de sus atribuciones, en forma directa o delegada, conforme a lo previsto en la Constitución y la ley. (…)";

**Que,** el artículo 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que: "Facultad normativa.- Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial. El ejercicio de esta facultad se circunscribirá al ámbito territorial y a las competencias de cada nivel de gobierno, y observará lo previsto en la Constitución y la Ley";

**Que,** el artículo 53 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, estipula que: "Naturaleza jurídica.- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales son personas jurídicas de derecho público, con autonomía política, administrativa y financiera. Estarán integrados por las funciones de participación ciudadana; legislación y fiscalización; y, ejecutiva previstas en este Código, para el ejercicio de las funciones y competencias que le corresponden. La sede del gobierno autónomo descentralizado municipal será la cabecera cantonal prevista en la ley de creación del cantón";

**Que,** el artículo 54, literales a) y f) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización especifican que: "Funciones.- Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal 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; (…) f) Ejecutar las competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la Constitución y la ley (…)";

**Que,** el artículo 55, literal a) y b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que: "Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal.- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley; a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad; b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; (…)";

**Que,** el artículo 57, literal a), e) y x) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, estipula que: "Atribuciones del concejo municipal.- Al concejo municipal le corresponde: a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; (…) e) Aprobar el plan cantonal de desarrollo y el de ordenamiento territorial formulados participativamente con la acción del consejo cantonal de planificación y las instancias de participación ciudadana, así como evaluar la ejecución de los mismos; (…) x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra; (…)";

**Que,** el artículo 126 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que: "Gestión concurrente de competencias exclusivas.- El ejercicio de las competencias exclusivas establecidas en la Constitución para cada nivel de gobierno, no excluirá el ejercicio concurrente de la gestión en la prestación de servicios públicos. (…)";

**Que,** el artículo 147 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, estipula que: "Ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda.- 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. El gobierno central a través del ministerio responsable dictará las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado georreferenciado de hábitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad. Los planes y programas desarrollarán además proyectos de financiamiento para vivienda de interés social y

mejoramiento de la vivienda precaria, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar";

**Que,** el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que: "Decisiones legislativas.- Los consejos regionales y provinciales y los concejos metropolitanos y municipales aprobarán ordenanzas regionales, provinciales, metropolitanas y municipales, respectivamente, con el voto conforme de la mayoría de sus miembros. Los proyectos de ordenanzas, según corresponda a cada nivel de gobierno, deberán referirse a una sola materia y serán presentados con la exposición de motivos, el articulado que se proponga y la expresión clara de los artículos que se deroguen o reformen con la nueva ordenanza. Los proyectos que no reúnan estos requisitos no serán tramitados. El proyecto de ordenanza será sometido a dos debates para su aprobación, realizados en días distintos. Una vez aprobada la norma, por secretaría se la remitirá al ejecutivo del gobierno autónomo descentralizado correspondiente para que en el plazo de ocho días la sancione o la observe en los casos en que se haya violentado el trámite legal o que dicha normativa no esté acorde con la Constitución o las leyes. El legislativo podrá allanarse a las observaciones o insistir en el texto aprobado. En el caso de insistencia, se requerirá el voto favorable de las dos terceras partes de sus integrantes para su aprobación. Si dentro del plazo de ocho días no se observa o se manda a ejecutar la ordenanza, se considerará sancionada por el ministerio de la ley";

**Que,** el artículo 323 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, estipula que: "Aprobación de otros actos normativos.- El órgano normativo del respectivo gobierno autónomo descentralizado podrá expedir además, acuerdos y resoluciones sobre temas que tengan carácter especial o específico, los que serán aprobados por el órgano legislativo del gobierno autónomo, por simple mayoría, en un solo debate y serán notificados a los interesados, sin perjuicio de disponer su publicación en cualquiera de los medios determinados en el artículo precedente, de existir mérito para ello. (…)";

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

**Que,** el artículo 486 del COOTAD faculta la partición administrativa de asentamientos humanos consolidados de interés social en predios en proindiviso;

**Que,** el artículo 596 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en relación a la expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y de expansión urbana, establece que: "(…) Cada Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano establecerá mediante ordenanza los criterios para considerar un asentamiento humano como consolidado o cualquier otra definición que requiera a fin de viabilizar la legalización de asentamientos humanos de interés social en sus circunscripciones territoriales, en atención a sus propias realidades";

**Que,** en la Disposición Transitoria Décima Cuarta del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina 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 4 del Código Orgánico Administrativo, determina que: "Principio de eficiencia.- Las actuaciones administrativas aplicarán las medidas que faciliten el ejercicio de los derechos de las personas. Se prohíben las dilaciones o retardos injustificados y la exigencia de requisitos puramente formales";

**Que,** el artículo 22 del Código Orgánico Administrativo, establece: "Principios de seguridad jurídica y confianza legítima.- Las administraciones públicas actuarán bajo los criterios de certeza y previsibilidad. La actuación administrativa será respetuosa con las expectativas que razonablemente haya generado la propia administración pública en el pasado. La aplicación del principio de confianza legítima no impide que las administraciones puedan cambiar, de forma motivada, la política o el criterio que emplearán en el futuro";

**Que,** el artículo 28 del Código Orgánico Administrativo, estipula que: "Principio de colaboración.- Las administraciones trabajarán de manera coordinada, complementaria y prestándose auxilio mutuo. Acordarán mecanismos de coordinación para la gestión de sus competencias y el uso eficiente de los recursos. (…)";

**Que,** el artículo 41 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, determina que: "Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.- Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial son los instrumentos de planificación que contienen las directrices principales de los Gobiernos Autónomos Descentralizados respecto de las decisiones estratégicas de desarrollo y que permiten la gestión concertada y articulada del territorio. Tienen por objeto ordenar, compatibilizar y armonizar las decisiones estratégicas de desarrollo respecto de los asentamientos humanos, las actividades económico-productivas y el manejo de los recursos naturales en función de las cualidades territoriales, a través de la definición de lineamientos

para la materialización del modelo territorial deseado, establecidos por el nivel de gobierno respectivo. Serán implementados a través del ejercicio de sus competencias asignadas por la Constitución de la República y las leyes, así como de aquellas que se les transfieran como resultado del proceso de descentralización. Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial regionales, provinciales y parroquiales se articularán entre sí, debiendo observar, de manera obligatoria, lo dispuesto en los planes de desarrollo y ordenamiento territorial cantonal y/o distrital respecto de la asignación y regulación del uso y ocupación del suelo";

**Que,** el artículo 44 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas estipula que: "Disposiciones generales sobre los planes de ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados.- Sin perjuicio de lo previsto en la Ley y las disposiciones del Consejo Nacional de Competencias, los planes de ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados observarán los siguientes criterios: a. Los planes de ordenamiento territorial regional y provincial definirán el modelo económico productivo y ambiental, de infraestructura y de conectividad, correspondiente a su nivel territorial, el mismo que se considerará como insumo para la asignación y regulación del uso y ocupación del suelo en los planes de ordenamiento territorial cantonal y/o distrital; b. Los planes de ordenamiento territorial cantonal y/o distrital definirán y regularán el uso y ocupación del suelo que contiene la localización de todas las actividades que se asiente en el territorio y las disposiciones normativas que se definan para el efecto. Corresponde exclusivamente a los gobiernos municipales y metropolitanos la regulación, control y sanción respecto del uso y ocupación del suelo en el territorio del cantón. Las decisiones de ordenamiento territorial de este nivel, racionalizarán las intervenciones en el territorio de todos los gobiernos autónomos descentralizados. Los planes de ordenamiento territorial cantonal y/o distrital no confieren derechos sino en virtud de las estipulaciones expresas constantes en la Ley y en la normativa de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y distritales. Respecto de los planes de ordenamiento territorial cantonales y/o distritales se aplicarán, además, las normas pertinentes previstas en el Código de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización (COOTAD); y, c) Las definiciones relativas al territorio parroquial rural, formuladas por las juntas parroquiales rurales, se coordinarán con los modelos territoriales provinciales, cantonales y/o distritales";

**Que,** el artículo 1 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, determina: "Objeto.- Esta Ley tiene por objeto fijar los principios y reglas generales que rigen el ejercicio de las competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo urbano y rural, y su relación con otras que incidan significativamente sobre el territorio o lo ocupen, para que se articulen eficazmente, promuevan el desarrollo equitativo y equilibrado del territorio y propicien el ejercicio del derecho a la ciudad, al hábitat seguro y saludable, y a la vivienda adecuada y digna, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad e impulsando un desarrollo urbano inclusivo e integrador para el Buen Vivir de las personas, en concordancia con las competencias de los diferentes niveles de gobierno";

**Que,** el artículo 3 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, establece: "Fines.- Son fines de la presente Ley: 3. Establecer mecanismos e instrumentos técnicos que permitan el ejercicio de las competencias de uso y gestión del suelo de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos y del Estado en general, dirigidos a fomentar y fortalecer la autonomía, desconcentración y descentralización";

**Que,** el artículo 4, numeral 2 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, define que: "Art. 4.- Glosario.- Para efectos de la aplicación de esta Ley, se utilizarán las siguientes definiciones constantes en este artículo: (…) 2. Asentamientos humanos.- Son conglomerados de pobladores que se asientan de modo concentrado o disperso sobre un territorio (…)";

**Que,** el artículo 11 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, estipula que: "Alcance del componente de ordenamiento territorial.- Además de lo previsto en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas y otras disposiciones legales, la planificación del ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados observarán, en el marco de sus competencias, los siguientes criterios: (…) 3. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, de acuerdo con lo determinado en esta Ley, clasificarán todo el suelo cantonal o distrital, en urbano y rural y definirán el uso y la gestión del suelo. Además, identificarán los riesgos naturales y antrópicos de ámbito cantonal o distrital, fomentarán la calidad ambiental, la seguridad, la cohesión social y la accesibilidad del medio urbano y rural, y establecerán las debidas garantías para la movilidad y el acceso a los servicios básicos y a los espacios públicos de toda la población. Las decisiones de ordenamiento territorial, de uso y ocupación del suelo de este nivel de gobierno racionalizarán las intervenciones en el territorio de los otros niveles de gobierno (…)";

**Que,** el artículo 18 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, estipula que: "Suelo Urbano.- El suelo urbano es el ocupado por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados. Estos asentamientos humanos pueden ser de diferentes escalas e incluyen núcleos urbanos en suelo rural. Numeral 2) Suelo urbano no consolidado. Es el suelo urbano que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios, y que requiere de un proceso para completar o mejorar su edificación o urbanización";

**Que,** el artículo 19 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, estipula que: "Suelo rural.- El suelo rural es el destinado principalmente a actividades agro-productivas, extractivas o forestales, o el que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos (…)";

**Que,** el artículo 24 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, estipula que "Ocupación del suelo.- La ocupación del suelo es la distribución del volumen edificable en un terreno en consideración de criterios como altura, dimensionamiento y

localización de volúmenes, forma de edificación, retiros y otras determinaciones de tipo morfológicos. La ocupación de suelo será determinada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos mediante su normativa urbanística que comprenderá al menos el lote mínimo, los coeficientes de ocupación, aislamientos, volumetrías y alturas, conforme lo establecido en esta Ley";

**Que,** el artículo 27 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, determina que: "Plan de uso y gestión de suelo. Además de lo establecido en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos contendrán un plan de uso y gestión de suelo que incorporará los componentes estructurante y urbanístico. El Consejo Técnico dictará las normas correspondientes para la regulación del plan de uso y gestión";

**Que,** el artículo 31 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, estipula que: "Planes urbanísticos complementarios. - Los planes urbanísticos complementarios son aquellos dirigidos a detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones del plan de uso y gestión de suelo. Son planes complementarios: los planes maestros sectoriales, los parciales y otros instrumentos de planeamiento urbanístico. Estos planes están subordinados jerárquicamente al plan de desarrollo y ordenamiento territorial y no modificarán el contenido del componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo";

