

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

003	Cantón Sevilla Don Bosco: Que crea y norma el Sistema de Participación Ciudadana y Control Social del GADMSDB.....	2
-	Cantón Yantzaza: Que establece el procedimiento para la regularización y legalización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo	34

CONSORCIO ANDINO PARA LA SIEMBRA Y COSECHA DEL AGUA - CASCA:

FE DE ERRATAS:

-	A la publicación de la Adenda al Convenio de constitución del Consorcio Andino para la Siembra y Cosecha del Agua (CASCA), efectuada en la Edición Especial del Registro Oficial No. 396 de 16 de julio de 2025	63
---	---	----

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTON YANTZAZA

EXPOSICION DE MOTIVOS

Con la Constitución de la República del Ecuador aprobada en el año 2008, el marco jurídico legal relacionado con el ámbito territorial sufrió cambios importantes, principalmente el recurso suelo en los ámbitos urbano y rural, así como su forma de uso y gestión bajo los principios básicos de la función social y ambiental de la propiedad.

La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo vigente desde el año 2016, incluye un nuevo instrumento de planificación para los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos, que es el denominado Plan de Uso y Gestión del Suelo. Esta misma ley define a los asentamientos de hecho y determina los procedimientos para su regularización en el marco del derecho de la propiedad, estableciendo a la regularización prioritaria como el instrumento idóneo para su ejecución.

En el año 2010 se aprueba el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, que a lo largo de los años ha experimentado varias reformas, y que establece a la potestad de partición administrativa y a la expropiación especial de interés social como los mecanismos prácticos para la regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados.

La actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Yantzaza, aprobado mediante ordenanza en marzo de 2025, cataloga tres expresiones espaciales de asentamientos humanos de hecho y consolidados existentes en el territorio cantonal, los que tengan capacidad de integración urbana y se emplacen total o parcialmente en zonas de riesgo mitigable, los ubicados en zonas urbanas y que han sido considerados para elaboración del respectivo plan parcial, y los constituidos como caseríos o centralidades rurales ubicados en suelo rural de expansión urbana y que deban solicitar autorización de cambio de clasificación de suelo.

En este sentido, es responsabilidad del Concejo Municipal del GAD Yantzaza formular la ordenanza que establece el proceso para la regularización y legalización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados establecidos en el plan de uso y gestión del suelo en concordancia, por una parte, con la legislación territorial y urbanística y por otra, considerando la actual realidad en cuanto a la ocupación informal del suelo en el cantón.

CONSIDERANDO:

Que el artículo 1 de la Constitución de la República del Ecuador fundamenta que, el Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico. Se organiza en forma de república y se gobierna de manera descentralizada;

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

Que el artículo 31 de la de la Constitución de la República del Ecuador establece que, las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía;

Que el numeral 2 del artículo 66 la de la Constitución de la República del Ecuador establece que, corresponde al Estado reconocer y garantizar a las personas, entre otros, el derecho a una vida digna, que asegure la vivienda y demás servicios sociales necesarios;

Que el numeral 26 del artículo 66 la de la Constitución de la República del Ecuador establece el derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas;

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

Que el artículo 240 de la de la Constitución de la República del Ecuador dispone 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. Y que ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;

Que el artículo 264 de la de la Constitución de la República del Ecuador determina que, los gobiernos municipales tendrán competencias exclusivas como la planificación, 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. Así también, ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;

Que el artículo 321 de la de la Constitución de la República del Ecuador expresa que, el Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental;

Que el artículo 385 de la de la Constitución de la República del Ecuador manda que, el Estado en todos sus niveles de gobierno garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano;

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

Que el artículo 7 del Código Orgánico de Organización, Territorial, Autonomía y Descentralización faculta a los concejos metropolitanos y municipales dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial;

Que el literal a del artículo 57 del Código Orgánico de Organización, Territorial, Autonomía y Descentralización establece que, al concejo municipal le corresponde 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 el artículo 458 del Código Orgánico de Organización, Territorial, Autonomía y Descentralización determina que, los gobiernos autónomos descentralizados tomarán todas las medidas administrativas y legales necesarias para evitar invasiones o asentamientos ilegales, para lo cual deberán ser obligatoriamente auxiliados por la fuerza pública; seguirán las acciones legales que correspondan para que se sancione a los responsables;

Que el artículo 479 del Código Orgánico de Organización, Territorial, Autonomía y Descentralización establece que las autorizaciones y aprobaciones de nuevas urbanizaciones en área urbana o urbanizable, se protocolizarán en una notaría y se inscribirán en el correspondiente registro de la propiedad. Tales documentos constituirán títulos de transferencia de dominio de las áreas de uso público, verde y comunal, a favor de la municipalidad, incluidas todas las instalaciones de servicios públicos, a excepción del servicio

de energía eléctrica. Dichas áreas no podrán enajenarse. En caso de que los beneficiarios de las autorizaciones de fraccionamiento y urbanización no procedieren conforme a lo previsto en el inciso anterior, en el término de sesenta días contados desde la entrega de tales documentos, lo hará la municipalidad. El costo, más un recargo del veinte por ciento (20%), será cobrado por el gobierno metropolitano o municipal;

Que el artículo 486 del Código Orgánico de Organización, Territorial, Autonomía y Descentralización establece la potestad de partición administrativa cuando se requiera regularizar y legalizar asentamientos humanos consolidados de interés social ubicados en su circunscripción territorial en predios que se encuentren proindiviso, para lo cual, el/la Alcalde/sa, a través de los órganos administrativos de la municipalidad, de oficio o a petición de parte, estará facultado para ejercer la partición administrativa;

Que el artículo 596 del Código Orgánico de Organización, Territorial, Autonomía y Descentralización establece la expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y de expansión urbana con el objeto de regularizar los asentamientos humanos de hecho en suelo urbano y de expansión urbana, mediante resolución del órgano legislativo de declaración de utilidad pública e interés social;

Que la Disposición General Decimocuarta del Código Orgánico de Organización, Territorial, Autonomía y Descentralización determina que, por ningún motivo se autorizarán ni se regularizarán asentamientos humanos, en zonas de riesgo y en general en zonas en las cuales se pone en peligro la integridad o la vida de las personas. El incumplimiento será causal de remoción inmediata de la autoridad que ha concedido la autorización;

Que el artículo 1 de la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos, dispone la optimización y simplificación de trámites administrativos, la reducción de costos de gestión, con el fin de facilitar la relación entre las y los administrados y la Administración Pública y entre las entidades que la componen; así como, garantizar el derecho de las personas a contar con una Administración Pública eficiente, eficaz, transparente y de calidad;

Que el numeral 3 del artículo 5 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo establece que, los Gobiernos Autónomos Descentralizados ejercerán sus competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo dentro del marco constitucional y legal vigente y de las regulaciones nacionales que se emitan para el efecto;

Que el numeral 7 del artículo 5 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo establece en relación a la función pública del urbanismo que, todas las decisiones relativas a la planificación y gestión del suelo se adoptarán sobre la base del interés público, ponderando las necesidades de la población y garantizando el derecho de los ciudadanos a

una vivienda adecuada y digna, a un hábitat seguro y saludable, a un espacio público de calidad y al disfrute del patrimonio natural y cultural;

Que el artículo 32 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, define a los planes parciales como herramientas para la regularización prioritaria de los asentamientos humanos de hecho con capacidad de integración urbana, los programas para la relocalización de asentamientos humanos en zonas de riesgo no mitigable y los casos definidos como obligatorios para regularización;

