

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZA METROPOLITANA:

APA No. 004-2026 Concejo del Distrito Metropolitano de Quito: Reformatoria de la Ordenanza No. 0409, sancionada el 11 de julio de 2013, mediante la cual se declara a Yunguilla como área natural protegida del Subsistema metropolitano de áreas naturales protegidas, con la finalidad de incluir el territorio del sector de Santa Lucía

2

ORDENANZA MUNICIPAL:

41-2026-CM-GADMCM Cantón Montecristi: Que incorpora a la planificación municipal el Plan Parcial del Asentamiento Humano de hecho denominado "Virgen del Pilar"

19



ORDENANZA APA No. 004-2026

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

CONSIDERANDO:

- Que** la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 3, numerales 1, 6 y 7, determina que son deberes primordiales del Estado:
- "(...) 1. Garantizar sin discriminación alguna el efectivo goce de los derechos establecidos en la Constitución y en los instrumentos internacionales, en particular la educación, la salud, la alimentación, la seguridad social y el agua para sus habitantes; (...) 6. Promover el desarrollo equitativo y solidario de todo el territorio, mediante el fortalecimiento del proceso de autonomías y descentralización; y, (...) 7. Proteger el patrimonio natural y cultural del país. (...)"*
- Que** el artículo 12 de la Constitución, señala que: *"El derecho humano al agua es fundamental e irrenunciable"*; que además el agua *"constituye patrimonio nacional estratégico de uso público, inalienable, imprescriptible, inembargable y esencial para la vida"*;
- Que** el artículo 14 de la Constitución, establece que: *"Reconoce el derecho de la población a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, que garantice la sostenibilidad y el buen vivir, sumak kawsay"*;
- Que** el artículo 66 de la Constitución, numeral 15 reconoce y garantiza "El derecho a desarrollar actividades económicas, en forma individual o colectiva, conforme a los principios de solidaridad, responsabilidad social y ambiental";
- Que** el artículo 71 de la Carta Suprema, define que: *"La naturaleza o Pacha Mama, donde se reproduce y realiza la vida, tiene derecho a que se respete integralmente su existencia y el mantenimiento y regeneración de sus ciclos vitales, estructura, funciones y procesos evolutivos"*;
- Que** el artículo 240 de la Constitución reconoce a los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;
- Que** el artículo 264, numerales 1, 2, 8, 10, 11 y 12 de la Constitución dentro de las competencias exclusivas de los gobiernos municipales, establecen:

“(...) 1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural; (...) 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; (...) 8. Preservar, mantener y difundir el patrimonio arquitectónico, cultural y natural del cantón y construir los espacios públicos para estos fines; (...) 10. Delimitar, regular, autorizar y controlar el uso de las playas de mar, riberas y lechos de ríos, lagos y lagunas, sin perjuicio de las limitaciones que establezca la ley; (...) 11. Preservar y garantizar el acceso efectivo de las personas al uso de las playas de mar, riberas de ríos, lagos y lagunas; y, (...) 12. Regular, autorizar y controlar la explotación de materiales áridos y pétreos, que se encuentren en los lechos de los ríos, lagos, playas de mar y canteras. (...)”;

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

Que el artículo 281 de la Constitución señala que: *“La soberanía alimentaria constituye un objetivo estratégico y una obligación del Estado para garantizar que las personas, comunidades, pueblos y nacionalidades alcancen la autosuficiencia de alimentos sanos y culturalmente apropiado de forma permanente”;*

Que el artículo 395 de la Constitución determina la obligación del Estado de promover un modelo sustentable de desarrollo que, entre otros aspectos, conserve la biodiversidad y la capacidad de regeneración natural de los ecosistemas;

Que el artículo 404 de la Constitución desarrolla al patrimonio natural del Ecuador compuesto, entre otras, por las formaciones físicas, biológicas y geológicas cuyo valor ambiental, científico, cultural y paisajístico exige su protección, conservación, recuperación y promoción;

Que el artículo 405 de la Constitución establece al Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP) como un sistema integrado por subsistemas estatales, autónomos descentralizados, comunitarios y privados, donde los GAD tienen un rol esencial en garantizar la conservación de la biodiversidad y la sostenibilidad de los ecosistemas;

Que el artículo 409 de la Constitución, prescribe que: *“Es de interés público y prioridad nacional la conservación del suelo, en especial su capa fértil. Se establecerá un marco normativo para su protección y uso sustentable que prevenga su degradación, en particular la provocada por la contaminación, la desertificación y la erosión”;*

- Que** el artículo 411 de la Constitución, señala que: *“El estado garantizará la conservación, recuperación y manejo integral de los recursos hídricos, cuencas hidrográficas y caudales ecológicos asociados al ciclo hidrológico. Se regula toda actividad que pueda afectar la calidad y cantidad de agua, y el equilibrio de los ecosistemas, en especial en las fuentes y zonas de recarga de agua”*;
- Que** el artículo 414 ibídem, determina que: *“El Estado adoptará medidas adecuadas y transversales para la mitigación del cambio climático, mediante la limitación de las emisiones de gases de efecto invernadero, de la deforestación y de la contaminación atmosférica; tomará medidas para la conservación de los bosques y la vegetación, y protegerá a la población en riesgo”*;
- Que** el artículo 4 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en sus numerales d) y e), establece como fines de los gobiernos autónomos descentralizados: *“d) La conservación, recuperación y restauración de la naturaleza, el mantenimiento de la biodiversidad y el manejo sostenible y sustentable de los ecosistemas”*; y, *“e) La protección y promoción de la diversidad cultural y el respeto a sus espacios de generación e intercambio; la recuperación, preservación y desarrollo de la memoria social y el patrimonio cultural”*;
- Que** el artículo 54 del Cootad, en sus numerales a) y k), determina como funciones de los gobiernos descentralizados municipales: *“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”*; y, *“k) Regular, prevenir y controlar la contaminación ambiental en el territorio cantonal de manera articulada con las políticas ambientales nacionales”*;
- Que** el artículo 84 del Cootad, en sus numerales a) y k), establece como funciones de los gobiernos descentralizados municipales: *“a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción distrital metropolitana, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas metropolitanas, en el marco de sus competencias constitucionales y legales”*; y, *“k) Regular, prevenir y controlar la contaminación ambiental en su circunscripción territorial de manera articulada con las políticas ambientales nacionales”*;
- Que** el artículo 36 del Código Orgánico del Ambiente, reconoce a: (i) Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP); (ii) áreas especiales para la conservación de la biodiversidad; gestión de los paisajes naturales; y, (iii) otras que determine la Autoridad Ambiental Nacional;
- Que** el artículo 44 del COAM desarrolla el Subsistema Autónomo Descentralizado del SNAP que integra a las áreas protegidas declaradas por los gobiernos autónomos descentralizados a

quienes les corresponde su administración y manejo conforme los criterios definidos por la Autoridad Ambiental Nacional;

Que el artículo 2358 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en adelante Código Municipal, desarrolla como parte del Patrimonio Natural Distrital al Subsistema Metropolitano de Áreas Naturales Protegidas (SMANP) que integra a las ACUS como:

“(...) Áreas que incluyen una zona núcleo de protección estricta, una zona de recuperación y una de uso sustentable. El área permitirá la adopción de prácticas de conservación, uso y manejo sustentable de ecosistemas y recursos naturales, de desarrollo agroforestal sostenible, de manera que estas aporten al mantenimiento de la viabilidad ecológica, así como a la provisión de bienes y servicios ambientales para las comunidades involucradas. En algunos casos, protegerá muestras significativas del patrimonio cultural. (...)”;

Que el artículo 3525 del Código Municipal, establece que en el SMANP: *“(...) se asientan y desarrollan las políticas y estrategias municipales de gestión ambiental y desarrollo sostenible, así como las iniciativas públicas, privadas y sociales que promuevan la conservación de sus espacios. (...)”;*

Que el artículo 3529 del Código Municipal determina que para establecer oficialmente un área natural protegida del SMANP se lo realiza mediante una ordenanza especial de zonificación que la declara y determina sus efectos jurídicos;

Que el artículo 3539 del Código Municipal establece que la declaratoria de área natural protegida del SMANP estará vigente por tiempo indeterminado y que *“podrá sufrir modificaciones, siempre que se hallen sustentadas técnicamente por el interesado o por la Secretaría responsable del ambiente, y sigan el mismo procedimiento de aprobación descrito en este Título”;*

Que el entonces Ministerio del Ambiente (hoy Ministerio de Ambiente y Energía) emitió el Acuerdo Ministerial No. 083, el 8 de agosto de 2016, mediante el cual reguló los procedimientos para la declaración y gestión de las áreas protegidas de los subsistemas Autónomo Descentralizado, Comunitario y Privado del SNAP;

Que el artículo 7 del Acuerdo Ministerial No. 083, desarrolla a las Áreas de Conservación y Uso Sustentable (ACUS) en los siguientes términos:

“(...) Es un área creada por los gobiernos autónomos descentralizados, comunidades o propietarios privados, de importancia local, cuyo fin es el de conservación de la biodiversidad y desarrollo de actividades sustentable para garantizar el mantenimiento de los servicios ecosistémicos que benefician a

la vida humana. Serán Áreas de Conservación y Uso Sustentable de la Biodiversidad aquellos predios de propiedad de los gobiernos autónomos descentralizados, de las comunidades o de personas naturales o jurídicas, que aporten a la conservación de la biodiversidad. Un ACUS puede mantenerse bajo esta categoría o puede optar por convertirse en un área protegida declarada dentro de SNAP por la Autoridad Ambiental Nacional, previo el cumplimiento de los requisitos correspondientes. (...);

Que la Ordenanza No. 0409, sancionada el 11 de julio de 2013, declaró a Yunguilla como Área Natural Protegida del Subsistema Metropolitano de Áreas Naturales Protegidas;

Que mediante oficio Nro. GADDMQ-SA-2025-1245-O, de 11 de junio de 2025, el Secretario de Ambiente del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito remite al presidente de la Comunidad de Yunguilla, la respuesta a la solicitud GADDMQ-SA-CAF-2025-1219-E, para la ampliación del ACUS Yunguilla - Santa Lucía, en la cual se comunica que, mediante el Informe Técnico No. SA-DMRN-2025-167, correspondiente al análisis técnico para la "Ampliación del ACUS Yunguilla - Santa Lucía", se determinó que cumple con todos los requisitos, establecidos en el artículo 3533 del Código Municipal del Distrito Metropolitano de Quito; y,

En ejercicio de las atribuciones contenidas en el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador; el artículo 7, el artículo 57, literales a) y x) y el artículo 87, literales a) y v), del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, el artículo 8 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, expide la siguiente:

ORDENANZA REFORMATORIA DE LA ORDENANZA No. 0409, SANCIONADA EL 11 DE JULIO DE 2013, MEDIANTE LA CUAL SE DECLARA A YUNGUILLA COMO ÁREA NATURAL PROTEGIDA DEL SUBSISTEMA METROPOLITANO DE ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS, CON LA FINALIDAD DE INCLUIR EL TERRITORIO DEL SECTOR DE SANTA LUCÍA.

Artículo 1.- Sustitúyase el artículo 1 de la Ordenanza No. 0409, por el siguiente:

"Artículo 1.- Objeto. - La presente ordenanza tiene como finalidad declarar el sector Yunguilla – Santa Lucía como Área de Conservación y Uso Sustentable y bajo ésta categoría de conservación incorporarla al Subsistema Metropolitano de Áreas Naturales Protegidas (SMANP).

Esta ordenanza regula los mecanismos e intervenciones para conservar y proteger los fragmentos de los bosques altomontanos norteandinos siempre verdes, los bosques montanos pluviales y los arbustales montanos de los Andes del Norte, de manera especial fomentando su recuperación en

las nacientes de las microcuencas Tanachi y Pichán, para establecer un corredor ecológico entre la Reserva Geobotánica Pululahua y el Bosque Protector de la Cuenca Alta del Río Guyllabamba; adicionalmente, promueve un modelo de desarrollo armónico con el entorno, que conserve de forma integral el patrimonio natural e hídrico, y haga viable el manejo sustentable de los recursos naturales para generar oportunidades de un buen vivir a las poblaciones locales.”.

Artículo 2.- Sustitúyase el artículo 2 de la Ordenanza No. 0409, por el siguiente:

“Artículo 2.- Alcance. - El Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, a través de la autoridad metropolitana ambiental, para lograr la conservación integral del Área de Conservación y Uso Sustentable Yunguilla - Santa Lucía, desarrollará una línea de cooperación interinstitucional con autoridades nacionales, seccionales y sectoriales con competencia legal en la materia. Adicionalmente, promoverá convenios y otros instrumentos de coordinación con organizaciones comunitarias, organizaciones ambientales, cooperantes internacionales y propietarios privados para el desarrollo de acciones conjuntas de protección y recuperación del área, bajo los lineamientos de ejecución del respectivo plan de manejo.”.

Artículo 3.- Agréguese en los artículos 3, 4, 6, 8, 9, 11, 12, Disposición General Primera y Disposición Transitoria Segunda de la Ordenanza No. 0409, las palabras: “- Santa Lucía”; luego de cada palabra: “Yunguilla”.

