

ORDENANZA PARA REGULARIZAR ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS PERTENECIENTES AL CANTÓN MORONA

CONSIDERANDO

Que, El Alcalde del Gobierno Municipal del Cantón Morona, Dr. Roberto Euclides Villarreal Cambizaca, en sesión de 19 de Junio de 2014, resolvió crear una Unidad denominada **“Legalización de Tierras”** multidisciplinaria conformada por especialistas en Legalización de Tierras y en Arquitectura; un Promotor Social y un Técnico de Topografía; quienes mediante la elaboración y aplicación de una Ordenanza agilizarán procesos de regularización de asentamientos humanos consolidados.

Que, la regularización del suelo es un paso fundamental para asegurar la planificación urbanística.

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

Que, la mayoría de éstos asentamientos humanos carecen de servicios básicos, infraestructura y equipamientos públicos.

Que, la obligación de los poderes públicos propende atender los graves problemas planteados que afectan directamente a personas y familias de escasos recursos económicos, a fin 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 “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 “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 “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 “Los Gobiernos autónomos descentralizados gozaran 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 “ 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 “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 “Expropiación, reserva y control de áreas.- 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 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y descentralización establece “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 artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y descentralización señala “En la división de suelo para fraccionamiento y urbanización, a criterio técnico de la municipalidad se entregará por una sola vez como mínimo el quince por ciento (15%) y máximo el veinticinco por ciento (25%) calculado del área útil del terreno en calidad de áreas verdes y comunales, de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie



entregada”.

Que, el artículo 458 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y descentralización señala “Control de invasiones y asentamientos ilegales.- 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 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y descentralización establece **inciso segundo** “ 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 podrá considerarse como parte perjudicada”.

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

Que, el artículo 477 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y descentralización establece “Fraccionamiento de inmuebles sin autorización con fines comerciales.- Quien procediere al fraccionamiento total o parcial de un inmueble situado en el área urbana o de expansión urbana, con fines comerciales, sin contar con la autorización de la respectiva autoridad, y recibiere u ordenare recibir cuotas o anticipos en especie o en dinero, por concepto de comercialización del mismo, incurrirá en delito de estafa tipificado en el Código Penal. Las municipalidades afectadas aplicarán las sanciones económicas y administrativas previstas en la ley y en las respectivas ordenanzas”.

Que, el artículo 478 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y descentralización señala “El delito tipificado en el artículo anterior podrá ser perseguido por toda persona que se considere perjudicada o por la municipalidad en cuya jurisdicción se hubiera cometido la infracción. Las municipalidades comprendidas dentro de este artículo se



considerarán como parte perjudicada”.

Que, el artículo 486 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y descentralización señala “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 a continuación se detallan.....”

Que, el artículo 596 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y descentralización establece.- Expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y de expansión urbana.- Con el objeto de regularizar los asentamientos humanos de hecho en suelo urbano y de expansión urbana, 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.....”

Que, el artículo 186 del Código Orgánico Integral Penal.- Estafa.- La persona que, para obtener un beneficio patrimonial para sí misma o para una tercera persona, mediante la simulación de hechos falsos o la deformación u ocultamiento de hechos verdaderos, induzca a error a otra, con el fin de que realice un acto que perjudique su patrimonio o el de una tercera, será sancionada con pena privativa de libertad de cinco a siete años....”

Que, el artículo 200 del Código Orgánico Integral Penal señala “Usurpación.- La persona que despoje ilegítimamente a otra de la posesión, tenencia o dominio de un bien inmueble o de un derecho real de uso, usufructo, habitación, servidumbre o anticresis, constituido sobre un inmueble, será sancionada con pena privativa de libertad de seis meses a dos años...”

Que, el artículo 597 del Código Civil, señala “Los derechos y acciones se reputan bienes muebles o inmuebles, según lo sea la cosa en que han de ejercerse o que se debe. Así, el derecho de usufructo sobre un inmueble, es inmueble. Así, la acción del comprador para que se le entregue la finca comprada, es inmueble; y la acción del que ha prestado dinero, para que se le pague, es mueble”.



Que el Artículo 57 literal d) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y descentralización establece “Al Concejo Municipal le corresponde: d) Expedir acuerdos y resoluciones en el ámbito de competencia del Gobierno Autónomo Municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer Derechos privados.

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

ORDENANZA PARA REGULARIZAR ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS
PERTENECIENTES AL CANTÓN MORONA

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 posesionarios 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 sin autorización legal, consolidados por la presencia de viviendas y posesionarios 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 observando el número de viviendas versus el número de lotes existentes. La consolidación de un asentamiento humano se define en una ordenanza propia.