Que el artículo 76 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo establece la declaratoria de regularización prioritaria para el inicio del proceso de reconocimiento de derechos o de la tenencia del suelo a favor de los beneficiarios identificados dentro de las zonas que determine el plan de uso y gestión del suelo;

Que la Disposición Transitoria Octava de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, dispuso a los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, que en un plazo de dos años contados a partir de que entró en vigencia esta Ley, finalicen la regularización de asentamientos humanos de hecho constituidos de forma previa al 28 de diciembre de 2010 que no se encuentren en áreas protegidas o de riesgo no mitigable y cuyos pobladores justifiquen la tenencia o la relocalización de asentamientos humanos en zonas de riesgo no mitigable;

Que el artículo 24 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social manda que el Estado regularice la tenencia del suelo en los asentamientos humanos de hecho consolidados en el área urbana y rural destinada a vivienda;

Que el artículo 25 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social ordena que los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos expidan la normativa necesaria que agilite los procedimientos y plazos para la regularización de los derechos de propiedad, partición, fraccionamiento, subdivisión, desmembración, lotización y adjudicación administrativa hasta poder titularizarlos como cuerpo cierto;

Que la resolución No. 006-CTUGS-2020 emitida por el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo establece los lineamientos básicos de procesos y procedimientos para el levantamiento periódico de información y la regularización de los asentamientos humanos de hecho ubicados en suelo urbano y suelo rural;

Que el artículo 57 de la Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza de Organización y Funcionamiento del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Yantzaza expresa que, el Concejo Municipal en ejercicio de sus atribuciones en la materia de sus competencias, aprobará y expedirá ordenanzas, acuerdos o resoluciones. El Concejo Municipal tomará las medidas legislativas que sean necesarias para garantizar el desarrollo integral de los derechos de la ciudadanía; y,

En ejercicio de sus atribuciones constitucionales y legales constantes en el artículo 240 y numerales 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador; literal a del artículo 54, literal a y b del artículo 55, literal a del artículo 57, y artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, expide la siguiente:

ORDENANZA QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO PARA LA REGULARIZACIÓN Y LEGALIZACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS ESTABLECIDOS EN EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN YANTZAZA

**TITULO I
GENERALIDADES**

**CAPITULO I
OBJETO, AMBITO DE APLICACIÓN, FINES Y DEFINICIONES**

Artículo 1. Objeto. - El objeto de esta ordenanza es establecer el proceso para la regularización y legalización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados que se encuentran en el cantón Yantzaza.

Artículo 2. Ámbito de aplicación. - Esta ordenanza aplica a los asentamientos humanos de hecho y consolidados que se encuentren en el cantón Yantzaza.

Artículo 3. Fines. – Son fines de la presente ordenanza los siguientes:

1. Definir las tipologías de asentamientos humanos de hecho y consolidados presentes en el territorio cantonal de Yantzaza, conforme las disposiciones presentes en el plan de uso y gestión de suelo.
2. Establecer mecanismos para la regularización y legalización de asentamientos humanos de hecho y consolidados existentes en el cantón Yantzaza.
3. Determinar los procedimientos para la regularización y legalización de asentamientos humanos de hecho y consolidados en el cantón Yantzaza.

Artículo 4. Definiciones. – Para efecto de aplicación de la presente ordenanza se considerará la siguiente terminología:

1. **Adjudicación administrativa.** – Es el acto administrativo por el cual se reconoce derechos y obligaciones de manera directa al beneficiario del procedimiento de regularización y legalización previo al cumplimiento de los requisitos de esta ordenanza.
2. **Asentamiento humano de hecho.** – Es el asentamiento humano que se caracteriza por la forma de ocupación concentrada del territorio que no ha considerado el planteamiento urbanístico municipal 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 infraestructura y servicios básicos.

3. **Avalúo del terreno.** – Es el valor exclusivo del suelo que servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios y no tributarios considerados en la ley.
4. **Beneficios.** – Son las rentas y/o utilidades potenciales generadas en los bienes inmuebles, a partir del aprovechamiento del suelo, derivado de la asignación de usos y las edificabilidades establecidas en el plan de uso y gestión del suelo; y, sus instrumentos complementarios.
5. **Bienes de dominio público.** – Son los bienes que tienen como función la prestación de servicios públicos de competencia de cada gobierno autónomo descentralizado a los que están directamente destinados; los bienes de dominio público son inalienables, inembargables e imprescriptibles; en consecuencia, no tendrán valor alguno los actos, pactos o sentencias, hechos concertados o dictados en contravención a esta disposición.
6. **Bien mostrenco.** - Es aquel bien inmueble que carece de dueño conocido y no tiene un título de propiedad inscrito en el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Yantzaza, en virtud de lo cual, y por mandato legal pertenece al dominio privado del GAD Municipal de Yantzaza de acuerdo a sus competencias, pudiendo ser regularizado y adjudicado a través del mecanismo y procedimiento establecido en esta ordenanza.
7. **Buena fe.** – Es la conciencia de ser poseedor de un predio por medios pacíficos, exentos de fraude y de cualquier otro vicio.
8. **Cargas derivadas de la ordenación urbanística.** – son los gravámenes, imposiciones, afectaciones y cesiones obligatorias de suelo, derivados de la aplicación de los instrumentos de planeamiento urbanístico y gestión de suelo. Los pagos de las cargas al GAD Municipal de Yantzaza se realizarán en dinero o en especie: suelo urbanizado, vivienda de interés social, equipamientos comunitarios o infraestructura. Los pagos en especie no suplen el cumplimiento de las cesiones ni de las obligaciones urbanísticas, ni pueden confundirse con estas.
9. **Clave catastral.** - 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.
10. **Colindante.** – Predio que comparte linderos con otro.

- 11. Comisión especializada.** – Constituida por funcionarios municipales para el conocimiento y resolución de reclamos en la aplicación de regularización y legalización establecidos en esta ordenanza.
- 12. Consolidación.** - Porcentaje de ocupación existente en un asentamiento humano que resulta de dividir el número de lotes con edificaciones existentes para el número de lotes propuestos entre los copropietarios.
- 13. Copropiedad.** - Bien inmueble o lote de terreno que se encuentra en propiedad de varias personas.
- 14. Declaración juramentada.** - Documento celebrado ante Notario Público con las solemnidades previstas en la ley, donde el posesionario, propietario y/o copropietario declaran la posesión o ocupación de un terreno.
- 15. Equipamiento público.** - Espacio físico o edificación destinado a proveer a los ciudadanos de los servicios sociales de carácter formativo, cultural, de salud, deportivo recreativo y de bienestar social, y a prestar apoyo funcional a la administración pública y a los servicios básicos del asentamiento.
- 16. Escritura de propiedad.** - Es un documento celebrado ante un notario público que establece jurídicamente las obligaciones y los derechos del beneficiario de la adjudicación.
- 17. Expansión urbana.** - Suelo rural que podrá ser habilitado para uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión del suelo, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria.
- 18. Expropiación.** - Con el objeto de ejecutar planes de desarrollo social, propiciar programas de urbanización y de vivienda de interés social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, los gobiernos regionales, provinciales, metropolitanos y municipales, por razones de utilidad pública o interés social, podrán declarar la expropiación de bienes, previa justa valoración, indemnización y el pago de conformidad con la ley. Se prohíbe todo tipo de confiscación.
- 19. Fraccionamiento.** – Es el proceso mediante el cual un predio se subdivide en varios predios a través de una autorización del GAD Municipal de Yantzaza, que viabiliza el registro e individualización de predios, solares o lotes resultantes, los cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en el respectivo plan de uso y gestión del suelo.
- 20. Función ambiental.** – Es la implicancia de limitaciones y restricciones con el fin de garantizar a la colectividad el derecho a gozar de un ambiente sano, ecológicamente equilibrado, libre de contaminación, armonizando el interés particular con el interés de la sociedad para asegurar la satisfacción de las necesidades presentes y futuras.
- 21. Función social.** - Atributo adicionado a los derechos del titular de dominio que genera responsabilidades con la sociedad consistentes en que los bienes sean productivos y satisfagan necesidades sociales.