Artículo 4.- Sustitúyase el artículo 5 de la Ordenanza No. 0409, por el siguiente:

“Artículo 5.- Ubicación y delimitación. - El Área de Conservación y Uso Sustentable Yunguilla - Santa Lucía cuenta con una extensión total de 8.191,79 hectáreas y está comprendido dentro de los siguientes límites:

Al norte: con las comunidades El Porvenir y predios de la Fundación Maquipucuna;

Al sur: con el Río Ambuasí y la Quebrada El Pailón;

Al oeste: con la Reserva Maquipucuna a lo largo de Río Santa Rosa; y,

Al este: con el Bosque y Vegetación Protectora Estatal Flanco Oriental y Cinturón Verde de Quito, con la Reserva Geobotánica Pululahua, y con las comunidades del Neblí y el Guarumal.

Los límites antes detallados se encuentran en el **“Anexo 1. Mapa 1: UBICACIÓN GEOGRÁFICA DEL ÁREA DE CONSERVACIÓN Y USO SUSTENTABLE YUNGUILLA – SANTA LUCÍA”**;

y, el “**Anexo 2. DESCRIPCIÓN DE LAS COORDENADAS EN EL SISTEMA DE REFERENCIA METROPOLITANO “SIRES-DMQ” DEL LÍMITE DEL ÁREA DE CONSERVACIÓN Y USO SUSTENTABLE YUNGUILLA**”, que forman parte sustantiva de esta Ordenanza.

El sistema de referencia espacial del Distrito Metropolitano de Quito, utilizado para la descripción de los límites y coordenadas del Área de Conservación y Uso Sustentable Yunguilla Santa Lucía, se encuentra conforme lo determinado en la normativa vigente.”.

Artículo 5.- Sustitúyase íntegramente el artículo 6 de la Ordenanza No. 0409, por el siguiente texto:

“Artículo 6.- Aprovechamiento urbanístico del suelo. - Aprovechamiento urbanístico del suelo.
- El aprovechamiento urbanístico, que incluye la edificabilidad, los usos del suelo y la compatibilidad de actividades complementarias, restringidas y prohibidas dentro del Área de Conservación y Uso Sustentable Yunguilla – Santa Lucía, estará determinado según lo dispuesto en el Plan de Uso y Gestión del Suelo vigente.”.

Artículo 6.- Sustitúyase íntegramente el artículo 7 de la Ordenanza Nro. 0409, por el siguiente texto:

“Artículo 7.- Modalidades de uso de los recursos naturales. - Las modalidades de uso de los recursos naturales del Área de Conservación y Uso Sustentable Yunguilla – Santa Lucía estarán determinadas en el Plan de Manejo respectivo.”.

Artículo 7.- Sustitúyase íntegramente el artículo 8 de la Ordenanza Nro. 0409, por el siguiente texto:

“Artículo 8.- Modalidades y limitaciones de aprovechamiento de los recursos. – las modalidades y aprovechamiento de los recursos naturales que son parte del Área de Conservación y Uso Sustentable Yunguilla – Santa Lucía, estará definida en el Plan de Manejo del área de protección, toda actividad que se realice dentro del área no podrá contraponerse a los contenidos del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial – PMDOT y del Plan de Uso y Gestión del Suelo – PUGS vigente”.

Artículo 8.- Sustitúyase íntegramente el artículo 10 de la Ordenanza No. 0409, por el siguiente texto:

“Artículo 10.- Lineamientos generales para la gobernanza, la administración y la gestión del ACUS.- La Secretaría responsable del ambiente del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, en su calidad de autoridad ambiental local, es el órgano rector y coordinador del Subsistema Metropolitano de Áreas Naturales Protegidas, y le corresponde dirigir, coordinar y promover la elaboración, implementación, seguimiento y actualización de los instrumentos necesarios para la gestión y administración participativa del Área de Conservación y Uso Sustentable Yunguilla - Santa Lucía, en concordancia con el Plan de Manejo del Área y la normativa metropolitana vigente.

La gobernanza del ACUS Yunguilla - Santa Lucía se desarrollará mediante el co-manejo y los mecanismos participativos que integren de manera equitativa a los propietarios comunitarios y privados, así como a los actores territoriales vinculados al manejo y conservación del área.

Una vez conformado el Comité de Manejo del ACUS Yunguilla- Santa Lucía, conforme lo establecido en la Disposición Transitoria Primera de la presente ordenanza, se constituirá en una instancia de representación, participación, coordinación, apoyo y seguimiento para la gestión del área, de conformidad con lo que establezca el Plan de Manejo y los instrumentos que se dicten para el efecto. Su integración, atribuciones y funcionamiento serán definidos de manera participativa, en el marco del respectivo Plan de Manejo del área.

Para el cumplimiento de los objetivos de conservación, uso sustentable, restauración, producción sostenible, fortalecimiento organizativo y articulación territorial del ACUS, la Autoridad Metropolitana Ambiental será la responsable de coordinar acciones, impulsar alianzas y suscribir mecanismos de cooperación con las organizaciones representativas de Yunguilla y Santa Lucía, así como con otras entidades públicas, privadas, comunitarias o de cooperación, de conformidad con el ordenamiento jurídico vigente.

Se podrán establecer instancias complementarias de participación y articulación que contribuyan al cumplimiento de los objetivos del ACUS Yunguilla - Santa Lucía, sin perjuicio de las competencias de la autoridad ambiental metropolitana.

Artículo 9.- Sustitúyase en los numerales 3, 4, 5, 6 y 7 del artículo 12, la frase: “Municipio del Distrito Metropolitano de Quito”; por la frase: “Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito”. De la misma manera, la frase: “Secretaría de Ambiente”; por la frase: “autoridad metropolitana ambiental”.

Artículo 10.- Agréguese como artículo 13 en la Ordenanza No. 0409, lo siguiente:

“Artículo 13.- Declaratoria de interés público e intangibilidad de la propiedad. – Se declara de interés público sin fines de expropiación al ACUS Yunguilla – Santa Lucía. Esta declaratoria promueve y fomenta exclusivamente la gestión del uso sostenible de los recursos naturales, y el cumplimiento de los objetivos y mecanismos de gestión del área, y nada tiene que ver con los derechos de propiedad o de posesión de tierras de las comunidades, propietarios y poseedores de la zona concernida, que el Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito y todo nivel de gobierno del Estado en general respetarán escrupulosamente.”.

Artículo 11.- Agréguese como artículo 14 en la Ordenanza No. 0409, el siguiente:

“Artículo 14.- Definiciones. – Para efectos de esta Ordenanza, contémpense las siguientes definiciones:

- a. **PLAN DE MANEJO:** Instrumento técnico de planificación y gestión que establece los objetivos, lineamientos, programas, acciones, mecanismos de seguimiento y demás disposiciones necesarias para la conservación, restauración, uso sostenible, manejo y administración de un área que forma parte del Subsistema Metropolitano de Áreas Naturales Protegidas (SMANP). El Plan de Manejo será elaborado y coordinado por la Autoridad Ambiental Metropolitana, en articulación con las instituciones municipales competentes, y los demás actores vinculados al territorio, y será aprobado por la Autoridad Ambiental Metropolitana conforme la normativa vigente.

El Plan de Manejo tendrá una vigencia de cuatro (4) años, contados a partir de su aprobación, y deberá ser actualizado al término de dicho período. Sin perjuicio de lo anterior, la Autoridad Ambiental Metropolitana, mediante informe técnico debidamente motivado, podrá disponer su revisión o actualización anticipada cuando existan circunstancias justificadas que incidan en la gestión, conservación, restauración, manejo o uso sostenible del área.

- b. **CO-MANEJO:** Esquema de gestión territorial orientado a fortalecer la conservación, restauración, seguimiento, sostenibilidad y corresponsabilidad de los actores vinculados al territorio, mediante un modelo formal de articulación entre una o más entidades públicas, comunidades, organizaciones sociales, propietarios u otros actores con reconocimiento legal, en el que se establece una distribución de responsabilidades para la implementación, ejecución y seguimiento de acciones sobre un territorio, ecosistema o recurso determinado.

El co-manejo mantiene en cada una de las partes las responsabilidades administrativas, jurídicas y, de ser el caso, penales derivadas del ejercicio de sus competencias, sin que implique transferencia, delegación, sustitución o limitación de las competencias, atribuciones, potestades públicas o facultades de rectoría que corresponden al Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito conforme al ordenamiento jurídico vigente.

- c. **COMITÉ DE MANEJO:** El Comité de Manejo es una instancia territorial de participación, coordinación y evaluación entre el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y los actores locales vinculados al ACUS Yunguilla - Santa Lucía, creada para fortalecer la gestión integral del área protegida. Su propósito es aportar a la planificación operativa, la implementación articulada y el seguimiento técnico-territorial de las acciones definidas en el Plan de Manejo, orientadas a la conservación de la biodiversidad, el uso sostenible, la restauración ecológica y el control social del cumplimiento de acuerdos.”.

DISPOSICIONES GENERALES.

Primera. - La Secretaría responsable del ambiente, en su calidad de autoridad ambiental local y órgano rector y coordinador del Subsistema Metropolitano de Áreas Naturales Protegidas, articulará y coordinará con la Corporación Microempresarial Yunguilla y la Cooperativa de Conservación y Desarrollo Comunitario Sustentable Santa Lucía la ejecución de acciones, programas y proyectos de conservación, uso sustentable y desarrollo sostenible en el ACUS Yunguilla – Santa Lucía, así como el impulso de alianzas con instituciones públicas, privadas y de cooperación, de conformidad con el Plan de Manejo y la normativa metropolitana vigente.

Segunda. - Constituyen parte íntegra de esta Ordenanza los siguientes Anexos:

1. **Anexo 1:** UBICACIÓN GEOGRÁFICA DEL ÁREA DE CONSERVACIÓN Y USO SUSTENTABLE YUNGUILLA – SANTA LUCÍA; y,
2. **Anexo 2:** DESCRIPCIÓN DE LAS COORDENADAS EN EL SISTEMA DE REFERENCIA METROPOLITANO “SIREs-DMQ” DEL LÍMITE DEL ÁREA DE CONSERVACIÓN Y USO SUSTENTABLE YUNGUILLA.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

Primera. - En el término máximo de treinta (30) días contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, la autoridad metropolitana ambiental, convocará y coordinará el proceso participativo para la conformación del Comité de Manejo del ACUS Yunguilla - Santa Lucía, con la participación obligatoria de los representantes comunitarios y de los propietarios privados que formen parte del área.

Para este efecto, la Secretaría responsable del ambiente podrá contar con el apoyo de la Corporación Microempresarial Yunguilla, la Cooperativa de Conservación y Desarrollo Comunitario Sustentable Santa Lucía y demás actores territoriales vinculados al área. La integración, atribuciones, funcionamiento y demás reglas del Comité de Manejo del ACUS Yunguilla - Santa Lucía se definirán en el marco del Plan de Manejo, de los instrumentos técnicos y administrativos que emita la autoridad ambiental metropolitana y de la normativa aplicable. El proceso de conformación del nuevo Comité de Manejo deberá concluir en el término máximo de sesenta (60) días contados desde la primera convocatoria.

Mientras se constituye el nuevo Comité de Manejo del ACUS, se mantendrán y respetarán los mecanismos participativos actualmente existentes y continuarán apoyando los procesos de participación y articulación territorial del área.

Segunda. - En el plazo de seis (6) meses a partir de la fecha de sanción de esta Ordenanza, la autoridad metropolitana ambiental en coordinación con las entidades que considere pertinentes del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito y el Órgano de gobernanza y gestión participativo elaborarán y aprobarán el Plan de Manejo del ACUS Yunguilla - Santa Lucía, de conformidad con la normativa legal vigente.

Tercera. - En el término de treinta (30) días contados a partir de la fecha de sanción de la presente ordenanza, la autoridad metropolitana ambiental notificará al Ministerio del Ambiente y Energía sobre la creación de esta área protegida metropolitana.

Disposición Final. - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción.

Dada, en la ciudad de Quito, Distrito Metropolitano, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano, a los veintinueve días del mes de septiembre del año dos mil veintiséis.

LIBIA
FERNANDA
RIVAS ORDONEZ

Firmado digitalmente por
LIBIA FERNANDA RIVAS
ORDONEZ
Fecha: 2026.10.01
14:52:49 -05'00'

Dra. Libia Rivas Ordóñez

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

En mi calidad de Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, certifico que la presente Ordenanza fue discutida y aprobada por el Concejo Metropolitano de Quito, en dos debates, correspondientes a la sesión: No. 211 ordinaria de 21 de julio de 2026 (primer debate); y, No. 225 ordinaria de 29 de septiembre de 2026 (segundo debate).

LIBIA FERNANDA
RIVAS ORDONEZ

Firmado digitalmente por LIBIA
FERNANDA RIVAS ORDONEZ
Fecha: 2026.10.01 14:53:12
-05'00'

Dra. Libia Rivas Ordóñez

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO

Alcaldía del Distrito Metropolitano. - Distrito Metropolitano de Quito, 01 de octubre de 2026.

EJECÚTESE:



Validar únicamente en Firma@C.
Firmado electrónicamente por:
**CHRISTIAN PABEL
MUNOZ LOPEZ**

Pabel Muñoz López

ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el señor Pabel Muñoz López, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 01 de octubre de 2026.

Lo certifico. - Distrito Metropolitano de Quito, 01 de octubre de 2026.

