

ORDENANZA No. 19

QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO PARA LA DECLARATORIA DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y LA REGULARIZACIÓN DE PREDIOS A SUS PROPIETARIOS EN EL CANTÓN PANGUA

EXPOSICION DE MOTIVOS

El incremento de las condiciones adversas en el país en los últimos años ha empobrecido a la ciudadanía, quienes al no poder acceder a terrenos debidamente urbanizados por los altos costos que conlleva la implementación de servicios básicos, han sido obligados a constituirse en asentamientos humanos irregulares.

Por otro lado, los propietarios de predios han procedido a vender sus tierras fraccionando en lotes pequeños con la finalidad de que sus compradores construyan una vivienda y puedan albergar a sus familias, encontrándose de esta manera en condiciones de vulnerabilidad, ya que no han podido asegurarse con un título de propiedad legalmente registrados y tampoco con servicios básicos eficientes.

En ciertos casos, grupos de personas se han organizado en asociaciones o comités que en su mayoría son legalmente reconocidas y adquieren terrenos que fraccionan y entregan a sus socios para la construcción de viviendas, pero que no han podido legalizar estos fraccionamientos por falta de normativa, el desorden en el proceso de repartición, incumplimiento con los requisitos establecidos o simplemente descuido.

Es una realidad cantonal, que las personas han adquirido predios pequeños en asentamientos humanos concentrados, dispersos en la zona rural y han construido sus viviendas, pero sin su debida legalización por falta de una normativa que permita su regularización ya que no cumplen con el área mínima contemplada en el Ordenamiento Territorial vigente al momento.

Frente a esta problemática, el Gobierno Municipal del Cantón Pangua, en cumplimiento del principio fundamental de impulsar el desarrollo y mejorar el bienestar de la población y en aplicación de lo establecido en la normativa nacional, elabora la presente normativa para el Reconocimiento de los Asentamientos Humanos de interés social tanto en suelo urbano como en el suelo rural del cantón y la regularización de los predios indivisos y la adjudicación a sus posesionarios.

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN PANGUA.

CONSIDERANDO:

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

QUE, el artículo 31 de la Constitución de la República del Ecuador 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 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 de la República del Ecuador establece 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. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias. Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;

QUE, el numeral 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador manifiesta que los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: 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 376 de la Constitución de la República del Ecuador, en su tenor literal expresa *“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 a beneficios a partir de prácticas especulativas sobre uso del suelo, en particular por el cambio del uso, de rústico a urbano o de público a privado”*;

QUE, de conformidad con el artículo 4, literal f) del Código Orgánico de Organización, Territorial, Autonomía y Descentralización los fines de los gobiernos autónomos descentralizados concuerda con lo expresado en la Constitución, respecto a que las personas deben obtener un hábitat seguro y saludable para los ciudadanos y la garantía de su derecho a la vivienda en el ámbito de sus respectivas competencias;

QUE, conforme el artículo 55, letra b) del Código Orgánico de Organización, Territorial, Autonomía y Descentralización es competencia exclusiva de los gobiernos autónomos descentralizados municipales, el *“Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”*;

QUE, el artículo 57 letra a) del Código Orgánico de Organización, Territorial, Autonomía y Descentralización establece las atribuciones del Concejo Municipal, entre ellas constan la facultad normativa en las materias de su competencia, mediante la expedición de ordenanzas cantonales;

QUE, el artículo 446 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina que los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, con el objeto de ejecutar planes de desarrollo social, proporcionar programas de urbanización y de vivienda de interés social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo y por razones de utilidad pública o de interés social podrán declarar la expropiación de bienes, previa justa valoración, indemnización y el pago de conformidad con la ley;

QUE, el artículo 447 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización expresa que las máximas autoridades administrativas de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales para realizar expropiaciones resolverán la declaratoria

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;

QUE, el artículo 486 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que, cuando por resolución del órgano legislativo del gobierno descentralizado autónomo municipal o metropolitano, se requiera regularizar barrios ubicados en su circunscripción territorial, el alcalde, a través de los órganos administrativos de la municipalidad, podrá, de oficio o a petición de parte, ejercer la potestad de partición administrativa;

QUE, el artículo 596 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en relación a la expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y de expansión urbana, establece que: *“Con el objeto de regularizar los asentamientos humanos de hecho en suelo urbano y de expansión urbana, de propietarios particulares, los gobiernos autónomos descentralizados metropolitanos o municipales, mediante resolución del órgano legislativo, pueden declarar esos predios de utilidad pública e interés social con el propósito de dotarlos de servicios básicos y definir la situación jurídica de los poseedores, adjudicándoles los lotes correspondientes. Cada Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano establecerá mediante ordenanza los criterios para considerar un asentamiento humano como consolidado o cualquier otra definición que requiera a fin de viabilizar la legalización de asentamientos humanos de interés social en sus circunscripciones territoriales, en atención a sus propias realidades”*;

QUE, la Disposición Transitoria Décimo Cuarta del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que; *“En el caso de asentamientos irregulares consolidados existentes hasta la publicación de las reformas del presente Código, el cumplimiento del requisito del porcentaje mínimo de áreas verdes, podrá disminuirse gradualmente, según su consolidación, a través de los cambios a la ordenanza; en tal caso, previo a la adjudicación, los copropietarios compensarán pecuniariamente, al valor catastral, el faltante de áreas verdes. Excepcionalmente en los casos de asentamientos de hecho y consolidados declarados de interés social, en que no se ha previsto el porcentaje de áreas verdes y comunales establecidas en la ley, serán exoneradas de este porcentaje.”*;