Art. 2 IMPORTANCIA.- La creación de esta Ordenanza permitirá a la Municipalidad normar y regularizar los asentamientos en los que la inseguridad jurídica respecto de la tenencia de la tierra, amerita la intervención de la administración municipal para ordenar el territorio, el orden público y la convivencia de la ciudadanía, donde se oficializaría el procedimiento a seguir; siendo éste un documento de respaldo legal donde la Unidad de “Legalización de Tierras” aplique lo establecido por la ordenanza para ejercer lo dispuesto en el COOTAD en cuanto a regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados.



Art. 3 OBJETO.- Con la presente ordenanza se prevén 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 ESPECIFICOS**
- Fomentar el desarrollo agrícola sustentable en terrenos en proceso de regularización, cumpliendo con los objetivos del Plan Nacional del Buen Vivir.
 - Apoyar las acciones de planificación Municipal y de Desarrollo del Cantón.
 - Diseñar y proponer políticas, planes, reglamentaciones y normativas, para lograr no únicamente la legalización de los asentamientos, sino medidas preventivas que eviten su conformación.
 - Realizar convenios para el financiamiento y construcción de las obras de infraestructura en los asentamientos humanos en proceso de regularización.
 - 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.
 - Actualizar los catastros mediante el levantamiento de información.

CAPÍTULO II

De las competencias Municipales

Art. 4 AMBITO 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 Morona, considerando como prioridad el área Urbana, de Expansión Urbana de la ciudad Macas y de las cabeceras parroquiales.

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

- a) Asentamientos con organización social comprobada que cuenten con escritura global 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.



- b) Asentamientos humanos formados por ventas realizadas por propietarios particulares, sin autorización de la Municipalidad donde se haya 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.

TÍTULO II

CAPÍTULO I

De las Condiciones para la regularización

Art. 6 TITULARES DE DERECHO.- Podrán ser titulares del 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.

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

- a) Para efectos de aplicación de la presente ordenanza la posesión del predio de regularización consiste en la tenencia de la tierra con ánimo de señor y dueño; y para que sea factible su regularización por excepción se requiere mínimo 5 años de posesión material pública, pacífica e ininterrumpida; y haberla mantenido sin violencia ni clandestinidad, demostrándose algún tipo de uso o habitación.
- 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 de ser posible 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.



Art. 9. ÁREAS DE PARTICIPACIÓN MUNICIPAL.- En cuanto a las áreas verdes y comunales se considerará mínimo el 15 % del área útil del terreno global, tal y como lo establece el COOTAD, en caso de no existir el área en campo se podrá cubrir la diferencia con una compensación económica aplicada al avalúo comercial del terreno.

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 exonerados de este porcentaje; esto en concordancia con la disposición transitoria décimo cuarta del Código Orgánico de Atomía y Descentralización, publicada en Registro oficial No. 166 de 21 de enero de 2014; y conforme al pronunciamiento de la Procuraduría General del estado mediante Oficio Of. PGE. No. 00155 de 16 -02-2018, publicada en Registro Oficial No. 212 de 02-04-2018.

Art. 10 IDENTIFICACIÓN Y ZONIFICACIÓN.- La Unidad de Legalización de Tierras en coordinación con la Unidad de Ordenamiento Territorial deberá Identificar , zonificar y catastrar todos los asentamientos humanos ilegales que están dentro del proyecto de Regularización de Asentamientos Humanos de hecho y consolidados, para que sean aprobados mediante resolución Municipal. De aparecer otro asentamiento humano irregular posterior a esto deberá ser analizado por el Concejo Municipal si es factible incluirse dentro de este catastro.

Art. 11 PROGRAMACIÓN ANUAL.- La Unidad de Legalización de Tierras en coordinación con la Unidad de Ordenamiento Territorial deberá determinar una programación anual de los asentamientos a ser regularizados; previo a una valoración de las condiciones en las que se encuentre cada asentamiento humano.

Art. 12 CATEGORIZACIÓN PARA REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS.- La Unidad de Legalización de Tierras 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 a corto plazo, implica que tiene escritura global, organización social definida, 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, implica que tiene escritura global, organización social definida, 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, 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, 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, etc.).

CAPÍTULO III

De la Atención a los Procesos de Regularización

Art. 13 INTERVENCIÓN PÚBLICA.- Frente a los asentamientos humanos de hecho, “Regularizarlos” implica un proceso de intervención pública en las zonas ocupadas ilegalmente, 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 un asentamiento no respeta el orden del ingreso de la solicitud, si no, la planificación establecida para cada asentamiento. Al cumplimiento de los requisitos y la categorización que se le asigne de acuerdo al Art. 13 de la presente ordenanza.