LIBIA
FERNANDA
RIVAS ORDONEZ

Firmado digitalmente por
LIBIA FERNANDA RIVAS
ORDONEZ
Fecha: 2026.10.01 14:53:32
-05'00'

Dra. Libia Rivas Ordóñez
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO

ANEXO 1:
UBICACIÓN GEOGRÁFICA DEL ÁREA DE CONSERVACIÓN Y USO
SUSTENTABLE YUNGUILLA – SANTA LUCÍA.

El ACUS Yunguilla - Santa Lucía incluye: el actual territorio del ACUS Yunguilla (2.979,80 ha); los predios de la comunidad Yunguilla, en el sector de Guantopungo, Auca, el Cebadal, varios predios del Golán; y, toda el área de Santa Lucía; pertenecientes a la parroquia de Calacalí (46.99%) y en un mayor porcentaje a la parroquia de Nanegal (53.01%), en el noroccidente del Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha.

El ACUS Yunguilla - Santa Lucía, está comprendido dentro de los siguientes límites:

Al oeste con la Reserva Maquipucuna a lo largo de Río Santa Rosa;

Al este con el Bosque y Vegetación Protectora Estatal Flanco Oriental y Cinturón Verde de Quito, con la Reserva Geobotánica Pululahua, y con las comunidades del Neblí y el Guarumal;

Al norte con las comunidades El Porvenir y predios de la Fundación Maquipucuna; y,

Al sur con el Río Ambuasí y la Quebrada El Pailón. El 62.50% (5120,1 ha) del área se superpone con el Bosque y Vegetación Protectora “Cuenca Río Guayllabamba (Área 1 – Área 2), y en un menor porcentaje (5.06%, 414.8 ha) con el Bosque y Vegetación Protectora “Flanco Oriental de Pichincha y Cinturón Verde de Quito”.

Respecto al Sistema Metropolitano de Áreas Protegidas, el ACUS Yunguilla - Santa Lucía se encuentra casi en su totalidad (98.89%) en el “Corredor del Oso Andino”.

Fuente: Informe Técnico de Base, 2015 y su actualización, 2024.

ANEXO 2:
DESCRIPCIÓN DE LAS COORDENADAS EN EL SISTEMA DE REFERENCIA
METROPOLITANO “SIRES-DMQ” DEL LÍMITE DEL ÁREA DE CONSERVACIÓN Y
USO SUSTENTABLE YUNGUILLA.

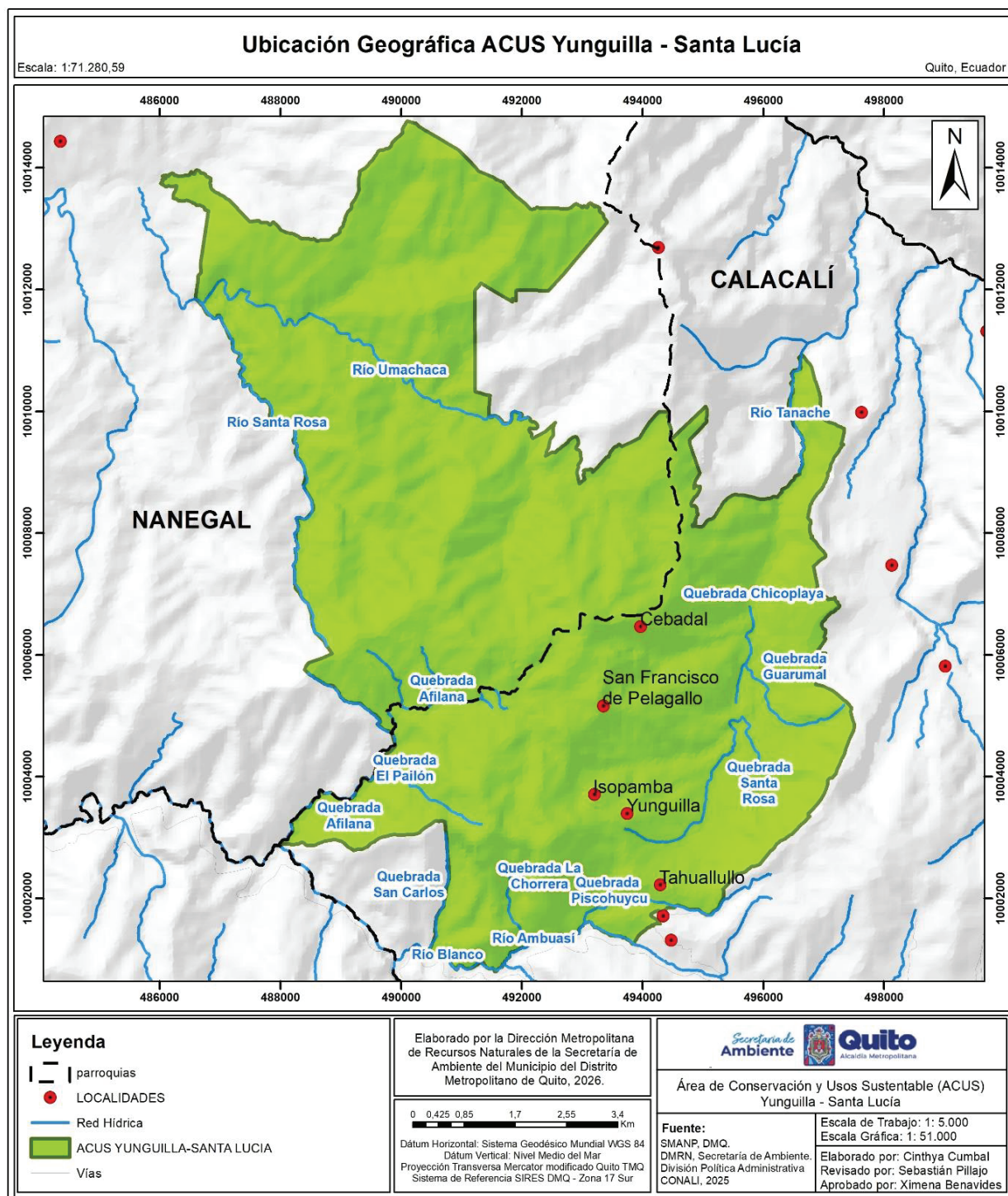
El límite del ACUS Yunguilla - Santa Lucía, inicia por el oeste en el punto con coordenadas (764872, 10011843), se extiende en dirección noreste hasta llegar a (765079, 10013297) con un azimut de 8.1° y una distancia de 1,468.3 metros. Continúa hacia el noroeste en el punto (764324, 10013866) en un recorrido de 945.8 metros con un azimut de 307.0° . Desde este lugar, el trayecto se dirige hacia el noreste hasta el punto (767073, 10012816) con un azimut de 110.9° y una longitud de 2,942.0 metros.

Siguiendo en dirección noreste, el límite se extiende hasta (768520, 10014731) con un azimut de 37.1° y una distancia de 2,400.1 metros, alcanzando luego el punto (771685, 10013113) en dirección sureste con un azimut de 117.1° y cubriendo una distancia de 3,555.5 metros. Desde allí, el límite continúa al suroeste hasta el punto (770709, 10011975), con un azimut de 220.6° y una distancia de 1,500.0 metros, continúa luego hacia el oeste, alcanzando (769495, 10011986) con un azimut de 270.5° y una distancia de 1,214.0 metros. Desde este punto, el límite se dirige hacia el sur hasta (769732, 10009919) en un azimut de 173.5° y una distancia de 2,080.1 metros. Continuando a lo largo del Río Umachaca, el trayecto alcanza el punto (770454, 10009555) con un azimut de 90.0° y una distancia de 1,624.4 metros, luego se extiende hasta (771179, 10009581) con un azimut de 87.9° y 725.7 metros de recorrido. Desde allí, el límite continúa hacia el sur hasta (771230, 10008812) en un azimut de 176.3° y una distancia de 770.3 metros.

Posteriormente, el recorrido llega a (773320, 10010082) en un azimut de 58.7° y una distancia de 2,446.4 metros, continuando hacia el sur hasta el punto (773113, 10008122) con un azimut de 186.0° y una distancia de 1,971.2 metros. A lo largo del Río Tamache, el límite alcanza el punto (774903, 10010932) en un recorrido de 4,538.0 metros con un azimut de 90.0° . Desde allí, se extiende hacia el sureste hasta (775619, 10009682) en un azimut de 150.2° y una distancia de 1,440.6 metros. El trayecto sigue al sur hasta el punto (775141, 10005515) con un azimut de 186.5° y una distancia de 4,194.0 metros, luego se extiende hacia el sureste hasta (775785, 10004852) con un azimut de 135.8° y una longitud de 924.2 metros. Continuando en dirección suroeste, el límite llega al punto (773601, 10001984) con un azimut de 217.3° y una distancia de 3,604.4 metros. Siguiendo la Quebrada Piscohuycu, el trayecto alcanza el punto (772827, 10001886) en un azimut de 225.0° y una distancia de 951.2 metros. Desde este punto, el límite sigue hacia el suroeste hasta (772127, 10001257) en un azimut de 228.0° y una distancia de 940.9 metros. A lo largo del Río Ambuasí, el recorrido se extiende hasta (768648, 10001088) en un azimut de 201.4° y cubriendo 4,541.4 metros, y luego continúa a lo largo de la Quebrada San Carlos hasta el punto (769015, 10003088) con un azimut de 48.3° y una distancia de 112.1 metros. Posteriormente, el trayecto se extiende hacia el oeste hasta (766249, 10002874) en un azimut de 265.6° y cubriendo 2,774.0 metros. Desde allí, el límite continúa hacia el noreste hasta el punto (767945, 10004182) en un azimut de 52.4° y una

longitud de 2,141.9 metros. Luego, se dirige hacia el noreste hasta (768174, 10004530) en un azimut de 33.3° y cubriendo una distancia de 416.5 metros. A lo largo de la Quebrada Los Surales, el trayecto alcanza (766726, 10005713) en un azimut de 343.6° y una distancia de 2,098.9 metros, y luego continúa hasta el punto (767046, 10006136) en un azimut de 37.2° y con una distancia de 530.8 metros. Finalmente, el límite oeste en punto de inicio en (764872, 10011843) a lo largo de la Quebrada Santa Rosa, recorriendo una distancia de 7,451.3 metros en un azimut de 322.4°.

La superficie total del ACUS Yunguilla - Santa Lucía alcanza una superficie de: 8.191,79 hectáreas. (ITB, 2024)



ORDENANZA Nro. 41-2026-CM-GADMCM

Ing. Luis Jonathan Toro Largacha
Gobierno Municipal 2023-2027

ORDENANZA QUE APRUEBA E INCORPORA A LA PLANIFICACIÓN MUNICIPAL EL PLAN PARCIAL PARA REGULARIZAR EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO DENOMINADO “VIRGEN DEL PILAR” EN EL CANTÓN MONTECRISTI. 4

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

CONSIDERANDO:

TÍTULO I 8

CONSIDERACIONES GENERALES8

CAPÍTULO I

DEFINICIONES Y DETERMINACIONES GENERALES DEL PLAN PARCIAL

- Artículo 1.- Conceptos a los efectos de aplicación de la presente ordenanza
- Artículo 2.- Objeto del Plan Parcial
- Artículo 3.- Ámbito. –
- Artículo 4.- Naturaleza
- Artículo 5.- Vigencia. –
- Artículo 6.- Implementación.
- Artículo 7.- De la información y documentos presentados. –
- Artículo 8.- Articulación con el Plan Bicentenario.
- Artículo 9.- Fines.
- Artículo 10.- Principios Rectores.
- Artículo 11.- Documentos del Plan Parcial del Asentamiento Humano de Hecho denominado “Virgen del Pilar”.
- Artículo 12.- Interpretación del Plan Parcial del Asentamiento Humano de Hecho denominado “Virgen del Pilar”.
- Artículo 13.- Precisión de límites.
- Artículo 14.- Destino del suelo en la ordenación urbanística.
- Artículo 15.- Deberes legales de uso, conservación y rehabilitación.

TÍTULO II 13

PLANIFICACIÓN DEL POLÍGONO CORRESPONDIENTE AL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO DENOMINADO “VIRGEN DEL PILAR” 13

CAPÍTULO I

CLASIFICACIÓN Y SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO, ZONIFICACIÓN, TRATAMIENTOS Y ESTÁNDARES URBANÍSTICOS

- Artículo 16.- Clasificación y subclasificación del suelo.
- Artículo 17.- Zonificación del Asentamiento Humano de Hecho.
- Artículo 18.- Tratamiento urbanístico establecido.
- Artículo 19.- Estándares urbanísticos asignados.

CAPÍTULO II

SISTEMAS URBANOS

- Artículo 20.- Definición y Estructura de los Sistemas Urbanos.

- Artículo 21.- Sistema de Equipamientos.
- Artículo 22.- Sistema de Áreas Verdes y Zonas de Protección.
- Artículo 23.- Sistema de Conectividad Vial.

CAPÍTULO III

USOS Y APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS

- Artículo 24.- Uso general del suelo.
- Artículo 25.- Usos específicos del suelo.
- Artículo 26.- Actividades preexistentes dentro de los usos de suelo.
- Artículo 27.- Formas de ocupación del suelo.
- Artículo 28.- Aprovechamiento urbanístico del suelo.