**Que,** el artículo 32 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, estipula que: "Planes parciales.- Los planes parciales tienen por objeto la regulación urbanística y de gestión de suelo detallada para los polígonos de intervención territorial en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana";

**Que,** el artículo 74 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, establece que: "Asentamiento de hecho.- 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 básico";

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

**Que,** el artículo 76 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, dispone que: "Declaratoria de regularización prioritaria. - Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, en el plan de uso y gestión de suelo,

determinarán zonas que deban ser objeto de un proceso de regularización física y legal de forma prioritaria, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad. Para ello, se contará previamente con un diagnóstico integral que establezca la identificación de los beneficiarios, la capacidad de integración urbana del asentamiento humano, la ausencia de riesgos para la población y el respeto al patrimonio natural y cultural, de conformidad con la legislación vigente. (…)";

**Que,** el artículo 90 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo determina que: "Rectoría. La facultad para la definición y emisión de las políticas nacionales de hábitat, vivienda, asentamientos humanos y el desarrollo urbano, le corresponde al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional. Las políticas de hábitat comprenden lo relativo a los lineamientos nacionales para el desarrollo urbano que incluye el uso y la gestión del suelo. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, en sus respectivas jurisdicciones, definirán y emitirán las políticas locales en lo relativo al ordenamiento territorial, y al uso y gestión del suelo, de conformidad con los lineamientos nacionales";

**Que,** el artículo 92 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo establece: "Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo. - El Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo tendrá la facultad para emitir las regulaciones nacionales sobre el uso y la gestión del suelo. Para el efecto tendrá las siguientes atribuciones: 1. Emisión de regulaciones nacionales de carácter obligatorio que serán aplicados por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos en el ejercicio de sus competencias de uso y gestión de suelo, sobre los siguientes temas";

**Que,** el artículo 4 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, define: "Tierra rural.- Para los fines de la presente Ley la tierra rural es una extensión territorial que se encuentra ubicada fuera del área urbana, cuya aptitud presenta condiciones biofísicas y ambientales para ser utilizada en producción agrícola, pecuaria, forestal, silvícola o acuícola, actividades recreativas, ecoturísticas, de conservación o de protección agraria; y otras actividades productivas en las que la Autoridad Agraria Nacional ejerce su rectoría. Se exceptúan las áreas reservadas de seguridad, las del sistema nacional de áreas protegidas, áreas de protección y conservación hídrica, bosques y vegetación protectores públicos, privados y comunitarios, patrimonio forestal del Estado y las demás reconocidas o declaradas por la Autoridad Ambiental Nacional. El aprovechamiento productivo de la tierra rural se encuentra sujeto a las condiciones y límites establecidos en esta Ley";

**Que,** el artículo 6 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, desarrolla que: "Prioridad nacional.- Es de interés público y prioridad nacional la protección y uso del suelo rural de producción, en especial de su capa fértil que asegure su mantenimiento y la regeneración de los ciclos vitales, estructura y funciones, destinado a la producción de alimentos para garantizar el derecho a la alimentación y a la soberanía alimentaria. El Estado regula la conservación del suelo productivo, en particular deberá tomar medidas para prevenir

la degradación provocada por el uso intensivo, la contaminación, la desertificación y la erosión. A fin de garantizar la soberanía alimentaria, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos pueden declarar zonas industriales y de expansión urbana en suelos rurales que no tienen aptitudes para el desarrollo de actividades agropecuarias. Para este efecto la Autoridad Agraria Nacional, de conformidad con la Ley y previa petición del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano competente, en el plazo de noventa días siguientes a la petición, mediante informe técnico que determine tales aptitudes, autorizará, el cambio de la clasificación de suelos rurales de uso agrario a suelos de expansión urbana o zona industrial. Será nula de pleno derecho toda declaratoria de zonas industriales o de expansión urbana que no cumpla con lo dispuesto en el inciso anterior. En caso de que, la declaratoria efectuada por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano provoque daños en los suelos fértiles, corresponderá la inmediata remediación y ejercicio del derecho de repetición para quienes emitieron la decisión";

**Que,** el artículo 13 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, esgrime que: "Regulación ambiental a la propiedad rural.- En las tierras rurales donde existan ecosistemas frágiles especialmente páramos, manglares, bosques primarios, humedales u otros que sean parte del dominio hídrico público, no se podrá ampliar la frontera agrícola o el aprovechamiento agrario existente de tales ecosistemas, sin cumplir lo establecido en la Ley. Las actividades productivas agrarias en los ecosistemas frágiles requerirán de un instrumento de manejo que sea elaborado por el Estado en forma participativa, debe sustentarse en los estudios y parámetros que establezca la Autoridad Ambiental Nacional";

**Que,** el artículo 44 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, determina que: "De la planificación productiva.- Los planes y programas para la aplicación de esta Ley se enmarcan en las directrices de planificación y de ordenamiento territorial de la estrategia territorial nacional y de las estrategias de desarrollo rural a cargo de los gobiernos autónomos descentralizados provinciales, en armonía con la regularización de la tierra rural y el uso del suelo y con los Planes de Uso y Gestión del Suelo de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, de conformidad con la Ley. La ampliación de las zonas urbanas en tierras rurales de aptitud agraria, sin contar con la autorización de la Autoridad Agraria Nacional prevista en la Ley, carece de validez y no tiene efecto jurídico";

**Que,** el artículo 54 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, dispone que: "La regularización agraria es competencia exclusiva de la Autoridad Agraria Nacional y la regularización de vivienda es competencia exclusiva del ente rector de hábitat y vivienda. La regularización agraria es competencia exclusiva de la Autoridad Agraria Nacional y la regularización de vivienda es competencia exclusiva del ente rector de hábitat y vivienda. Para los efectos de esta Ley, la regularización comprende: a) Los actos administrativos de titulación de tierras rurales estatales en favor de personas naturales de la agricultura familiar campesina o de la economía popular y solidaria y de organizaciones campesinas legalmente reconocidas que se encuentren en posesión agraria ininterrumpida por un lapso mínimo de cinco años (…)";

**Que,** el artículo 59 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, estipula: "Adjudicación.- La adjudicación es el acto administrativo público de disposición o enajenación de tierras rurales, a través del cual el Estado transfiere y titula el dominio de un predio de su patrimonio, en favor de la persona natural que ha estado en posesión agraria de tierra rural estatal y que ha cumplido los requisitos determinados en esta Ley y su reglamento";

**Que,** la Disposición General Octava de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, determina que: "La autoridad que ejerza la rectoría en materia de urbanismo y vivienda, en coordinación con los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipal, metropolitano y provincial, adjudicará tierra rural para vivienda rural de interés social en favor de campesinos posesionarios, de conformidad con la competencia de regularización de las tierras estatales establecida en esta Ley. (…)";

**Que,** el artículo 3 de la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos especifica que "Principios.- Además de los principios establecidos en los artículos 227 y 314 de la Constitución de la República, los trámites administrativos estarán sujetos a los siguientes: 1. Celeridad. - Los trámites administrativos se gestionarán de la forma más eficiente y en el menor tiempo posible, sin afectar la calidad de su gestión. (…)";

**Que,** el artículo 11 de la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos, dispone que: "En la gestión de trámites administrativos, las entidades reguladas por esta Ley no podrán exigir la presentación de originales o copias de documentos que contengan información que repose en las bases de datos de las entidades que conforman el Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos o en bases develadas por entidades públicas. Cuando para la gestión del trámite respectivo se requiera documentación que no conste en el Sistema referido en el inciso anterior, las entidades reguladas por esta Ley no podrán exigir a las personas interesadas la entrega de datos o de originales o copias de documentos que hubieren sido presentados previamente a la entidad ante la que se gestiona un trámite administrativo, incluso si dicha entrega tuvo lugar en un período anterior, o si se la presentó para la gestión de un trámite distinto o ante otra unidad administrativa de la misma entidad. (…)";

**Que,** el artículo 19 de la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos, determina: "Del registro único de trámites administrativos.- La entidad rectora de la simplificación de trámites tendrá a su cargo la administración del registro único de trámites administrativos, el cual, deberá integrarse entre otros, al Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos. La información que conste en el registro será generada por las entidades reguladas por esta Ley y consolidada en una base de datos nacional que incorpore en forma ordenada y periódica la información sobre los diferentes trámites administrativos, incluida la base normativa que sustenta el trámite, los requisitos que se deben cumplir, el tiempo aproximado que toma la gestión del trámite, el lugar en el que se lo debe realizar y cualquier otra información que sea dispuesta por la entidad rectora de la simplificación de trámites. Esta información deberá ser la misma que conste en la página web institucional de las entidades reguladas por esta Ley. (…)";

**Que,** el Acuerdo Ministerial 131, publicado en el Registro Oficial Suplemento Nro. 684, de 13 de mayo de 1987, en su artículo 1 dispone: "Art. 1.- Declarar bosques y vegetación protectores, el área de 220.853.5 hectáreas ubicadas en la cuenca del "Daule Peripa" dentro de los linderos descritos en el numeral 4.3 del informe, ubicada en las provincias de Manabí, Los Ríos y Guayas";

**Que,** con fecha 29 de noviembre del 2024, mediante ACUERDO Nro. MAATE-MAATE-2024-0077-A, publicado en el Registro Oficial Tercer Suplemento Nro. 762, en el Art. 1) resuelve: "Reformar el Art. 1 del Acuerdo Ministerial 131 publicado en el Registro Oficial Suplemento 684, el 13 de mayo de 1987, redelimitando el área del Bosque y Vegetación Protector Daule Peripa conforme los límites y coordenadas descritas en el documento en mención";

**Que,** mediante la Resolución No. 0005-CTUGS 2020, el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo, expide la Norma Técnica de Contenidos Mínimos, Procedimientos Básico de Aprobación y Proceso de Registro Formal de los Planes de Uso y Gestión del Suelo, su cumplimiento es obligatorio para los gobiernos autónomos descentralizados municipales y constituye la guía técnica aplicada para la formulación, aprobación, registro y actualización del PUGS;

**Que,** el artículo 53 de la Resolución No. 0005-CTUGS 2020, emitida por el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo, dispone: "Planes Parciales.- Los planes parciales son instrumentos normativos y de planeamiento territorial que tienen por objeto la regulación urbanística y de gestión del suelo detalladas en los polígonos de intervención territorial en suelo urbano y suelo rural de expansión urbana identificados previamente en el Plan de Uso y Gestión del Suelo (…)";

**Que,** el artículo 56 de la Resolución No. 0005-CTUGS 2020, emitida por el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo, dispone que: "Los Planes Parciales para la Gestión del Suelo de Interés Social, serán utilizados con el fin de realizar de manera apropiada, y de acuerdo a lo establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo, los procesos de regularización de asentamientos informales o irregulares.

Los mecanismos de regularización serán establecidos mediante Ordenanza y podrán formar parte del componente normativo del Plan de Uso y Gestión del Suelo. La aprobación mediante ordenanza de estos planes será el único mecanismo utilizado para la regularización, titulación y registro de los predios resultantes de la subdivisión, sus contenidos serán los determinados en el artículo 33 del Reglamento de la LOOTUGS, la Normativa Legal vigente en cuanto a los Lineamientos para Procesos de Regularización y Lineamientos de Información Periódica y de los Asentamientos Humanos de Hecho y demás legislación vigente".