- 22. Infraestructura.** - 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.
- 23. Interés general.** - Conveniencia de promover el bien común conforme al buen vivir.
- 24. Interés social.** - Preocupación por el bienestar y el desarrollo de la sociedad en su conjunto, o a la protección de los intereses colectivos.
- 25. Levantamiento planimétrico.** - Estudio que realiza un profesional para determinar una unidad física como un terreno con todas sus características de linderos, superficie, ubicación, entre otras.
- 26. Márgenes de protección.** - Áreas que se encuentran dentro de los radios de influencia de la actuación de ríos, quebradas, redes de alta tensión y otros que puedan densificar la calidad de vida y salud de los habitantes.
- 27. Partición administrativa.** - Potestad ejercida para la regularización y legalización de asentamientos humanos consolidados de interés social en predios que se encuentran proindiviso.
- 28. Plan parcial.** - Instrumento de planificación que tiene por objeto la regulación urbanística y de gestión de suelo detallada para los polígonos de intervención territorial en el suelo urbano y en el suelo rural de expansión urbana. Determina de manera específica los 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.
- 29. Posesión pública y pacífica.** - Ocupación del predio o inmueble con ánimo de señor o dueño y sin uso de fuerza.
- 30. Predio.** - 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.
- 31. Reestructuración de lotes.** - Nuevo trazado de parcelaciones defectuosas, que podrá imponerse obligatoriamente para fines de regularizar la configuración de lotes y de distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y las cargas de la ordenación urbanística.
- 32. Regularización integral.** - Conjunto de procesos y procedimientos tendientes a formalizar los asentamientos humanos de hecho, gestionando la legalización individual y el desarrollo de infraestructura.
- 33. Resolución administrativa de partición y adjudicación.** - Acto administrativo motivado emitido por el máximo órgano ejecutivo del GAD Municipal de Yantzaza

que constituirá título de dominio a favor del beneficiario y del GAD Municipal de Yantzaza por la transferencia de las áreas públicas, verdes y comunales.

- 34. Servicios básicos.** - Redes, espacios e instalaciones principalmente publicas necesarias para el adecuado funcionamiento de la ciudad y el territorio.
- 35. Servidumbre.** - Servicio o utilidad que un terreno o bien brinda a otro, como el derecho de paso o tránsito u obras de canalización, riego, entre otras.
- 36. Sistemas públicos de soporte.** - 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.
- 37. Suelo urbano.** - Es el ocupado por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituyen un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados. Estos asentamientos humanos pueden ser de diferentes escalas e incluyen núcleos urbanos en suelo rural.
- 38. Utilidad pública.** - Para realizar expropiaciones, la máxima autoridad administrativa del cantón resolverá la declaratoria de utilidad pública, mediante acto debidamente motivado en el que constará en forma obligatoria la individualización del bien o bienes requeridos y los fines a los que se destinará.
- 39. Zonas de riesgo.** - Zonas vulnerables que se encuentran expuestas a amenazas naturales o antrópicas, con pendientes pronunciadas, inundables y otros, que pueden afectar no solo los diversos usos del lugar sino a la integración y vida humana.

Artículo 5. Para efectos de aplicación de la presente ordenanza los asentamientos humanos de hecho y consolidados tendrá un nivel de consolidación igual o superior al 40% y que se consideren inamovibles. El nivel de consolidación se determinará dividiendo el número de viviendas para el número de lotes existentes.

Artículo 6. Para efectos de aplicación de la presente ordenanza no podrán ser regularizados los asentamientos humanos de hecho y consolidados que se emplacen en:

- 1.** Áreas de conservación del patrimonio natural determinados en el Código Orgánico Ambiental, sean estos: (a) Sistema Nacional de Áreas Protegidas; (b) ecosistemas frágiles; (c) bosques primarios y/o intervenidos destinados a conservación, producción forestal sostenible y restauración; y, (d) áreas de recursos naturales cuyo uso prohibido sea el residencial.

2. Áreas de riesgo no mitigable; zonas de riesgo geológico; zonas de protección especial de ríos y quebradas; y, áreas de riesgo determinadas dentro del radio de influencia de actividades mineras e industrias de alto riesgo e impacto.
3. Áreas verdes, comunales o equipamientos de propiedad municipal o privada, con uso vigente o en proceso de implementación.

Artículo 7. Titulares y beneficiarios de derecho. - Podrán ser titulares de derecho para la regularización de los predios, todas aquellas personas que justifiquen documentadamente ser parte de la organización de hecho o de derecho de ser el caso, haber tenido posesión material, pacífica, pública e ininterrumpida por el tiempo que determine esta ordenanza.

Artículo 8. Grupos para la regularización y legalización. - Los procesos de regularización y legalización de asentamientos humanos de hecho y consolidados establecidos en el plan de uso y gestión del suelo del cantón Yantzaza, se realizarán de acuerdo a los siguientes grupos:

Grupo 1: Los constituidos como asentamientos humanos de hecho y consolidados conforme el artículo 74 y la Disposición Transitoria Octava de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo. Estos asentamientos humanos de hecho y consolidados que tengan capacidad de integración urbana y se emplacen total o parcialmente en zonas de riesgo mitigable serán regularizados aplicando la declaratoria de regularización prioritaria, mediante la aplicación de la expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y de expansión urbana conforme lo determina el artículo 596 del Código Orgánico de Organización, Territorial, Autonomía y Descentralización.

Grupo 2: Los constituidos como asentamientos humanos de hecho y consolidados ubicados en zonas urbanas y que han sido considerados para elaboración del respectivo plan parcial. Estos asentamientos humanos de hecho y consolidados serán regularizados aplicando la potestad administrativa de partición conforme el artículo 486 o la expropiación especial conforme el artículo 596 del Código Orgánico de Organización, Territorial, Autonomía y Descentralización, según corresponda.

Grupo 3: Los constituidos como caseríos o centralidades rurales ubicados en suelo rural de expansión urbana y que deban solicitar autorización de cambio de clasificación de suelo conforme el artículo 6 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales. Estos asentamientos humanos de hecho y consolidados de la misma manera, serán regularizados aplicando la potestad administrativa de partición conforme el artículo 486 o la expropiación especial conforme el artículo 596 del Código Orgánico de Organización, Territorial, Autonomía y Descentralización, según corresponda.

Artículo 9. Declaratoria de interés social de los asentamientos humanos de hecho y consolidados. - El Concejo Municipal de Yantzaza aprobará la declaratoria de interés social

del asentamiento humano de hecho y consolidado en la misma ordenanza de regularización, y considerará al menos, una de las siguientes condiciones:

1. Falta de planificación urbanística; y,
2. Falta parcial o total de servicios básicos.

Artículo 10. Organismo Técnico. – El organismo municipal encargado de la emisión de los informes técnicos de factibilidad o no para la aplicación de la potestad de partición administrativa y la expropiación especial para regularización prioritaria de asentamientos humanos de hecho y consolidados será la Junta de Ornato y Fábrica para lo cual contará con el apoyo de las dependencias técnicas que estime conveniente.