TÍTULO III 18

GESTIÓN DEL PLAN PARCIAL PARA EL DESARROLLO DEL POLÍGONO CORRESPONDIENTE AL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO DENOMINADO “VIRGEN DEL PILAR” 18

CAPÍTULO I

GESTIÓN, CUMPLIMIENTO E IMPLEMENTACIÓN DEL PLAN PARCIAL

- Artículo 29.- Comunicación, incentivos y sanciones del Plan Parcial “Virgen del Pilar”.
- Artículo 30.- Iniciativa de los procesos de regularización.
- Artículo 31.- Requisitos para solicitar la legalización.
- Artículo 32.- Condiciones para la legalización de predio. –
- Artículo 33.- Solicitud inicial por petición.
- Artículo 34.- Calificación de la solicitud.
- Artículo 35.- Elaboración de informes para la regularización.
- Artículo 36.- Elaboración y aprobación del proyecto de ordenanza.
- Artículo 37.- Emisión de claves catastrales individuales y nuevos números de predios individuales. 21
- Artículo 38.- Notificación y plazo para la inscripción en el Registro de la Propiedad.
- Artículo 39.- Actualización de la información.
- Artículo 40.- Excedentes o diferencias de áreas en el proceso de regularización.
- Artículo 41.- Escrituración individual.
- Artículo 42.- Acompañamiento.
- Artículo 43.- Gestión del proceso de regularización.

CAPÍTULO II

DEL DESARROLLO DE LOS SISTEMAS URBANOS

- Artículo 44.- Desarrollo y financiamiento de los sistemas urbanos en el Asentamiento Humano de Hecho denominado “Virgen del Pilar”.
- Artículo 45.- Garantías.
- Artículo 46.- Cancelación de Garantías.

CAPÍTULO III

REGULARIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE LOS LOTES A LOS POSESIONARIOS

- Artículo 47.- Regularización y adjudicación de los lotes a los poseedores del Asentamiento Humano de Hecho denominado “Virgen del Pilar”.

- Artículo 48.- Determinación y vinculación de la planificación establecida. :
- Artículo 49.- Construcción participativa del plan. :
- Artículo 50.- Prohibición de enajenar y declaratoria de patrimonio familiar. :
- Artículo 51.- Lotes sin posesionario identificado. :
- Artículo 52.- De las obras de urbanización en el Asentamiento Humano de Hecho denominado "Virgen del Pilar". :
- Artículo 53.- Información falsa y prácticas especulativas en el Asentamiento Humano de Hecho denominado "Virgen del Pilar". :
- Artículo 54.- Venta directa de lotes. :

DISPOSICIONES GENERALES 24

PRIMERA

SEGUNDA. -

TERCERA. -

CUARTA. -

QUINTA. –

SEXTA

DISPOSICIÓN FINAL 25

ORDENANZA QUE APRUEBA E INCORPORA A LA PLANIFICACIÓN MUNICIPAL EL PLAN PARCIAL PARA REGULARIZAR EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO DENOMINADO “VIRGEN DEL PILAR” EN EL CANTÓN MONTECRISTI.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La República del Ecuador en su Constitución garantiza a las personas el derecho a un hábitat seguro y saludable, así como a una vivienda adecuada y digna, independientemente de su situación social y económica, estableciendo la competencia exclusiva de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales para, entre otros, planificar el desarrollo de los cantones y ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el territorio cantonal.

La Administración Municipal, mediante las dependencias correspondientes del GADM Montecristi, dentro del ámbito de la planificación y ordenamiento territorial, desarrolla procesos con la finalidad de regularizar la ocupación informal del suelo; de aquellos asentamientos humanos de hecho y consolidados que se sitúan en el cantón, cuya identificación y determinación se encuentra incluida en el instrumento de Planificación Local denominado Plan Bicentenario, vigente desde el 05 de noviembre de 2024.

Dentro del proceso socio organizativo, legal y técnico que permite determinar el fraccionamiento de los lotes y a los beneficiarios del proceso de regularización del Asentamiento Humano de Hecho denominado “Virgen del Pilar”, se identifica que su antigüedad data de aproximadamente 7 años de existencia, en un área aproximada de 95,31Has que comprende aproximadamente entre 1000 a 1500 lotes distribuidos en 117 manzanas y sectorizados en siete polígonos.

La tenencia del suelo en el Asentamiento “Virgen del Pilar” no se encuentra reconocido de forma legal y se incluye dentro del Plan Bicentenario para que forme parte de un proceso de regularización prioritario, con la finalidad de dotar progresivamente a su población de los correspondientes servicios básicos y otorgar la legalidad en la tenencia del suelo a sus legítimos propietarios, garantizando el derecho a la propiedad y a una vivienda adecuada y digna.

Es así como el presente proyecto de Ordenanza contiene los lineamientos tendientes a la regularización del Asentamiento Humano de Hecho denominado “Virgen del Pilar” a fin de garantizar a sus beneficiarios el ejercicio de sus respectivos derechos determinados en la Carta Magna.

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN MONTECRISTI

CONSIDERANDO:

- Que**, el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador establece que: “Las personas tienen derecho a una 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 determina 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 el equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía”;
- Que**, el artículo 240 de la Constitución manifiesta que: “Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales (...)”;
- Que**, el artículo 264 de la Constitución en sus numerales 1 y 2 expresa que: “Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias: (...) 1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural ”; (...) 2.- “Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón (...)”.

- Que,** el artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización - COOTAD, en su literal c) señala como una función de los gobiernos autónomos descentralizados municipales, la de establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual se debe determinar las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;
- Que,** el artículo 57 del COOTAD determina que las funciones del Concejo Municipal, entre otras son: 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;
- Que,** la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo en su artículo 4 numeral 2 establece: "Asentamientos Humanos. Son conglomerados de pobladores que se asientan de modo concentrado o disperso sobre un territorio".
- Que,** la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo en su artículo 74 señala que: "Se entiende por asentamiento de hecho aquel asentamiento humano caracterizado por una forma de ocupación del territorio que no ha considerado el planeamiento urbanístico municipal o metropolitano establecido, o que se encuentra en zona de riesgo, y que presenta inseguridad jurídica respecto de la tenencia del suelo, precariedad en la vivienda y déficit de infraestructuras y servicios básicos".
- Que,** el COOTAD en su artículo 596 inciso segundo determina 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,** el artículo 30 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, señala que: "Los planes urbanísticos complementarios establecidos en el artículo 31 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, son instrumentos que permiten aclarar el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo. Los planes complementarios serán aprobados mediante ordenanza del Concejo Municipal o Metropolitano";
- Que,** el artículo 31 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, sobre los planes parciales determina que: "La aplicación de planes parciales estará prevista en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, y su formulación podrá ser de iniciativa pública o mixta. Las determinaciones de los planes parciales serán de obligatorio cumplimiento para las autoridades municipales o metropolitanas y para los particulares";
- Que,** el artículo 33 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, manifiesta que: "Los planes parciales para la gestión de suelo de interés social serán utilizados con el fin de realizar de manera apropiada, y de acuerdo a lo establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo, los procesos de regularización de asentamientos informales o irregulares. Los mecanismos de regularización serán establecidos mediante Ordenanza y podrán formar parte del componente normativo del Plan de Uso y Gestión del Suelo.
- La aprobación mediante ordenanza de estos planes será el único mecanismo utilizado para la regularización, titulación y registro de los predios resultantes de la subdivisión";
- Que,** la Resolución Nro. 006-CTUGS-2020 "Lineamientos para Procesos de Levantamiento Periódico de Información y Regularización de los Asentamientos Humanos de Hecho", en su artículo 6 determina que: "Son objeto de reconocimiento los asentamientos humanos de hecho con las siguientes características: a. Asentamientos humanos de hecho cuya ocupación del territorio incurra en procesos de fraccionamiento, trama vial, dotación de áreas verdes, equipamientos y servicios que no están inscritos en el planeamiento urbanístico de los GADM; b. Asentamientos humanos de hecho que presenten 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”;

Que, la Resolución Nro. 006-CTUGS-2020 en su artículo 8 establece como etapas del proceso de regularización de los Asentamientos Humanos de Hecho las siguientes:

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

b. Diagnóstico integral. – Se establecerá la identificación de los beneficiarios, la capacidad de integración urbana del asentamiento humano, la ausencia de riesgos para la población y el respeto al patrimonio natural y cultural, de conformidad con la legislación vigente y lo establecido en la presente resolución.

c. Declaratoria de regularización prioritaria. – En el componente urbanístico del PUGS, se determinarán las zonas que deban ser objeto de un proceso de regularización física y legal de forma prioritaria, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad. La regularización prioritaria implica el inicio del proceso de reconocimiento de derechos o de la tenencia del suelo a favor de los beneficiarios identificados dentro de la zona, al amparo del marco legal vigente.

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

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

f. Dotación de infraestructura y servicios públicos de soporte. – El GADM como parte del proceso de regularización realizará la construcción de los sistemas públicos de soporte necesarios en las zonas objeto del proceso de regularización, en particular respecto del servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos.”

Que, la Resolución Nro. 006-CTUGS-2020 en su artículo 10 determina en el Procedimiento para el levantamiento de información de los Asentamientos Humanos de Hecho, el contenido mínimo de los siguientes elementos:

“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).

d. Componente legal: Que contendrá la información relacionada al ocupante del predio y su tenencia.”

Que, la Resolución Nro. 006-CTUGS-2020 en su artículo 24.- Informes técnicos de factibilidad técnica-jurídica indica: “Para efecto de proceder en el proceso de regularización de los asentamientos humanos de hecho, la unidad técnica correspondiente del GADM elaborará un informe de factibilidad técnica jurídica, que contenga un diagnóstico integral de las condiciones actuales del asentamiento humano de hecho, 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 de hecho y su entorno inmediato, considerando la escala de intervención.
- d. Estructura predial.
- e. Delimitación de suelos públicos y suelos vacantes y previsión de equipamientos.
- f. Estructura del sistema público de soporte referida a movilidad, espacios públicos, áreas verdes, servicios y equipamientos.
- g. Existencia de redes principales de servicios públicos, su capacidad y disponibilidad.
- h. Determinantes de superior jerarquía (planes) relacionadas con el suelo.
- i. Condiciones de amenaza y riesgo.”

Que, la Resolución Nro. 006-CTUGS-2020 en su artículo 25 referente a la Aprobación del proyecto de regularización de los asentamientos humanos de hecho, determina: “Para su revisión y aprobación, se remitirá al órgano competente los siguientes documentos en físico y digital:

- a. **El expediente:** Este contará con el informe de pertinencia y factibilidad técnica jurídica, en el que conste el contenido técnico de soporte, estos informes deben contener en su parte final un recuadro que recoja el nombre, cargo y firma de quien lo elaboró, revisó y aprobó.
- b. **El proyecto de Ordenanza:** En un plazo de 90 días contados desde la aprobación del expediente consolidado y debidamente foliado, el GADM deberá elaborar el proyecto de ordenanza para regularizar el asentamiento humano de hecho.”

Que, la Resolución Nro. 006-CTUGS-2020 en su artículo 26 acerca de los Contenidos mínimos de la ordenanza de regularización de los asentamientos humanos hecho, establece: “La ordenanza de regularización deberá contener por lo menos:

- a. La delimitación georreferenciada del asentamiento informal y su condición actual, lo cual incluirá las afectaciones existentes, factores de riesgo mitigable y no mitigable, equipamientos, vías, espacio público y servicios existentes, grado de consolidación, fraccionamiento o parcelación y normativa.
- b. La propuesta de regularización que incluya:
 1. Los ajustes prediales que sean del caso,
 2. Los reajustes de terreno producto de la intervención en la morfología urbana y la estructura predial, sistema vial local y su conexión al sistema principal, zonas de reserva, zonas de protección, espacio público, equipamientos públicos y áreas verdes.
 3. Claves catastrales y números de predios para cada lote individual.
 4. Norma urbanística, en cuanto al aprovechamiento del suelo en términos de uso y compatibilidades específicas del suelo, densidades, edificabilidad y formas de ocupación del suelo.
 5. Etapas de la operación urbanística de ser el caso y cronograma de obras de urbanización que sean necesarias para la consolidación del asentamiento.
 6. Los mecanismos de gestión del suelo y social para su ejecución.

7. Otras definiciones normativas definidas para el efecto de acuerdo a las necesidades específicas del GADM y del área del asentamiento humano.”

Que, la ORDENANZA QUE APRUEBA E INCORPORA A LA NORMATIVA MUNICIPAL EL PLAN BICENTENARIO QUE CONTIENE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) Y PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO (PUGS) DEL CANTÓN MONTECRISTI 2023 – 2027, fue aprobada el 05 de Noviembre de 2024, y publicada en el Registro Oficial - Edición Especial N° 1949, del jueves 19 de diciembre de 2024.

En ejercicio de las atribuciones que le confieren el artículo 240 de la Constitución de la República, artículo 7 y artículo 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD;

EXPIDE:

ORDENANZA QUE INCORPORA A LA PLANIFICACIÓN MUNICIPAL EL PLAN PARCIAL DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO DENOMINADO “VIRGEN DEL PILAR” EN EL CANTÓN MONTECRISTI.

TÍTULO I CONSIDERACIONES GENERALES

CAPÍTULO I DEFINICIONES Y DETERMINACIONES GENERALES DEL PLAN PARCIAL

Artículo 1.- Conceptos a los efectos de aplicación de la presente ordenanza. - En referencia a los efectos de aplicación de las normas contenidas en esta Ordenanza, para el desarrollo y la ejecución del Plan Parcial del Asentamiento Humano de Hecho denominado “Virgen del Pilar”, se considera la siguiente terminología sin perjuicio de aquellos incluidos en otros marcos normativos:

a. Asentamientos humanos: Son conglomerados de pobladores que se asientan de modo concentrado o disperso sobre un territorio.

b. 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.