La actualización del Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón El Carmen, fue aprobada mediante Ordenanza de fecha 24 de julio del 2024, reformada el 24 de junio del 2026, publicada en el Registro Oficial, Edición Especial Nro. 1563, del día lunes 27 de julio del 2026, normativa

reformatoria que en el Anexos 10, constan los parámetros para los planes parciales; En el Anexo 12.13, consta el cuadro de asentamientos humanos rurales; En el anexo 21.1, consta la cartografía para los planes parciales; En el Anexo 24.1, consta la categorización de los planes parciales; y, En el anexo 27.1, constan los planes parciales;

**Que,** mediante Resolución Nro. 006-CTUGS-2020, el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo, expide los lineamientos para procesos de levantamiento periódico de información y Regularización de los Asentamientos Humanos de hecho;

**Que,** la Disposición General Cuarta de la misma Resolución Nro. 006-CTUGS-2020, puntualiza: "Los GADM en atención a las particularidades del cantón con base a la presente resolución, deberán desarrollar sus ordenanzas para establecer los procesos y procedimientos para la regularización de los asentamientos humanos de hecho, siempre que el contenido de estas no contravenga ni sea de menor exigibilidad y rigurosidad que los detallados en la presente resolución; Los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos, en sus respectivas jurisdicciones, definirán y emitirán las políticas locales en lo relativo al ordenamiento territorial, y al uso y gestión del suelo, de conformidad con los lineamientos nacionales";

**Que,** en el Registro Oficial, Edición Especial Nro. 789, de fecha uno de diciembre del 2016, se publica la Ordenanza de Expropiación Especial, para la regularización de Asentamientos Humanos de Interés Social, en suelo urbano y de Expansión urbana de propiedad de particulares.

**Que,** en el Registro Oficial, Edición Especial Nro. 688, de fecha veintinueve de diciembre del 2022, se publica la Ordenanza General de Expropiación Especial para la Regularización de Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados con fines de Interés Social, en lotes de terrenos ubicados en suelo urbano, de expansión urbana y las cabeceras parroquiales, en propiedad particular en el cantón El Carmen.

Por lo expuesto, el Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de El Carmen, en uso de las atribuciones legislativas que le confiere el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con el artículo 57, literal a) y x), y artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **EXPIDE la:**

**ORDENANZA GENERAL QUE NORMA EL PROCESO DE LEVANTAMIENTO DE INFORMACIÓN, RECONOCIMIENTO, DECLARATORIA Y REGULARIZACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS DE INTERÉS SOCIAL, Y LOS FRACCIONAMIENTOS NO AUTORIZADOS SIN FINES COMERCIALES EN EL CANTÓN EL CARMEN.**

## CAPÍTULO I

## GENERALIDADES

**Artículo 1.- Objeto.-** La presente de Ordenanza tiene por objeto establecer los procedimientos para el levantamiento periódico de información, reconocimiento, calificación, declaratoria y regularización de los Asentamientos Humanos Consolidados de Hecho, calificados como de Interés Social, y su adjudicación de manera individual a sus posesionarios, garantizando la provisión de sistemas públicos de soporte, infraestructura básica y su libre accesibilidad.

**Artículo 2.- Ámbito.-** El ámbito de esta normativa es la jurisdicción del cantón El Carmen, tanto en el suelo urbano, suelo de expansión urbana y suelo rural, previo al cumplimiento de la normativa vigente.

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

a) **Áreas verdes y de Equipamiento.-** Son espacios destinados a la recreación o la implantación de equipamientos de servicios públicos y sociales, que por el proceso de regularización pasarán a ser de propiedad municipal.
b) **Asentamientos humanos.-** Son conglomerados de pobladores que se asientan de modo concentrado o disperso sobre un territorio.
c) **Asentamiento Humano de hecho**.- Caracterizado por una forma de ocupación del territorio urbano y rural 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, equipamientos y servicios básicos.
d) **Barrio**.- Son unidades básicas de asentamiento humano y organización social de la ciudad, que devienen en la base de la participación ciudadana para la planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial, de conformidad con lo dispuesto en la normativa que regula la organización territorial del Ecuador y la participación ciudadana.
e) **Bienes públicos desafectables**.- son aquellos que han perdido su condición de dominio público o de uso común mediante un acto legal o administrativo.
f) **Buena fe.-** Es la conciencia de haber adquirido el dominio del predio por medios pacíficos, exentos de fraude y de cualquier otro vicio.
g) **Cargas urbanísticas.-** Las cargas urbanísticas se refieren a las obligaciones económicas y de ejecución que deben asumir los propietarios de terrenos para la realización de actuaciones urbanísticas, como la urbanización o construcción, a cambio de beneficios o autorizaciones otorgadas por las autoridades.
h) **Ciudad.-** Es el núcleo de población organizada para la vida colectiva a través de instituciones locales de gobierno de carácter municipal. Comprende tanto el espacio urbano como el entorno rural que es propio del territorio y que dispone de los bienes y servicios necesarios para el desarrollo político, económico, social y cultural de sus ciudadanos.

i) **Clasificación del suelo.-** De acuerdo con la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), para la clasificación del suelo existen dos categorías: urbano y rural.

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

k) **Consolidación de un asentamiento.-** Es el porcentaje de ocupación de viviendas habitadas, en relación al número de lotes fraccionados de hecho dentro del predio o predios proindiviso objeto de regularización.

l) **Copropiedad.-** Se entiende como copropiedad al bien inmueble o lote de terreno que se encuentra en propiedad de varias personas.

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

n) **Desarrollo urbano.**- Comprende el conjunto de políticas, decisiones y actuaciones, tanto de actores públicos como privados, encaminados a generar mejores condiciones y oportunidades para el disfrute pleno y equitativo de los espacios, bienes y servicios de las ciudades.

o) **Equipamiento social y de servicios.**- Espacio o edificación, principalmente de uso público, donde se realizan actividades sociales, de educación o salud, complementarias a las relacionadas con la vivienda y el trabajo; incluye al menos los servicios de salud, educación, bienestar social, recreación y deporte, transporte, seguridad y administración pública.

p) **Espacio público.**- Son espacios de la ciudad donde todas las personas tienen derecho a estar y circular libremente, diseñados y construidos con fines y usos sociales recreacionales o de descanso, en los que ocurren actividades colectivas materiales o simbólicas de intercambio y dialogo entre miembros de la comunidad.

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

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

s) **Función Social de la propiedad.-** La función social de la propiedad es el principio que establece que el derecho de propiedad no es absoluto, sino que está limitado por el interés general y la necesidad de que la propiedad sirva a la comunidad.

t) **Hábitat.-** Es el entorno en el que la población desarrolla la totalidad de sus actividades y en el que se concentran todas las políticas y estrategias territoriales y de desarrollo del Gobierno Central y descentralizado, orientadas a la consecución el Buen Vivir.

u) **Infraestructura.-** Se refiere a las redes, espacios e instalaciones principalmente públicas, necesarias para el adecuado funcionamiento de la ciudad y el territorio, relacionadas con la movilidad de personas y bienes, así como con la provisión de servicios básicos.

v) **Indiviso.-** Bien inmueble de varios propietarios que no se puede dividir, todos los dueños del bien comparten sus derechos simultáneamente y ninguno puede reclamar su exclusiva posesión sin el consentimiento del resto.

w) **Informes.-** Es la exposición por escrito de las circunstancias observadas en el examen de la cuestión que se considera, con explicaciones detalladas que certifiquen lo dicho, estos pueden ser técnicos o jurídicos de acuerdo al caso.

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

y) **Márgenes de protección.**- Son las áreas que se encuentran dentro de los radios de influencia de la actuación de los cuerpos de agua n general, ríos, quebradas, acueductos, poliductos, rellenos, redes de alta tensión y otras redes de protección especial que pueden afectar la calidad de vida, seguridad y salud de los habitantes.

z) **Macro lote.-** Se trata de un predio de gran extensión dentro de un Asentamiento Humano, el cual está dividido en lotes más pequeños aptos para actividades residenciales.

aa) **Micro lote.-** Predio que forma parte de un macro lote.

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

cc) **Norma urbanística.**- Se refiere a aquella que regula el uso, la edificabilidad, las formas de ocupación del suelo y los derechos y obligaciones derivados del mismo y son de cumplimiento obligatorio para la actuación urbanística.

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

ee) **Planes Parciales.-** Son documentos normativos y de planeamiento territorial complementarios al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y al Plan de Uso y Gestión del Suelo desarrollados con el fin de establecer determinaciones específicas para sectores urbanos y rurales establecidos previamente en el Plan de Uso y Gestión

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

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

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

hh) **Proindiviso.-** Se refiere a un bien inmueble cuyo derecho de propiedad se encuentra compartida por varias personas. Esto significa que los dueños no tienen sus propias partes individuales, sino solo su interés en el todo común.

ii) **Regularización Integral.-** La regularización integral en Ecuador se refiere a un proceso que busca legalizar asentamientos humanos informales, garantizando el acceso a servicios básicos y la regularización de la tenencia de la tierra. Este proceso implica la adaptación de normas urbanísticas, la habilitación del suelo para la construcción y la titulación individual de los beneficiarios.

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

kk) **Subclasificación del suelo.-** Tal como lo establece la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, y en atención a las características biofísicas, productivas y los sistemas públicos de soporte, el suelo se subclasifica en las categorías de suelo urbano consolidado, no consolidado y protección en el suelo urbano. Mientras que, para el suelo rural, se clasifica en suelo productivo, de aprovechamiento extractivo, de protección y de expansión urbana.

ll) **Tratamiento urbanístico.-** Se definen como Tratamientos Urbanísticos aquellas políticas, estrategias y disposiciones que se aplicará a cada polígono de intervención para orientar el planeamiento urbanístico y la gestión del suelo de acuerdo a sus características geomorfológicas, físico ambientales y socioeconómicas.

mm) **Unidad habitacional.-** Es un espacio construido de manera adecuada con el propósito de destinarlo a fines habitacionales; con posibilidad de acceso a servicios básicos y su respectivo acceso a la vía pública.

nn) **Unidad de actuación urbanística**.- Es un área de terreno delimitada, generalmente dentro de suelo urbano o de expansión urbana, que se urbaniza o construye de manera integrada como parte de un proyecto urbanístico más amplio. Estas unidades son

instrumentos para la gestión y ejecución de proyectos urbanísticos, permitiendo la transformación coordinada de un sector específico.

oo) **Vivienda habitada.-** Unidad habitacional ocupada por personas que han fijado en ella su morada habitual.

pp) **Zonas de protección ecológica.-** Son zonas determinadas dentro de un territorio que presentan características ecológicas, las cuales deben ser conservadas por existencia de especies endémicas u otros.

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

**Artículo 4.- Siglas.-** Para efectos de la presente Ordenanza, se establecen las siguientes siglas y/o acrónimos.

a) **COOTAD:** Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;
b) **GADM:** Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos;
c) **LOOTUGS:** Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo;
d) **PDOT:** Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial; y,
e) **PUGS:** Plan de Uso y Gestión del Suelo.

## CAPÍTULO II

## RECONOCIMIENTO DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO

**Artículo 5.- Asentamientos Humanos de Hecho.-** Son objeto de reconocimiento los asentamientos humanos de hecho aquellos que cuentan con las siguientes características:

a) Asentamientos humanos de hecho cuya ocupación del territorio incurra en procesos de fraccionamiento, área de lote mínimo, trama vial, dotación de áreas verdes, equipamientos y servicios que no están inscritos en la planificación urbanística del Municipio;
b) Asentamientos humanos de hecho que presentan inseguridad jurídica respecto de la tenencia del suelo, precariedad en la vivienda y déficit de infraestructura y servicios básicos;
c) Asentamientos humanos de hecho que se encuentran fuera de zonas de riesgo o en zonas de riesgo mitigable conforme a los lineamientos del ente rector en materia de gestión de riesgos; y,
d) Asentamientos humanos de hecho ubicado en terrenos de particulares, cuya ocupación se haya realizado de manera pública y pacífica.