TÍTULO III

CAPÍTULO I

Del procedimiento administrativo para la regularización

Art. 15 SOLICITUD INICIAL.- Para iniciar el trámite se deberá presentar una solicitud por la parte interesada a la máxima autoridad del Cantón, solicitando la regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado; cuyo documento contendrá lo siguiente:

- a) Nombre de la organización social o sector del asentamiento respaldada de la lista de beneficiarios con teléfono o dirección con las firmas de todos los poseedores del asentamiento irregular.
- b) Identificación clara y precisa del asentamiento irregular, indicando linderos, cabida y colindantes.
- 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 y más 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 por parte del MIDUVI
2. Listado de socios de la organización social refrendado por el MIDUVI u otro organismo regulador en caso de existir.

b) 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 con reconocimiento de firmas ante un notario y/o Declaración Juramentada o información sumaria de dos testigos de cada coposesionario.
4. En caso de existir lotes de terreno de herederos, éstos deberán presentar una partición extrajudicial con reconocimiento de firmas ante un notario.
5. Cartas de pago del impuesto predial del año en curso (predio global).
6. Copias de los documentos personales actualizados de los coposesionarios.
7. Certificado de no adeudar al Municipio de los copropietarios.

c) Documentos Técnicos:

1. Plano del levantamiento topográfico actualizado físico y digital del predio individual y global, realizado en formato DWG que será elaborado por el petitionerio o por el Gobierno municipal del Cantón Morona, georeferenciado en concordancia 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.

Art. 17 CALIFICACIÓN.- Una vez recibida la solicitud, el Alcalde calificará y resolverá el inicio del procedimiento a la Unidad correspondiente; así como también resolverá la inscripción de la declaratoria de partición administrativa para que el registrador de la propiedad se abstenga a inscribir cualquier acto traslativo de dominio o gravamen, en caso de predios que se encuentren proindiviso.



En caso de que la solicitud este incompleta o adolezca de claridad, la Unidad pedirá a los interesados que se aclare o complete la misma.

Si los interesados no cumplieren éste requerimiento dentro de un plazo de 3 meses contados a partir de la fecha del pedido, se archivará el proceso, sin perjuicio de que los interesados vuelvan a presentar su solicitud, pero con todos los requisitos establecidos en la presente ordenanza.

CAPÍTULO II

De las Atribuciones

Art. 18 UNIDAD DE LEGALIZACIÓN DE TIERRAS.- Dando cumplimiento a la Disposición de la Máxima Autoridad de dar inicio al proceso de regularización de asentamientos de hecho y consolidados, se contará con un equipo multidisciplinario quien realice informes reales y sustentados para continuar con el debido proceso.

Art. 19 PERSONAL DE LA UNIDAD DE LEGALIZACIÓN DE TIERRAS.- La Unidad actuará en forma concentrada, a través de un equipo organizativo, técnico y jurídico; quienes tendrán las siguientes responsabilidades:

- a) Especialista de Arquitectura I. (Responsable técnico).

Elaborar informes técnicos; realizar los planos de los levantamientos topográficos; colaborar en la elaboración de ordenanzas; realizar inspecciones de campo; pasar los informes del levantamiento a la Unidad de Catastros para actualización catastral; asesorar y atender consultas de funcionarios, autoridades y público en general.

- b) Especialista en Legalización de Tierras I. (Responsable jurídico).

Elaborar Ordenanzas, minutas e informes jurídicos; Establecer acuerdos con otras instancias municipales; realizar inspecciones de campo; asesorar y atender consultas jurídicas de funcionarios, autoridades y público en general.

- c) Promotor Social . (Responsable socio-organizativo).

Elaborar informes socio-organizativo; realizar censos socio-económicos; actúa 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 conjuntamente con su equipo de cadeneros).



Se encarga de los levantamientos topográficos 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 barrio; 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 y órganos públicos.
2. Realizar el Informe Socio-organizativo donde conste el análisis de la situación socio-económica del barrio, la historia del asentamiento, determina 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 realizar el levantamiento topográfico de la urbanización (con curvas de nivel cuando corresponda). Dejar referenciado con mojones de hormigón u otra señal permanente los linderos de cada predio del asentamiento.
 - 4.1. Realizar el plano del levantamiento topográfico del asentamiento.
 - 4.2. En el plano debe constar el detalle de linderación de cada uno de los predios.
 - 4.3. Curvas de nivel.
 - 4.4. Cuadro de áreas. (vías, áreas verdes, equipamiento comunal, área de protección especial de ser el caso).
 - 4.5. 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; ésta Asamblea será conformada por:
 - El Alcalde del Cantón Morona o su delegado.
 - Director del departamento de Gestión de Control Urbano, Rural y Catastros.