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

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

e. Consolidación: Cada GADM 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.

f. Copropiedad: Se entiende como copropiedad al bien inmueble o lote de terreno que se encuentra en propiedad de varias personas.

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

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

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

j. Declaración juramentada: Documento debidamente notariado, donde el poseionario y/o coposeionario o propietario y/o copropietario declaran ante un notario público la posesión o propiedad de un terreno.

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

l. Informes: Es la exposición por escrito de las circunstancias observadas 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.

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

n. Plan Bicentenario: Es el instrumento local de planificación para el suelo urbano y rural del cantón Montecristi, incluyendo sus Asentamientos Humanos de Hecho, consta de dos documentos, el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) que contiene las directrices principales de los Gobiernos Autónomos Descentralizados respecto a las decisiones estratégicas de desarrollo, orientando las intervenciones de las instituciones públicas y privadas; y el Plan de Uso y Gestión del suelo (PUGS) .

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

o. Planes Parciales: Son documentos normativos y de planeamiento territorial complementarios al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y al Plan de Uso y Gestión del Suelo desarrollados con el fin de establecer determinaciones específicas para sectores urbanos y rurales establecidos previamente en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para el efecto. Incorpora definiciones normativas y la aplicación de instrumentos de gestión de suelo, la determinación de norma urbanística específica del sector y los mapas georreferenciados que territorializan la aplicación de dicha norma.

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

q. Posesionario: Persona que tiene el uso, el goce o la ocupación física de un bien inmueble (lote), pero que no cuenta con un título legal o escritura pública que lo acredite como dueño o propietario registrado.

r. 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.

s. Propietario: Persona física o jurídica que es titular legítima del derecho real de propiedad o dominio sobre un bien inmueble (lote), lo que le otorga el poder legal de usar, gozar, disponer y reivindicar dicho bien conforme a la ley.

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

u. Zonas de riesgo: Son las zonas vulnerables que se encuentran expuestas a amenazas naturales o antrópicas (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 2.- Objeto del Plan Parcial. - Establecer la planificación, regulación y gestión de uso y ocupación del suelo en el Asentamiento Humano de Hecho denominado “Virgen del Pilar”, con la finalidad de garantizar a sus beneficiarios un desarrollo sostenible, mediante el ejercicio del derecho a la vivienda y servicios básicos de calidad, tendiendo a la consecución de un hábitat digno y seguro, tomando como principio fundamental la función social de la propiedad, anteponiendo el interés general sobre el particular.

Artículo 3.- Ámbito. – La presente Ordenanza de Plan Parcial es el instrumento de obligatoria aplicación para la población beneficiaria del Asentamiento Humano de Hecho denominado “Virgen del Pilar”. El GADM Montecristi reconoce y aprueba el fraccionamiento de los predios existentes dentro del polígono delimitado geográficamente que corresponde al Asentamiento “Virgen del Pilar” a favor de los poseedores debidamente censados y que hayan cumplido con todos los parámetros normativos, censales y técnicos establecidos.

Artículo 4.- Naturaleza. – El GADM Montecristi, mediante la normativa cantonal correspondiente, es competente para regular y controlar el uso de suelo en el territorio del cantón, de acuerdo con la legislación en materia, y de establecer el régimen urbanístico del suelo; así como también regular mediante ordenanza la delimitación de sectores, barrios y parroquias urbanas, tomando en cuenta la configuración territorial, identidad, historia, necesidades urbanísticas y administrativas.

Artículo 5.- Vigencia. – El Plan Parcial del Asentamiento Humano de Hecho denominado “Virgen del Pilar” entra en vigencia desde su sanción por el Concejo Cantonal y tiene un plazo indefinido o hasta que las condiciones del territorio en los ámbitos espacial, económico, social, ambiental y de riesgos amerite su revisión y actualización, para lo cual se deberá justificar técnicamente y estar contenido dentro de lo determinado en el ordenamiento jurídico vigente.

Artículo 6.- Implementación. – El presente Plan Parcial ha sido desarrollado en competencia de la Dirección de Planificación Estratégica mediante la Coordinación de Planificación Urbana y Ordenamiento Territorial. La responsabilidad de su implementación y gestión será responsabilidad de la Dirección de Catastro y Gestión del Suelo mediante sus coordinaciones y áreas competentes, y en coordinación con las diferentes Direcciones, cuando así lo amerite, de acuerdo al procedimiento legal correspondiente.

Artículo 7.- De la información y documentos presentados. – En el caso de comprobarse ocultación o falsedad en planos, datos, documentos, o de existir reclamos de terceros afectados, será de exclusiva responsabilidad del proyectista y de los poseedores de lotes del Asentamiento Humano de Hecho denominado “Virgen del Pilar”. Las dimensiones y superficies de los lotes son los determinados en el plano aprobatorio que consta en la memoria técnica, catálogo de mapas e información geográfica digital generada, documentos que forman parte integrante de la presente Ordenanza.

Artículo 8.- Articulación con el Plan Bicentenario. – El Plan Parcial del Asentamiento Humano de Hecho denominado “Virgen del Pilar” tiene una relación directa con el instrumento de planificación local Plan Bicentenario, en consecuencia, apoyará las definiciones establecidas tanto por el GADM Montecristi, como en otros entes rectores: Secretaría Nacional de Gestión de Riesgos, Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, y demás Ministerios relacionados.

Artículo 9.- Fines. – Son fines de la presente ordenanza:

- a) Determinar y precisar las normas relativas al ordenamiento territorial, desarrollo urbano, al hábitat y a la vivienda, con la definición de usos, aprovechamientos y ocupaciones del suelo, con la finalidad de generar un hábitat seguro y saludable en el Polígono que corresponde al Asentamiento Humano de Hecho denominado “Virgen del Pilar”.
- b) Regular y controlar los procesos de ocupación del suelo en el Polígono que corresponde al Asentamiento Humano de Hecho denominado “Virgen del Pilar”; y siendo el caso, facultar el inicio de los procedimientos administrativos sancionadores si se incumplieran las normas establecidas en esta ordenanza.
- c) Establecer mecanismos e instrumentos técnicos para la planificación y gestión del suelo en el Polígono que corresponde al Asentamiento Humano de Hecho denominado “Virgen del Pilar”, permitiendo el ejercicio de las competencias de uso y gestión del suelo, dirigidos a fomentar y fortalecer la autonomía municipal y sus procesos de desconcentración y descentralización.
- d) Regular el aprovechamiento del suelo en el Polígono que corresponde al Asentamiento Humano de Hecho denominado “Virgen del Pilar”, de forma eficiente, racional y equilibrada.
- e) Establecer mecanismos que permitan disponer del suelo necesario en el Polígono que corresponde al Asentamiento Humano de Hecho denominado “Virgen del Pilar”, para garantizar el acceso de la población a una vivienda adecuada y digna, mediante la promoción y actuaciones coordinadas entre los poderes públicos, las organizaciones sociales, así como el sector público y el sector privado.
- f) Beneficiar a los poseedores de buena fe de los predios donde se encuentran asentados, a fin de regularizar su situación física y legal.

Artículo 10.- Principios Rectores. – La presente Ordenanza se sustenta en los siguientes principios:

- a) Sustentabilidad. - El GADM Montecristi mediante la gestión de las competencias de ordenamiento territorial, gestión y uso del suelo promoverá el desarrollo sustentable, el manejo eficiente y racional de los recursos, y la calidad de vida.
- b) Autonomía. – Los GADM son competentes en la formulación de Planes Complementarios y Planes Parciales dentro del marco constitucional y legal, sin y perjuicio de las responsabilidades civiles, penales y administrativas a las que tenga lugar de acuerdo a lo que determinen los organismos competentes reconocidos por la Constitución.
- c) Concordancia. – Las decisiones territoriales de los niveles autónomos descentralizados de gobierno y los regímenes especiales deben ser articuladas entre ellas y guardarán correspondencia de las disposiciones del nivel nacional en el marco de los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad, integración y participación ciudadana, ejercicio concurrente de gestión, colaboración y complementariedad establecidos en los artículos 238 y 269 de la Constitución de la República del Ecuador.

- d) Coherencia. – Se debe guardar coherencia y armonía con las realidades sociales, culturales, económicas y ambientales propias de cada territorio, en las decisiones respecto del desarrollo y ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo.
- e) Derecho a la ciudad. – El derecho a la ciudad comprende:
 - 1. El ejercicio pleno de la ciudadanía en el que se asegure la dignidad y el bienestar colectivo de los habitantes del sector a intervenir en condiciones de igualdad y justicia.
 - 2. La gestión democrática de los poblados y asentamientos humanos mediante formas directas y representativas de participación democrática en la planificación y gestión del espacio urbano, así como mecanismos de información pública, transparencia y rendición de cuentas.
 - 3. La función social y ambiental de la propiedad que anteponga el interés general al particular y garantice el derecho a un hábitat seguro y saludable. Este principio prohíbe toda forma de confiscación.
 - 4. Promover la inclusión social y desarrollo endógeno de las comunidades indígenas y campesinas; con la finalidad de recuperar y valorar sus conocimientos ancestrales, prácticas, saberes, arte y manifestaciones culturales.
- f) Función pública del urbanismo. – En toda actividad de planificación y gestión del suelo es necesaria la intervención de la administración pública para la búsqueda del bien común de los ciudadanos de acuerdo a sus necesidades; como al derecho de gozar de una vivienda adecuada y digna, a un hábitat seguro y saludable, a un espacio público de calidad, al disfrute pleno de la ciudad, así como del patrimonio natural y cultural.
- g) Distribución equitativa de cargas y beneficios. – Se garantizará el justo reparto de las cargas y beneficios de los procesos urbanísticos entre los diferentes actores implicados en los mismos, conforme con lo establecido en el planeamiento y en las normas que lo desarrollen.
- h) Patrimonio histórico y cultural. - Las decisiones sobre el uso y la gestión del suelo que se tomen dentro del polígono del Asentamiento Humano de Hecho denominado “Virgen del Pilar”, guardarán completa armonía con las políticas de protección al patrimonio histórico, orientadas a un entorno físico, equilibrado que procurará fortalecer el tratamiento de conservación para las áreas y edificaciones patrimoniales, históricas y arqueológicas.

Artículo 11.- Documentos del Plan Parcial del Asentamiento Humano de Hecho denominado “Virgen del Pilar”. – Este Plan Parcial está compuesto por los siguientes documentos que serán vinculantes a la presente ordenanza.

- Memoria Técnica;
- Normativa Técnica;
- Catálogo de Mapas y Planos;
- Información geográfica digital generada;

Artículo 12.- Interpretación del Plan Parcial del Asentamiento Humano de Hecho denominado “Virgen del Pilar”. – El GADM Montecristi tendrá la competencia, a través del área técnica delegada para tal fin, de establecer, de manera justificada, los criterios de interpretación de este Plan Parcial. Prevalecerán siempre aquellos que velen por el interés general. Se interpretará atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades expresados en la Memoria Técnica y Catálogo de Mapas.

Artículo 13.- Precisión de límites. – Los límites de las zonas destinadas a sistemas urbanos, zonas de protección e incidencias y cualquier subdivisión de suelo de este Plan podrán precisarse

mediante instrumentos complementarios, o según el procedimiento que se apruebe para el efecto, en función del alcance de la actuación sobre el suelo, de acuerdo a los siguientes criterios:

- Que respondan a ajustes gráficos justificados, debido a alineaciones o líneas de edificación existentes, a las características topográficas del terreno, a los límites de las propiedades rústicas o urbanas a la existencia de otros elementos físicos;
- No supondrán distorsiones significativas de la forma, admitiéndose una tolerancia del 5%, respecto a la superficie original de los planos que forman parte de la documentación del Plan Parcial del Asentamiento Humano de Hecho denominado “Virgen del Pilar”.

Artículo 14.- Destino del suelo en la ordenación urbanística. – Este Plan Parcial regula el suelo dentro de su ámbito de aplicación de acuerdo a los siguientes fines:

- a) Instalaciones para servicios técnicos y/o infraestructuras de interés general;
- b) Sistema de Equipamientos Públicos para el beneficio de la comunidad;
- c) Sistema Vial y sus posibles zonas de protección o incidencia;
- d) Sistema de Áreas Verdes destinadas a parques, zonas verdes y parques forestales;
- e) Sistemas de protección ecológica y sistemas de protección de amenazas;
- f) Aprovechamiento del suelo incluido los usos y actividades vinculadas;
- g) Edificación y usos públicos, privados o colectivos, una vez que el suelo cuente con todos los elementos de urbanización y se le haya dotado de los sistemas correspondientes, de acuerdo a las determinaciones de esta Normativa Técnica.

Artículo 15.- Deberes legales de uso, conservación y rehabilitación. –

- a) Los poseedores y propietarios de toda clase de terrenos y construcciones dentro del polígono que corresponde al Asentamiento Humano de Hecho denominado “Virgen del Pilar” deberán destinarlos a usos que no resulten incompatibles con el planeamiento urbanístico determinado en su Plan Parcial y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente, riesgos y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos y sobre rehabilitación urbana.
- b) El costo de las obras necesarias se sufragará generalmente por la Administración Pública y/o por los propietarios, cuando la ley así lo establezca.