QUE, el artículo 32 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo faculta a que mediante la ejecución de los Planes parciales se realice la regulación urbanística y de gestión de suelo detallada para los polígonos de intervención territorial en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana. Los programas para la regularización prioritaria de los asentamientos humanos de hechos con capacidad de integración urbana. Los programas para relocalización de asentamientos humanos en zona de riesgo no mitigable y otros casos definidos como obligatorios;

QUE, el artículo 74 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo determina los instrumentos para la gestión del suelo de los asentamientos de hecho y lo define como 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 infraestructura y servicios básicos de la declaratoria de regularización prioritaria;

QUE, el artículo 75 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo obliga a los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales o metropolitanos a realizar un

levantamiento periódico de información, física, social, económica y legal de todos los asentamientos de hecho localizados en su territorio. Dicha información será remitida de forma obligatoria al ente rector nacional en materia de hábitat y vivienda, de conformidad con el procedimiento establecido para el efecto;

QUE, el artículo 76 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo señala que:

“Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, en el plan de uso y gestión de suelo, determinarán zonas que deban ser objeto de un proceso de regularización física y legal de forma prioritaria, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad. Para ello, se contará previamente con un diagnóstico integral que establezca la identificación de los beneficiarios, la capacidad de integración urbana del asentamiento humano, la ausencia de riesgos para la población y el respeto al patrimonio natural y cultural, de conformidad con la legislación vigente. Esta declaratoria se realizará en el componente urbanístico del plan de uso y gestión de suelo.

El Gobierno Central realizará la declaratoria de regularización prioritaria, en el caso que los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos no lo realicen en el plazo de dos años contados desde la vigencia del plan de uso y gestión del suelo.

La declaratoria de 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, a través del derecho de superficie o de los mecanismos jurídicos contemplados en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización para la regularización de asentamientos humanos de hecho. Para tales efectos, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos gestionarán de forma expedita los trámites y procesos correspondientes.

Para resolver la situación de los asentamientos de hecho que no cumplan con los parámetros de integración urbana, que presenten riesgos para la población, o que se localicen sobre áreas declaradas de protección natural o cultural, el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano aplicará el instrumento de declaración de zonas de interés social en terrenos adecuados.

Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos como parte del proceso de regularización realizarán 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, los que podrán ser financiados vía contribución especial de mejoras. (...).”;

QUE, mediante la Resolución No. 006-CTUGS-2020 de 28 de febrero de 2020, el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo resolvió expedir los **“LINEAMIENTOS PARA PROCESOS DE LEVANTAMIENTO PERIÓDICO DE INFORMACIÓN Y REGULARIZACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO”**; y,

En ejercicio de las atribuciones dispuestas en la Constitución de la República y del Ecuador y la Ley,

EXPIDE

ORDENANZA QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO PARA LA DECLARATORIA DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y LA REGULARIZACIÓN DE PREDIOS A SUS PROPIETARIOS EN EL CANTÓN PANGUA

CAPITULO I

GENERALIDADES

Artículo 1. Objeto.- El presente Proyecto de Ordenanza tiene por objeto establecer los procedimientos necesarios para el reconocimiento de los Asentamientos Humanos de Hecho calificados como de Interés Social, y la posterior regularización de los predios y su adjudicación de manera individual a sus poseedores, garantizando la provisión de sistemas públicos de soporte y su libre accesibilidad.

Artículo 2. Ámbito.- El ámbito de esta normativa es la jurisdicción del cantón Pangua, tanto en el suelo urbano, como suelo rural y suelo rural de expansión urbana, de manera que reúna en una sola ordenanza, los procedimientos necesarios para todas las actuaciones sobre la regularización de asentamientos humanos.

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

- a) **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.
- b) **Buena fe:** es la conciencia de haber adquirido el dominio del predio por medios pacíficos, exentos de fraude y de cualquier otro vicio.
- c) **Copropiedad:** Se entiende como copropiedad al bien inmueble o lote de terreno que se encuentra en propiedad de varias personas.
- d) **Consolidación de un asentamiento:** Es el porcentaje de ocupación de viviendas habitadas, en relación al número de lotes fraccionados de hecho dentro del predio o predios proindiviso objeto de regularización.
- e) **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.
- f) **Indiviso:** Bien inmueble de varios propietarios que no se puede dividir, todos los dueños del bien comparten sus derechos simultáneamente y ninguno puede reclamar su exclusiva posesión sin el consentimiento del resto.