**Artículo 6.- Asentamientos Humanos objetos de Regularización.-** Los siguientes tipos de Asentamientos humanos pueden ser regularizados:

a) Aquellos asentamientos humanos de hecho consolidados de interés social ubicados en predios que se encuentren proindiviso, cuya ocupación se haya realizado de manera pública y pacífica;
b) Asentamientos humanos de hecho cuyo uso principal no presente incompatibilidad al uso del suelo definido por la ordenanza municipal correspondiente dentro del PUGS;
c) Asentamientos humanos de hecho que se ubiquen en áreas con afectaciones viales o por infraestructuras públicas. En estos casos, se puede proceder a la regularización respetando las áreas de afectación y reubicando a los habitantes que se asienten dentro de estas, si los hubiera;
d) Asentamientos humanos de hecho cuyos pobladores justifiquen la tenencia o la relocalización de asentamientos humanos en zonas de riesgo no mitigable;
e) Asentamientos humanos ubicados en suelos rurales que no tienen aptitudes para el desarrollo de actividades agropecuarias; para este efecto, la Autoridad Agraria Nacional, de conformidad con la Ley y previa petición del GADM competente, en el plazo de noventa días siguientes a la petición, mediante informe técnico que determine tales aptitudes, autorizará el cambio de la clasificación de suelos rurales de uso agrario a suelos de expansión urbana;
f) Que el 100% de sus posesionarios no posean otros bienes inmuebles inscritos en el Registro de la Propiedad del cantón El Carmen;
g) Que el asentamiento humano cuente al menos con vías o caminos aperturado.
h) Para el caso del área rural el asentamiento humano debe contener organización social comprobada de al menos 5 años, tomando como referencia el Censo Nacional 2022; y,
i) Cuando el asentamiento no sea resultado de la venta clandestina, informal, tráfico de tierras o sean terrenos resultado de subdivisiones informales con evasión del procedimiento ordinario de fraccionamiento o urbanizaciones, regulado en las ordenanzas municipales.

**Artículo 7.- Etapas del Proceso de Regularización.-** Como etapa inicial el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de El Carmen, debe contar con una ordenanza donde contenga el proceso general de regularización de los asentamientos humanos de hecho de su jurisdicción. El GADM mediante la aplicación e implementación de sus competencias en el uso y gestión del suelo es el responsable de este proceso de regularización en el cual se establecen como mínimo, las siguientes etapas:

a) **Levantamiento de información.-** En esta etapa se identifica, levanta y analiza toda la información física, social, económica y legal para identificar todos los asentamientos humanos de hecho localizados en todo el territorio, a fin de iniciar el proceso de regularización;

b) **Diagnóstico integral.-** Se establecerá la identificación de los beneficiarios, la capacidad de integración urbana del asentamiento humano, la ausencia de riesgos para la población y el respeto al patrimonio natural y cultural, de conformidad con la legislación vigente;
c) **Declaratoria de regularización prioritaria.-** En el componente urbanístico del PUGS, se determinarán las zonas que deban ser objeto de un proceso de regularización física y legal de forma prioritaria, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad.
La regularización prioritaria implica el inicio del proceso de reconocimiento de derechos o de la tenencia del suelo a favor de los beneficiarios identificados dentro de la zona, al amparo del marco legal vigente;
d) **Proceso de regularización.-** Una vez culminado el proceso de declaratoria de regulación prioritaria, se da inicio al proceso de regularización integral de los asentamientos humanos de hecho con el fin de habilitar el fraccionamiento del suelo y determinar los parámetros urbanísticos que formarán parte de la Ordenanza municipal o metropolitana que se expida para el efecto;
e) **Proceso de titularización.-** Etapa en que se otorgan escrituras individuales a los beneficiarios de la regularización del asentamiento humano de hecho; y,
f) **Dotación de infraestructura y servicios públicos de soporte.-** El GADM como parte del proceso de regularización realizará la construcción de los sistemas públicos de soporte necesarios en las zonas objeto del proceso de regularización, en particular respecto del servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos, siempre y cuando estuvieren presupuestados, de no ser así, la dotación de los mismos se incluirá de manera programada en el o los años siguientes.

**Artículo 8.- Asentamientos Humanos que no son objetos de Regularización.-** Se excluyen de la presente regularización los siguientes asentamientos humanos:

a) Asentamientos humanos de hecho que se encuentren en áreas de conservación del patrimonio natural establecidas en el Código Orgánico Ambiental, como:
    1. Categorías de representación directa: Sistema Nacional de Áreas Protegidas, Bosques y Vegetación Protectores y las áreas especiales para la conservación de la biodiversidad;
    2. Categoría de ecosistemas frágiles: Páramos, Humedales, Bosques Nublados, Bosques Secos, Bosques Húmedos, Manglares y Moretales;
    3. Categorías de ordenación: Los bosques naturales destinados a la conservación, producción forestal sostenible y restauración; y,
    4. En áreas de recursos naturales cuyo uso con actividades residenciales esté prohibido, excepto aquellas áreas que, encontrándose dentro de un bosque protector, haya sido redelimitado el territorio por el ente rector.
b) Asentamientos humanos en áreas de riesgo no mitigable o zonas de protección especial, en áreas de protección de ríos y quebradas, áreas de influencia por peligro volcánico y,

áreas de riesgo determinadas dentro del radio de influencia de actividades petroleras e industrias de alto riesgo e impacto; y,

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

## CAPÍTULO III

## CRITERIOS TÉCNICOS MÍNIMOS PARA EL LEVANTAMIENTO DE INFORMACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO.

**Artículo 9.- Obligatoriedad de levantamiento de información de todos los asentamientos humanos de hecho.-** El GAD Municipal de El Carmen, como parte del proceso de regularización y alimentación de los sistemas de información local y nacional tendrá la obligación de realizar el levantamiento periódico de información física, social, económica y legal de todos los asentamientos humanos de hecho localizados en su territorio.

El GADM realizará el levantamiento dos veces durante cada periodo de gestión administrativa municipal o metropolitana. El primer levantamiento de información se realizará dentro del primer año y el segundo se realizará a los dos años contados desde primer levantamiento de información dentro del periodo de gestión administrativa.

Dicha información servirá de insumo para determinar los asentamientos humanos de hecho cuya regularización deba ser promovida en forma prioritaria y actualizada en el PDOT y PUGS. Esta información será remitida de forma obligatoria al ente rector de hábitat y vivienda como lo establece la Resolución Nro. 006-CTUGS-2020 del Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo, para su registro particular en el Sistema Nacional del Catastro Integrado Georreferenciado.

**Artículo 10.- Procedimiento para el levantamiento de información de los asentamientos humanos de hecho.-** Los GADM en cumplimiento a la actualización del PDOT, a la elaboración, aprobación e implementación del PUGS y de sus ordenanzas realizarán un levantamiento periódico de información física, social, económica y legal de todos los asentamientos humanos de hecho localizados en su territorio, considerando el siguiente contenido como mínimo:

a) **Componente económico.-** Que contendrá los datos correspondientes al avalúo del predio o su estimación en referencia al valor catastral de los predios urbanos más cercanos, la presencia de servicios básicos y otras variables determinadas por el GADM; edificaciones existentes; y, el avalúo total del predio (suelo más edificaciones), de todos los predios pertenecientes al asentamiento humano de hecho;
b) **Componente físico.-** Que contendrá los datos del predio sobre la localización del asentamiento humano de hecho, área de influencia, la infraestructura y/o servicios

básicos existentes (si los hubiera), el uso de suelo establecido por la actividad que se da en cada predio, las edificaciones existentes (estado, materiales predominantes, acabados, área, número de pisos, uso de la edificación), los equipamientos (si los hubiera), en concordancia con la normativa nacional vigente en materia de catastro;

c) **Componente social.-** Que contendrá la identificación de los beneficiarios por cada predio, número de personas que habitan en la vivienda, los datos de los ingresos económicos de la persona o familia que vive en cada predio del asentamiento humano de hecho, nivel de instrucción, situación social (desplazado, migrante, presenta discapacidad, jefe de hogar, número de habitantes en el predio); y,
d) **Componente legal.-** Que contendrá la información relacionada al ocupante del predio y su tenencia.

**Artículo 11.- Parámetros para el levantamiento de información.-** Para el levantamiento de la información se utilizarán los parámetros establecidos por el ente rector de hábitat y vivienda en las "Normas Técnicas Nacionales para el Catastro de Bienes Inmuebles Urbanos-Rurales y Avalúos de Bienes; Operación y Cálculo de Tarifas por los Servicios Técnicos de la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros, vigente.

La información respecto de los asentamientos humanos de hecho identificados en cada jurisdicción territorial, deberán incluir por lo menos, 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.

La información levantada y su veracidad será responsabilidad del GADM, será levantada a través de fichas por cada predio beneficiario del proceso de regularización y se identificarán predios destinados a equipamientos públicos, que servirá de base para el levantamiento de información de los asentamientos humanos de hecho que deberá realizar cada GADM.

**Artículo 12.- Asignación de la clave de identificación del predio a regularizarse.-** La información levantada deberá contener una clave que identificará a cada predio dentro del asentamiento humano de hecho. Los parámetros para la determinación de la clave será el establecido en las "Normas Técnicas Nacionales para el Catastro de Bienes Inmuebles Urbanos-Rurales y Avalúos de Bienes; Operación y Cálculo de Tarifas por los Servicios Técnicos de la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros, vigente, expedida por el ente rector de hábitat y vivienda.

## CAPÍTULO IV

## CALIFICACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO.

**Artículo 13.- De la calificación.-** El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de El Carmen, a través de La Dirección de Regulación, Ordenamiento y Planificación Territorial,

posee la atribución para conocer y tramitar el procedimiento de reconocimiento y calificación a los asentamientos humanos de hecho como consolidado y de interés social, y procederá en primer lugar a la calificación del Asentamiento Humano de hecho como consolidado y de interés social a aquellos que cumplan con los siguientes requisitos:

a) Fraccionamiento de hecho con un mínimo de veinte (20) lotes;
b) Porcentaje de consolidación mínimo del 30% de viviendas habitadas;
c) Se exceptuará del porcentaje de consolidación aquellos asentamientos humanos comprendidos dentro de las tierras comunitarias de las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas;
d) Informe técnico de Gestión de Riesgos municipal que certifique que el Asentamiento Humano se encuentre en Zona de Riesgo Mitigable;
e) Informe Técnico de la Dirección de Gestión Ambiental Municipal que determine que el Asentamiento Humano no se encuentre en zonas de protección natural o cultural;
f) Apertura de al menos una calle de acceso; y,
g) Informe y certificado simple de la Unidad de Avalúos y Catastros, de que no se encuentre en áreas verdes, comunales o equipamientos de propiedad municipal, estatal o privada, con uso vigente o en proceso de implementación e información predial.

**Artículo 14**.- **Procedimiento de Calificación**.- El GAD Municipal de El Carmen, a través de la Dirección de Regulación, Ordenamiento y Planificación Territorial, procederá de oficio o a petición de la parte interesada mediante una inspección técnica al sitio, con el levantamiento de la información, para identificar los Asentamientos Humanos de Hecho localizados en el territorio cantonal, de acuerdo con la normativa vigente.

Con la información recabada y verificada en el Plan de Uso y Gestión de Suelo, determinará los tipos de asentamientos humanos de hecho, que deban sujetarse al proceso de regularización, así: Asentamientos Humanos de Hecho, tipos A, B, C y D; siendo los de TIPO A, aquellos cuya regularización serán a corto plazo, una vez aprobada la presente ordenanza; TIPO B, aquellos que se regularizarán a mediano plazo; y, los de TIPO C y D, se regularizarán a largo plazo.

Para la calificación de Asentamiento Humano de Hecho de Interés Social, se verificará el cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 5 y 6 de la presente ordenanza.

**Artículo 15.- Formas de Regularización de Asentamientos Humanos.-** Una vez que se ha reconocido y calificado el Asentamiento Humano de Hecho, se procederá a identificar la clase de suelo a la que corresponde. En el caso que el Asentamiento Humano se encuentre dentro del Suelo Rural, se aplicará lo previsto en la normativa vigente.