Artículo 11. Obligatoriedad de dotar servicios básicos. - Los predios ocupados por asentamientos humanos de hecho y consolidados, objeto de expropiación para regularización, serán obligatoriamente dotados de servicios básicos como agua potable, alcantarillado, recolección de residuos sólidos, y de obras públicas como construcción de aceras y asfaltado de calles y otros que permitan a sus habitantes vivir con dignidad, cuya financiación podrá ser pública, privada o cogestionada.

En caso de existir financiamiento público, el GAD Municipal de Yantzaza recuperará los valores invertidos mediante el sistema de contribuciones especiales de mejoras, en el que se tendrá en cuenta el aporte de los beneficiarios de las obras y servicios públicos.

Artículo 12. Etapas del proceso integral de regularización y legalización. - El proceso de regularización y legalización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados previstos en esta ordenanza deberá cumplir con las siguientes etapas:

1. Regularización,
2. Legalización; y,
3. Desarrollo de obras.

TITULO II

REGULARIZACIÓN MEDIANTE POTESTAD DE PARTICION ADMINISTRATIVA

CAPITULO I

GENERALIDADES DE APLICACIÓN

Artículo 13. Potestad de Partición Administrativa. - En los casos correspondientes a los grupos 2 y 3 determinados en el artículo 8 y que constituyan predios que se encuentran proindiviso se aplicará la potestad de partición administrativa mediante el procedimiento definido en la presente ordenanza.

Artículo 14. Tiempo. – Para que opere la partición administrativa se requiere que, a la fecha de la aprobación de la presente ordenanza, el asentamiento de hecho y consolidado tenga como mínimo diez (10) años de conformación, y que los interesados demuestren estar en posesión pacífica, pública y manifiesta por un periodo mínimo de cinco (5) años.

Artículo 15. Uso y ocupación del suelo. – En caso de evidencia de que el asentamiento de hecho y consolidado no se ajusta al régimen de uso y ocupación del suelo vigente en el plan de uso y gestión de suelo del canto Yantzaza, se establecerán las respectivas determinaciones urbanísticas o se desarrollará el respectivo plan parcial de ser el caso.

Artículo 16. Solicitud. – El ejercicio de la potestad de partición administrativa iniciará de oficio cuando el GAD Municipal de Yantzaza así lo determine, y a petición de parte cuando lo soliciten los interesados.

Tratándose de la regularización de asentamiento humano de hecho y consolidado, el ejercicio de esta potestad será colectivo, es decir, no se tramitarán peticiones individuales o de casos aislados; por lo tanto, se formalizará el inicio de trámite con la presentación de la solicitud por parte del representante reconocido y autorizado como tal por los poseedores, acompañada de la siguiente información:

1. Documento de representación o delegación.
2. Identificación precisa de número e identidad de los poseedores a ser beneficiados por la partición administrativa.
3. Levantamiento topográfico general de todo el sector del cual se solicita la partición administrativa, que incluya coordenadas georreferenciadas y la implantación de cada uno de los lotes y edificaciones existentes y sus características.

Artículo 17. Factibilidad. – Si revisada la documentación se determina que se trata de un asentamiento humano de hecho y consolidado que cumplen con los requisitos estipulados en los artículos 14 y 16, y no está inmerso en las prohibiciones expresadas en el artículo 6, el Organismo Técnico resolverá mediante informe motivado y aceptará a trámite la solicitud de partición administrativa entregada.

En caso de que no exista claridad en la información que acompaña a la solicitud, se mandará a aclarar y/o completar la información, y se continuará con el procedimiento. Si no fuese factible, se motivará la resolución negativa y se comunicará al peticionario.

En caso de criterios contrarios en los miembros del Organismo Técnico, éstos serán incluidos en el mismo informe.

CAPITULO II

PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN

Artículo 18. Resolución del Legislativo. – Con base al informe de factibilidad emitido por el Organismo Técnico, la Alcaldesa o el Alcalde solicitará al Concejo Municipal del cantón Yantzaza resuelva sobre la petición de partición administrativa del asentamiento humano de hecho y consolidado en cuestión.

Si la resolución fuere favorable, la Alcaldesa o el Alcalde ordenará al Organismo Técnico inicie el ejercicio de la potestad de partición administrativa y su adjudicación, siguiendo el procedimiento establecido en la presente ordenanza y demás normas aplicables sobre la materia.

Artículo 19. – Requisitos. - Cada poseionario deberá cumplir con los siguientes requisitos:

1. Declaración juramentada ante Notario que incluya: (a) tiempo de posesión, (b) modo de obtención de la posesión, (c) mejoras realizadas, (d) inexistencia de controversias o conflictos sobre la posesión, (e) predio no es resultado de fraccionamiento o desmembración de otro predio, (f) inexistencia de otra posesión en el mismo asentamiento, (g) inexistencia de otro predio regularizado por el mismo procedimiento, (h) conocimiento de normativa, y (i) compromiso de asumir consecuencias administrativas, civiles o penales sobre la información consignada y las afirmaciones declaradas y de las reclamaciones de terceros que se presentaren sobre el proceso.
2. Singularización del lote incluyendo ubicación exacta, dimensiones de linderos, área total y colindantes. Esta información debe ser concordante con el levantamiento topográfico solicitado en el artículo 14 de la presente ordenanza.
3. Copia de pago de algún servicio básico a nombre del poseionario en caso de tener.
4. Los demás que sirvan para comprobar la posesión, sean estas promesas de compraventa o resoluciones de posesión efectiva.

Los requisitos expresados serán entregados única y exclusivamente en conjunto, debidamente ordenados y encarpados.

Artículo 20. Cotejo de datos. – Con el propósito de determinar las directrices a seguir en el proceso de regularización y de ratificar su factibilidad, el Organismo Técnico levantará la información de campo correspondiente y procederá a cotejarla con la información entregada. La verificación de datos podrá realizarse con la colaboración de los poseionarios, del Registro de la Propiedad y Mercantil de cantón Yantzaza, Notarías, entre otros.

Este proceso se lo llevará a cabo en un término no mayor a sesenta (60) días contados desde la presentación de los requisitos. Se entiende que, si el ejercicio de la potestad administrativa de partición y adjudicación inicia de oficio, el GAD Municipal de Yantzaza contará previamente con la información de campo necesaria para cotejarla por lo que, en este caso, el cotejo de la información se realizará en un término no mayor a cuarenta (40) días.

De requerirse mayor claridad en algún aspecto, el tiempo adicional a emplearse para cotejar datos, no podrá exceder de un término de veinte (20) días en cada caso.

Artículo 21. Informe técnico provisional. - Una vez realizado el cotejo de datos, el Organismo Técnico emitirá un informe técnico provisional determinando los criterios técnicos de partición del bien proindiviso, los beneficiarios del proceso de regularización, las directrices viales, y áreas verdes y comunales, dejando a salvo los derechos de aquellos beneficiarios que no fueren identificables.

La emisión de este informe se lo realizará en un término no mayor a treinta (30) días contados a partir de la fecha de culminación del cotejo de datos. Un extracto del informe técnico provisional será notificado a los interesados por la prensa local mediante una sola publicación, a costa del GAD Municipal de Yantzaza.

En el término de tres (3) días contados desde la fecha de publicación, las personas que acrediten legítimo interés podrán presentar observaciones al informe técnico provisional, que se mantendrá a disposición de los interesados en su versión íntegra, en la Dirección de Planificación Territorial y Proyectos.

Artículo 22. Informe técnico definitivo. - El Organismo Técnico, con las observaciones aportadas y justificadas dentro del procedimiento, emitirán el informe técnico definitivo, en el término máximo de quince (15) días posteriores al establecido para la presentación de observaciones.

De existir algún reclamo en particular, se estará a lo establecido en el artículo 29 de la presente ordenanza, sin que esto implique la paralización o retardo del ejercicio de la potestad administrativa de partición.