- g) **Macrolote:** Se trata de un predio de gran extensión dentro de un asentamiento humano, el cual está dividido en lotes más pequeños aptos para actividades residenciales.
- h) **Microlote:** Predio que forma parte de un macrolote.
- i) **Proindiviso:** Se refiere a un bien inmueble cuyo derecho de propiedad se encuentra compartida por varias personas. Esto significa que los dueños no tienen sus propias partes individuales, sino solo su interés en el todo común.
- j) **Posesión pública y pacífica:** Se entenderá como la ocupación del predio o inmueble, con ánimo de señor o dueño y sin uso de fuerza.
- k) **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.
- l) **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.
- m) **Unidad habitacional:** Es un espacio construido de manera adecuada con el propósito de destinarlo a fines habitacionales; con posibilidad de acceso a servicios básicos y su respectivo acceso a la vía pública.
- n) **Vivienda habitada:** Unidad habitacional ocupada por personas que han fijado en ella su morada habitual.
- o) **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.
- p) **Regularización Integral:** La regularización integral en Ecuador se refiere a un proceso que busca legalizar asentamientos humanos informales, garantizando el acceso a servicios básicos y la regularización de la tenencia de la tierra. Este proceso implica la adaptación de normas urbanísticas, la habilitación del suelo para la construcción y la titulación individual de los beneficiarios.
- q) **Función Social de la propiedad:** La función social de la propiedad es el principio que establece que el derecho de propiedad no es absoluto, sino que está limitado por el interés general y la necesidad de que la propiedad sirva a la comunidad.

- r) **Clasificación del suelo:** De acuerdo con la Ley Orgánica De Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), para la clasificación del suelo existen dos categorías: urbano y rural.
- s) **Subclasificación del suelo:** Tal como lo establece la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, y en atención a las características biofísicas, productivas y los sistemas públicos de soporte, el suelo se subclasifica en las categorías de suelo urbano consolidado, no consolidado y protección en el suelo urbano. Mientras que, para el suelo rural, se clasifica en suelo productivo, de aprovechamiento extractivo, de protección y de expansión urbana.
- t) **Tratamiento urbanístico:** Se definen como Tratamientos Urbanísticos aquellas políticas, estrategias y disposiciones que se aplicará a cada polígono de intervención para orientar el planeamiento urbanístico y la gestión del suelo de acuerdo a sus características geomorfológicas, físico ambientales y socioeconómicas.
- u) **Cargas urbanísticas:** Las cargas urbanísticas se refieren a las obligaciones económicas y de ejecución que deben asumir los propietarios de terrenos para la realización de actuaciones urbanísticas, como la urbanización o construcción, a cambio de beneficios o autorizaciones otorgadas por las autoridades.
- v) **Unidad de actuación urbanística:** Es un área de terreno delimitada, generalmente dentro de suelo urbano o de expansión urbana, que se urbaniza o construye de manera integrada como parte de un proyecto urbanístico más amplio. Estas unidades son instrumentos para la gestión y ejecución de proyectos urbanísticos, permitiendo la transformación coordinada de un sector específico.

CAPITULO II

RECONOCIMIENTO DE ASENTAMIENTO DE HECHO

Artículo 4. Asentamientos Humanos de Hecho.-Son objeto de reconocimiento los asentamientos humanos de hecho, aquellos que cuentan con las siguientes características:

- a) Asentamientos humanos de hecho cuya ocupación del territorio incurra en procesos de fraccionamiento, trama vial, dotación de áreas verdes, equipamientos y servicios que no están inscritos en el planeamiento urbanístico del Municipio;
- b) Asentamientos humanos de hecho que presentan inseguridad jurídica respecto de la tenencia del suelo, precariedad en la vivienda y déficit de infraestructura y servicios básicos;
- c) Asentamientos humanos de hecho que se encuentran fuera de zonas de riesgo o en zonas de riesgo mitigable conforme a los lineamientos del ente rector en materia de gestión de riesgos.

Artículo 5. Asentamientos Humanos objetos de Regularización.-Los siguientes tipos de Asentamientos humanos pueden ser regularizados:

- a) Aquellos asentamientos humanos de hecho consolidados de interés social ubicados en predios que se encuentren proindiviso, cuya ocupación se haya realizado de manera pública y pacífica;
- b) Asentamientos humanos de hecho cuyo uso principal no presente incompatibilidad al uso del suelo definido por la ordenanza municipal o metropolitana correspondiente dentro de su PUGS;
- c) Asentamientos humanos de hecho que se ubiquen en áreas con afectaciones viales o por infraestructuras públicas. En estos casos, se puede proceder a la regularización respetando las áreas de afectación y reubicando a los habitantes que se asienten dentro de estas, si los hubiera;
- d) Asentamientos humanos de hecho cuyos pobladores justifiquen la tenencia o la relocalización de asentamientos humanos en zonas de riesgo no mitigable;
- e) Asentamientos humanos ubicados en suelos rurales que no tienen aptitudes para el desarrollo de actividades agropecuarias; para este efecto, la Autoridad Agraria Nacional, de conformidad con la Ley y previa petición del GADM competente, en el plazo de noventa días siguientes a la petición, mediante informe técnico que determine tales aptitudes, autorizará, el cambio de la clasificación de suelos rurales de uso agrario a suelos de expansión urbana.

Artículo 6. Asentamientos Humanos que no son objetos de Regularización.- Se excluyen de la presente regularización las siguientes:

- a) Asentamientos humanos de hecho que se encuentren en áreas de conservación del patrimonio natural establecidas en el Código Orgánico Ambiental, como:
 - Categorías de representación directa: Sistema Nacional de Áreas Protegidas, Bosques y Vegetación Protectores y las áreas especiales para la conservación de la biodiversidad;
 - Categoría de ecosistemas frágiles: Páramos, Humedales, Bosques Nublados, Bosques Secos, Bosques Húmedos, Manglares y Moretales;
 - Categorías de ordenación: Los bosques naturales destinados a la conservación, producción forestal sostenible y restauración;
 - En áreas de recursos naturales cuyo uso con actividades residenciales esté prohibido; y,
 - Entre otros.
- b) Asentamientos humanos en áreas de riesgo no mitigable o zonas de protección especial, en áreas de protección de ríos y quebradas, áreas de influencia por peligro volcánico y, áreas de riesgo determinadas dentro del radio de influencia de actividades petroleras e industrias de alto riesgo e impacto;
- c) Asentamientos humanos implantados en áreas verdes, comunales o equipamientos de propiedad municipal o privada, con uso vigente o en proceso de implementación.