- El Especialista de Arquitectura de la Unidad de legalización de tierras.
 - El Especialista en Legalización de Tierras de la Unidad de legalización de tierras.
 - EL Promotor Social de la Unidad de Legalización de tierras.
 - El/los representante(s) de los poseionarios del asentamiento.
 - Representantes de otras instancias municipales u organismos públicos en caso de ser necesario
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:
- 7.1. Listado de documentación que se anexa al expediente.
 - 7.2. Antecedentes, donde se explicará la situación legal del lote donde está ubicado el asentamiento.
 - 7.3. Informe de inspección, donde se indique el estado de los sistemas de infraestructura básica, vial y de áreas verdes y comunales.
 - 7.4. Listado de los copropietarios.
 - 7.5. El valor a pagar por el trámite de regularización del asentamiento.
 - 7.6. En caso de que el técnico observe la necesidad de pedir al responsable de gestión Ambiental y Servicios Públicos de la Municipalidad, un informe por estar ubicado el lote en una zona inclinada o de ladera, se requiere éste documento para asegurar que el terreno no esté en zona de protección ecológica o de riesgo.
 - 7.7. Informe técnico-legal, donde conste un articulado referido; especificaciones técnicas, zonificación, área comunal, vías, obras a ejecutarse y plazos, garantía para ejecución de obras, planos y documentos presentados, plazo de entrega de escrituras individuales, control de ejecución de obras, de la multa por retraso de obras, tiempo para inscribir la Ordenanza en el Registro de la Propiedad.
- Se procederá con la creación de una Ordenanza específica para cada asentamiento humano por parte del Especialista de Legalización de tierras, en caso de ser procedente podrá contener lo siguiente:



- Número de Ordenanza
 - Antecedentes de informe del caso
 - Nombre de la Ordenanza
 - Especificaciones técnicas
 - Zonificación
 - Uso y ocupación del suelo
 - Áreas comunales
 - Vías
 - Obras a ejecutarse
 - Especificaciones de áreas comunales
 - Plazo de ejecución de las obras
 - Planos y documentos presentados
 - Entrega de escrituras individuales
 - Control de ejecución de obras , de ser el caso.
 - Multa por retraso de ejecución de obras, de ser el caso.
 - Protocolización de la ordenanza
 - Disposición final
 - Certificado de discusión
 - Firmas
 - Otros de ser necesario
- 9 Se notificará el listado de beneficiarios del asentamiento humano en proceso de regularización, de manera personal y/o mediante una sola publicación de un período



de mayor circulación cantonal, 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 Unidad de Legalización de Tierras con las observaciones aportadas y justificadas presentará el informe técnico definitivo mismo que será enviado a la Comisión de Planificación y Presupuesto adjuntando la respectiva Ordenanza del asentamiento regularizado para que sea analizado y finalmente se remita a Concejo para su aprobación mediante resolución Municipal.

Art. 21 RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA DE PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN.- Una vez que el Alcalde del Cantón Morona reciba el expediente del proceso administrativo remitido por la Comisión de Planificación y Presupuesto, se pondrá en el orden del día de la sesión del Concejo para conocimiento y Resolución correspondiente.

TÍTULO IV

CAPÍTULO I

De la estimación de duración 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 bién que se asignará al solicitante. Los porcentajes de pago administrativo serán del 1% al 3% aplicados al avalúo del suelo catastral de acuerdo a la parroquia, zona y estado socio- económico donde se encuentre emplazado el asentamiento humano, la copia simple de la factura o recibo será prueba del cumplimiento de la obligación que se adjunta a los instrumentos públicos de transferencia de dominio.

Dentro del perfil urbano los servicios que se hayan dotado por parte de la Municipalidad



podrán ser cobrados mediante la contribución especial de mejoras; y en la Zona Rural podrán realizarse convenios de pago con los beneficiarios para la recuperación de las mejoras realizadas en el asentamiento irregular.

Los gastos que demanden la celebración de la transferencia de dominio correrán por cuenta del beneficiario.

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 éstas regularizaciones a todos los predios pertenecientes a entidades del sector público, áreas de participación municipal, los declarados de utilidad pública o interés social y los ubicados en franjas de derecho de vías, zonas de riesgo y márgenes de protección ecológica.