Si se encuentra dentro del Suelo Urbano y/o Suelo de Expansión Urbana, se aplicará la Expropiación Especial para regularización de Asentamientos Humanos. Sin embargo, y acorde

a la particularidad del caso, se podrá aplicar el procedimiento de Potestad de Partición Administrativa.

El Concejo Municipal podrá convalidar los fraccionamientos no autorizados, donde existan Asentamientos Humanos de hecho consolidados, de acuerdo con la normativa legal vigente.

**Artículo 16.- Áreas Verdes y Comunales.-** En todos los Asentamientos Humanos existe la obligación de dejar áreas verdes y comunales, que se considerará mínimo el 15% de la suma de todos los predios resultantes considerada como área útil, sin tomar en cuenta el resto de área que podría tener el terreno global, tal y como lo establece el COOTAD.

En el caso de no existir el área disponible para áreas comunales en asentamientos humanos consolidados existentes hasta antes del 21 de enero del 2014, el cumplimiento del requisito del porcentaje mínimo de áreas verdes podrá disminuir de manera gradual, según su grado de consolidación de acuerdo a la siguiente tabla:

En tal caso, previo a la adjudicación, los copropietarios compensarán pecuniariamente, al valor catastral del faltante de áreas verdes; valor que se destinará a la adquisición (por expropiación, compra, donación o cualquier otra forma de adquirir el dominio), del área faltante próxima al Asentamiento Humano para la implementación de las respectivas áreas comunales. Excepcionalmente en los casos de Asentamientos Humanos de hecho consolidados declarados de interés social, en el que no se haya previsto el porcentaje de áreas verdes y comunales establecidas en la ley, serán exoneradas de este porcentaje.

## CAPÍTULO V

## CRITERIOS TÉCNICOS PARA CONSIDERAR UN ASENTAMIENTO HUMANO, OBJETO DE DECLARATORIA DE ZONA DE INTERÉS SOCIAL

**Artículo 17.-** Para resolver la situación de los asentamientos humanos de hecho que no cumplan con los parámetros de integración urbana, que presenten riesgos para la población, o que se localicen sobre áreas declaradas de protección natural o cultural, el GADM aplicará el instrumento de declaración de zonas de interés social en terrenos adecuados.

## CAPÍTULO VI

## CRITERIOS MÍNIMOS DE CONSOLIDACIÓN

**Artículo 18.- Criterios Mínimos de Consolidación.-** Para que un asentamiento humano de hecho sea considerado de interés social, deberá cumplir con los siguientes criterios cualitativos y cuantitativos:

1. **Criterio Temporal**: Demostrar una antigüedad de ocupación continua, pública y pacífica mayor o igual a cinco (5) años;

2. **Criterio de Densidad y Consolidación Física**: Presentar una consolidación constructiva igual o superior al 30% de los lotes proyectados en el polígono del asentamiento, verificado a través de la existencia de edificación habitada de materiales consolidados o en proceso de consolidación;
3. **Criterio de Infraestructura y Servicios Públicos de Soporte:** Contar con al menos dos (2) de los siguientes servicios o infraestructuras instaladas o con factibilidad técnica: a) Red o sistema de energía eléctrica formal o provisional. b) Red o acceso a agua potable (por red o tanquero regular). c) Red o sistema de evacuación de aguas servidas o sistemas individuales de saneamiento ambiental. d) Apertura vial primario y/o secundario;
4. **Criterio de Vulnerabilidad Social y Económica:** Que la población asentada se encuentre mayoritariamente dentro de los quintiles I y II de pobreza o en condiciones de vulnerabilidad conforme a la ficha socioeconómica levantada por la Dirección de Desarrollo Social Municipal; y,
5. **Criterio de Seguridad y Aptitud Territorial:** Que el asentamiento se encuentre fuera de zonas de riesgo no mitigable (quebradas, franjas de protección de ríos, líneas de alta tensión, áreas de conservación natural). En caso de zonas de riesgo mitigable, se requerirá un informe técnico de mitigación aprobatorio por la unidad de Gestión de Riesgos municipal.

**Artículo 19.- Categorización de los Asentamientos.-** En atención al diagnóstico técnico, la Dirección de Planificación clasificarás los asentamientos en:

1. **Consolidados:** Cumplen con más del 30% de edificaciones y trazado vial;
2. **En Proceso de Consolidación:** Presentan ocupación física entre el 30% y 49% y cuentan con proyección de integración urbana; y,
3. **Incompatibles o No Regularizables:** Aquellos ubicados en áreas protegidas, zonas de riesgo no mitigable o bienes de dominio público no desafectables, los cuales deberán ser objeto de planes de relocalización o reubicación.

## CAPÍTULO VII

## REGULARIZACIÓN DE FRACCIONAMIENTOS NO AUTORIZADOS SIN FINES COMERCIALES

**Artículo 20.- Causal de Convalidación.-** Los fraccionamientos de hecho ejecutados en predios urbanos o de expansión urbana sin autorización municipal previa, podrán ser convalidados por el Concejo Municipal mediante resolución o expediente de regularización, siempre que se verifique que carecen de fines comerciales de especulación inmobiliaria y responden a divisiones familiares, particiones hereditarias, y los fraccionamientos de bienes de dominio público que poseen la autorización, convenio, o anuencia expresa de la entidad pública propietaria, o compras en copropiedad para vivienda propia de interés social.

**Artículo 21.- Requisitos para la Convalidación del Fraccionamiento. -** Para someterse a este régimen, los peticionarios deberán presentar:

1. Solicitud dirigida a la máxima autoridad ejecutiva del GAD Municipal de El Carmen;
2. Título de propiedad matriz o certificado de gravámenes que acredite la propiedad o el proindiviso;
3. Levantamiento planimétrico o topográfico georreferenciado del predio matriz y de la subdivisión de hecho;
4. Declaración juramentada que certifique que el fraccionamiento no tuvo fines comerciales y que los posesionarios o copropietarios mantienen una ocupación efectiva y pacífica no menor a cinco (5) años;
5. Informe Técnico favorable de la Dirección de Regulación y Ordenamiento Territorial o quien haga sus veces; y,
6. Informe legal Favorable de la Procuraduría Sindica.

**Artículo 22.- Sanciones y Excepciones.-** Conforme al artículo 476 del COOTAD, quienes efectúen fraccionamientos sin autorización no adquirirán derechos frente a terceros y serán sujetos a multa equivalente al avalúo del terreno. Sin embargo, cuando el Concejo Municipal convalide el fraccionamiento por ser de interés social o familiar sin fin comercial, se graduará la multa conforme a la tabla socioeconómica municipal expedida para el efecto.

**Artículo 23.- Vías y Mantenimiento del Trazado**.- En la convalidación de fraccionamientos no autorizados se respetará la trama vial existente que se integre con la malla vial. En caso de vías de hecho que sirvan al tránsito del asentamiento, estas se declararán de uso y dominio público.

**Artículo 24.- Relocalización de asentamientos humanos de hecho ubicados en zonas de riesgo no mitigable.-** Los asentamientos humanos de hecho que no cumplan con los parámetros de integración urbana, que presenten riesgos para la población, o que se localicen sobre áreas declaradas de protección natural o cultural, el GADM aplicará el instrumento de declaración de zonas de interés social en terrenos adecuados, serán regulados mediante plan parcial.

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

**Artículo 25.- Exclusividad.-** Los GADM determinarán zonas que deban ser objeto de un proceso de regulación física y legal de forma prioritaria, en cumplimento de la función social y ambiental de la propiedad y serán visualizados en el PDOT; y la declaratoria de regularización prioritaria se realizará en el componente urbanístico del PUGS, siguiendo los parámetros establecidos en la presente resolución, y no podrán incluirse posteriormente más asentamientos

humanos de hecho a este proceso, a excepción de algún asentamiento que no haya sido identificado, y pruebe que cumple todos los requisitos para su reconocimiento y regularización.

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

## CAPÍTULO VIII

## INICIATIVA DE REGULARIZACIÓN

**Artículo 26.- Iniciativa de regularización.-** Los procesos de regularización de los Asentamientos Humanos de hecho deberán iniciarse por iniciativa pública del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de El Carmen una vez identificados y levantada la información de acuerdo con lo que establece la normativa vigente. También puede regularizarse un Asentamiento Humano de Hecho a petición de los interesados, cumpliendo con todos los requisitos establecidos en la normativa vigente y en la presente ordenanza.

**Artículo 27.- Solicitud de regularización.-** Para el inicio del trámite, la Dirección de Ordenamiento, Regulación y Planificación Territorial deberá elaborar una solicitud de regularización a nombre de los beneficiarios, con el siguiente contenido referencial:

a) Nombre del asentamiento humano o de la organización social en la cual se agrupan;
b) Nombres y apellidos completos del solicitante/beneficiario o representante legal;
c) Cédula de identidad del solicitante/beneficiario o representante legal;
d) Identificación precisa del asentamiento humano, con determinación de la provincia, cantón, parroquia, zona;
e) Plano topográfico georreferenciado;
f) Petición justificada de regularización;
g) Datos de domicilio, número telefónico, correo electrónico;
h) Escritura(s) del bien inmueble a regularizar;
i) Certificado de gravamen del predio;
j) Facturas de pago de servicios, de existir;
k) Listado de socios de la organización, de haberlos;
l) Inscripción y aprobación de la personería jurídica, en caso de ser organización social;
m) Declaración juramentada individual de cada posesionarlo;
n) Proyecto de fraccionamiento o subdivisión en el formato establecido por el GADM; y,
o) Certificado de gestión de riesgos otorgado por el GADM.

Cada GADM podrá establecer sus parámetros y requisitos para solicitar la regularización de los asentamientos humanos de hecho ubicados en su jurisdicción, siempre que no contravengan ni sean de menor exigibilidad y rigurosidad que los detallados en la presente ordenanza.

**Artículo 28.- Aclaración de la solicitud de regularización.-** En los casos que la solicitud esté incompleta o no sea clara, la unidad técnica correspondiente del GADM será la responsable de pedir a los beneficiarios aclarar o completar la información dentro del plazo que el GADM establezca para el efecto; de no hacerlo, no se tramitará la solicitud mientras no se cumpla con los requisitos establecidos por el GADM.

**Artículo 29.- Informes técnicos de factibilidad técnica-jurídica.-** Para efecto de proceder con el proceso de regularización de los Asentamientos Humanos Consolidados de hecho y de Interés Social, la Dirección de Ordenamiento, Regulación y Planificación Territorial del GAD municipal de El Carmen elaborará un informe de factibilidad técnico y jurídico, que contenga un diagnóstico integral de las condiciones actuales del Asentamiento Humano Consolidado de hecho y de Interés Social, como:

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

**Artículo 30.- Aprobación del proyecto de regularización de los Asentamientos Humanos Consolidado de Hecho y de Interés Social.-** Para su revisión y aprobación, se remitirá al órgano competente los siguientes documentos en físico y digital:

a) El expediente, que contará con el informe de pertinencia y factibilidad técnico y jurídico, en el que conste el contenido técnico de soporte, estos informes deben contener en su parte el nombre de quien lo elaboró, quien lo revisó y quien lo aprobó; y,
b) Posterior a la aprobación del proyecto de regularización de los Asentamientos Humanos Consolidado de Hecho y de Interés Social, se elaborará la ordenanza correspondiente.

## CAPÍTULO VIII

## DECLARATORIA DE INTERÉS SOCIAL

**Artículo 31.- Declaratoria de Interés Social.-** Con la finalidad de que la regularización atienda el derecho constitucional del habitad y vivienda digna, en las resoluciones de Asentamientos Humanos Consolidados de Hecho y de Interés Social se hará la declaratoria de Interés Social del asentamiento, siempre que cumpla con las siguientes condiciones:

a) Falta de Planificación urbanística;
b) Inseguridad Jurídica en cuanto a la propiedad individual de la tierra;
c) Vivienda con calidad estructural reducida;
d) Falta total o parcial de servicios básicos;
e) Estar en posesión del terreno por cinco años (5 años); y,
f) Cumplir con el porcentaje de consolidación determinado en la presente ordenanza.