TÍTULO II

PLANIFICACIÓN DEL POLÍGONO CORRESPONDIENTE AL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO DENOMINADO “VIRGEN DEL PILAR”

CAPÍTULO I

CLASIFICACIÓN Y SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO, ZONIFICACIÓN, TRATAMIENTOS Y ESTÁNDARES URBANÍSTICOS

Artículo 16.- Clasificación y subclasificación del suelo. – El polígono que conforma el Asentamiento Humano de Hecho “Virgen del Pilar”, en razón de la concentración de viviendas asentadas y la existencia del trazado vial interno, con una deficiente dotación de infraestructura básica y servicios públicos, de acuerdo a la LOOTUGS constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados, características correspondientes a un Suelo Urbano No Consolidado.

Artículo 17.- Zonificación del Asentamiento Humano de Hecho. – El polígono que corresponde al Asentamiento Humano de Hecho denominado “Virgen del Pilar”, se planifica su zonificación en siete Unidades de Actuación Urbanística, detallándose en el cuadro a continuación.

Asentamiento Humano de Hecho “Virgen del Pilar” Detalle de Sectores o Unidades de Actuación Urbanística planificados		
Sector o UAU	Área (Has)	%
01	10,94	11,48
02	12,65	13,27
03	11,75	12,33
04	11,82	12,40
05	15,93	16,71
06	15,69	16,46
07	14,99	15,73
Franja vía La Pila – Cerro Guayabal	1,54	1,62
Área total	95,31	100

La delimitación y ubicación de cada sector o Unidad de Actuación Urbanística se detalla de acuerdo con la memoria técnica, catálogo de mapas e información geográfica vinculante al Plan Parcial del Asentamiento Humano de Hecho.

Artículo 18.- Tratamiento urbanístico establecido. – Para el polígono que comprende el Asentamiento Humano de Hecho denominado “Virgen del Pilar” se establece un tratamiento urbanístico de “Desarrollo”, en razón de que este ámbito territorial debe ser transformado de acuerdo con la estructura y traza urbana, a fin de garantizar la progresiva consecución de todos los atributos de los sistemas urbanos necesarios.

Artículo 19.- Estándares urbanísticos asignados. – De acuerdo con los cálculos que constan en la memoria técnica del Plan Parcial, para el suelo público de los sistemas urbanos (equipamientos, áreas verdes, infraestructura y vías) del Asentamiento Humano de Hecho denominado “Virgen del Pilar”, se establecen los siguientes estándares urbanísticos:

Equipamientos Urbanos (m2/hab)	Áreas Verdes (m2/hab)	Infraestructura (Agua Potable, Alcantarillado Sanitario y Pluvial, Electrificación)	Vías Internas (Km aproximados)
9,00	4,00	100%	22,33

CAPÍTULO II SISTEMAS URBANOS

Artículo 20.- Definición y Estructura de los Sistemas Urbanos. – Los sistemas urbanos consisten en infraestructuras, así como a equipamientos, áreas verdes y vías, de ellos dependerá el reparto equitativo de las cargas y beneficios para los habitantes del Asentamiento Humano de Hecho denominado “Virgen del Pilar” del cantón Montecristi. Los sistemas urbanos definidos para este Asentamiento son los siguientes:

1. Sistema de Infraestructuras: Correspondiente a las infraestructuras hidrosanitarias y eléctricas necesarias para el desarrollo del hábitat del ser humano tales como: Agua Potable, Saneamiento, Redes de aguas lluvias, Redes de energía eléctrica.
2. Sistema de Equipamientos: Edificaciones inmobiliarias generadoras de servicios para la población.
3. Sistema de Áreas Verdes y Protección: Áreas intervenidas y no intervenidas con valores ecosistémicos, generadoras de beneficios de salud y recreación.
4. Sistema Vial: Infraestructuras de comunicación física y conectividad para la movilidad de la población, generando una seguridad vial para todos los tipos de transporte y todas las formas de movilización.

Artículo 21.- Sistema de Equipamientos. –

La planificación de los sistemas de equipamientos urbanos para el polígono del Asentamiento Humano de Hecho denominado “Virgen del Pilar”, de acuerdo a lo establecido en el marco normativo vigente, podrá ser de los siguientes tipos: Salud, Educación, Aprovechamiento (mercados), Seguridad (UPC, Estaciones de Bomberos), Servicios Funerarios, Operacional, Recreación y Deporte, Cultural, Inclusión Social, Transporte y Administrativos.

Las escalas del sistema de equipamientos se conforman de la siguiente manera:

- Barrial: Provee servicios y espacios para satisfacer necesidades específicas de un barrio o sector determinado, con la finalidad de facilitar la vida diaria de sus residentes.
- Local: Se orientan a atender necesidades específicas y cotidianas de los habitantes de un área o zona determinada.

La ubicación y áreas de los equipamientos planificados para el polígono correspondiente al Asentamiento Humano de Hecho denominado “Virgen del Pilar” se encuentran de acuerdo con la memoria técnica, el catálogo de mapas y la información geográfica generada para este Plan Parcial.

Artículo 22.- Sistema de Áreas Verdes y Zonas de Protección. – Para el polígono correspondiente al Asentamiento Humano de Hecho denominado “Virgen del Pilar” se estipulan Sistemas de Áreas Verdes de acuerdo con la población y los estándares urbanísticos planteados en el Plan Bicentenario para este tipo de poblados, así como la disponibilidad de suelo existente, considerando también algunas zonas contiguas a las zonas de protección de las principales escorrentías, quedando determinadas de la siguiente forma:

ÁREAS VERDES PARA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO “VIRGEN DEL PILAR”					
Nro.	Nombre	Área (m2)	Ubicación	*Clasificación de acuerdo al tamaño	*Radio de cobertura de acuerdo al tamaño
1	Parque “Virgen del Pilar” – Sector 01	15931,52	Sector #01	Parque Urbano	1000m
2	Parque “Virgen del Pilar” – Sector 02	4568,77	Sector #02	Parque Urbano	1000m
3	Parque “Lineal de Virgen del Pilar”	7753,30	Sector #03	Parque Urbano	1000m
4	Parque “Colinas de Virgen del Pilar”	5769,27	Sector #03, limitando con el Sector #07	Parque Barrial	800m
5	Parque “Brisas de Virgen del Pilar”	2719,43	Sector #04 limitando con el Sector #05	Parque Barrial	500m
6	Parque “El Triángulo”	1094,26	Sector #06	Parque Infantil	300m
Total (m2)		37836,55	* Tipología y radios de cobertura tomadas de: “Guía de gestión de proyectos Parques Recreacionales e Intervención en Áreas Naturales Urbanas - Rurales” del Banco de Desarrollo del Ecuador B.P.		
Total (Has)		3,78			

La ubicación de estos sistemas y zonas de protección se encuentra de acuerdo con la memoria técnica, el catálogo de mapas y la información geográfica del Plan Parcial.

Artículo 23.- Sistema de Conectividad Vial. – Es un sistema público de soporte constituido por el conjunto de espacios públicos destinados a la movilidad y transporte terrestre, en cualquiera de sus modalidades, que conforman una red o malla jerarquizada para estructurar el territorio y conectar los sectores y los asentamientos humanos entre sí, procurando también su accesibilidad física.

El sistema de conectividad vial en el polígono correspondiente al Asentamiento Humano de Hecho denominado “Virgen del Pilar” se clasifica de la siguiente forma:

SISTEMA DE CONECTIVIDAD VIAL PARA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO “VIRGEN DEL PILAR”			
Tipo de vía	Sección aproximada (m)	Área aproximada que ocupa (Has)	Jerarquía
Expresa	25,00 a 50,00	3,96	Urbanísticas
Ejes de barrio	15,00 a 10,00	7,00	
Barriales	8,00	12,66	

La ubicación y trazado del sistema de conectividad vial para este Asentamiento Humano de Hecho se encuentra de acuerdo con la memoria técnica, el catálogo de mapas y la información geográfica del Plan Parcial.

CAPÍTULO III USOS Y APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS

Artículo 24.- Uso general del suelo. – Para el polígono que comprende el Asentamiento Humano de Hecho denominado “Virgen del Pilar” se determina un uso general del suelo “Residencial”, comprendiendo el desarrollo de actividades de vivienda permanente, en uso exclusivo o combinado con otros usos de suelo compatibles.

Artículo 25.- Usos específicos del suelo. – Los usos específicos para el Asentamiento Humano de Hecho denominado “Virgen del Pilar” se establecen mediante la siguiente tabla de compatibilidades:

ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO “VIRGEN DEL PILAR”				
USO GENERAL:			RESIDENCIAL	
SECTORES EN LOS QUE SE APLICA	CATEGORÍAS DE USOS ESPECÍFICOS			
	USOS PRINCIPALES (P)	USOS COMPLEMENTARIOS (C)	USOS RESTRINGIDOS (R)	USOS PROHIBIDOS (PR)
Sectores del 01 al 07 del Asentamiento Humano de Hecho “Virgen del Pilar”	Residencial de baja densidad;	Servicios de Construcción	Comercio Especial;	Industrial de Alto Impacto;
	Residencial de mediana densidad;	Servicios de Enseñanza;	Comercio Zonal;	Industrial de Alto Riesgo;
	Residencial de alta densidad;	Servicios de Salud;	Comercio Agropecuario;	Ganadería;
		Equipamientos Sociales;	Equipamientos Fúnebres;	Caza;
		Equipamientos Administrativos;	Equipamientos Operativos;	Pesca;
		Equipamientos Educativos;	Transporte Terrestre;	Acuicultura Marina;
		Equipamientos de Salud;	Transporte Aéreo;	Acuicultura de Agua Dulce;
		Equipamientos Asistenciales;	Transporte Acuático;	Extracción de Áridos y Pétreos;
		Equipamientos Culturales;	Industrial de Bajo Impacto;	Extracción de Hidrocarburos;
			Industrial de Mediano Impacto;	Centros de Tolerancia;
		Agricultura;		

Equipamientos Deportivos; Equipamientos Recreativos; Comercial Barrial; Servicios Generales;	Silvicultura Explotación Mixta; Apoyo Agropecuaria; Servicios de Bares y Cafeterías; Servicios de Alimentación; Servicios Financieros; Servicios de Hospedaje; Servicios de Hospedaje Rural; Acuicultura Marina Sin Piscinas De Grandes Dimensiones.
---	---

Artículo 26.- Actividades preexistentes dentro de los usos de suelo. – Se reconoce como actividades preexistentes dentro de los usos de suelo a aquellos emplazados en forma previa a la aprobación de la presente Ordenanza. En caso de incompatibilidad de la actividad preexistente con los usos de suelo establecidos en la presente ordenanza, la municipalidad de oficio o a petición de parte realizará una evaluación del uso, con el propósito de establecer las condiciones necesarias para que se permita su regularización y funcionamiento en un tiempo perentorio, con la finalidad de determinar las acciones de mitigación o compensación para evitar conflictos entre usos.

Artículo 27.- Formas de ocupación del suelo. – De acuerdo con las características que promuevan el equilibrio en el suelo del polígono que comprende el Asentamiento Humano de Hecho denominado “Virgen del Pilar”, se plantea la siguiente tipología para la distribución de la edificación en los predios:

A: Aislada: Debe mantener de forma obligatoria retiros a todas las colindancias (frontal, dos laterales y posterior).

Para las intervenciones en los bienes inmuebles, tanto de interés patrimonial e inventariados como bienes patrimoniales, la asignación de ocupación y edificabilidad cumplirá con las condiciones establecidas en el ordenamiento jurídico nacional y local en materia de áreas y bienes patrimoniales.

Artículo 28.- Aprovechamiento urbanístico del suelo. – La determinación de los aprovechamientos se detalla a continuación:

Lote mínimo:		120m ²		
Frente mínimo del lote:		10,00m		
Retiro frontal:		3,00m		
Retiros laterales y posteriores:		Posterior	Lateral Derecho	Lateral Izquierdo
		3,00m	1,00m	1,00m
Coefficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.):		0,65 (65% de la superficie del lote)		
Coefficiente de Ocupación del Suelo Total (C.O.S.T.):		1,30 (dos plantas equivalentes al 65% de la superficie del lote)		
Edificabilidad General Básica	1 planta	1 planta		
	-----	-----		
	2 plantas	2 plantas		
Edificabilidad Específica Máxima:		3 plantas		
Concesión Onerosa de Derechos:		No aplica		

TÍTULO III
GESTIÓN DEL PLAN PARCIAL PARA EL DESARROLLO DEL POLÍGONO
CORRESPONDIENTE AL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO DENOMINADO “VIRGEN
DEL PILAR”

CAPÍTULO I
GESTIÓN, CUMPLIMIENTO E IMPLEMENTACIÓN DEL PLAN PARCIAL

Artículo 29.- Comunicación, incentivos y sanciones del Plan Parcial “Virgen del Pilar”. – El GADM del Cantón Montecristi promoverá las acciones destinadas a la comunicación del contenido del Plan Parcial del Asentamiento Humano de Hecho “Virgen del Pilar” y la transparencia de la actuación pública en relación a su desarrollo y ejecución, a fin de promover la sostenibilidad territorial e, instruir a la ciudadanía en el uso adecuado de los recursos derivados del suelo.

