



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE PASAJE



GACETA OFICIAL

Administración del Señor
Arq. César Encalada Erráez
ALCALDE DE PASAJE

Año V Pasaje, jueves 31 de mayo de 2018 **No. 32**

Dirección: Bolívar entre Municipalidad y Juan Montalvo
Teléfonos: 07 2915234; 07 2915149; 07 2913027
Sitio Web: www.municipiopasaje.gob.ec
PASAJE – EL ORO – ECUADOR

SUMARIO:

Págs.

- Ordenanza Reformatoria que Regula las Urbanizaciones del Cantón Pasaje..... 1
- Ordenanza que regula los asentamientos humanos que se encuentren consolidados en predios proindiviso y en predios de propietarios particulares del Cantón Pasaje... 4
- Ordenanza que establece el mecanismo y procedimiento para regularizar los Bienes Mostrencos en el Cantón Pasaje..... 14

Que, el Art. 240 de la Constitución de la República del Ecuador, publicada en el Registro Oficial N° 449 del 20 de octubre del 2008, establece que los gobiernos autónomos descentralizados tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;

Que, el numeral 2 del Art. 264 ibídem manifiesta que, los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales tendrán competencia exclusiva sobre el control del uso y ocupación del suelo en el cantón;

Que, el Art. 5 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, define la autonomía de que gozan los Gobiernos Autónomos Descentralizados;

Que, el Art. 466 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que dentro de las atribuciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, de manera exclusiva le corresponde el control sobre el uso y distribución del suelo en el cantón, por lo cual los planes y políticas de ordenamiento territorial, racionalizarán las intervenciones en su territorio, orientando el proceso urbano y territorial del cantón para lograr un desarrollo armónico sustentable

**EL ILUSTRE CONCEJO CANTONAL DEL GOBIERNO
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PASAJE**

Considerando:

f. Certificado de funcionamiento emitidos por las empresas y organismos correspondientes a los servicios de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, voz y datos, sistema contra incendios e informe de impacto ambiental aprobado por Dirección de Gestión de Riesgos y Control Ambiental del GAD; y,

DISPOSICION GENERAL

UNICA.- Normas Supletorias.- En todo cuanto no se encuentre contemplado en esta ordenanza reformativa, se considerará lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y demás leyes conexas que sean aplicables y no se contrapongan a la ordenanza principal.

DEROGATORIA

UNICA.- Deróguese en fin todas las disposiciones que se opongan a esta Ordenanza y que sean contrarias; y, todas las resoluciones y disposiciones que sobre esta materia se hubieren aprobado anteriormente.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción y promulgación, y se publicará en la Gaceta Oficial y dominio Web de la institución, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pasaje, a los veinticuatro días del mes mayo del año dos mil dieciocho.

f.) Arq. César Encalada Erráez., **ALCALDE DEL CANTÓN PASAJE**

f.) Dr. Javier Toasa Reyes., **SECRETARIO GENERAL**

CERTIFICO: Que, la presente **“ORDENANZA REFORMATIVA QUE REGULA LAS URBANIZACIONES DEL CANTÓN PASAJE”**, fue debatida, analizada y aprobada por el I. Concejo Cantonal, en las Sesiones Ordinarias celebradas los días jueves 17 de mayo de 2018 y jueves 24 de mayo de 2018, en primero y segundo debate, respectivamente.

f.) Dr. Javier Toasa Reyes., **SECRETARIO GENERAL**

ALCALDÍA DEL CANTÓN PASAJE.- De conformidad con lo que establece el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, ejecútese y publíquese.

Pasaje, 28 de mayo de 2018

f.) Arq. César Encalada Erráez., **ALCALDE DEL CANTÓN PASAJE**

Proveyó y firmó la Ordenanza que antecede, el Arq. César Encalada Erráez, Alcalde del Cantón Pasaje, el día de hoy lunes 28 de mayo de 2018.-

Certifico.-

f.) Dr. Javier Toasa Reyes., **SECRETARIO GENERAL**

EL ILUSTRE CONCEJO CANTONAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PASAJE

CONSIDERANDO:

Que, la regularización del suelo es un paso fundamental para asegurar la planificación urbanística, en donde la mayoría de estos asentamientos humanos carecen de servicios básicos, infraestructura y equipamientos públicos.

Que, ocupaciones espontáneas en terrenos público o privados y sin reconocimiento legal, generalmente están asentadas en los límites de las zonas urbanas o en terrenos de elevado riesgo.

Que, es obligación de las municipalidades atender los graves problemas de los asentamientos humanos que afectan directamente a personas y familias de escasos recursos económicos, a fin de que, de forma legal accedan a la titularización de dominio de los terrenos.

Que, el artículo 1 de la Constitución de la República del Ecuador señala que “El Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico”.

Que, el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador señala que “Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica”.

Que, el artículo 31 de la Constitución de la República del Ecuador 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 rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía”.

Que, el artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador establece que “Los Gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiaridad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana.

Que, el artículo 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”.