Art. 24 RECLAMOS Y OBJECIONES DE TERCEROS INTERESADOS.- Si un tercero interesado entrare en conocimiento del proceso de partición y adjudicación administrativa, presentará su reclamo debidamente sustentado para ante el Alcalde quien dispondrá a la Unidad de Legalización de Tierras se subsane o suspenda el trámite, una vez superado ésto se continuará.

Previo a la suspensión o no del proceso de legalización, luego de recibir el reclamo se deberá emitir un informe legal en donde se detalle la motivación amplia y suficiente que justifique la decisión.

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 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 establecido en el COOTAD.

Art. 26 IMPUGNACIÓN JUDICIAL.- Es derecho de terceros y solicitantes, según el caso, impugnar las decisiones administrativas en el vía judicial respetando lo establecido en las leyes pertinentes.

Art. 27 RESERVA MUNICIPAL.- El Concejo Municipal se reserva el derecho de dejar en nulidad la resolución administrativa de partición y adjudicación, en caso de existir adulteración o falsedad en la información concedida por los beneficiarios, 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 y adjudicación en el registro de la propiedad.



DISPOSICION TRANSITORIA

PRIMERA: Los procesos de regularización de Asentamientos Humanos que se iniciaron con la anterior ordenanza y sus reformas continuarán con la normativa anterior hasta su culminación.

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 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 lotizador 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.

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 con una multa equivalente al avalúo del predio.

CUARTA: INGRESO AL CATASTRO.- Una vez regularizado el asentamiento, La Dirección de Control Urbano, Rural y Catastros mediante su Unidad 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.



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

OCTAVA: OTRAS INSTANCIAS MUNICIPALES.- De ser necesario la Unidad de Legalización de Tierras solicitará a través del Director del Departamento de Gestión de Control Urbano, Rural y Catastros, gestione la intervención de los distintos departamentos de la Municipalidad u otros organismos públicos.

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

DECIMO: 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 PRIMERO: EJECUCIÓN DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA.- La Municipalidad del Cantón Morona 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.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA: DERROGATORIA.- Déjese sin efecto jurídico toda ordenanza, norma, disposición o resolución municipal de igual o menor jerarquía que se oponga a los fines de la presente ordenanza; se observará y respetará los derechos adquiridos bajo vigencia de la ordenanza derogada y formas legítimas de adquirir el dominio.

SEGUNDA: VIGENCIA.- La presente Ordenanza tendrá vigencia desde el 1 de mayo de 2018 , Sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial del Gobierno Municipal del Cantón Morona.

GLOSARIO

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



BIENES INMUEBLES.- Predio, finca o terreno, son las cosas que no pueden transportarse de un lugar a otro, como las tierras y minas, y las que se adhieren permanente a ellas, como los edificios y los arboles.

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

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

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 PUBLICO.- 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.

ESTAFA.- Delito en que se consigue un lucro valiéndose del engaño, la ignorancia o el abuso de confianza.

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 de personas que tiene un reconocimiento legal como organización.

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 mas 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 mas 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 la Sala de Sesiones del Concejo Cantonal de Morona el 23 de Julio del 2018.



Dr. Roberto Villarreal
ALCALDE DEL CANTÓN MORONA

Ab. Cristian Noguera
SECRETARIO GENERAL

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN MORONA.-
REMISIÓN: En concordancia al art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, remito **“ORDENANZA PARA REGULARIZAR ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS PERTENECIENTES AL CANTÓN MORONA”**, que en sesiones ordinarias del Concejo Municipal del Cantón Morona de fechas **16 de julio de año 2018 y 23 de julio de 2018**, fue conocida, discutida y aprobada en primer y segundo debate respectivamente.

Ab. Cristian Noguera
SECRETARIO GENERAL

ALCALDÍA DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN MORONA.- SANCIÓN Y PROMULGACIÓN: Macas, **23 de julio de 2018**.- En uso de las facultades que me confiere los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, sanciono la presente ordenanza y autorizo su promulgación y publicación.

Dr. Roberto Villarreal
ALCALDE DEL CANTÓN MORONA

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN MORONA
CERTIFICACIÓN: en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del cantón Morona, Ciudad de Macas a las 15h05 de **23 julio de 2018**.- Proveyó y firmó el decreto que antecede el Dr. Roberto Villarreal, Alcalde del Cantón Morona.- CERTIFICO.

Ab. Cristian Noguera
SECRETARIO GENERAL.