Artículo 23. Resolución administrativa de partición y adjudicación. - Cumplido este procedimiento, mediante resolución administrativa del Ejecutivo procederá con la partición y adjudicación de los lotes en los términos previstos en el informe técnico definitivo. La resolución será motivada y en ella constarán los derechos adjudicados determinando con claridad la individualización de cada predio en superficie y linderos, así como, la zona, barrio y parroquia al cual pertenece.

Constarán además las áreas que por cesión obligatoria pasarán a poder municipal, para vías, áreas verdes o comunales y márgenes de protección. La partición y adjudicación administrativa se harán constar en los correspondientes catastros, con todos los efectos legales.

Artículo 24. Protocolización e inscripción. - La resolución administrativa de partición y adjudicación, acompañada de la respectiva documentación, se protocolizará ante un notario público y a petición del GAD Municipal de Yantzaza se inscribirá en el Registro de la

Propiedad y Mercantil del cantón Yantzaza. Este documento, sin otra solemnidad, constituirá el título de dominio a favor del beneficiario y de transferencia de las áreas públicas, verdes y comunales, a favor del GAD Municipal de Yantzaza.

Los costos notariales correrán por cuenta de los beneficiarios, mientras que los registrales no causarán valor alguno. Una vez inscrita, será notificada y entregada a los beneficiarios.

Artículo 25.- Propietario fiduciario. - Tratándose de beneficiarios que no pudiesen ser identificados, se harán constar en la correspondiente resolución administrativa de partición y notificación e inscripción en el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Yantzaza, la titularidad del lote a nombre del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Yantzaza como propietario fiduciario, en tanto el beneficiario no identificado acredite su condición de titular.

Si se acreditare la titularidad en sede administrativa mediante las respectivas escrituras públicas, se emitirá la respectiva resolución de adjudicación que será inscrita en el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Yantzaza.

Si en el plazo de tres (3) años, contados desde la inscripción en el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Yantzaza de la correspondiente resolución administrativa de partición y adjudicación, los beneficiarios no identificados no acrediten su condición de titulares de los bienes en que el GAD Municipal de Yantzaza aparezca como propietario fiduciario, los bienes de que se traten pasarán al dominio del GAD Municipal de Yantzaza.

CAPITULO III REGLAS ADICIONALES

Artículo 26. Predios con registro catastral. - En el supuesto de que cualquiera de los lotes correspondientes al asentamiento humano de hecho y consolidado en proceso de regularización forme parte de otro que mantiene registro catastral, se mandará a contar con el reclamante o con el que apareciere como titular con la respectiva notificación.

De pretenderse iguales o similares derechos, se tendrá en cuenta los diferentes argumentos y se resolverá en mérito al acuerdo al que arriben. De no existir acuerdo, la comisión especializada resolverá en virtud del procedimiento específico de planificación y de uso y ocupación del suelo establecido en esta ordenanza y demás normas aplicables sobre la materia.

Artículo 27. Predios con título Inscrito. - De presentarse reclamo con título inscrito, se suspenderá el trámite del lote en particular mientras las partes acudan a las instancias judiciales a plantear las acciones a que hubiere lugar, de conformidad con la ley o con lo establecido en la presente ordenanza para el caso de controversias.

Artículo 28. Prestaciones económicas. - Las certificaciones que sean requeridas, la inscripción de la resolución administrativa de partición y adjudicación o de cualquier otro instrumento que se genere en este procedimiento desde la administración municipal, no causarán derecho, tasa o prestación económica de ninguna naturaleza.

Artículo 29. Controversias. - Cuando por efectos de la partición y adjudicación administrativa se produjeran controversias de dominio o derechos reales entre el beneficiario del acto administrativo y quien pretenda ser el titular del derecho de dominio sobre los derechos y acciones, el lote o el bien inmueble fraccionado; estas controversias serán conocidas y resueltas por el juez competente.

Los recursos y reclamos administrativos prescribirán en el plazo de tres (3) años contados desde la fecha de inscripción de la resolución administrativa de partición y adjudicación en el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Yantzaza de la resolución administrativa de partición y adjudicación.

TITULO III

REGULARIZACION MEDIANTE EXPROPIACIÓN ESPECIAL DE INTERES SOCIAL

CAPITULO I

GENERALIDADES DE APLICACIÓN Y PROCEDIMIENTO DE EXPROPACION ESPECIAL DE INTERES SOCIAL

Artículo 30. Con el propósito de regularizar los asentamientos humanos de hecho y consolidados correspondientes a los grupos 1, 2 y 3 del artículo 8, el Concejo Municipal del cantón Yantzaza podrá declarar de interés social con fines de expropiación y de dotación de servicios básicos a los predios ocupados por estos asentamientos, a fin de adjudicar los lotes correspondientes a sus posesionarios.

Artículo 31. El procedimiento administrativo de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados mediante el procedimiento de expropiación especial, deberá iniciarse de oficio o a petición de parte, según lo determina el artículo 76 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo. Los asentamientos humanos de hecho y consolidados a regularizarse deberán constar en el plan de uso y gestión del suelo y su regularización deberá realizarse en un máximo de dos (2) años a partir de la aprobación de la presente ordenanza.

Artículo 32. Obligatoriedad de levantamiento de información. - El GAD Municipal de Yantzaza deberá realizar un levantamiento de información física y socioeconómica de todos los asentamientos humanos de hecho y consolidados localizados en el territorio cantonal,

según lo dispone el artículo 75 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.

Artículo 33. Determinación del área a regularizarse. - El Organismo Técnico, establecerá la delimitación del área del asentamiento humano de hecho y consolidado a regularizarse, en función del levantamiento de información física estableciendo la cabida, linderos, edificaciones existentes, topografía, instalaciones, en forma georreferenciada.

Artículo 34. Censo socio económico. - El Organismo Técnico realizará a través de la Dirección de Planificación Territorial y Proyectos con el apoyo de la Coordinación de Desarrollo Social un censo socio económico de las familias asentadas en el predio; verificando su calidad de posesionarias de buena fe y el tiempo mínimo de posesión, haciendo constar: (a) el número de cedula de identidad del beneficiario, (b) documentos que demuestren la calidad de posesionarios, (c) declaración juramentada según el numeral 1 del artículo 18 de la presente ordenanza, (d) certificado de no adeudar al GAD Municipal de Yantzaza; y/o demás documentos que sirvan para comprobar la posesión, sean estas promesas de compraventa o resoluciones de posesión efectiva.

Previo a la elaboración del censo socio económico, la Dirección de Planificación Territorial y Proyectos realizará una ficha técnica de la información a ser levantada, la misma que será validada por el Organismo Técnico.

Artículo 35. Informes de factibilidad. - El Organismo Técnico solicitará informes de factibilidad técnica y económica a las unidades municipales correspondientes, mismos que certificarán que el área determinada para regularización prioritaria no se encuentra en zonas prohibidas según el artículo 6 de esta ordenanza; y de igual manera se deberá informar la necesidad de dotar de sistemas de soporte; esto es, agua potable, alcantarillado y accesibilidad, y los que considere necesarios para garantizar las condiciones de habitabilidad.

Artículo 36. Informe previo del Organismo Técnico. - El Organismo Técnico con base a los informes sectoriales, emitirá un requerimiento motivado al/la Alcalde/sa en la que recomendará disponer mediante acto administrativo el inicio del proceso de regularización y adjudicación a través de la declaratoria de utilidad pública e interés social del asentamiento humano de hecho y consolidado de acuerdo a lo que dispone el artículo 596 del Código Orgánico de Organización, Territorial, Autonomía y Descentralización, mismo que se inscribirá en el Registro de la Propiedad.