Que, el artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador establece que “Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras normas que determine la ley; numeral **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”; numeral **14** inciso segundo “En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus funciones, expedirán ordenanzas cantonales”.

Que, el artículo 376 de la Constitución de la República del Ecuador establece que “Para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, las municipalidades podrán expropiar, reservar y controlar las áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo a la ley. Se prohíbe la obtención de beneficios a partir de práctica 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 COOTAD, establece la facultad normativa de los concejos municipales para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial.

Que, el artículo 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que “Al concejo municipal le corresponde: a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones”.

Que, el Art. 322 del COOTAD determina que los concejos municipales aprobarán ordenanzas municipales con el voto conforme de la mayoría de sus miembros.

Que, el artículo 458 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y descentralización señala 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 470 inciso segundo del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y descentralización establece que “Para quienes realicen el fraccionamiento de inmuebles con fines comerciales, sin contar con la autorización de la respectiva autoridad, las municipalidades afectadas aplicarán las sanciones económicas y administrativas previstas en las respectivas ordenanzas; sin perjuicio de las sanciones penales si los hechos constituyen un delito, en este último caso las municipalidades también podrán considerarse como parte perjudicada”.

Que, el artículo 476 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y descentralización determina que “Si de hecho se realizaren fraccionamientos sin aprobación de la municipalidad, quienes directa o indirectamente las hubieran llevado a cabo o se hubieran beneficiado en alguna forma de ellas, no adquirirán derecho alguno frente a terceros y la municipalidad podrá sancionar con una multa equivalente al avalúo del terreno a los responsables; excepto cuando el concejo municipal o distrital

convalide el fraccionamiento no autorizado de asentamientos de interés social consolidados”.

Que, el artículo 486 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y descentralización señala que “Cuando por resolución del órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se requiera regularizar y legalizar asentamientos humanos consolidados de interés social ubicados en su circunscripción territorial en predios que se encuentren proindiviso, la alcaldesa o el alcalde, a través de los órganos administrativos de la municipalidad, de oficio o a petición de parte, estará facultado para ejercer la partición administrativa siguiendo el procedimiento y reglas que se detallan en este artículo.

Que, el artículo 596 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y descentralización 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...”

En uso de las facultades constitucionales y legales que le concede la ley expide la siguiente:

**ORDENANZA QUE REGULA LOS ASENTAMIENTOS
HUMANOS QUE SE ENCUENTREN CONSOLIDADOS EN
PREDIOS PROINDIVISO Y EN PREDIOS DE PROPIETARIOS
PARTICULARES DEL CANTÓN PASAJE.**

TÍTULO I

**CAPÍTULO I
Generalidades:**

Art. 1.- CONCEPTOS.- Se determinan los siguientes conceptos fundamentales para entender la aplicación de la presente ordenanza:

a) **ASENTAMIENTOS HUMANOS.-** Un asentamiento se compone de un conjunto social de viviendas, no se trata de poseedores aislados o solos en un conglomerado.

b) **ASENTAMIENTO IRREGULAR, ASENTAMIENTO INFORMAL O INFRAVIVIENDA.** Los asentamientos humanos de hecho y consolidados están conformados por

un conjunto de lotes subdivididos que no han sido formalizados legalmente, consolidados por la presencia de viviendas y poseedores que no cuentan con título de propiedad individual, encontrándose en una situación irreversible y que necesitan legalizar la tenencia de la tierra y el desarrollo de obras de infraestructura; y no están dentro del margen de los reglamentos y normas establecidas por las autoridades encargadas del ordenamiento territorial.

c) **CONSOLIDACIÓN DE UN ASENTAMIENTO.-** Es la cantidad de construcciones habitadas que tenga un asentamiento humano. El nivel de consolidación que tiene un asentamiento se determina dividiendo el número de viviendas para el número de lotes existentes.

Art. 2.- IMPORTANCIA.- La creación de esta Ordenanza permitirá al GAD Municipal de Pasaje normar y regularizar los asentamientos en los que la inseguridad jurídica respecto de la tenencia de la tierra, amerite la intervención de la administración municipal para ordenar el territorio, el orden público y la convivencia de la ciudadanía. Se oficializará el procedimiento a seguir; mediante documento de respaldo legal donde la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial aplique lo establecido por la ordenanza para ejercer lo dispuesto en el COOTAD en cuanto a regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados.

Los asentamientos humanos tienen la característica de ser de interés social, entre ellos los que deben ser regularizados para ser legalizados y cuyos predios se encuentren proindiviso; y los de hechos que son susceptibles de ser declarados de utilidad pública e interés social sujeto a trámite de expropiación.