Artículo 7. De la calificación.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pangua, procederá en primer lugar a la calificación del asentamiento humano de hecho como consolidado y de interés social, a aquellos que cumplan con los siguientes requisitos:

- Fraccionamiento de hecho con un mínimo de cuatro lotes;

- Porcentaje de consolidación mínimo del 20% de viviendas habitadas o al menos dos viviendas.
- Informe técnico de Riesgos que certifique que el asentamiento no se encuentre en Zona de Riesgo No Mitigable.
- Informe Técnico de Gestión Ambiental que el Asentamiento Humano no se encuentre en zonas de protección natural o cultural.
- Apertura de al menos una calle de acceso
- Informe de la Unidad de Avalúos y Catastros, de que no se encuentre en áreas verdes, comunales o equipamientos de propiedad municipal, estatal o privada, con uso vigente o en proceso de implementación;

Artículo 8. Procedimiento de Calificación.- El GAD Municipal del cantón Pangua a través de la Dependencia Municipal encargada del Ordenamiento Territorial, procederá de oficio o a petición de la parte interesada mediante una inspección técnica al sitio, con la calificación de Asentamiento Humano de Hecho de Interés Social, para lo cual verificará el cumplimiento en base al artículo precedente.

Artículo 9. Formas de Regularización de Asentamientos Humanos.-Una vez que se ha calificado el Asentamiento Humano de Hecho de Interés Social, se procederá a identificar la clase de suelo a la que corresponde. En el caso en que el Asentamiento Humano se encuentre dentro del Suelo Rural, se aplicará la Potestad de Partición Administrativa.

Si se encuentra dentro del Suelo Urbano y Suelo Rural de Expansión Urbana, se aplicará la Expropiación Especial para regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y de expansión urbana.

Sin embargo, y acorde a la particularidad del caso, se aplicará el procedimiento de Potestad de Partición Administrativa en Suelo Urbano y Rural de Expansión Urbana.

Artículo 10. Áreas Verdes y Comunales.- En todos los Asentamientos Humanos existe la obligación de áreas verdes y comunales, que se considerará mínimo el 15% de la suma de todos los predios resultantes considerada como área útil, sin tomar en cuenta el resto de área que podría tener el terreno global, tal y como lo establece el COOTAD.

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

GRADO DE CONSOLIDACIÓN																
20	25	30	35	40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	100	
15	14	13	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	0	
PORCENTAJE ACEPTABLE DE AREAS VERDES Y COMUNALES																

En tal caso, previo a la adjudicación, los copropietarios compensarán pecuniariamente, al valor catastral el faltante de áreas verdes; valor que se destinará a la adquisición (por expropiación,

compra, donación o cualquier otra forma de adquirir el dominio), del área faltante próxima al Asentamiento Humano para la implementación de las respectivas áreas comunales.

Excepcionalmente en los casos de asentamientos de hecho y consolidados declarados de interés social, en que no se ha previsto el porcentaje de áreas verdes y comunales establecidas en la ley, serán exoneradas de este porcentaje.

CAPITULO III

POTESTAD DE PARTICIÓN ADMINISTRATIVA

Artículo 11. Potestad de Partición Administrativa.- Cuando se requiera regularizar Asentamientos Humanos de interés social ubicados dentro de la circunscripción territorial del cantón Pangua, previa resolución por el Concejo Municipal; el Alcalde o Alcaldesa a través de los órganos administrativos de la Municipalidad, podrá de oficio o a petición de parte, ejercer la Potestad de Partición Administrativa en predios que dispongan de título de dominio pero que se encuentren indivisos o proindivisos.

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

Artículo 12. Ámbito de aplicación de la partición administrativa.- Se aplicará a todos los predios que se encuentren indivisos y proindivisos en todo el territorio cantonal, siempre que su uso de suelo sea destinado a vivienda de interés social; para lo cual se determina los siguientes criterios:

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

Artículo 13. Beneficiarios de Partición Administrativa.- La resolución de titularización administrativa configura el derecho de propiedad individual o en condominio sobre un bien o varios bienes inmuebles que:

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

También serán beneficiarios los posesionarios de lotes cuando la persona natural o jurídica titular de dominio, mediante convenio celebrado con la municipalidad, manifieste su acuerdo con la partición administrativa y adjudicación ya sea porque los posesionarios hubieren satisfecho el pago

del valor de cada lote o porque hubiere intervenido en la compra venta, en su representación, y tengan como propósito cumplir la función social y ambiental.

Artículo 14. Prohibición de adquirir el dominio.- No podrá adquirir el dominio o beneficiarse de los efectos previstos en la Ley y esta ordenanza, el Alcalde o Alcaldesa, las concejales y concejales, así como los funcionarios y servidores municipales que directamente intervengan en el proceso de partición administrativa.