Artículo 37. Declaratoria de utilidad pública. - Para iniciar el proceso de regularización prioritaria de asentamientos humanos de hecho y consolidados, el Concejo Municipal de Yantzaza mediante resolución procederá a declarar de interés social, mediante acto debidamente motivado en el que constará en forma obligatoria la individualización del bien o bienes requeridos y los fines a que se destinarán, según lo prevén los artículos 446, 447 y

596 del Código Orgánico de Organización, Territorial, Autonomía y Descentralización; y, el artículo 76 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo previo informe del Organismo Técnico, con el propósito de realizar la planificación urbanística, dotarlos de servicios básicos y definir la situación jurídica de los poseedores, adjudicándoles los lotes correspondientes.

CAPÍTULO II

EXPROPIACIÓN, REGULARIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN

Artículo 38. Expropiación con fines de regularización prioritaria. – Una vez iniciado el proceso de regularización en el acto administrativo de declaración de utilidad pública del predio donde se emplaza el asentamiento humano de hecho y consolidado, la Alcaldesa o el Alcalde dispondrá administrativamente la ocupación inmediata del inmueble y quedará exento/a de realizar la consignación previa, según lo dispuesto en el numeral 1 del artículo 596 del Código Orgánico de Organización, Territorial, Autonomía y Descentralización.

Artículo 39. Planificación urbanística. – El Organismo Técnico, a través de la Dirección de Planificación Territorial y Proyectos, realizará la planificación urbanística con base al estado actual del asentamiento, incluyendo la ubicación exacta, área total, áreas verdes y comunales, linderos, dimensiones, colindantes, planificación vial, estableciendo la singularización de los predios georreferenciados en el datum WGS84 Z17S.

Para la planificación urbanística, podrá considerarse proyectos previos en el caso de que existieran solo como referencia. Este instrumento de existir, no condicionará en modo alguno la propuesta de diseño urbano que elabore la Dirección de Planificación Territorial y Proyectos.

Si se evidencia que el sector en proceso de regularización no se ajusta al régimen del uso y ocupación de suelo vigente, el GAD Municipal de Yantzaza desde un inicio establecerá las condiciones de uso y ocupación de suelo para cada sector.

Para la redefinición predial de los asentamientos de hecho, y con la finalidad de dotar de flexibilidad a los procesos de regularización física y legal, el lote podrá tener condiciones especiales de fraccionamiento u otros parámetros urbanísticos pertinentes conforme lo estipula el inciso 4 de la Disposición Transitoria Octava de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.

En caso de que, en el asentamiento humano de hecho y consolidado, en al menos el 75% de los predios estuvieren edificados con obras civiles permanentes, se respetará la cabida existente de todos los predios.

Artículo 40. Plan parcial e informe definitivo. – El Organismo Técnico desarrollará el respectivo plan parcial determinando los criterios técnicos del asentamiento humano de hecho y consolidado, señalando además los beneficios del proceso de regularización, las directrices viales, diseños horizontales y verticales, áreas verdes y comunales; y, en base a ellos, emitirá el informe definitivo de factibilidad.

Si en este informe, se determina que no se cumplen algunos o varios de los parámetros como lo son: posibilidades de integración urbana, que el terreno materia de regularización presente riesgos para la población, que exista impedimentos para la dotación de los sistemas públicos de soporte o que se ubiquen en áreas protegidas, el GAD Municipal de Yantzaza aplicará el instrumento de declaración de zonas de interés social en terrenos adecuados, conforme lo estipula el artículo 7 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.

Artículo 41. Predios sin poseionario. – Los predios resultantes de la planificación urbanística que no tengan poseionario identificado pasarán a ser parte del patrimonio municipal y podrán ser transferidos según lo dispone el inciso 5 de la disposición transitoria octava de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.

Artículo 42. Resolución administrativa de adjudicación. – Cumplido el procedimiento mediante resolución administrativa de la Alcaldesa o el Alcalde se procederá a realizar la adjudicación de los predios, en los términos previstos en el informe técnico. La resolución será motivada y en ella constarán el fin de la regularización y adjudicación, los derechos adjudicados determinando con calidad la individualización de cada predio en superficie y linderos, así como la zona, barrio y parroquia al cual perteneciere. Constarán además las áreas que por cesión obligatoria pasarán a poder municipal como vías, áreas verdes o comunales y márgenes de protección.

El GAD Municipal de Yantzaza deberá transferir los predios, mediante adjudicación o venta directa, sin necesidad de realizar subastas públicas, exclusivamente a cada uno de los poseedores de los predios privados que fueron expropiados conforme el artículo 596 del Código Orgánico de Organización, Territorial, Autonomía y Descentralización.

Artículo 43. Protocolización e inscripción. – El GAD Municipal de Yantzaza realizará la solicitud de inscripción de las resoluciones administrativas ante el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Yantzaza. Una vez inscritas, serán entregadas a los beneficiarios.

Artículo 44. Cancelación del inmueble expropiado. – El GAD Municipal de Yantzaza cancelará al propietario original del inmueble expropiado los valores que por ley le correspondan cuando documentadamente haya justificado de que la ocupación del inmueble no se produjo por su propio consentimiento o acuerdo con los poseedores.

El certificado de disponibilidad presupuestaria de sustituirá con el informe de financiamiento emitido por la Dirección Financiera del GAD Municipal de Yantzaza. El costo del metro cuadrado del inmueble expropiado será determinado por Avalúos y Catastros a petición de la Dirección de Planificación Territorial y Proyectos, considerándose al efecto la real capacidad de pago y la condición socio económica de los poseсионarios, sobre la base del valor del predio sin tomar en consideración las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía.

Si quien alega ser el propietario del inmueble que pretende regularizarse lo hubiere lotizado o suscrito con los poseсионarios mediante promesas de compraventa u otros contraviniendo disposiciones legales, ordenanzas o normas, no tendrá derecho a pago alguno. En este caso, es condición sin exclusión que los poseсионarios adjunten la denuncia correspondiente ante la Fiscalía General del Estado para poder realizar el trámite.

Artículo 45. Forma de pago del inmueble expropiado. – El pago del valor del inmueble se efectuará mediante títulos de crédito con vencimientos semestrales a un plazo no mayor a veinticinco años o conforme los respectivos adjudicatarios vayan cancelando el valor de los inmuebles adjudicados. Previo al pago del justo precio el GAD Municipal de Yantzaza deducirá los pagos totales o parciales que los poseсионarios hubieren realizado a favor del propietario del terreno, siempre que fueren acreditados con documentos que justifiquen el pago realizado, según el numeral 4 del artículo 596 del Código Orgánico de Organización, Territorial, Autonomía y Descentralización.

Artículo 46. Sanción del acto administrativo. – Luego de que se haya determinado el justo precio del valor a cancelar al propietario del inmueble, el Organismo Técnico determinará el plazo y los valores a cancelar por parte de los beneficiarios. Para el efecto se aprobará una ordenanza individual para el asentamiento humano de hecho y consolidado, en donde deberán constar los nombres de los adjudicatarios, los linderos georreferenciados de los predios, las condiciones de cobro y pago de los valores de los mismos, así como las determinantes a las que deben acogerse para el desarrollo comunitario derivadas del plan parcial.

Artículo 47. Elaboración, aprobación e inscripción de la ordenanza de regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados. – La Dirección de Planificación Territorial y Proyectos elaborará el proyecto de ordenanza de regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado, adjuntando el expediente debidamente organizado y foliado.