**Artículo 32.- Declaratoria de regularización prioritaria.-** El órgano legislativo del GADM, a solicitud del Alcalde o Alcaldesa, previo al levantamiento de 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 resolverá la declaratoria de regularización prioritaria, en cumplimiento a la función social y ambiental de la propiedad. Esta declaratoria se realizará en el componente urbanístico del PUGS.

## CAPÍTULO IX

## FORMAS DE REGULARIZACIÓN

**Artículo 33.- De las formas de regularización.-** De conformidad con las disposiciones legales, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de El Carmen, procederá a regularizar los Asentamientos Humanos Consolidados de Hecho y de Interés Social, a través de la Partición Administrativa y de la Expropiación Especial.

**Artículo 34.- Potestad de Partición Administrativa.-** Cuando por resolución del órgano de legislación y fiscalización del GADM, se requiera regularizar y legalizar asentamientos humanos consolidados de interés social ubicados en su circunscripción territorial en predios que se encuentren proindiviso, la alcaldesa o el alcalde, a través de los órganos administrativos de la municipalidad, de oficio o a petición de parte, estará facultada/o para ejercer la partición administrativa, siguiendo el procedimiento y reglas establecidas en la presente resolución y en el COOTAD.

La regularización de Asentamientos Humanos Consolidados y de Interés Social, mediante la potestad de Partición Administrativa tiene por objeto reconformar, partir y adjudicar lotes a favor de los copropietarios de predios proindivisos, en función de las condiciones determinadas en el informe técnico definitivo, disponiendo su registro en los correspondientes catastros con todos sus efectos legales.

El procedimiento y las reglas para observar en la partición administrativa serán las previstas en el artículo 486 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

**Artículo 35.- Ámbito de aplicación de la Partición Administrativa**.- Se aplicará a todos los predios que se encuentren indivisos y proindivisos en todo el territorio cantonal, siempre que su uso de suelo sea destinado a vivienda de interés social; para lo cual se determina los siguientes criterios:

a) Que la ocupación de los predios haya sido de buena fe;
b) Que presenten un proceso de fraccionamiento con calles de acceso claramente identificadas;
c) Que la ocupación de los predios sea por un tiempo no menor a tres años; y,
d) No se aplicará el proceso de partición administrativa en aquellos predios que se encuentren en la zona rural y que el macro lote carezca de título de propiedad inscrita en el Registro de la Propiedad.

**Artículo 36.- Beneficiarios de Partición Administrativa.-** La resolución de titularización administrativa configura el derecho de propiedad individual o en condominio sobre un bien o varios bienes inmuebles que:

a) Se encuentren en posesión de titulares de derechos singulares o universales;
b) Cuyo título o títulos no sean claros en la determinación de superficies o linderos;
c) Cuyo título o títulos sean insuficientes con respecto a la propiedad que es objeto de la titularización;
d) Titularización de predios que se encuentren en posesión y no se haya demandado ni practicado la partición; y,
e) Propietarios en derechos y acciones sobre un macro lote.

También serán beneficiarios los posesionarios de lotes cuando la persona natural o jurídica titular de dominio, mediante convenio celebrado con la municipalidad, manifieste su acuerdo con la partición administrativa y adjudicación ya sea porque los posesionarios hubieren satisfecho el pago del valor de cada lote o porque hubiere intervenido en la compraventa, en su representación, y tengan como propósito cumplir la función social y ambiental.

**Artículo 37.- Prohibición de adquirir el dominio.-** No podrá adquirir el dominio o beneficiarse de los efectos previstos en la Ley y esta Ordenanza, el Alcalde o Alcaldesa, las concejalas y concejales, así como los funcionarios y servidores municipales que directamente intervengan en el proceso de partición administrativa.

Será absolutamente nulo, todo acto o contrato que contravenga la prohibición prevista en este artículo, sin necesidad que preceda o se produzca resolución judicial alguna, se exceptúan aquellos servidores municipales que hubieren mantenido la posesión desde antes de desempeñar el cargo público en la Municipalidad.

**Artículo 38.- Trámite de Oficio.**- Cuando el trámite se realice de oficio, esta modalidad de partición administrativa y adjudicación, las acciones comenzarán por los barrios o sectores en los que se encuentren construidas una mayor cantidad de viviendas, para lo cual el Alcalde o Alcaldesa requerirá previamente al Concejo Cantonal la resolución correspondiente al barrio o sector específico a intervenir.

**Artículo 39.- Trámite a Petición de Parte.-** Cuando el requerimiento de la partición administrativa sea de parte interesada, él o los solicitantes deberán realizar el trámite personalmente y en caso de imposibilidad de comparecer personalmente lo harán mediante Poder Especial otorgado ante autoridad competente.

## CAPÍTULO X

## PROCEDIMIENTO DE PARTICIÓN ADMINISTRATIVA

**Artículo 40.- Inicio del Trámite**.- De oficio o a petición de parte, la dependencia Municipal encargada del Ordenamiento Territorial, emitirá a Alcaldía un criterio técnico de prefactibilidad de partición administrativa y adjudicación de la propiedad a favor de posesionarios que pretendan derechos sobre uno o varios predios que carezcan de título inscrito o que lo tengan en condominio con título que les atribuyan derechos singulares, cuya posesión consista en procesos de fraccionamiento de hecho no derivado de procesos de lotización o urbanización aprobados por la Municipalidad.

**Artículo 41.- Resolución del Legislativo**.- En base al criterio técnico de prefactibilidad, el Alcalde o Alcaldesa solicitará al Concejo Municipal que, mediante resolución, se lo faculte para ejercer la partición y adjudicación administrativa del sector en cuestión.

**Artículo 42.- Inicio del Procedimiento**.- Una vez que el Legislativo faculte el proceso, el ejecutivo o su delegado, mediante acto administrativo resolverá el inicio del procedimiento y dispondrá la inscripción de la declaratoria de partición administrativa para que el Registrador de la Propiedad se abstenga de inscribir cualquier acto traslaticio de dominio o gravamen relacionado con el predio objeto de la declaratoria, salvo que sea a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de El Carmen.

**Artículo 43.- Trámite por parte de interesados.-** Cuando se trate de un trámite a petición de parte interesada, la Dirección Regulación, Ordenamiento y Planificación Territorial, o la que hiciera sus veces, solicitará a los futuros beneficiarios los siguientes requisitos:

1. Levantamiento topográfico general de todo el sector del cual se solicita la partición y adjudicación administrativa, incluyendo coordenadas geo referenciadas, y la implantación de cada uno de los lotes sujetos de partición incluyendo ubicación exacta, área total, linderos, dimensiones, y colindantes;

2. Identificación precisa del número e identidad de los interesados a ser beneficiados adjuntando los documentos de identificación de cada uno de ellos y, de ser el caso, el documento de representación o delegación;
3. Declaración juramentada de cada beneficiario ante el Notario que incluya los siguientes aspectos:

    a) Constancia del tiempo de posesión, o tener conflicto sobre la posesión o dominio;
    b) No estar en posesión de otro predio dentro del mismo sector a ser regularizado y que tampoco haya obtenido algún predio en otro sector intervenido mediante este procedimiento por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón El Carmen; y,
    c) Conocimiento de la normativa vigente para este procedimiento y que se asume las consecuencias administrativas, civiles o penales sobre los datos consignados y las afirmaciones declaradas o de las reclamaciones de terceros que se presentaren sobre este proceso.
4. Copia del pago de algún servicio básico a nombre del posesionario solicitante en caso de tener.
5. Los demás que sirvan para comprobar la posesión, sean estas promesas de compraventa o resoluciones de posesión efectiva, o cualquier otro documento que sustente la posesión alegada.

Con el objeto de agilitar el trámite y poder atender oportunamente a otros sectores, los requisitos correspondientes a cada uno de los posibles beneficiados, se receptarán en Secretaria General, única y exclusivamente en conjunto, debidamente ordenados y en carpeta.

**Artículo 44.- Trámite de Oficio**.- Cuando se trate de un proceso de Oficio, la Dirección de Regulación, Ordenamiento y Planificación Territorial o quien haga sus veces, recabará la información necesaria para cumplir con los parámetros descritos en el artículo anterior.

**Artículo 45.- Verificación de Datos**.- Una vez compilados todos los requisitos, se procederá a la verificación y validación de datos, para lo cual contará con la colaboración obligatoria de los interesados, órganos de la administración municipal, así como de todo organismo público, tales como el Registro de la Propiedad, Notarías, entre otros, en un plazo no mayor a 30 días.

**Artículo 46.- Informe Técnico Provisional**.- Una vez verificada la información, la Dirección de Regulación, Ordenamiento y Planificación Territorial o quien haga sus veces, emitirá el informe técnico provisional que contendrá los siguientes parámetros:

a) Planos georreferenciados del predio total;
b) Criterios de partición del bien proindiviso, que incluye lotes, amplitud de vías de acceso, porcentaje de áreas comunales, usos del suelo;
c) Diseño o rediseño del fraccionamiento de la propiedad;
d) Fichas catastrales y tabulación de la información;

e) Nómina de beneficiarios conocidos;
f) Certificado de la Dependencia Municipal de Gestión de Riesgos; y,
g) Certificado de la Dependencia Municipal de Gestión Ambiental.

Este informe será publicado de manera única en un medio de comunicación o periódico de mayor circulación en el cantón El Carmen que será pagado con fondos municipales. Las personas que acrediten legítimo derecho o interés fijarán domicilio para posteriores notificaciones y podrán presentar observaciones en el término de tres días, contados a partir del siguiente día de la notificación del informe técnico provisional, que se mantendrá a disposición de los interesados, en su versión íntegra, en las dependencias de la Dirección de Regulación, Ordenamiento y Planificación Territorial, o quien haga sus veces.

**Artículo 47.- Informe Técnico Definitivo**.- Al término de quince días contados a partir de la publicación del extracto del informe técnico provisional y con las observaciones aportadas por los beneficiarios o personas que tengan interés en el proceso, la Dirección de Regulación, Ordenamiento y Planificación Territorial, o quien haga sus veces, emitirá el Informe técnico definitivo.

**Artículo 48.- Resolución Administrativa de Partición**.- Cumplido este procedimiento, mediante resolución administrativa de partición y adjudicación, debidamente motivada, el Ejecutivo procederá a la reconformación, partición y adjudicación de los lotes correspondientes a favor de los copropietarios, en función de los parámetros establecidos en informe técnico definitivo.

En la resolución se hará constar los derechos adjudicados, determinando con claridad la individualización de cada predio en superficie y linderos, así como, la zona, barrio y parroquia al cual perteneciere. Constarán además las áreas que por cesión obligatoria pasarán a poder municipal, para vías, áreas verdes o comunales y márgenes de protección.

**Artículo 49.- Inscripción en el Registro de la Propiedad**.- La resolución administrativa de partición y adjudicación, se inscribirá en el Registro de la Propiedad del cantón El Carmen, este documento, sin otra solemnidad, constituirá el título de dominio a favor del beneficiario y de transferencia de las áreas públicas, verdes y comunales, a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de El Carmen.

**Artículo 50.- Prestaciones Económicas**.- Las certificaciones que sean requeridas, la inscripción de la resolución administrativa de partición y adjudicación, o de cualquier otro instrumento que se genere cuando el trámite haya iniciado de oficio en la administración municipal, no causarán derecho, tasa o prestación económica de ninguna naturaleza.