Art. 3.- OBJETO.- Con la presente ordenanza se prevé cumplir los siguientes objetivos:

a) **OBJETIVO GENERAL.-** Procesar, viabilizar y resolver los procedimientos para la regularización de la ocupación informal del suelo, dentro del marco de la planificación y el ordenamiento territorial aplicados al buen vivir.

b) **OBJETIVOS ESPECÍFICOS.-**

b1. Apoyar las acciones de planificación Municipal y de Desarrollo del Cantón Pasaje.

b2. Diseñar y proponer políticas, planes, reglamentaciones y normativas, para lograr, no únicamente la legalización de los asentamientos, sino medidas preventivas que eviten su conformación.

b3. Realizar convenios para el financiamiento y construcción de las obras de infraestructura en los asentamientos humanos en proceso de regularización.

b4. Formular programas de regularización de la ocupación informal del suelo, legalización de vivienda, mejoramiento barrial, mitigación y reubicación de familias asentadas en zonas de riesgo.

b5. Actualizar los catastros en la jurisdicción del cantón Pasaje mediante el levantamiento de información.

CAPÍTULO II

De las competencias Municipales

Art. 4.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.- El proyecto de legalización de asentamientos humanos irregulares y consolidados a favor de moradores y poseionarios se ejecutará dentro de la jurisdicción del cantón Pasaje, considerando como prioridad el área urbana, de expansión urbana y cabeceras parroquiales.

Art. 5.- CASOS DE APLICACIÓN.- La presente ordenanza será aplicada sobre los siguientes casos:

- a) Asentamientos con organización social legalmente constituido, que cuenten con escritura global y que su directorio se encuentre inscrito ante la autoridad competente, y que no se encuentren ubicados en áreas de protección ecológica, franjas de derecho de vía, equipamiento público y en zonas de alto riesgo como: pendientes pronunciadas, deslizamientos de tierra, márgenes de protección de ríos y quebradas, bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la Ley.
- b) Asentamientos humanos formados a partir de ventas realizadas por propietarios particulares sin autorización de la municipalidad, donde se hayan ejecutado obras de infraestructura por parte del Gobierno Municipal y otras entidades públicas.
- c) Asentamientos humanos formados por ventas realizadas por propietarios particulares, valiéndose de información preliminar (anteproyectos) concedida por la Municipalidad, pero cuyo trámite no se pudo concluir voluntaria o involuntariamente.
- d) Asentamientos humanos que se han formado en un área o sector determinado sin contar con

ventas o promesas de ventas realizadas por personas naturales o jurídicas.

e) Asentamientos humanos formados en terrenos de propiedad municipal o entidades u organismos del sector público.

f) Asentamientos humanos que se encuentra consolidado pero que no tiene autorización municipal para haber procedido a la lotización o desmembración o fraccionamiento de lotes.

TÍTULO II

CAPÍTULO I

De las condiciones para la regularización

Art. 6.- TITULARES DE DERECHO.- Podrán ser Titulares de Derecho para la legalización de los predios, todas aquellas personas que justifiquen documentadamente haber tenido posesión material, pacífica, pública e ininterrumpida por el tiempo y las condiciones que se expresaren en la presente Ordenanza y que no cuenten con terrenos dentro de la jurisdicción cantonal de Pasaje.

Art. 7.- TIEMPO DE POSESIÓN Y PORCENTAJE DE CONSOLIDACIÓN.- El nivel de posesión y consolidación de un asentamiento se determina bajo los siguientes parámetros:

- a) Para efectos de aplicación de la presente ordenanza la posesión del predio objeto de regularización consiste en la tenencia de la tierra con ánimo de señor y dueño y haberla mantenido sin violencia ni clandestinidad, demostrándose algún tipo de habitar.
- b) El nivel de consolidación que tiene un asentamiento se determina dividiendo el número de viviendas para el número de lotes existentes, es decir, se procederá a regularizar un asentamiento si tiene al menos el 25% de consolidación.

CAPÍTULO II

De la Articulación con los Planes Cantonal, Parroquial y Urbano

Art. 8.- PLANIFICACIÓN CANTONAL, PARROQUIAL Y URBANA.- El trazado vial y usos y ocupación de suelo del asentamiento, será aprobado de acuerdo a la realidad del sitio y deberá contemplar lo establecido en los planes de

Ordenamiento Cantonal, Urbano y Parroquial vigente, en caso de diferencias, por ser un asentamiento en proceso de regularización se aprobará de acuerdo al plano existente.

Art. 9.- ÁREAS DE PARTICIPACIÓN MUNICIPAL.- En cuanto corresponda y sea posible se destinará como área de participación municipal mínimo el 15% de áreas verdes y comunales.

Art. 10.- IDENTIFICACIÓN Y ZONIFICACIÓN.- La Dirección de Planificación Urbana y Ordenamiento Territorial deberá identificar, zonificar y levantar un catastro en el que se incluya a todos los asentamientos humanos existentes que deberán constar dentro del proyecto de Regularización a emprenderse por parte del Concejo Cantonal. De aparecer otro asentamiento humano posterior al catastro levantado éste deberá ser analizado mediante informe técnico y por Sesión de Concejo que determinará la procedencia del mismo. La Dirección de Planificación elaborará un listado de los asentamientos humanos con las necesidades de cada uno de ellos y el cronograma de ejecución.