Artículo 48. Emisión de títulos de crédito. – Luego de aprobada la ordenanza que sanciona el acto administrativo de regularización prioritaria y adjudicación de predios mediante la declaratoria de utilidad pública por expropiación especial, la Dirección Financiera emitirá los correspondientes títulos de crédito, valores que se contabilizarán como fondos de terceros.

Artículo 49. Incumplimiento de pago. – En caso de incumplimiento de pago por parte del beneficiario de la adjudicación, se ejercitará a la acción coactiva.

TITULO IV

REGLAS COMUNES

Artículo 50. Prohibición de venta. - Los predios adjudicados, quedarán constituidos en patrimonio familiar y no podrán ser enajenados durante un plazo de diez (10) años desde su adjudicación, pasado este plazo se podrán enajenar siempre y cuando no tenga valores de pago pendientes con el GAD Municipal de Yantzaza.

Artículo 51. Ejecutoría. - Las resoluciones administrativas estimatorias o desestimatorias de los procedimientos causarán ejecutoria en el término de diez (10) días. Previo a la ejecutoría podrá presentarse recurso de apelación ante la máxima autoridad del GAD Municipal de Yantzaza.

Artículo 52. Planificación urbanística. – Para garantizar el desarrollo urbanístico del asentamiento de hecho y consolidado a regularizarse, el GAD Municipal de Yantzaza podrá establecer procedimientos de reestructuración parcelaria, integración o unificación de lotes, así como los procedimientos de transferencia de áreas verdes y comunales, márgenes de protección o áreas destinadas al uso público como vías, calles, aceras y bordillos, de conformidad con lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización, Territorial, Autonomía y Descentralización.

Artículo 53. Proceso de habilitación del Suelo. – Consiste en la aprobación del fraccionamiento, la generación de lotes individuales, la contribución de área verde y la trama vial de conformidad con la realidad del asentamiento humano; de ser el caso, la habilitación incluirá el cambio de zonificación, el uso y ocupación del suelo.

En los casos que el nivel de fraccionamiento del asentamiento no permita cumplir con el lote mínimo del aprovechamiento urbanístico, se podrá aprobar los lotes con áreas de excepción inferiores a las áreas mínimas y deberá observar las afectaciones al predio.

Artículo 54. Áreas verdes y de equipamiento público. - El establecimiento de las áreas verdes y de equipamiento público para el caso de los asentamientos humanos de hecho y consolidados deberá respetar el porcentaje del 15% del área útil del predio conforme lo determina el artículo 424 del Código Orgánico de Organización, Territorial, Autonomía y Descentralización. El faltante de áreas verdes será compensado pecuniariamente.

Artículo 55. De los beneficios y cargas. – Una vez regularizado o adjudicado el predio, el titular tendrá derecho al aprovechamiento del uso del suelo en un área integrada a la planificación municipal; en contraparte, el titular está obligado a participar de proyectos que mediante contribución especial de mejoras el GAD Municipal de Yantzaza proponga para mejorar la calidad de vida de los habitantes del sector a través de la ejecución de obra pública.

Artículo 56. Regularización de edificaciones existentes. - La regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado no implica en ninguna circunstancia legalización de las edificaciones existentes en los predios o las actividades económicas que se desarrollan en ellos; por lo que, en el mismo procedimiento los beneficiarios deberán cumplir con lo determinado en la normativa vigente para cada caso.

TITULO V

LEGALIZACIÓN

Artículo 57. Legalización individual de los lotes. - Es la etapa mediante la cual se otorga las escrituras individuales ante el Notario Público o las resoluciones administrativas emitidas por la Alcaldesa o el Alcalde a los beneficiarios del asentamiento humano de hecho o consolidado regularizado debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Yantzaza, previo al pago de todos los tributos establecidos por ley.

Artículo 58. Exención del pago de aranceles o tarifas por los servicios que presta el Registro de la Propiedad.- En el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Yantzaza las inscripciones de regularización, partición y adjudicación de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, de las escrituras de transferencia de dominio a favor de los beneficiarios de la regularización, así como la generación de certificados emitidos por dicho Registro, en todos los casos de regularización, quedan exentos del pago de aranceles y tarifas de diferente naturaleza, de acuerdo con lo previsto en el literal e del artículo 486 del Código Orgánico de Organización, Territorial, Autonomía y Descentralización.

TITULO VI

DESARROLLO DE LAS OBRAS

Artículo 59. Desarrollo de obras de infraestructura pública. - Es la etapa de intervención cuyo propósito es dotar de obras de infraestructura pública al asentamiento humano de

hecho y consolidado regularizado mediante cualquier tipo de gestión, con las siguientes modalidades:

- 1. Gestión pública:** obra de infraestructura pública realizada por el GAD Provincial, GAD Municipal, GAD Parroquial o cualquier entidad del Gobierno Central. El GAD Municipal de Yantzaza procurará asignar en su presupuesto anual un rubro específico que cubra la dotación de servicios básicos para los sectores que han sido sujetos de proceso de regularización y legalización, inversiones que se recuperan a través de la recaudación de la contribución especial de mejoras, conforme lo determinado en la ley.
- 2. Gestión privada:** obra de infraestructura pública ejecutada sin erogación de recursos públicos; la obra se financiará con el aporte exclusivo de las o los beneficiarios de la obra y/o la contribución de actores privados nacionales o internacionales, previa coordinación con las o los beneficiarios. El GAD Municipal de Yantzaza realizará el seguimiento y control de la ejecución de las obras, una vez concluidas le serán entregadas, y estas no generarán pago de contribución especial de mejoras, conforme lo determinado en la Ley.
- 3. Cogestión:** obra de infraestructura pública que cuenta con la participación de la comunidad con el GAD Provincial, GAD Municipal o GAD Parroquial, sea en aportación económica, materiales o mano de obra, previa la suscripción de un convenio de cogestión. El GAD Municipal de Yantzaza realizará el seguimiento y control de la ejecución de las obras, una vez concluidas le serán entregadas, conforme lo determina la ley habrá derecho a la exención del pago de la contribución especial por mejoras en el porcentaje que corresponda.

Artículo 60. Multa. – Los titulares de los predios individuales tendrán la obligación de ejecutar las obras que les correspondan, conforme el cronograma valorado de acuerdo a la ordenanza aprobada.

El incumplimiento de las obras a cargo de los titulares de los predios individuales, implicará el establecimiento de la multa correspondiente al 1% del monto de las obras faltantes, según el cronograma valorado de la ejecución de obras. Estos valores serán cobrados vía coactiva.

El plazo establecido para la ejecución de obras de responsabilidad del asentamiento humano de hecho y consolidado solo empezará a correr una vez concluidas las obras de infraestructura que son responsabilidad de las entidades públicas competentes, y que estas notifiquen al GAD Municipal de Yantzaza, el que a su vez notificará a los titulares de los predios individualizados. El plazo podrá ampliarse por una sola vez por el mismo tiempo otorgado en la ordenanza de aprobación a petición de parte, siempre y cuando se encuentre en el plazo vigente de ejecución de obras.

Artículo 61. Comisión especializada. - Para conocer y resolver sobre cualquier reclamo presentado, se conformará una comisión especializada integrada por la Directora o el Director de Planificación Territorial y Proyectos y la Procuradora Síndica o el Procurador Síndico Municipal.

TITULO VII

ADJUDICACION ADMINISTRATIVA A FAVOR DE GAD MUNICIPAL DE YANTZAZA DEL BIEN MOSTRENCO DONDE SE EMPLAZA EL ASENTAMIENTO DE HECHO LA FLORIDA.