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

Artículo 15. Trámite de Oficio.- Cuando el trámite se realice de oficio esta modalidad de partición administrativa y adjudicación; las acciones comenzarán por los barrios o sectores en los que se encuentren construidas una mayor cantidad de viviendas, para lo cual el Alcalde o Alcaldesa requerirá previamente al Concejo Cantonal la resolución correspondiente al barrio o sector específico a intervenir.

Artículo 16. Trámite a petición de parte.- Cuando el requerimiento de la partición administrativa sea de parte interesada, el o los solicitantes deberán realizar el trámite personalmente y en caso de imposibilidad de comparecer personalmente lo harán mediante poder especial otorgado vigente.

CAPITULO IV

PROCEDIMIENTO DE PARTICION ADMINISTRATIVA

Artículo 17. Inicio del Trámite.- De oficio o a petición de parte, la Dependencia Municipal encargada del Ordenamiento Territorial, emitirá a Alcaldía un criterio técnico de prefactibilidad de partición administrativa y adjudicación de la propiedad a favor de posesionarios que pretendan derechos sobre uno o varios predios que carezcan de título inscrito o que lo tengan en condominio con título que les atribuyan derechos singulares, cuya posesión consista en procesos de fraccionamiento de hecho no derivado de procesos de lotización o urbanización aprobados por la Municipalidad.

Artículo 18. Resolución del Legislativo.- En base al criterio técnico de prefactibilidad, el Alcalde/a solicitará al Concejo Municipal de esta entidad municipal que, mediante resolución, se lo faculte para ejercer la partición y adjudicación administrativa del sector en cuestión.

Artículo 19. Inicio del Procedimiento.- Una vez que el Legislativo faculte el proceso, el ejecutivo o su delegado, mediante acto administrativo, resolverá el inicio del procedimiento y dispondrá la inscripción de la declaratoria de partición administrativa para que el registrador de la propiedad se abstenga de inscribir cualquier acto traslativo de dominio o gravamen, relacionado con el predio objeto de la declaratoria, salvo que sea a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pangua.

Artículo 20. Trámite por parte de interesados.- Cuando se trate de un trámite a petición de parte interesada, la Dirección de Planificación o la que hiciera sus veces, solicitará a los futuros beneficiarios los siguientes requisitos:

1. Levantamiento topográfico general de todo el sector del cual se solicita la partición y adjudicación administrativa, incluyendo coordenadas geo referenciadas, y la implantación de cada uno de los lotes sujetos de partición incluyendo ubicación exacta, área total, linderos, dimensiones, y colindantes;
2. Identificación precisa del número e identidad de los interesados a ser beneficiados adjuntando los documentos de identificación de cada uno de ellos y, de ser el caso, el documento de representación o delegación;
3. Declaración juramentada de cada beneficiario ante el Notario que incluya los siguientes aspectos:
 - Constancia del tiempo de posesión,
 - No tener conflicto sobre la posesión o dominio.
 - No estar en posesión de otro predio dentro del mismo sector a ser regularizado y que tampoco ha obtenido algún predio en otro sector intervenido mediante este procedimiento por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pangua.
 - Conocimiento de la normativa vigente para este procedimiento y que se asume las consecuencias administrativas, civiles o penales sobre los datos consignados y las afirmaciones declaradas o de las reclamaciones de terceros que se presentaren sobre este proceso.
4. Copia del pago de algún servicio básico a nombre del poseionario solicitante en caso de tener.
5. Los demás que sirvan para comprobar la posesión, sean estas promesas de compraventa o resoluciones de posesión efectiva, o cualquier otro documento que sustente la posesión alegada.

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

Artículo 21. Trámite de Oficio.- Cuando se trate de un proceso de oficio, la Dirección de Planificación o quien haga sus veces, recabará la información necesaria para cumplir con los parámetros descritos en el artículo anterior.

Artículo 22. Verificación de Datos.- Una vez compilados todos los requisitos, el Municipio procederá a la verificación de datos, para lo cual contará con la colaboración obligatoria de los interesados, así como de todo órgano u organismo público, tales como el registro de la propiedad, notarías, entre otros; en un plazo no mayor a 30 días.

Artículo 23. Informe Técnico Provisional.- Una vez verificada la información la Dirección de Planificación o quien haga sus veces emitirá el informe técnico provisional que contendrá los siguientes parámetros:

- Planos georreferenciados del predio total.
- Criterios de partición del bien proindiviso, que incluye lotes mínimos, amplitud de vías de acceso, porcentaje de áreas comunales, usos del suelo.
- Diseño o rediseño del fraccionamiento de la propiedad.
- Fichas catastrales y tabulación de la información.
- Nómina de beneficiarios conocidos
- Nómina de beneficiarios no identificables
- Certificado de la Dependencia Municipal de Gestión de Riesgos.
- Certificado de la Dependencia Municipal de Gestión Ambiental.

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

Artículo 24. Informe Técnico Definitivo.- Al término de quince días contados a partir de la publicación del extracto del informe técnico provisional y con las observaciones aportadas por los beneficiarios o personas que tengan interés en el proceso, la Dirección de Planificación o quien haga sus veces emitirá el Informe técnico definitivo.

Artículo 25. Resolución Administrativa de Partición.- Cumplido este procedimiento, mediante resolución administrativa de partición y adjudicación, debidamente motivada, el Ejecutivo procederá a la reconfiguración, partición y adjudicación de los lotes correspondientes a favor de los copropietarios en función de los parámetros establecidos en informe técnico definitivo.