Art. 11.- PROGRAMACIÓN ANUAL.- La Dirección de Planificación Urbana y Ordenamiento Territorial determinará mediante informe técnico sustentado la cantidad de asentamientos humanos a ser regularizados en cada ejercicio municipal; previo a una valoración de las condiciones en las que se encuentre cada asentamiento humano y de la programación de las obras de infraestructura a ser ejecutadas por el GADM de Pasaje, para su normal convivencia.

Art. 12.- CATEGORIZACIÓN PARA REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS.- La Dirección de Planificación Urbana y Ordenamiento Territorial determinará un orden de atención a los procesos de regularización de acuerdo al estado en que se encuentren y la documentación que se anexe, para el cual se establece la siguiente clasificación como referencia de duración del proceso:

- a) **Tipo A:** Legalizable que implica que tiene escritura global, organización social definida y legalizada, o propietario particular, informe de legalización de tierras favorable y plano digitalizado y georeferenciado, cumple con la normativa de uso y ocupación de suelo y con las áreas mínimas establecidas en la zona, de acuerdo al Plan de Ordenamiento Territorial vigente.
- b) **Tipo B:** Legalizable a mediano plazo que implica que tiene escritura global, organización social

definida y legalizada, o propietario particular, no tiene plano, cumple con la normativa de uso y ocupación de suelo y con las áreas mínimas establecidas en la zona, de acuerdo al Plan de Ordenamiento Territorial vigente.

- c) **Tipo C:** Legalizable a largo plazo que implica que tiene escritura global (pero de varias personas que tienen derechos y acciones y no se encuentran singularizados), no cuentan con una organización social definida o propietario particular, el plano no está digitalizado.
- d) **Tipo D:** Son asentamientos no legalizables, en donde el uso de suelo no es compatible con viviendas como: protección ecológica y equipamiento, pueden también ser asentamientos que se encuentran en zonas de alto riesgo (pendientes pronunciadas, deslizamientos de tierra, obras de infraestructura, drenajes, ríos, etc.) y que deben ser reubicados en zonas seguras mediante procedimientos de expropiación de interés social.
- e) **Tipo E:** Son asentamientos irregulares que no cuentan con escritura pública y que para su regularización requiere que el área de terreno sea declarado de utilidad pública e interés social sujeto a trámite de expropiación como lo determina el Art. 596 del COOTAD y no cuentan con obras de infraestructura.

CAPÍTULO III

De la Atención a los Procesos de Regularización

Art. 13.- INTERVENCIÓN PÚBLICA.- Los asentamientos humanos de hecho, "Regularizables" implica un proceso de intervención pública en las zonas ocupadas informalmente, a fin de proveer mejoras de infraestructura urbana, reconocer títulos de propiedad e integrarlo a un conglomerado de familias a la ciudad legal y a su trama social.

Art. 14.- ATENCIÓN A LA SOLICITUD DE REGULARIZACIÓN.- La atención a la solicitud de regularización deberá respetar la planificación establecida para cada asentamiento, el cumplimiento de los requisitos y la categorización que se le asigne de acuerdo al Art. 12 de la presente ordenanza.

TÍTULO III

CAPÍTULO I**Del procedimiento administrativo para la regularización**

Art. 15.- SOLICITUD INICIAL.- Para iniciar el trámite de legalización y regularización del terreno los interesados y/o el representante legal o procurador común deberá presentar una solicitud al Alcalde del Cantón Pasaje, adjuntando la siguiente documentación:

- a) Estatutos de la organización social, así como la lista de las personas beneficiarias con el detalle de los teléfonos, dirección, números de cédula y firmas de todos los poseedores del asentamiento irregular.
- b) Identificación clara y precisa y georeferenciada del asentamiento irregular, indicando linderos, cabida y colindantes, que será otorgado por la Dirección de Planificación;
- c) Petición concreta, indicando la forma de tenencia y servicios básicos y complementarios existentes.

Art. 16.- DOCUMENTOS QUE DEBEN ADJUNTARSE.- Para justificar la posesión, verificar el estado socio-económico y determinar las obras de infraestructura existentes de cada asentamiento humano de hecho y consolidado, será necesario adjuntar la siguiente documentación:

a) Documentos Socio-Organizativos:

1. Inscripción y aprobación de la personería Jurídica del organismo regulador en caso de existir.
2. Listado de socios de la organización social reconocido por el organismo regulador.
3. Directiva actualizada y reconocida por el organismo competente.

b) Para los asentamientos de propiedad de compañías se presentará el nombramiento del representante legal, el certificado de obligaciones y existencia legal, y los documentos personales del representante legal, bajados de la página web de la superintendencia de compañías.

c) Documentos legales:

1. Escritura global del 100% del terreno objeto a regularizar.
2. Certificado de gravámenes del predio global actualizado.