**Artículo 51.- Controversias.-** Cuando por efectos de la resolución administrativa de partición y adjudicación, se produzcan controversias entre el beneficiario del acto administrativo y quien manifieste tener algún derecho vulnerado, serán conocidas y resueltas por la o el juez competente y en trámite que la Ley establezca que tratará únicamente respecto del valor que el

beneficiario de la resolución administrativa de partición y adjudicación estará obligado a pagar por efecto del acto administrativo.

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

**Artículo 52.- Consecuencias de Controversias.-** En razón del orden público, la resolución administrativa de partición y adjudicación no será revertida o anulada. En caso de existir adulteración o falsedad en la información concedida por los beneficiarios, la emisión de la resolución, la partición y adjudicación, en la parte correspondiente, será nula.

## CAPÍTULO XI

## EXPROPIACIÓN ESPECIAL

**Artículo 53.- Expropiación Especial para Regularización de Asentamientos Urbanos.-** Con el propósito de regularizar los asentamientos humanos de hecho de interés social, ubicados en el sector urbano y de expansión urbana en el cantón El Carmen, el Concejo Municipal podrá declarar de utilidad pública los predios ocupados por propietarios particulares con fines de expropiación inmediata y su consiguiente adjudicación de lotes fraccionados a sus respectivos posesionarios, para dicho efecto se procederá conforme a lo que determina el artículo 596 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

La declaración de Utilidad Pública e Interés Social podrá ser efectuada de oficio o a petición de parte; en el caso de que dicho asentamiento humano se halle sobre un bien mostrenco, no será necesaria la declaración de Expropiación a que se refiere el inciso primero de este artículo, su regularización se lo hará mediante lo establecido en la presente ordenanza.

**Artículo 54.- Criterios para su aplicación**.- Para la aplicación de la regularización mediante la Expropiación Especial, se tomará en cuenta los Asentamientos humanos que cumplan con las siguientes características:

a) Que los predios ocupados se encuentren dentro del área urbana o de expansión urbana;
b) Que presenten un proceso de fraccionamiento con calles de acceso claramente identificadas;
c) Que presenten al menos un 30% de porcentaje de lotes con construcción de viviendas;
d) Que la ocupación de los predios sea por un tiempo no menor a cinco años;
e) Que su ocupación se haya realizado de manera pública, pacífica y sin interrupciones;
f) Que se encuentren fuera de una zona de riesgo no mitigable;
g) Que se encuentren fuera de áreas de conservación del patrimonio natural establecidas en el Código Orgánico Ambiental;
h) Que se encuentren fuera de las zonas de protección especial, áreas de protección de ríos y quebradas, áreas de influencia por peligro volcánico y, áreas de riesgo determinadas

dentro del radio de influencia de actividades petroleras e industrias de alto riesgo e impacto;

i) Que se encuentren fuera de áreas verdes, comunales o equipamientos de propiedad municipal o privada, con uso vigente o en proceso de implementación;
j) Que no se encuentren dentro de predios pertenecientes a entidades del sector público o áreas de participación municipal; y,
k) Que no se encuentren dentro de predios declarados de utilidad pública.

**Artículo 55.- De los requisitos para definir la situación jurídica de los poseedores.-** Para los efectos determinados en este capítulo, los poseedores deberán acompañar a su solicitud los siguientes documentos:

1. Presentación de la cédula de ciudadanía y certificado de votación si fuera el caso;
2. Certificado emitido por el Registrador de la Propiedad, donde se establezca que el peticionario no posee bienes inmuebles en la jurisdicción cantonal;
3. Declaración juramentada o información sumaria rendida ante un Notario Público con la finalidad de manifestar libre y voluntariamente lo siguiente:
   a) Constancia del tiempo de posesión (Certificación);
   b) No tener conflicto sobre la posesión o dominio;
   c) No estar en posesión de otro predio dentro del mismo sector a ser regularizado y que tampoco ha obtenido algún predio en otra zona intervenida mediante este procedimiento por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de El Carmen; y,
   d) Conocimiento de la normativa vigente para este procedimiento y que se asume las consecuencias administrativas, civiles o penales sobre los datos consignados y las afirmaciones declaradas o de las reclamaciones de terceros que se presentaren sobre este proceso.
4. Certificado de no adeudar al GAD Municipal de El Carmen; y,
5. Comprobante de pago del impuesto predial vigente (para los predios que se encuentran catastrados).

## CAPÍTULO XII

## PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACIÓN ESPECIAL

**Artículo 56.- Procedimiento.-** Para este tipo de legalización de asentamientos humanos se aplicará el siguiente procedimiento:

a) La dependencia Municipal encargada del Ordenamiento Territorial a petición de parte o de oficio emitirá un criterio técnico al Ejecutivo, en la que recomienda el procedimiento de Expropiación Especial para la legalización de un asentamiento humano;

b) Una vez que la autoridad Ejecutiva haya autorizado el inicio del proceso de expropiación especial, será la dependencia Municipal encargada del Ordenamiento Territorial quien establecerá la cabida, superficie y linderos del terreno donde se encuentra el asentamiento humano. De la misma manera, realizará el diseño, la implantación de cada uno de los lotes resultantes del fraccionamiento incluyendo ubicación exacta, área total, linderos, dimensiones, colindantes, áreas verdes y comunales, diseños viales.

   La misma dependencia Municipal solicitará los estudios de factibilidad de dotación de agua potable y alcantarillado a la dependencia Municipal responsable de su dotación;

c) La Unidad de Avalúos y Catastros presentará un informe detallando los códigos catastrales de cada uno de los micro lotes y del macro lote conformado por los mismos, así como el respectivo avalúo de los bienes inmuebles tomando en consideración los parámetros establecidos en el artículo 596 del COOTAD;
d) La dependencia Municipal encargada del Desarrollo Social realizará un censo socioeconómico de los habitantes allí asentados; y,
e) El Registrador de la Propiedad presentará la certificación de la historia de dominio del macro lote en caso de existir o la certificación de que el mismo no se halle inscrito a nombre de persona natural o jurídica alguna, en cuyo caso carece de dueño conocido y se trata de un bien mostrenco. De existir micro lotes, en cualquiera de los dos casos, que cuenten con titularidad de dominio, hará constar las mismas en su certificado. Con el propósito de que el Registrador de la Propiedad cuente con el sustento necesario para emitir su certificado, la Unidad de Avalúos y Catastros le hará llegar el informe señalado en el literal b) de este artículo.

**Artículo 57.- Declaratoria de Utilidad Pública**.- Con el informe de las dependencias municipales antes mencionadas, la máxima autoridad Ejecutiva del Gobierno Municipal de El Carmen, mediante acto debidamente motivado emitirá la Resolución de la declaratoria de utilidad pública en el que constará en forma obligatoria la individualización del bien o bienes requeridos y los fines a los que se destinará, misma que de conformidad a lo que sispone el Art. 57 literal l) del COOTAD, deberá ser conocida por el Órgano Legislativo.

A la declaratoria se adjuntará el informe de la autoridad correspondiente de que no existe oposición con la planificación del ordenamiento territorial establecido, el certificado del Registrador de la Propiedad, el informe de valoración del bien.

Existiendo el acuerdo del justo precio, la máxima autoridad podrá disponer administrativamente la ocupación inmediata del inmueble y estará exenta de realizar la consignación previa.

**Artículo 58.- Micro predio con título de dominio**.- Ante la existencia de micro predios, que cuenten con titularidad de dominio, la declaratoria de expropiación a que se refiere el artículo anterior, no se efectuará sobre dichos predios, los que mantendrán su carácter de privados.

**Artículo 59.- Registro de la Resolución.**- La Resolución de Expropiación Especial para Asentamientos Humanos de Interés Social será protocolizada e inscrita en el Registro de la Propiedad.

**Artículo 60.- Costos de legalización**.- Los costos que ocasione todo el proceso de legalización del bien inmueble hasta su inscripción en el Registro de la Propiedad, serán asumidos por el poseedor.

Le corresponde a cada beneficiario la protocolización en cualquier notaría pública y la posterior inscripción en el Registro de la Propiedad de la resolución administrativa de adjudicación.

**Artículo 61.- Prohibición de enajenar**.- Los poseedores que legalicen sus terrenos amparados en el presente proyecto de ordenanza, quedarán constituidos en patrimonio familiar y prohibido de enajenar y/o hipotecar el bien inmueble dentro de los diez años siguientes contados a partir de la inscripción del título en el Registro de la Propiedad, debiendo constar una cláusula en ese sentido en la adjudicación que otorgue el GAD Municipal.

Una vez concluido este período de tiempo, quedará en libertad de enajenar, siempre y cuando no tenga valores de pago pendientes con el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de El Carmen, y que el Concejo Cantonal, levante la prohibición de enajenar.

## CAPÍTULO XIII

## JUSTO PRECIO Y FORMA DE PAGO PARA EL PROCESO DE EXPROPIACIÓN ESPECIAL

**Artículo 62.- Determinación del Avalúo.-** El justo precio para el pago de los predios a sus titulares, será fijado por el área de avalúos y catastros municipales, considerándose para el efecto la real capacidad de pago y la condición socioeconómica de los posesionarios y sobre la base del valor del predio; el mismo que será establecido en la Resolución de expropiación especial.

Se considerará únicamente el valor de la tierra; es decir, no se tomarán en cuenta las mejoras municipales o las efectuadas por los posesionarios que dan lugar a la plusvalía. El avalúo de cada micro lote será proporcional al avalúo del macro lote.

**Artículo 63.- Consignación del valor a su titular.-** A fin de evitar el enriquecimiento injusto de dicho titular, en concordancia con la prohibición constitucional de obtener beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, el justo precio del inmueble expropiado, con que se resarcirá al titular en caso de su existencia legal será el avalúo al que se refiere el artículo anterior de esta ordenanza.

Previo al pago del justo precio a favor del titular de dominio del macro lote, el Gobierno Autónomo Municipal de El Carmen, 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. Por dichas certificaciones de pago que se presenten serán responsables exclusivamente sus titulares, las mismas que deberán estar consignadas dentro de una Declaración Juramentada notariada.

Los pagos efectuados con anterioridad por parte de los posesionarios a favor del titular del macro lote se descontarán del título de pago municipal que le corresponda.

**Artículo 64.- Procedencia de pago al titular.-** Para efecto de la procedencia de pago señalada en el artículo anterior, la Secretaría General Municipal certificará, motivadamente y haciendo constar en su certificación si en los predios ocupados, existe o no alguna Resolución de aprobación del Concejo Municipal de la Lotización o fraccionamiento, que el titular ha lotizado el predio en legal y debida forma.

En el caso de que exista un proceso de urbanización debidamente aprobada por el Concejo Municipal, y en el cual, el promotor, propietario o urbanizador haya incumplido sus obligaciones, no tendrá derecho a pago alguno por su propiedad.

De la misma manera, si lo hubiere lotizado, fraccionado o urbanizado de forma posterior a la fecha de vigencia del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el propietario no tendrá derecho a pago alguno por su propiedad.

**Artículo 65.- Consignación de Valores**.- Los títulos de crédito emitidos que resultaren de la aplicación del proceso de expropiación serán entregados al titular del inmueble, si es conocido, según los registros públicos, o se consignarán ante el juez competente en caso de oposición del titular, o cuando el dominio esté en disputa, o cuando éste no hubiere comparecido durante el proceso de la expropiación.

**Artículo 66.- Forma de Pago.-** Contando con el informe social y el informe de determinación del justo precio, la Dirección de Financiera y Sostenibilidad, en un término máximo de 30 días, emitirá el informe de financiamiento por cada posesionario en base a la valoración de la condición socio económica y la capacidad de pago de cada beneficiario, estableciéndose la proyección de tablas de amortización calculadas de manera mensual, trimestral o semestral (detallando el valor que corresponda a capital e intereses conforme a la tasa activa referencial vigente del Banco Central del Ecuador), proyectando las obligaciones de pago correspondientes hasta un máximo de 5 años plazo. Los posesionarios justificarán los pagos totales o parciales que hubieren realizado a favor del propietario del terreno, a fin de que se deduzcan del valor a cancelar. Este informe sustituirá el certificado de disponibilidad presupuestaria.