El GADM del Cantón Montecristi podrá utilizar incentivos para promover las estrategias de desarrollo urbano del Plan Parcial “Virgen del Pilar”, especialmente aquellas destinadas a la producción social del hábitat y a la aplicación de mecanismos e instrumentos de gestión del suelo: de acuerdo a lo establecido en la legislación y Normativa Técnica vigente.

El GADM del Cantón Montecristi podrá imponer sanciones administrativas en caso de incumplimiento de las disposiciones de esta Ordenanza, Normativa Técnica y normativa vigente, por parte de personas naturales y jurídicas, públicas y privadas de acuerdo al contenido del Capítulo III del título VI, del Régimen Sancionatorio de la LOOTUGS, sobre Infracciones y sanciones a la gestión del suelo sujetas a control de los GAD Municipales y Metropolitanos.

Artículo 30.- Iniciativa de los procesos de regularización. – De acuerdo con lo establecido en la Resolución Nro. 006-CTUGS-2020, artículo 21, los procesos de regularización de los asentamientos humanos de hecho deberán iniciarse por iniciativa pública de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, en este caso el GADM Montecristi, una vez que hayan sido identificados y levantada la información, con las siguientes motivaciones:

- a) **Por potestad de partición administrativa:** Cuando por resolución del órgano de legislación y fiscalización del GADM Montecristi 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 Resolución Nro. 006-CTUGS-2020 y en el COOTAD.
- b) **Declaratoria de regulación prioritaria:** El cual es el caso del Asentamiento de Hecho “Virgen del Pilar”, ya que el GADM Montecristi en el componente urbanístico del PUGS, que forma parte del Plan Bicentenario, lo identificó y determinó como un sector que debe ser objeto de un proceso de regularización física, urbanística y legal de forma prioritaria, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad.
- c) **Por petición:** Podrán ser objeto de regularización mediante la petición de parte de los interesados, cumpliendo todos los requisitos establecidos en esta resolución y cualquiera adicional que determine el GADM Montecristi.

Artículo 31.- Requisitos para solicitar la legalización. – El presente artículo basa su orientación de acuerdo a lo determinado en el artículo 8 de la “Reforma a la Ordenanza Sustitutiva que reglamenta la incorporación al Patrimonio Municipal los Bienes de Dominio Privado determinados en el COOTAD Ubicados en la Zona Urbana Consolidada y No Consolidada y Suelo Rural de Expansión Urbana y su posterior legalización, adjudicación, escrituración y venta de aquellos bienes que se encuentren en posesión de particulares y cuyo predio está edificado y

habitado por el o los solicitantes”, salvaguardando las excepciones de carácter exclusivo para el Asentamiento Humano de Hecho del presente Plan Parcial, estableciéndose los siguientes requisitos:

- a) Ser ecuatoriano de nacimiento, naturalización o residente (Visa) por más de 5 años;
- b) Fotocopia de la cédula de ciudadanía;
- c) Certificado de votación, que acredite haber sufragado dentro del Cantón Montecristi;
- d) Incluir la solicitud de legalización dirigida al Alcalde, como insumo técnico municipal para el presente Plan Parcial, de acuerdo al formato establecido en la presente ordenanza;
- e) Declaración juramentada realizada en una notaría pública del Cantón Montecristi por parte del peticionario, que incluya al menos los siguientes datos:
 - Incluir como insumo técnico municipal para el presente Plan Parcial, el "Informe Técnico de Validación de Determinaciones del Plan Parcial y de Posesión", el cual contendrá:
 - *La determinación de la ubicación del lote de terreno;
 - *Características;
 - *Coordenadas;
 - *Declaración de que está en posesión del bien por un lapso ininterrumpido de cinco (5) años o diez (10) años dependiendo la categoría de la tabla establecida en el art. 32;
 - *Levantamiento planimétrico del predio objeto del trámite, con el debido posicionamiento geográfico sobre coordenadas geográficas sistema UTM - WGS 84;
 - *Otras determinaciones del Plan Parcial.
 - Los ingresos económicos mensuales que percibe. Para empleados dependientes se deberá adjuntar el respectivo certificado laboral y para independientes el certificado del Servicio de Rentas Internas;
 - Que no hay reclamo, discusión, ni existe escritura o título de propiedad sobre el bien inmueble que se solicita la legalización;
 - Que se indique de manera expresa que se libera a la Municipalidad de toda responsabilidad por la información proporcionada;
- f) Certificado de no adeudar al municipio;
- g) Certificado del registro de la propiedad de no poseer bienes en el Cantón Montecristi, y los cantones circunvecinos (Manta, Jaramijó o Portoviejo), exceptuándose las categorías 1 y 2 del Artículo 32 de la presente Ordenanza;
- h) Incluir como insumo municipal el diagnóstico técnico del terreno (riesgos, pendientes). El terreno no podrá legalizarse si se encuentra en zona de riesgo no mitigable; * Considerar el artículo 18 – Relocalización (de la resolución 006): Si el terreno está en riesgo o en zona no apta, se debe reubicar a los habitantes en un terreno adecuado. Requisito: Respaldo de aceptación de reubicación;
- i) El terreno debe estar limpio y libre de escombros;
- j) Debe poder accederse al terreno por medio de un sistema vial. No debe estar completamente aislado o sin entrada definida, aunque no haya calles pavimentadas, debe haber un camino de acceso visible y transitable;
- k) Se debe poder identificar los linderos del terreno (cerramiento)

Artículo 32.- Condiciones para la legalización de predio. –

La legalización de lotes en el Asentamiento Humano de Hecho denominado “Virgen del Pilar”, estará sujeta a las siguientes condicionantes:

Categoría	Rango de área de lotes (m2)	¿Entran en proceso de legalización?	Condicionantes generales	Condicionantes específicas
1	120 - 500	Sí	Prohibición de fraccionar y	Ninguna
2	501 - 1000	Sí		

3	1001 - 2000	Solo si tiene vivienda construida	enajenar por 5 años a partir de la inscripción del predio en el Registro de la Propiedad	
4	2001 - 5000	No, a excepción de que se fraccione en lotes de entre 120 y 1000m2		Demostrar 10 o más años de posesión

Artículo 33.- Solicitud inicial por petición. – Para iniciar el trámite de regularización de un Asentamiento Humano de Hecho en el cantón Montecristi, la Dirección de Planificación Estratégica mediante la Coordinación de Planificación Urbana y Ordenamiento Territorial, o quien haga sus veces, deberá elaborar un formato para la solicitud de regularización a nombre de los beneficiarios, la cual debe contener lo siguiente:

- 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 y ubicación precisa del asentamiento humano de hecho** (zona o sector, parroquia, cantón, provincia)
- e) **Petición concreta y justificada de la regularización**
- f) **Identificación del domicilio**, correo electrónico y número de teléfono para notificaciones futuras.

Artículo 34.- Calificación de la solicitud. – Una vez receptadas las solicitudes por parte de la Dirección de Catastro y Gestión del Suelo, mediante sus Coordinaciones o áreas competentes, procederá a su calificación y admisión a trámite; sobre la base del cumplimiento de los requisitos, y; formalidades previstas.

Artículo 35.- Elaboración de informes para la regularización. – El GADM Montecristi mediante sus áreas competentes, elaborará los siguientes informes:

- a) **Informe Técnico de Validación de Determinaciones del Plan Parcial y de Posesión:** Considerará *La determinación de la ubicación del lote de terreno, *Características; *Coordenadas; *Declaración de que está en posesión del bien por un lapso ininterrumpido de cinco (5) años o diez (10) años dependiendo la categoría de la tabla establecida en el art. 32; *Levantamiento planimétrico del predio objeto del trámite, con el debido posicionamiento geográfico sobre coordenadas geográficas sistema UTM - WGS 84; *Otras determinaciones del Plan Parcial.
- b) **Socio-Organizativo:** Considerará los componentes sociales y organizativos, incluyendo la población, las condiciones socio-económicas, de consolidación y tiempo del asentamiento humano;
- c) **Legal:** Considerará el cumplimiento de la normativa vigente para la aplicación del proceso de regularización;
- d) **Riesgos:** Considerará la situación del lugar y su entorno, incluyendo consideraciones ambientales y de riesgos.
- e) **Valoración del predio global:**
- f) **Factibilidad de servicios:** Agua Potable y Saneamiento

Si se presentaren observaciones en los informes, que establezcan que el asentamiento incumple con los requisitos legales o técnicos necesarios para su regularización, el órgano competente municipal notificará a los solicitantes con la resolución en la que se expone con claridad y motivadamente las causas de la negativa.

Artículo 36.- Elaboración y aprobación del proyecto de ordenanza. – De acuerdo con lo determinado en la Resolución Nro. 006-CTUGS-2020, artículo 25, para la revisión y aprobación se remitirá al órgano municipal competente los siguientes documentos en físico y digital debidamente organizados y foliados:

- a) El Expediente: Conteniendo los informes correspondientes con el contenido técnico de soporte, los informes deben contener en su parte final un recuadro que recoja el nombre, cargo y firma de quien lo elaboró, revisó y aprobó.
- b) El Proyecto de Ordenanza: En un plazo de 90 días contados desde la aprobación del expediente consolidado y debidamente foliado, el GADM deberá elaborar el proyecto de ordenanza para regularizar los predios en el asentamiento humano de hecho.

La Comisión correspondiente deberá tratar sobre el expediente puesto en su consideración, y de conformidad con los procedimientos normativos vigentes, proceder para que la Ordenanza sea aprobada en primer y segundo debate por parte del Concejo Municipal.

Artículo 37.- Emisión de claves catastrales individuales y nuevos números de predios individuales. – Sancionada la ordenanza de regularización de los predios del Asentamiento Humano de Hecho “Virgen del Pilar”, la dependencia municipal competente solicitará a la Dirección de Catastro y Gestión del Suelo mediante sus coordinaciones y áreas competentes, o quien haga sus veces, generar los números de claves catastrales y nuevos números de predios individuales. Las claves catastrales individuales y los números de predios individuales solicitados se generarán sin que se requiera de ningún otro requisito más que la inscripción en el Registro de la Propiedad, conforme lo establecido en la Ordenanza aprobada para el efecto.

Así también se generarán las claves catastrales y números de predios, de las áreas verdes y de equipamiento público a transferirse a favor del GADM Montecristi.

Artículo 38.- Notificación y plazo para la inscripción en el Registro de la Propiedad. – De acuerdo con la normativa nacional vigente (Resolución Nro. 006-CTUGS-2020, art. 28), una vez publicada y puesta en vigencia la ordenanza de regularización, los beneficiarios podrán inscribir el acto administrativo de adjudicación correspondiente en el Registro de la Propiedad dentro de los plazos determinados por la Ley.

Para el caso de las áreas verdes, equipamientos urbanos y otros sistemas urbanos, la presente ordenanza será título suficiente que justifique la transferencia de estos espacios públicos a favor del GADM Montecristi, así como el establecimiento de garantías.

Artículo 39.- Actualización de la información. – Toda vez que los predios del Asentamiento Humano de Hecho “Virgen del Pilar” hayan obtenido su regularización, la Secretaría del Concejo Municipal del GADM Montecristi remitirá una copia certificada de la ordenanza sancionada y la documentación respectiva a la Coordinación de Planificación Urbana y Ordenamiento Territorial de la Dirección de Planificación Estratégica, la cual deberá incluir al asentamiento regularizado dentro de la zonificación y/o categoría determinada y notificar al resto de entidades municipales que corresponda.

Artículo 40.- Excedentes o diferencias de áreas en el proceso de regularización. – En caso de que en algún lote del Asentamiento Humano de Hecho “Virgen del Pilar” se evidencie por medio del levantamiento planimétrico la existencia de una diferencia o excedente en el área, se procederá conforme a la normativa municipal correspondiente, previo al acto normativo.

Artículo 41.- Escrituración individual. – De acuerdo con la normativa nacional vigente (Resolución Nro. 006-CTUGS-2020, art. 31), los beneficiarios de la regularización del Asentamiento Humano de Hecho, tendrán un plazo de tres años para inscribir sus escrituras individuales, este plazo estará contado a partir de la inscripción del acto administrativo de adjudicación del asentamiento humano de hecho en el Registro de la Propiedad.

En caso de no hacerlo, tendrán un plazo de tres años para inscribir sus escrituras individuales, este plazo estará contado a partir de la inscripción del acto administrativo de adjudicación del asentamiento humano de hecho en el Registro de la Propiedad.

En los casos que los beneficiarios de un asentamiento humano regularizado no realizaren la inscripción de sus escrituras, el GADM podrá aplicar las sanciones correspondientes establecidas dentro de sus ordenanzas.

Artículo 42.- Acompañamiento. – La Dirección de Catastro y Gestión del Suelo, mediante sus coordinaciones y/o áreas competentes, o quien haga sus veces, brindará acompañamiento a los beneficiarios de los procesos de regularización para la escrituración individual de sus lotes, sin perjuicio de que los beneficiarios, con el fin de realizar los procesos de escrituración puedan recibir servicios legales públicos brindados por la entidad nacional rectora del desarrollo urbano y vivienda a través de los bonos de titulación, la Defensoría Pública o cualquier otra entidad estatal; o, servicios legales privados, con el fin de hacer efectivos sus derechos, establecer el procedimiento legalizar a aquellos lotes que estén vendidos en función de los documentos legales establecidos.