3. Contratos de Compra-venta de existir legalizado o posesión por preinscripción adquisitiva de dominio.
4. Cartas de pago del impuesto predial actualizado de existir.
5. Copias de los documentos personales actualizados de los coposesionarios.

d) Documentos Técnicos:

1. Plano del levantamiento topográfico actualizado físico y digital del predio individual y global, realizado en formato DWG que será otorgado por la Dirección de Planificación, georeferenciado en coordenadas DATUM WGS-84, Zona 17 Sur.
2. Plano del levantamiento de redes de dotación de servicios referente a agua, energía eléctrica, características de la vialidad, alcantarillado, recolección de basura, y otros, otorgado por la Dirección de Planificación y CNEL.

Art. 17.- DEL PROCEDIMIENTO.- Una vez recibida la solicitud, y el informe de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, el Alcalde avocará conocimiento y dispondrá el inicio del procedimiento que corresponda de acuerdo al COOTAD, esto es de terrenos PROINDIVISO o de particulares, y resolverá de ser el caso la inscripción de la declaratoria de partición administrativa, para que el Registrador Municipal de la Propiedad se abstenga a inscribir cualquier acto traslativo de dominio o gravamen, en caso de predios que se encuentren proindiviso, o sean materia de expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de interés social.

El procedimiento a seguir, será el establecido en los artículos 486 y 596 del COOTAD, según corresponda, para cada caso específico.

**CAPÍTULO II
De las Atribuciones**

Art. 18.- LEGALIZACIÓN DE TIERRAS.- La legalización de los terrenos procederá cuando se hayan culminado los procesos que determina el COOTAD para cada caso proindiviso o expropiación de interés social.

Art. 19.- DEL PERSONAL QUE LABORARÁ EN LA LEGALIZACIÓN.- La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial actuará en forma concentrada, a través de un equipo organizativo, técnico y jurídico; quienes tendrán las siguientes responsabilidades:

a) 1 Arquitecto (Responsable técnico):

Será el responsable de elaborar el informe técnico (global); revisar los planos de las lotizaciones existentes, realizar correcciones de conformidad con las normas aplicables, solicitar correcciones, informes de los levantamientos topográficos, de vialidad, de obras de infraestructura existentes, con AGUAPAS EP, CNEL, Obras Públicas, áreas comunales, medio ambientales, comprobación de mensuras; colaborar en la elaboración de ordenanzas adicionales de ser necesario; realizar inspecciones de campo; luego de la legalización, pasar los informes del levantamiento a la Unidad de Catastros para actualización catastral; emitir los títulos de crédito que demande el proceso, asesorar y atender consultas de funcionarios, autoridades y público en general.

b) 1 Abogado (Responsable jurídico):

Será el responsable de elaborar Ordenanzas, minutas e informes jurídicos; Establecer acuerdos, convenios con otras instancias municipales; asesorar y atender consultas jurídicas de funcionarios, autoridades y público en general. Inherentes al proceso de legalización de las tierras

c) Promotor social (Responsable socio-organizativo – Participación ciudadana):

Será el responsable de elaborar informes socio-organizativos; realizar censos socio-económicos; actuar como primer mediador y facilitador del proceso; socializador; Recabar información; representar al Municipio en la organización del asentamiento; realizar inspecciones de campo; encargado de las notificaciones; asesorar y atender consultas de funcionarios, autoridades y público en general.

d) Técnico de Topografía I. (Levantamientos topográficos junto con su equipo de cadeneros):

Se encargará de los levantamientos topográficos o planimétrico de los asentamientos humanos, colocación de puntos líneas de fábrica, replanteo y más relacionados.

Art. 20.- PROCESO DE LEGALIZACIÓN DE TIERRAS.- El proceso para la regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados será el siguiente:

1. Realizar las inspecciones necesarias a los asentamientos para conocer el estado de consolidación del sector; y para levantar la información de campo que se considere pertinente (servicios básicos, vías, obras ejecutadas, topografía del terreno, posibles afectaciones del terreno por quebradas y otros) y se contará con la colaboración obligatoria de los interesados.

2. Realizar el Informe Socio-organizativo, donde conste el análisis de la situación socio-económica del sector, la historia del asentamiento, determinará la edad del asentamiento mediante la revisión de los documentos e inspecciones de campo.

3. Realizar el informe legal donde se determine el proceso a seguir.

4. Con el informe socio-organizativo y legal favorable se procede a solicitar:
 - a. Levantamiento topográfico del asentamiento (con curvas de nivel cuando corresponda).
 - b. Que se deje referenciado con hitos de hormigón los linderos de cada predio del asentamiento
 - c. En el plano debe constar el detalle de linderación de cada uno de los predios.
 - d. Curvas de nivel.
 - e. Cuadro de áreas. (Vías, áreas verdes, equipamiento comunal, área de protección especial de ser el caso).
 - f. Lista de beneficiarios.