El valor de los inmuebles adjudicados mediante regularización de asentamientos humanos consolidados, podrán ser cubiertos de contado o pactados libremente entre la administración municipal y cada uno de los adjudicatarios, en los plazos acordados por las partes.

El pago del justo precio del inmueble se efectuará mediante títulos de crédito con vencimientos semestrales a un plazo no mayor a 5 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.

## CAPÍTULO XIV

## DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS DE SOPORTE

**Artículo 67.- Dotación de infraestructura y servicios.-** El GAD Municipal de El Carmen, como parte del proceso de regularización realizará la construcción de infraestructuras correspondientes a dotación de un mejor buen vivir en las zonas objeto del proceso de regularización, los que podrán ser financiados vía contribución especial de mejoras. Asimismo, el GADM de El Carmen se encargará de ejecutar las gestiones administrativas correspondientes a los servicios públicos a los cuales deben ser beneficiarios.

La ejecución de las obras de infraestructura y servicios en los asentamientos humanos se realizarán en los plazos y condiciones determinados en la ordenanza específica de regularización con relación al plazo establecido en la normativa legal nacional vigente para el efecto.

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

**Artículo 68.- Financiamiento de la dotación de obras.-** Las obras de infraestructura podrán financiarse de tres maneras:

a) **Gestión pública.-** Se financian a través del GADM, para lo cual deberán incluir en su presupuesto anual un rubro específico para la dotación de infraestructura, equipamientos y servicios en asentamientos humanos regularizados;
b) **Gestión privada.-** Se financian a través de los aportes directos de los beneficiarios, para lo cual el GAD municipal o metropolitano deberá hacer el seguimiento y fiscalización de la obra. Este tipo de gestión no generará posteriormente recaudación de contribución por mejoras para los beneficiarios; y,
c) **Gestión compartida.-** Se financian a través del aporte compartido de bienes y servicios entre los beneficiarios del asentamiento humano y el GADM, ya sea de manera económica, con mano de obra, material de construcción o cualquiera que se defina dentro de la negociación, para lo cual se deberá firmar un convenio de gestión de obra entre ambas partes, indicando de forma clara y precisa el aporte de las partes, esto es de los beneficiarios y del GADM. La administración municipal, podrá recuperar los valores invertidos, mediante el sistema de contribuciones especiales de mejora, en el que se

tendrá en cuenta el aporte de los beneficiarios de las obras y servicios públicos, es decir que el valor por CEM, será proporcional al aporte del GADM de El Carmen.

## CAPÍTULO XV

## CONSIDERACIONES COMPLEMENTARIAS

**Artículo 69.- Ordenanzas Específicas para los Asentamiento Humano de Hecho de Interés Social.-** El GADM de El Carmen, generará ordenanzas de manera particular para cada uno de los Asentamientos Humanos Consolidados de Hecho y de Interés Social, dado que, cada asentamiento posee su propio polígono de intervención territorial, y por lo tanto, tiene sus propias condiciones.

**Artículo 70.- Lotes sin posesionarios identificados**.- Los lotes que en el censo de posesionarios se determine que no estén bajo posesión, pasarán a complementar el 15% de las áreas comunales a favor del GADM de El Carmen.

**Artículo 71.- De las obras de urbanización.-** Iniciando el proceso de regularización y con la resolución especifica sancionada, el GAD Municipal de El Carmen, procederá a incorporar en su planificación las obras de soporte para que sean incluidas en sus presupuestos, decisión que estará acorde a su capacidad y disponibilidad presupuestaria.

El valor de estas obras será cobrado a los beneficiarios como contribución especial de mejoras de acuerdo con el COOTAD, pudiendo descontarse de estos valores los convenios de aportes de contraparte y autogestión, si los hubiera.

**Artículo 72.- Reclamos y objeciones de terceros interesados**.- Si un tercero interesado entrare en conocimiento del proceso de partición, adjudicación administrativa o regularización, y no estuviere de acuerdo, presentará su reclamo debidamente sustentado ante el Ejecutivo, Alcalde o Alcaldesa, quien dispondrá a la Dependencia Municipal encargada del Ordenamiento Territorial se subsane o suspenda el trámite; una vez superado, se continuará con el trámite, si el tercero interesado se presentare una vez concluido el trámite, y vigente el acto administrativo, alegando derechos sobre el bien, tendrá que acudir a la justicia ordinaría.

**Artículo 73.- Recursos Administrativos.-** Si el Concejo Municipal falla en contra del solicitante, éste podrá intentar el Recurso de Reposición o Revisión en la vía administrativa en los términos establecidos en el COA.

**Artículo 74.- Impugnación Judicial**.- Es derecho de terceros y solicitantes, según el caso, impugnar las decisiones administrativas en la vía judicial respetando lo establecido en las leyes pertinentes.

**Artículo 75.- Reserva Municipal.-** El Concejo Municipal se reserva el derecho de declarar la nulidad de una resolución de partición, adjudicación o regularización, en caso de existir adulteración o falsedad en la información concedida por los posesionarios.

**Artículo 76.- Pago por servicios administrativos.-** La persona beneficiaria de regularización de asentamientos humanos, pagará al Gobierno Municipal de El Carmen, el valor establecido en la ordenanza municipal que regula los pagos administrativos.

## DISPOSICIONES GENERALES

**PRIMERA.-** La información física y socioeconómica recolectada en los levantamientos de asentamientos humanos de hecho será remitida obligatoriamente dos (2) veces dentro de cada periodo de gestión administrativa al ente rector de Hábitat y Vivienda en formato SHAPE/CAD conforme al artículo 13 de la Resolución Nro. 006-CTUGS-2020.

**SEGUNDA.-** Quienes hayan sido beneficiarios de un lote de terreno en un Asentamiento Humano Consolidado de Hecho y de Interés Social, no podrán ser beneficiados por segunda ocasión de otro terreno.

**TERCERA.-** En caso de que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de El Carmen conozca de manera fidedigna, o encuentre indicios de prácticas especulativas en el proceso de regularización de un asentamiento humano consolidado de hecho y de interés social, realizará la denuncia pertinente y remitirá el expediente a fiscalía, y no se realizará adjudicación alguna a las personas involucradas.

**CUARTA.-** De acuerdo con lo que determina el artículo 458 del COOTAD, están prohibidas las invasiones o asentamientos ilegales, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de El Carmen tomará las acciones pertinentes de conformidad con la normativa vigente.

## DISPOSICIONES TRANSITORIAS

**PRIMERA.**- En el plazo de sesenta (60) días a partir de la vigencia de esta ordenanza, la Dirección de Regulación, Ordenamiento y Planificación Territorial, elaborará el inventario actualizado y la zonificación de todos los asentamientos humanos de hecho del cantón.

**SEGUNDA.**- La Jefatura de Avalúos y Catastros, y el Registro de la Propiedad tendrán un plazo máximo de treinta (30) días, contados desde la expedición de cada ordenanza de regularización específica, para emitir las claves catastrales e inscribir los actos de adjudicación o escrituras resultantes sin cobro de aranceles o bajo tarifas preferenciales para interés social, según el COOTAD.

**TERCERA.-** Los trámites de regularización de fraccionamientos de hecho o particiones administrativas iniciados con anterioridad, se adecuarán a las disposiciones de la presente Ordenanza en lo que resulte más favorable a los beneficiarios.

## DISPOSICIÓN DEROGATORIA.

De manera expresa, se derogan las siguientes ordenanzas**: 1)** Ordenanza de Expropiación Especial para la regularización de Asentamientos Humanos de Interés Social, en suelo urbano

y de Expansión urbana de propiedad de particulares, publicada en el Registro Oficial, Edición Especial Nro. 789, de fecha uno de diciembre del 2016; y, **2)** Ordenanza General de Expropiación Especial para la regularización de Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados con fines de Interés Social, en lotes de terrenos ubicados en suelo urbano, de expansión urbana y las cabeceras parroquiales, en propiedad particular en el cantón El Carmen, publicada en el Registro Oficial, Edición Especial Nro. 688, de fecha veintinueve de diciembre del 2022.

## DISPOSICIONES FINALES

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción. De conformidad con lo que determina el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, publíquese la presente Ordenanza en la Gaceta Municipal, en el dominio Web de la institución y en el Registro Oficial.

En todo lo no previsto en la presente Ordenanza se sujetará a lo dispuesto en la Constitución de la República, la Ley y demás normativa conexa.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de El Carmen, a los dieciséis días del mes de septiembre del dos mil veintiséis.

Validar únicamente en FirmaEC.
Firmado electrónicamente por:
MAYRA ALEJANDRA CRUZ GARCIA

Validar únicamente en FirmaEC.
Firmado electrónicamente por:
JOSE RUMALDO CEVALLOS SABANDO

Ing. Mayra Alejandra Cruz García
**ALCALDESA DEL CANTÓN EL CARMEN**

Abg. José Rumaldo Cevallos Sabando
**SECRETARIO GENERAL**

**SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE EL CARMEN.-** El Carmen, 23 de septiembre de 2026, a las 08H30. En concordancia con lo que determina el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito a usted, Ing. Mayra Alejandra Cruz García, Alcaldesa del cantón El Carmen, la **ORDENANZA GENERAL QUE NORMA EL PROCESO DE LEVANTAMIENTO DE INFORMACIÓN, RECONOCIMIENTO, DECLARATORIA Y REGULARIZACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS DE INTERÉS SOCIAL, Y LOS FRACCIONAMIENTOS NO AUTORIZADOS SIN FINES COMERCIALES EN EL CANTÓN EL CARMEN**, misma que fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo Cantonal en primer debate en Sesión Ordinaria realizada el día miércoles 9 de septiembre de 2026 (RESOLUCIÓN No. 03-PLE-GADMEC-09-09-2026); y, segundo debate, en Sesión Ordinaria realizada el día miércoles 16 de septiembre de 2026 (RESOLUCIÓN No. 05-PLE-GADMEC-16-09-2026).

Lo certifico.-

Validar únicamente en FirmaEC.
Firmado electrónicamente por:
**JOSE RUMALDO CEVALLOS SABANDO**

Abg. José Rumaldo Cevallos Sabando
**SECRETARIO GENERAL**

**ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE EL CARMEN**.- El Carmen, 23 de septiembre de 2026, a las 09H15. **VISTOS.-** En uso de las facultades que me confiere el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, SANCIONO favorablemente la **ORDENANZA GENERAL QUE NORMA EL PROCESO DE LEVANTAMIENTO DE INFORMACIÓN, RECONOCIMIENTO, DECLARATORIA Y REGULARIZACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS DE INTERÉS SOCIAL, Y LOS FRACCIONAMIENTOS NO AUTORIZADOS SIN FINES COMERCIALES EN EL CANTÓN EL CARMEN,** dispongo su promulgación y publicación, conforme lo determina el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. **EJECÚTESE.**

Validar únicamente en FirmaEC.
Firmado electrónicamente por:
**MAYRA ALEJANDRA CRUZ GARCIA**

Ing. Mayra Alejandra Cruz García
**ALCALDESA DEL CANTÓN EL CARMEN**

Proveyó y firmó el Decreto que antecede, la Ing. Mayra Alejandra Cruz García, Alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de El Carmen, a los veintitrés días del mes de septiembre del dos mil veintiséis.

Lo certifico.-

Validar únicamente en FirmaEC.
Firmado electrónicamente por:
**JOSE RUMALDO CEVALLOS SABANDO**

Abg. José Rumaldo Cevallos Sabando
**SECRETARIO GENERAL**




Mgs. Jaqueline Vargas Camacho
DIRECTORA (E)

Quito:
Calle Mañosca 201 y Av. 10 de Agosto
Atención ciudadana
Telf.: 3941-800
Ext.: 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.