Artículo 43.- Gestión del proceso de regularización. – Previo la presentación de los requisitos correspondientes a la realización de transferencia de dominio de los predios regularizados, las dependencias municipales encargadas de los asuntos financieros y de catastro, prestarán atención ágil a las personas beneficiarias de los procesos de regularización.

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

CAPÍTULO II DEL DESARROLLO DE LOS SISTEMAS URBANOS

Artículo 44.- Desarrollo y financiamiento de los sistemas urbanos en el Asentamiento Humano de Hecho denominado “Virgen del Pilar”. – La implementación de los sistemas urbanos (infraestructuras, equipamientos, áreas verdes y vías) en el Asentamiento Humano de Hecho “Virgen del Pilar” se gestionarán de acuerdo a las prioridades administrativas y financieras del GADM Montecristi, sin perjuicio de que puedan ser gestionadas por niveles de gobierno competentes y propietarios.

Por disposición de la ley y como parte del proceso de regularización del Asentamiento Humano de Hecho “Virgen del Pilar”, el GADM Montecristi gestionará la implementación de los sistemas públicos de soporte necesarios, en particular respecto del servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos.

Las obras de los sistemas urbanos podrán ser ejecutadas y financiadas mediante gestión individual o concurrente, con las siguientes modalidades:

a) Gestión municipal o pública: Mediante el GADM Montecristi, GAD Parroquial Rural, Gobierno Provincial o cualquier entidad del gobierno central, siempre y cuando no se contraponga en sus respectivas competencias.

b) Gestión directa o privada: Mediante los aportes directos de los beneficiarios, sin inversión del sector público. El GADM Montecristi, deberá realizar el respectivo

seguimiento y fiscalización durante la ejecución de las obras, previo a su entrega. Este tipo de gestión no generará posteriormente recaudación por contribución especial de mejoras.

c) Cogestión o gestión compartida: Mediante el aporte compartido de bienes y servicios entre los beneficiarios, en este caso del Asentamiento Humano de Hecho "Virgen del Pilar" y el GADM Montecristi, sea en aportación económica, materiales o mano de obra, previa la suscripción de un convenio de cogestión.

De presentarse el hallazgo de inmuebles titulados dentro del polígono del Asentamiento Humano de Hecho "Virgen del Pilar", la responsabilidad de implementación de los sistemas urbanos será de cada propietario de éstos, y/o por medio de los correspondientes proyectos urbanísticos.

Artículo 45.- Garantías. – Para el caso de las obras de infraestructura a ejecutarse en inmuebles que se hallaren titulados, el GADM Montecristi exigirá a sus propietarios el cumplimiento de una o varias de los siguientes tipos de garantías de forma total o parcial:

- a) Mediante fianza bancaria, otorgada por cualquiera de los bancos nacionales o sus agencias, o de los bancos extranjeros domiciliados o con sucursales en el país;
- b) Mediante depósito en efectivo o cheque certificado realizado en la Tesorería del GADM Montecristi;
- c) Constituyendo en favor de la Municipalidad hipoteca con las formalidades que en cada caso exija la ley, ordenanzas y reglamentos; y,
- d) Mediante póliza de fidelidad, constituida por cualquier compañía aseguradora nacional.

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

Artículo 46.- Cancelación de Garantías. – La garantía hipotecaria será cancelada una vez que se hayan ejecutado la totalidad de las obras de infraestructura. Sin embargo, de lo establecido se podrá autorizar la cancelación parcial de la misma en los siguientes casos:

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

CAPÍTULO III

REGULARIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE LOS LOTES A LOS POSESIONARIOS

Artículo 47.- Regularización y adjudicación de los lotes a los poseisionarios del Asentamiento Humano de Hecho denominado "Virgen del Pilar". – Una vez aprobado el Plan Parcial del Asentamiento Humano de Hecho denominado "Virgen del Pilar" en el cantón Montecristi, es competencia municipal del GADM Montecristi proceder con legalización y adjudicación de los lotes de este Asentamiento, mediante los mecanismos y normativas vigentes establecidas.

Artículo 48.- Determinación y vinculación de la planificación establecida. – La aplicación de la planificación establecida en el Plan Parcial del Asentamiento Humano de Hecho denominado "Virgen del Pilar" es determinante y vinculante en todos los ámbitos, de forma enfática en lo referente a los Sistemas Urbanos (Infraestructura, Equipamientos Urbanos, Áreas Verdes, Vías), tanto para los procesos de legalización de lotes, como para los inmuebles titulados que se hallen dentro del polígono del Asentamiento.

Artículo 49.- Construcción participativa del plan. – El Plan Parcial del Asentamiento Humano de Hecho denominado "Virgen del Pilar" ha sido construido en varios procesos de socialización con la comunidad, realizados el 27 de mayo, 08 de julio y 30 de agosto de 2025 y el 03 de julio de 2026, determinándose de esta forma la legitimidad del proceso realizado para su aprobación.

Artículo 50.- Prohibición de enajenar y declaratoria de patrimonio familiar. – Los lotes adjudicados a través de la ordenanza de regularización, quedarán con una prohibición de enajenar durante un plazo de cinco años contados a partir de la inscripción del predio en el Registro de la Propiedad, luego de lo cual quedará en libertad de enajenarse; sin perjuicio de que el bien deberá constituir en patrimonio familiar toda vez que el beneficiario haya pagado la totalidad del bien adjudicado.

En el caso de levantamiento de dicha prohibición antes del tiempo establecido, será facultad exclusiva del Alcalde resolver ese levantamiento que pesa sobre la propiedad, por motivo de enfermedades catastróficas o discapacidad, previo al informe social respectivo. El levantamiento de la prohibición de enajenar lo realizará el Ejecutivo Municipal previa validación de Procuraduría Síndica Municipal y deberán contar con la cédula de identidad, certificado de votación que acredite haber sufragado dentro del Cantón Montecristi y los demás habilitantes que el área jurídica municipal requiera para el efecto.

Artículo 51.- Lotes sin posesionario identificado. – Los lotes que en el censo de poseedores se determine que no tienen poseedor, servirán para completar el 15% de áreas verdes y comunales, y para la relocalización de las familias en situación de riesgo.

Artículo 52.- De las obras de urbanización en el Asentamiento Humano de Hecho denominado “Virgen del Pilar”. – Iniciado el proceso de regularización y con la ordenanza sancionada, el GADM Montecristi procederá a incorporar en su planificación las obras para la dotación de los sistemas urbanos, y demás necesarias para que sean incluidas en sus presupuestos.

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

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

Artículo 53.- Información falsa y prácticas especulativas en el Asentamiento Humano de Hecho denominado “Virgen del Pilar”. – En caso de existir adulteración o falsedad de la información concedida en el proceso de regularización, ésta se considerará nula, el órgano municipal competente realizará el informe para que se proceda a derogar la regularización.

Artículo 54.- Venta directa de lotes. – En los casos de asentamientos humanos de hecho, localizados en predios que son de propiedad de particulares, que hayan pasado a manos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Montecristi por los procesos administrativos señalados en la presente ordenanza u otros, se podrá realizar la venta directa a los poseedores del predio, sin necesidad de subasta y sin tomar en cuenta las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía, mediante resolución del Concejo Municipal, de acuerdo con el procedimiento de valoración previstos.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. – Se reconoce y determina al polígono de delimitación del Asentamiento Humano de Hecho denominado “Virgen del Pilar” como suelo urbano, cuyo detalle consta en la memoria y catálogo de mapas del instrumento de planificación Plan Bicentenario, y también consta en la memoria técnica y catálogo de mapas del Plan Parcial que regulariza este asentamiento; esto en razón de la existencia concentrada de elementos espaciales y nodales que se entrelazan entre sí (viviendas y vías) y que, en su conjunto con los espacios intersticiales construidos y vacíos (lotes), conforman la estructura morfológica del asentamiento, evidenciando el impedimento para la

realización de actividades agroproductivas, siendo por tanto un suelo que ha perdido de modo irreversible su condición rural.

SEGUNDA. - Dada las características de ilegalidad en la tenencia del suelo, dentro del polígono de delimitación del Asentamiento Humano de Hecho denominado "Virgen del Pilar", se desconoce la existencia de inmuebles titulados (predios con escritura), por ende, se considera la delimitación y amanzanamiento de los lotes de los poseedores que consten en el levantamiento de información, realizado como parte del proceso de regularización del asentamiento.

TERCERA. - La partición y adjudicación o venta directa de lotes se autoriza, según corresponda, únicamente a los poseedores censados.

CUARTA. - De presentarse el hallazgo de inmuebles titulados dentro del polígono de delimitación del Asentamiento Humano de Hecho denominado "Virgen del Pilar", cada propietario de estos predios debe responsabilizarse por el financiamiento y construcción de las obras de infraestructura básica y sistemas urbanos (alcantarillado sanitario, alcantarillado pluvial, red de agua potable, áreas verdes, vías y equipamientos urbanos).

QUINTA. - Se aceptará lotes mínimos a 120m² únicamente cuando se compruebe que su área sea resultante de la planificación determinada en el Plan Parcial.

SEXTA. - Las licencias, permisos y autorizaciones concedidas en tiempo anterior a la fecha de entrada en vigencia de la presente Ordenanza, subsistirán por el tiempo en que fueron concedidos. Las licencias, permisos y autorizaciones que se encuentren en trámite de aprobación cumplirán con las determinaciones establecidas en la presente normativa municipal. Una vez aprobado el proyecto se hará el ajuste de uso de suelo en base a la ordenanza vigente.

DISPOSICIÓN FINAL:

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su publicación en el Registro Oficial, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 324 del COOTAD.

Dada y firmada por el Concejo Municipal del cantón Montecristi, a los diez días del mes de septiembre de 2026.

LUIS
JONATHAN
TORO
LARGACHA

Firmado
digitalmente por
LUIS JONATHAN
TORO LARGACHA
Fecha: 2026.09.10
18:50:17 -05'00'

Ing. Luis Jonathan Toro Largacha
ALCALDE DEL CANTÓN MONTECRISTI

JONATHAN
ALFREDO
MERO
ZAMORA

Firmado digitalmente
por JONATHAN
ALFREDO MERO
ZAMORA
Fecha: 2026.09.10
18:50:42 -05'00'

Abg. Jonathan Alfredo Mero Zamora
SECRETARIO DEL CONCEJO

CERTIFICO: Que la presente “**ORDENANZA QUE APRUEBA E INCORPORA A LA PLANIFICACIÓN MUNICIPAL EL PLAN PARCIAL PARA REGULARIZAR EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO DENOMINADO “VIRGEN DEL PILAR” EN EL CANTÓN MONTECRISTI**”, fue debidamente discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Montecristi, en dos sesiones del Pleno del Concejo, realizadas el 27 de agosto de 2026, en su primer debate; y, el 10 de septiembre de 2026, en segundo y definitivo debate. Montecristi, 10 de septiembre de 2026.

JONATHAN
ALFREDO
MERO ZAMORA

Firmado digitalmente
por JONATHAN ALFREDO
MERO ZAMORA
Fecha: 2026.09.10
18:52:00 -05'00'

Abg. Jonathan Alfredo Mero Zamora
SECRETARÍO DEL CONCEJO MUNICIPAL DE MONTECRISTI

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE MONTECRISTI.- En la ciudad de Montecristi, a los once días del mes de septiembre del año dos mil veintiséis.- De conformidad con lo que dispone el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, elévese a conocimiento del señor Alcalde del cantón, para su sanción, la “**ORDENANZA QUE APRUEBA E INCORPORA A LA PLANIFICACIÓN MUNICIPAL EL PLAN PARCIAL PARA REGULARIZAR EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO DENOMINADO “VIRGEN DEL PILAR” EN EL CANTÓN MONTECRISTI**”.

JONATHAN
ALFREDO
MERO ZAMORA

Firmado digitalmente
por JONATHAN
ALFREDO MERO
ZAMORA
Fecha: 2026.09.11
10:05:34 -05'00'

Abg. Jonathan Alfredo Mero Zamora
SECRETARÍO DEL CONCEJO MUNICIPAL DE MONTECRISTI

ALCALDÍA DEL CANTÓN MONTECRISTI. - Montecristi, 11 de septiembre de 2026.- De conformidad con lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente, y una vez que se ha cumplido con las disposiciones legales, **SANCIONO** la presente “**ORDENANZA QUE APRUEBA E INCORPORA A LA PLANIFICACIÓN MUNICIPAL EL PLAN PARCIAL PARA REGULARIZAR EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO DENOMINADO “VIRGEN DEL PILAR” EN EL CANTÓN MONTECRISTI**”, y procédase de acuerdo a la Ley.

LUIS JONATHAN
TORO
LARGACHA

Firmado digitalmente
por LUIS JONATHAN
TORO LARGACHA
Fecha: 2026.09.11
16:23:10 -05'00'

Ing. Luis Jonathan Toro Largacha
ALCALDE DEL CANTÓN MONTECRISTI

Proveyó y firmó el señor Ing. Luis Jonathan Toro Largacha, Alcalde del cantón Montecristi, el 11 de septiembre de 2026. - Lo Certifico:

JONATHAN
ALFREDO
MERO ZAMORA

Firmado digitalmente
por JONATHAN ALFREDO
MERO ZAMORA
Fecha: 2026.09.11
16:23:36 -05'00'

Abg. Jonathan Alfredo Mero Zamora
SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE MONTECRISTI



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

JL/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.