5. Una vez elaborado el plano, se deberá realizar una asamblea con el objeto de informar el estado del proceso y definir mediante acuerdos asentados en actas y suscritos por sus asistentes respecto al porcentaje de áreas verdes y comunales y ejecución de obras, de ser necesario; esta asamblea será conformada por:
 - El Alcalde del Cantón Pasaje o su delegado.
 - La Comisión de Ordenamiento Territorial o su delegado.
 - El Director de Planificación y Ordenamiento Territorial o su delegado.
 - El Jefe de Control de Edificaciones y Uso de suelo.
 - El Secretario General del Municipio.
 - El Arquitecto responsable de la legalización.
 - El Abogado encargado del análisis de la regularización.
 - El o la Trabajadora Social que realizó la investigación de regularización.
 - Dos Miembros o representantes del territorio a regularizarse

6. Entrega de certificado de estar en proceso de regularización a representantes del asentamiento.
7. Se emitirá el informe técnico provisional, en el cual constará:
 - a. Listado de documentación que se anexa al expediente.
 - b. Antecedentes, donde se explicará la situación legal del lote donde está ubicado el asentamiento.
 - c. Informe de inspección, donde se indique el estado de los sistemas de infraestructura básica, vial y de áreas verdes y comunales.
 - d. Listado de los coposesionarios o documento notariado donde conste la representación legal del coposionario.
 - e. El valor por pagar por el trámite de regularización del asentamiento será fijado de acuerdo a la situación legal que mantenga el lote a ser intervenido.
 - f. Informe técnico de gestión Ambiental de la Municipalidad, de estar ubicado el lote en zona de riesgo.
8. Se procederá con la creación de una Ordenanza única por los asentamientos humanos que será elaborada por el Abogado asignado a los asentamientos humanos.
9. Se notificará el listado de beneficiarios del asentamiento humano en proceso de regularización, de manera personal. 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 provisional.
10. La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, con las observaciones aportadas y justificadas presentará el informe técnico definitivo, mismo que será enviado a la Comisión de Ordenamiento Territorial, para las observaciones del caso y sea analizado finalmente por el Concejo cantonal para su aprobación mediante resolución Municipal.

Art. 21.- RESOLUCIÓN DE PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN.-

Una vez que el Alcalde del Cantón Pasaje reciba el expediente del proceso administrativo remitido por la Comisión de Ordenamiento Territorial, se pondrá en el orden del día para conocimiento y Resolución por parte del

Concejo Municipal, conforme lo determina el Art. 486 del COOTAD.

TÍTULO IV

CAPÍTULO I

Del porcentaje y costo del proceso de regularización

Art. 22.- PAGO POR SERVICIOS ADMINISTRATIVOS.-

Cumplidos con los trámites de rigor los interesados previo a realizar la transferencia de dominio deberán depositar en las oficinas de recaudación de la Municipalidad la totalidad del costo administrativo fijado por el bien que se asignará al solicitante. El porcentaje de pago administrativo será del 3% aplicado al avalúo del suelo catastral de donde se encuentre emplazado el asentamiento humano; la copia simple de la factura o recibo será prueba del cumplimiento de la obligación que se adjuntará a los instrumentos públicos de transferencia de dominio. El pago de los impuestos de alcabala, honorarios del Notario por la confección de la escritura pública, aranceles registrales, y tasas por la transferencia serán cubiertos por cada beneficiario.

Cuando se hayan dotado por parte de la Municipalidad las obras de infraestructura, éstas serán cobradas mediante la Contribución Especial de Mejoras.

CAPÍTULO II

De las Normas de Actuación en la regularización de Asentamientos humanos de hecho y consolidados.

Art. 23.- CASOS NO APLICABLES PARA LA REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS.-

Se exceptúan de estas regularizaciones los predios pertenecientes a entidades del sector público, áreas de participación municipal, y los ubicados en franjas de derecho de vías, zonas de riesgo y márgenes de protección de ríos y ecológicas.

Art. 24.- 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 Alcalde quien dispondrá a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, la misma que solicitará los informes legales pertinentes al departamento jurídico, para que se subsane o suspenda el trámite, una vez superado esto se continuará.

Si el tercero interesado se presentare una vez concluido el trámite administrativo y alegare derechos sobre el bien tendrá que acudir a la justicia ordinaria.

Art. 25.- RESERVA MUNICIPAL.- El Concejo Municipal tiene potestad para dejar sin efecto la resolución de partición, adjudicación o regularización, en caso de existir adulteración o falsedad en la información concedida por los beneficiarios u otros vicios que ameriten dicha declaratoria, la acción prevista en éste párrafo será prescrita en el plazo de diez años, contados desde la fecha de inscripción de la resolución administrativa de partición, adjudicación o regularización en el registro de la propiedad.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA: ÁREAS NO URBANIZABLES.- En caso de que los asentamientos humanos de hecho y consolidado se encuentren ubicados cercano a un relleno sanitario, redes de alta tensión y otros que densifiquen la calidad de vida y salud de las personas, se deberán respetar el área de influencia y márgenes de protección establecidos en las leyes correspondientes.

SEGUNDA: ÁREAS NO LEGALIZABLES.- No se legalizarán ni regularizarán asentamientos humanos ubicados en áreas de protección ecológica, equipamientos públicos, franjas de derecho de vía, en zonas de riesgo, margen de protección de ríos y quebradas y en general en donde se pone en peligro la integridad y la vida de las personas.