Artículo 62. Propiedad municipal del bien mostrenco. - Conforme a lo previsto en los artículos 414 y 419 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el bien mostrenco donde se emplaza el asentamiento de hecho La Florida, es de propiedad del GAD Municipal de Yantzaza y por lo tanto constituyen patrimonio de éste.

Artículo 63. Procedimiento. – Una vez confirmada la cualidad de mostrenco del terreno donde se emplaza el asentamiento de hecho La Florida, la Dirección de Planificación Territorial y Proyectos y la Procuraduría Sindica del GAD Municipal de Yantzaza emitirán los respectivos informes técnicos para el inicio del proceso de adjudicación.

Artículo 64. Declaratoria. – La Alcaldesa o el Alcalde, una vez que haya recibido los informes que se indican en el artículo 63, emitirá su informe para que sea conocido, y aprobado por el Concejo Municipal de Yantzaza, que emitirá la Resolución respectiva declarando la propiedad a favor del GAD Municipal de Yantzaza del terreno donde se emplaza el asentamiento de hecho La Florida.

Artículo 65. Publicación. – La declaratoria de propiedad a favor del GAD Municipal de Yantzaza del terreno donde se emplaza el asentamiento de hecho La Florida, deberá ser publicada en un medio de comunicación escrito de circulación a nivel nacional y un medio de comunicación radial local, durante tres días consecutivos. Además, se colocarán carteles en los lugares más visibles de la parte frontal del edificio del GAD Municipal de Yantzaza.

Artículo 66. Reclamos. – Los particulares que se consideren afectados por la declaratoria de propiedad a favor del GAD Municipal de Yantzaza del terreno donde se emplaza el asentamiento de hecho La Florida, tendrán un plazo de hasta 15 días, contados después de la última publicación, para que presenten sus reclamos o impugnaciones, de manera escrita a la ya referida Declaratoria, y que estarán dirigidas a la Alcaldesa o al Alcalde, a efectos de que sean remitidas para su análisis y resolución, adjuntando los siguientes documentos: (a) copia certificada de la escritura pública con la que demuestre la titularidad del inmueble

declarado como propiedad municipal, en la que deberá constar la respectiva razón de inscripción en el Registro de la Propiedad, (b) último certificado de pago del impuesto predial, respecto al bien reclamado, (c) certificado de no adeudar al GAD Municipal de Yantzaza del o de presuntos propietarios, (d) levantamiento planimétrico georeferenciado del inmueble, en medio físico y magnético, y (d) certificado de gravámenes actualizado del inmueble objeto del reclamo, en el que conste la historia de dominio de dicho bien, por lo menos de los últimos 15 años, otorgado por el Registrador de la Propiedad y Mercantil del cantón Yantzaza según corresponda.

Una vez recibido el expediente de reclamo o impugnación, a la Alcaldesa o al Alcalde solicitará a la Comisión Especializada que en un plazo no mayor a 15 días emitan los informes respectivos, para que sean conocidos, y aprobados o reprobados mediante resolución por el Concejo Municipal de Yantzaza. De haber justificado el reclamante, en legal y debida forma su derecho de dominio sobre el inmueble objeto de reclamo o impugnación, habrá lugar a la revocatoria de tal Resolución. Caso contrario será ratificada.

Artículo 67. Incorporación a los activos del GAD Municipal de Yantzaza. – De no haberse presentado reclamo o impugnación alguna; o, vencido el plazo que fuere señalado en el artículo 65, y/o no haber demostrado conforme a derecho la propiedad del inmueble durante dicho plazo, quedará ejecutoriada la declaratoria de propiedad a favor del GAD Municipal de Yantzaza del terreno donde se emplaza el asentamiento de hecho La Florida emitida por el Concejo Municipal, y se mandará a protocolizarla en la Notaría correspondiente, junto con las publicaciones realizadas en la prensa, como también con los respectivos informes técnico y jurídico, para su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Yantzaza, la que constituirá título de propiedad del GAD Municipal de Yantzaza, para su incorporación final en el catastro pertinente.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. - Será nulo el título que acredite la propiedad privada sobre inmuebles, sea por venta, permuta, donación, legalización o regularización, si se comprobare que se hubieren utilizado documentos falsos para obtener los beneficios que se derivan de la Ley y esta ordenanza.

SEGUNDA. - La Dirección Financiera con apoyo de Avalúos y Catastros mantendrá actualizado el catastro de bienes inmuebles de propiedad privada y pública municipal.

TERCERA. - Los bienes inmuebles de dominio y uso público municipal no podrán ser cambiados de categoría conforme prevé el artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

CUARTA. - Previo a la declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación para regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados, la Dirección Financiera certificará sobre la disponibilidad de fondos presentes o futuros para ejecutar programas o proyectos de dotación de obras y servicios básicos.

QUINTA. - En cualquier caso, de venta, permuta, partición administrativa o regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados, el informe del Organismo Técnico considerará el mandato constitucional de propender al efectivo cumplimiento de la función social y ambiental.

SEXTA. - En caso de que en el procedimiento administrativo de declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación total se detectare un excedente, en ningún caso se aplicarán descuentos para efectos de adjudicación, de tal modo que los precios de expropiación y adjudicación se calcularán en base al avalúo comercial del área de terreno.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Todos los cuerpos normativos de igual o menor jerarquía que se opongan a la presente ordenanza quedan derogados.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial, Gaceta Oficial, y el dominio web de la Municipalidad www.yantzaza.gob.ec

Dado y firmado, en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Yantzaza, a los cinco días del mes de septiembre del 2025.



Ing. María Elizabeth Lalangui Cabrera
ALCALDESA DEL CANTÓN YANTZAZA



Abg. Ligia Magdalena Cañar Torres
SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL

SECRETARÍA DE CONCEJO MUNICIPAL. - CERTIFICO. – Que la “**ORDENANZA QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO PARA LA REGULARIZACIÓN Y LEGALIZACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS**

HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS ESTABLECIDOS EN EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN YANTZAZA", fue analizada, discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Yantzaza, en Primer Debate en la Sesión Ordinaria del día miércoles diecisiete de septiembre del dos mil veinticinco; y, en Segundo Debate en Sesión ordinaria del jueves veinticinco de septiembre del año dos mil veinticinco, de conformidad a la que dispone el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización vigente.



Abg. Ligia Cañar Torres
SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL

Yantzaza, 06 de octubre del 2025

Yantzaza, a las 17h00 del día seis del mes de octubre del dos mil veinticinco, de conformidad con lo estipulado con el Art. 322 y Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), **SANCIONO Y ORDENO** , la promulgación a través de su publicación en el Registro Oficial, la Gaceta Oficial y en el Portal Web www.yantzaza.gob.ec , **"ORDENANZA QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO PARA LA REGULARIZACIÓN Y LEGALIZACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS ESTABLECIDOS EN EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN YANTZAZA "**.



Ing. María Lalangui Cabrera
ALCALDESA DEL CANTÓN YANTZAZA

Yantzaza, 06 de octubre del 2025

SECRETARÍA DE CONCEJO MUNICIPAL. - CERTIFICO, QUE LA SEÑORA INGENIERA, MARÍA ELIZABETH LALANGUI CABRERA, ALCALDESA DEL CANTÓN YANTZAZA, a los seis días del mes de octubre del año dos mil veinticinco, **SANCIONÓ Y ORDENÓ, la promulgación a través de su publicación en el Registro Oficial, la Gaceta Oficial y el Portal Web www.yantzaza.gob.ec , “ORDENANZA QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO PARA LA REGULARIZACIÓN Y LEGALIZACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS ESTABLECIDOS EN EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN YANTZAZA ”**



Abg. Ligia Cañar Torres
SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL



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

IM/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.