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

Artículo 26. Inscripción en el Registro de la Propiedad.- La resolución administrativa de partición y adjudicación, se inscribirá en el Registro de la Propiedad del cantón Pangua. Este documento, sin otra solemnidad, constituirá el título de dominio a favor del beneficiario y de transferencia de las áreas públicas, verdes y comunales, a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pangua.

Artículo 27. Prestaciones Económicas.- Las certificaciones que sean requeridas, la inscripción de la resolución administrativa de partición y adjudicación o de cualquier otro instrumento que se genere cuando el trámite haya iniciado de oficio en la administración municipal, no causarán derecho, tasa o prestación económica de ninguna naturaleza.

Artículo 28. Controversias.- Cuando por efectos de la resolución administrativa de partición y adjudicación, se produzcan controversias entre el beneficiario del acto administrativo y quien manifieste tener algún derecho vulnerado; serán conocidas y resueltas por la o el juez competente y en trámite que la Ley establezca que tratará únicamente respecto del valor que el beneficiario de la resolución administrativa de partición y adjudicación estará obligado a pagar por efecto del acto administrativo.

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

Artículo 29. Consecuencias de Controversias.- En razón del orden público, la resolución administrativa de partición y adjudicación no será revertida o anulada. En caso de existir adulteración o falsedad en la información concedida por los beneficiarios, la emisión de la resolución y la partición y adjudicación en la parte correspondiente será nula.

CAPÍTULO V

EXPROPIACIÓN ESPECIAL PARA REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DE INTERÉS SOCIAL EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA

Artículo 30. Expropiación Especial para Regularización de Asentamientos Urbanos.- Con el propósito de regularizar los asentamientos humanos de hecho y consolidados, ubicados en el sector urbano y de expansión urbana del Cantón Pangua, el Concejo Municipal podrá declarar de utilidad pública los predios ocupados por propietarios particulares con fines de expropiación inmediata y su consiguiente adjudicación de lotes fraccionados a sus respectivos posesionarios; conforme lo determina el artículo 596 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

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

Artículo 31. Criterios para su aplicación.- Para la aplicación de la regularización mediante la Expropiación Especial, se tomará en cuenta los Asentamientos humanos que cumplan con las siguientes características:

- Que los predios ocupados se encuentren dentro del área urbana o de expansión urbana.
- Que presenten un proceso de fraccionamiento con calles de acceso claramente identificadas.
- Que presenten al menos un 30% de porcentaje de lotes con construcción de viviendas.
- Que la ocupación de los predios sea por un tiempo no menor a cinco años.
- Que su ocupación se haya realizado de manera pública y pacífica
- Que se encuentren fuera de una zona de riesgo no mitigable.
- Que se encuentren fuera de áreas de conservación del patrimonio natural establecidas en el Código Orgánico Ambiental.

- Que se encuentren fuera de las zonas de protección especial, áreas de protección de ríos y quebradas, áreas de influencia por peligro volcánico y, áreas de riesgo determinadas dentro del radio de influencia de actividades petroleras e industrias de alto riesgo e impacto.
- Que se encuentren fuera de áreas verdes, comunales o equipamientos de propiedad municipal o privada, con uso vigente o en proceso de implementación;
- Que no se encuentren dentro de predios pertenecientes a entidades del sector público, áreas de participación municipal.
- Que no se encuentren dentro de predios declarados de utilidad pública.

Artículo 32. Obligatoriedad de dotar Servicios Básicos.- Los predios ocupados por asentamientos humanos consolidados, objeto de expropiación especial para su regularización, serán dotados de servicios básicos como agua potable, alcantarillado, recolección y procesamiento de basura y de obras públicas como asfaltado de sus calles y otros que permitan a sus habitantes vivir con dignidad, cuyo financiamiento correrá por cuenta del gobierno municipal, para lo cual podrá contar con apoyo de otras entidades del Estado.

La administración municipal, podrá recuperar los valores invertidos, mediante el sistema de contribuciones especiales de mejora, en el que se tendrá en cuenta el aporte de los beneficiarios de las obras y servicios públicos.

Artículo 33. De los requisitos para definir la situación jurídica de los poseedores.- Para los efectos determinados en este capítulo, los poseedores deberán acompañar a su solicitud los siguientes documentos:

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

CAPITULO VI

PROCESO DE EXPROPIACIÓN ESPECIAL

Artículo 34. Procedimiento.- Para este tipo de legalización de asentamientos humanos se aplicará el siguiente procedimiento:

- a) La Dependencia Municipal encargada del Ordenamiento Territorial a petición de parte o de oficio emitirá un criterio técnico al Ejecutivo, en la que recomienda el procedimiento de Expropiación Especial para la legalización de un asentamiento humano.
- b) Una vez que el Ejecutivo haya autorizado, será la Dependencia Municipal encargada del Ordenamiento Territorial quien establecerá la cabida, superficie y linderos del terreno donde se encuentra el asentamiento humano. De la misma manera, realizará el diseño, la implantación de cada uno de los lotes resultantes del fraccionamiento incluyendo ubicación exacta, área total, linderos, dimensiones, y colindantes, áreas verdes y comunales, diseños viales.

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

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

Artículo 35. Declaratoria de Utilidad Pública.- Con el informe de las dependencias municipales antes mencionadas, el órgano legislativo del Gobierno Municipal del Cantón Pangua, mediante acto debidamente motivado emitirá la Resolución de la declaratoria de utilidad pública en el que constará en forma obligatoria la individualización del bien o bienes requeridos y los fines a los que se destinará.

A la declaratoria se adjuntará el informe de la autoridad correspondiente de que no existe oposición con la planificación del ordenamiento territorial establecido, el certificado del registrador de la propiedad, el informe de valoración del bien; y, la certificación presupuestaria acerca de la existencia y disponibilidad de los recursos necesarios para proceder con la expropiación.

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

Artículo 36. Micropredio con título de dominio.- Ante la existencia de micropredios, que cuenten con titularidad de dominio, la declaratoria de expropiación a que se refiere el artículo anterior, no se efectuará sobre dichos predios, los que mantendrán su carácter de privados.

Artículo 37. Registro de la Resolución.- La Resolución de Expropiación Especial para Asentamientos Humanos de Interés Social será protocolizada e inscrita en el Registro de la Propiedad.

Artículo 38. Costos de legalización.- Los costos que ocasione todo el proceso de legalización del bien inmueble hasta su inscripción en el Registro de la Propiedad, serán asumidos por el poseedor. Le corresponde a cada beneficiario la protocolización en cualquier notaría pública y la posterior inscripción en el Registro de la Propiedad de la resolución administrativa de adjudicación.

Artículo 39. Prohibición de enajenar.- Los poseedores que legalicen sus terrenos amparados en el presente proyecto de ordenanza, quedarán constituidos en patrimonio familiar y prohibido de enajenar y/o hipotecar el bien inmueble dentro de los diez años siguientes contados a partir de la inscripción del título en el Registro de la Propiedad, debiendo constar una cláusula en ese sentido en la adjudicación que otorgue el GAD Municipal.

Una vez concluido este período de tiempo, quedará en libertad de enajenar, siempre y cuando no tenga valores de pago pendientes con el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pangua.

CAPITULO VII

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

Artículo 40. Determinación del Avalúo.- El justo precio para el pago de los predios a sus titulares, será fijado por el área de avalúos y catastros municipales, considerándose para el efecto la real capacidad de pago y la condición socioeconómica de los posesionarios y sobre la base del valor del predio; el mismo que será establecido en la Resolución de Declaración de Utilidad Pública.

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

Artículo 41. Consignación del valor a su titular.- A fin de evitar el enriquecimiento injusto de dicho titular, en concordancia con la prohibición constitucional de obtener beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, el justo precio del inmueble expropiado, con que se resarcirá al titular en caso de su existencia legal será el avalúo al que se refiere el artículo anterior de este proyecto de ordenanza.

Previo al pago del justo precio a favor del titular de dominio del macrolote, el Gobierno Autónomo Municipal deducirá los pagos totales o parciales que los posesionarios hubieren realizado a favor

del propietario del terreno, siempre que fueren acreditados con documentos que justifiquen el pago realizado. Por dichas certificaciones de pago que se presenten serán responsables exclusivamente sus titulares, las mismas que deberán estar consignadas dentro de una Declaración Juramentada notariada.

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

Artículo 42. Procedencia de pago al titular.- Para efecto de la procedencia de pago señalada en el artículo anterior la Secretaría General Municipal certificará, motivadamente y haciendo constar en su certificación si en los predios ocupados, existe o no alguna Resolución de Aprobación del Concejo Municipal de la Lotización, que el titular ha lotizado el predio en legal y debida forma.

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

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

Artículo 43. Consignación de Valores.- Los títulos de crédito emitidos que resultaren de la aplicación del proceso de expropiación serán entregados al titular del inmueble, si es conocido según los registros públicos, o se consignarán ante el juez competente en caso de oposición del titular o cuando el dominio esté en disputa o cuando éste no hubiere comparecido durante el proceso de la expropiación.

Artículo 44. Forma de Pago.- El pago del justo precio del inmueble se efectuará mediante títulos de crédito con vencimientos semestrales a un plazo no mayor a diez años o conforme los respectivos adjudicatarios vayan cancelando el valor de los inmuebles adjudicados. El órgano legislativo decidirá el mecanismo y forma de pago. Si se cancela con títulos de crédito, estos serán negociables y podrán ser compensables con las acreencias a favor del respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado.

Los títulos de crédito así emitidos serán entregados al titular del inmueble, si ha comparecido al proceso; o se consignarán ante un juez competente en caso de oposición del titular, o no sean conocidos los titulares del bien expropiado.

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

CAPITULO VIII

CONSIDERACIONES COMPLEMENTARIAS

Artículo 45. De las obras de urbanización.- Iniciando el proceso de regularización y con la resolución específica sancionada, el GAD municipal del Cantón Pangua, procederá a incorporar en

su planificación las obras para la dotación de servicios de agua potable, alcantarillado, sistema vial, aceras, bordillos, áreas verdes y comunales, y demás necesarias para que sean incluidas en sus presupuestos, decisión que estará acorde a su capacidad y disponibilidad presupuestaria.

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

Artículo 46. Reclamos y objeciones de terceros interesados.- Si un tercero interesado entrare en conocimiento del proceso de partición, adjudicación administrativa o regularización, y no estuviere de acuerdo, presentará su reclamo debidamente sustentado ante el Ejecutivo Alcalde o Alcaldesa quien dispondrá a la Dependencia Municipal encargada del Ordenamiento Territorial se subsane o suspenda el trámite, una vez superado esto se continuará. Si el tercero interesado se presentare una vez concluido el trámite y vigente el acto administrativo, alegando derechos sobre el bien tendrá que acudir a la justicia ordinaria.

Artículo 47. Recursos Administrativos.- Si el Concejo Municipal falla en contra del solicitante, éste podrá intentar el Recurso de Reposición o Revisión en la vía administrativa en los términos establecidos en el COA.

Artículo 48. Impugnación Judicial.- Es derecho de terceros y solicitantes, según el caso, impugnar las decisiones administrativas en la vía judicial respetando lo establecido en las leyes pertinentes.

Artículo 49. Reserva Municipal.- El Concejo Municipal se reserva el derecho de declarar la nulidad de una resolución de partición, adjudicación o regularización, en caso de existir adulteración o falsedad en la información concedida por los posesionarios.

Artículo 50. Pago por servicios administrativos.- La persona beneficiaria de los servicios de regularización de asentamientos humanos, pagará al GAD Municipal de Pangua una tasa administrativa equivalente al 50% del S.B.U del año en curso en el caso de que el trámite sea de oficio y en el caso de que sea a petición de parte, este valor será el 20% del S.B.U. Este valor no estará incluido en el valor a cancelar por el predio, y tampoco podrá ser diferido.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- El Trámite de Partición Administrativa, se ajustará a las disposiciones del artículo 486 del COOTAD en cuanto a lo que no estuviere expresamente establecido en el presente proyecto de ordenanza.

SEGUNDA.- El Trámite de expropiación especial, se ajustará a las disposiciones del artículo 596 del COOTAD en cuanto a lo que no estuviere expresamente establecido en la presente ordenanza.

TERCERA.- Para los macropredios ubicados en el suelo urbano y rural de expansión urbana que no tengan título de propiedad legalmente reconocida, la regularización se lo hará mediante la aplicación de la ORDENANZA DE DETERMINACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE BIENES MONSTRENCOS EN EL CANTÓN PANGUA, y sus reformas posteriores.

CUARTA.- Para los macropredios que se encuentren dentro del suelo Rural, y no tengan título legal, la regularización se lo hará mediante la coordinación con el Ministerio de Vivienda (MIDUVI) para lo cual, la municipalidad del cantón Pangua realizará las coordinaciones necesarias.

QUINTA.- Los trámites iniciados ante la Secretaría de Tierras correspondientes a predios ubicados en áreas de expansión urbana, anteriores a la publicación de este Proyecto de Ordenanza, serán tramitados por dicha entidad.

SEXTA.- Se faculta que todos los predios dentro del área de asentamiento humano declarado como de interés social sean regularizados con el área que presenten, en el caso de que hayan sido fraccionados dentro de la vigencia del PUGS, es decir antes el 28 de marzo del 2025.

SEPTIMA.- En todo lo no previsto en la actual ordenanza se actuará de acuerdo al Código Orgánico de Organización, Territorial, Autonomía y Descentralización, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, su reglamento y demás normativa que emita el organismo de control, así mismo como el Plan de Gestión y Uso del Suelo, y el PDOT cantonal.

DISPOSICIÓN FINAL

UNICA.- La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Municipal, Registro Oficial y en la página web Institucional.

Dado en la sala de sesiones del Concejo Municipal del Cantón Pangua, el primero de agosto del dos mil veinticinco.

Sr. Wilson Correa Ocaña
ALCALDE

Ab. Álvaro Sevilla Aliatis
SECRETARIO GENERAL

CERTIFICO: Que la presente **ORDENANZA QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO PARA LA DECLARATORIA DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y LA REGULARIZACIÓN DE PREDIOS A SUS PROPIETARIOS EN EL CANTÓN PANGUA**, fue discutida y aprobada en primer y segundo debate por el Concejo Municipal de Pangua, en Sesión Ordinaria y Sesión Extraordinaria de fechas nueve de julio y primero de agosto del año dos mil veinticinco, en primer y segundo debate, respectivamente.

El Corazón, 04 de agosto del 2025.

f.) Ab. Álvaro Sevilla Aliatis
SECRETARIO GENERAL

ALCALDIA DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN PANGUA, a los cuatro días del mes de agosto del dos mil veinticinco, de conformidad con el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y estando acorde con la Constitución y las Leyes de la República del Ecuador, **SANCIONO** la presente **ORDENANZA QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO PARA LA DECLARATORIA DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y LA REGULARIZACIÓN DE PREDIOS A SUS PROPIETARIOS EN EL CANTÓN PANGUA**.

El Corazón, 04 de agosto de 2025.

f.) Wilson Correa Ocaña
ALCALDE

Proveyó y Firmó: la presente **ORDENANZA QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO PARA LA DECLARATORIA DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y LA REGULARIZACIÓN DE PREDIOS A SUS PROPIETARIOS EN EL CANTÓN PANGUA**, el señor Wilson Correa Ocaña, Alcalde de Pangua, a los cuatro días del mes de agosto del año dos mil veinticinco.- Lo certifico.

El Corazón, 04 de agosto de 2025.

f.) Ab. Álvaro Sevilla Aliatis
SECRETARIO GENERAL