TERCERA: SANCIÓN.- En caso de encontrar irregularidades en el proceso del asentamiento, tales como un lotificador fraudulento que hace uso especulativo del suelo, se impondrá las sanciones correspondientes, establecidas en las leyes y ordenanzas pertinentes, sin perjuicio de las acciones penales que ameriten. Las sanciones que podrá imponer la Municipalidad en el evento de existir fraccionamientos no autorizados serán de hasta una multa equivalente al avalúo del terreno, excepto cuando el concejo municipal convalide el fraccionamiento en zonas de asentamientos considerados de interés social consolidados conforme lo señala el Art. 476 del COOTAD.

En caso de que la propiedad del predio donde se encuentre el asentamiento humano consolidado, corresponda a una organización social que incumplió la ordenanza de regularización que la benefició, el municipio le sancionará al infractor con una multa equivalente al avalúo del predio.

CUARTA: INGRESO AL CATASTRO.- Una vez regularizado el asentamiento, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial mediante su Jefatura de Avalúos y de Catastros procederá a ingresar en el Sistema Catastral el bien inmueble, de conformidad y parámetros de valoración de la propiedad que consta en la ordenanza respectiva, para efectos del pago del impuesto predial.

QUINTA: OBLIGACIONES DE LOS BENEFICIARIOS.- Cuando se haya finalizado el proceso de regularización, los beneficiarios deberán cumplir con lo determinado en la Ordenanza del asentamiento correspondiente.

Una vez legalizado los títulos los beneficiarios deben proceder inmediatamente a la legalización de las construcciones y mejoras que se tengan en el predio.

SEXTA: NORMAS ANEXAS PARA LA REGULARIZACIÓN.- Son instrumentos complementarios el Plan de Uso y Ocupación de suelo, las normas de Arquitectura y Urbanismo, Ordenanza de Ornato y fábrica, la Ordenanza de Fraccionamientos; que la Unidad de Legalización de Tierras utiliza como normas para la regularización de los asentamientos humanos ilegales.

SÉPTIMA: PARTICIPACIÓN MUNICIPAL.- Se deberá dejar las áreas verdes y comunales equivalente al 15% mínimo del área útil del terreno global a favor de la municipalidad de acuerdo a lo que indica el COOTAD en su artículo 424 en el proceso de legalización, pudiendo los beneficiarios de la regularización compensar económicamente dicho valor en forma prorrateada entre todos los copropietarios.

OCTAVA: SUSPENSIÓN DE TRÁMITES POR ACTUALIZACIÓN CATASTRAL.- El Concejo Municipal podrá acordar la suspensión hasta por un año, el otorgamiento de regularizaciones de asentamientos humanos consolidados, en sectores comprendidos en un perímetro determinado, con el fin de actualizar los planes de Ordenamiento Territorial.

NOVENA: OTRAS INSTANCIAS MUNICIPALES.- De ser necesarias la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial solicitará la intervención de los distintos departamentos de la Municipalidad u otros organismos públicos.

DÉCIMA: ASENTAMIENTOS UBICADOS EN ZONAS ESPECIALES.- Se respetarán zonas donde existan o sean vulnerables a la existencia de organismos o especies en peligro de extinción.

DÉCIMO PRIMERA: ZONAS DE RIESGO MITIGABLES.- Cuando el asentamiento esté ubicado en una zona de riesgo mitigable se deberá presentar las recomendaciones de mitigación realizadas por el respectivo especialista según el caso.

DÉCIMO SEGUNDA: EJECUCIÓN DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA.- La Municipalidad del Cantón Pasaje priorizará la atención en obras de infraestructura, servicios y equipamiento a los asentamientos humanos que ya han finalizado el proceso de regularización, de acuerdo a la prelación del territorio a incorporarse al tejido urbano según el Plan de Ordenamiento Territorial.

DISPOSICIÓN FINAL

ÚNICA: VIGENCIA.- Sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial la presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de la aprobación del Concejo Municipal y sancionada por el Alcalde del Cantón Pasaje, la que será publicada en la página web institucional y en la Gaceta Oficial conforme lo determina el Art. 324 del COOTAD.

GLOSARIO

ÁREA DE PARTICIPACIÓN MUNICIPAL.- Son espacios que deben ser dejados por las urbanizaciones, ubicadas en diferentes lugares del Cantón, con la finalidad de que la Municipalidad pueda dotar de equipamiento público y áreas verdes, conforme lo determina la Ley.

BIENES INMUEBLES.- Solar o terrenos que no pueden transportarse de un lugar a otro, como las tierras y minas, y las que se adhieren permanentes a ellas, como los edificios y los árboles.

COLINDANTE.- Persona que tiene un predio junto al de otro.

COPROPIEDAD.- El dominio de una cosa tenida en común por varias personas.

COPOSESIÓN.- Posesión que ejercen varias personas sobre un mismo inmueble.

DECLARACIÓN JURAMENTADA.- Manifestación que uno dice ante autoridad bajo juramento sobre un asunto.

ENAJENAR.- La enajenación es la consecuencia jurídica de una obligación de dar, que es precisamente aquella que

busca transferir el dominio o constituir un derecho real en su favor.

EQUIPAMIENTO PÚBLICO.- Espacio o edificio 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 urbanos básicos de la ciudad.

INFRAESTRUCTURA.- Son todos los servicios básicos y complementarios con los que cuenta un sector o zona.

JUICIO.- Contienda legal entre dos personas sobre un derecho que se pone a consideración y solución de una autoridad judicial.

JURISDICCIÓN.- Territorio en el cual una autoridad ejerce sus atribuciones legales.

LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO.- Estudio que realiza un profesional para determinar una unidad física como un terreno con todas sus características de linderos, superficie, ubicación, etc.

LEY.- Norma de un Estado que manda, prohíbe y permite hacer una determinada cosa.

MÁRGENES DE PROTECCIÓN.- Son las áreas que se encuentran dentro de los radios de influencia de la actuación de ríos, rellenos sanitarios, redes de alta tensión y otros que puedan densificar la calidad de vida y salud de los habitantes.

PERSONA JURÍDICA.- Ente ficticio u organización capaz de ejercer derechos y contraer obligaciones civiles, la que es representada judicial y extrajudicialmente por personas naturales.

PERSONA NATURAL.- Es el ser humano que tiene derechos y obligaciones dentro de la organización de un Estado.

POSEEDOR.- Quien posee o tiene algo en su poder, con graduación jurídica que se extiende del simple tenedor al propietario.

POSESION.- Tenencia de una cosa con ánimo de señor y dueño; sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y nombre.

PROINDIVISO.- Significa sin dividir, cuando el todo, constituido por un bien o una masa patrimonial, corresponde sin partes especiales determinados a dos o más personas.

PROTOCOLIZAR.- Documento en el cual consta la intervención de un Notario Público que da fe y hace público un acto o contrato.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD.- Oficina donde se inscriben o registran las escrituras que transfieren la propiedad de la tierra y territorio para ser propietario.

RIESGO SANITARIO.- Peligro para la salud como consecuencia de la exposición a contaminantes ambientales, como el amianto o la radiación ionizante, o derivado del estilo de vida, como el consumo de tabaco o el abuso de sustancias químicas.

SERVIDUMBRE.- Servicio o utilidad que un terreno o bien brinda a otro, como el derecho de paso o tránsito u obras de canalización, riesgo, etc.

USURPACIÓN.- Apropiación indebida de lo ajeno; especialmente de lo inmaterial, y más con violencia.

ZONAS DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA.- Son zonas determinadas dentro de un territorio que presentan características ecológicas, las cuales deben ser conservadas por existencia de especies endémicas u otros y en algunos casos con pronunciada pendiente.

ZONAS DE RIESGO.- Se denominan zonas vulnerables a todas aquellas que se encuentran expuestas a eventos naturales o antrópicos (hechos por el hombre), como pendientes pronunciadas, zonas de inundación y otros que pueden afectar no solo los diversos usos del lugar si no a la integridad y vida humana.

Dado y firmado en el salón del Gobierno Municipal del Cantón Pasaje a los veinticuatro días del mes de mayo del año dos mil dieciocho.

f.) Arq. César Encalada Erráez., **ALCALDE DEL CANTÓN PASAJE**

f.) Dr. Javier Toasa Reyes., **SECRETARIO GENERAL**

CERTIFICO: Que, la presente **“ORDENANZA QUE REGULA LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS QUE SE ENCUENTREN CONSOLIDADOS EN PREDIOS PROINDIVISO Y EN PREDIOS DE PROPIETARIOS PARTICULARES DEL CANTÓN PASAJE”**, fue debatida, analizada y aprobada por el I. Concejo

Cantonal, en las Sesiones Ordinarias celebradas los días jueves 17 de mayo de 2018 y jueves 24 de mayo de 2018, en primero y segundo debate, respectivamente.

f.) Dr. Javier Toasa Reyes., **SECRETARIO GENERAL**

ALCALDÍA DEL CANTÓN PASAJE.- De conformidad con lo que establece el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, ejecútese y publíquese.

Pasaje, 28 de mayo de 2018

f.) Arq. César Encalada Erráez., **ALCALDE DEL CANTÓN PASAJE**

Proveyó y firmó la Ordenanza que antecede, el Arq. César Encalada Erráez, Alcalde del Cantón Pasaje, el día de hoy lunes 28 de mayo de 2018.-

Certifico.-

f.) Dr. Javier Toasa Reyes., **SECRETARIO GENERAL**

EL I. CONCEJO CANTONAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PASAJE

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el Art. 66 numeral 26 reconoce y garantizará a las personas 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 Art. 226 de la Constitución de la República del Ecuador, prescribe que: las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la Ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución.