**GACETA OFICIAL**

**ÓRGANO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO INTERCULTURAL PARTICIPATIVO DEL CANTÓN SUSCAL**

**Administración del Ing. Luis Antonio Pomaquiza Castro, Alcalde del Cantón Suscal**

**Año VIII- Suscal, Cañar, Ecuador, miércoles, 01 de julio del 2026 – Nº.-075**

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO INTERCULTURAL PARTICIPATIVO DEL CANTÓN SUSCAL

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

La Constitución de la República del Ecuador garantiza el derecho a un hábitat seguro y a una vivienda digna, y atribuye a los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales la competencia para planificar, regular y controlar el uso y ocupación del suelo, promoviendo un desarrollo territorial ordenado y sostenible.

Frente a esta realidad, resulta necesario contar con una ordenanza que establezca los procedimientos para la regularización de estos asentamientos humanos de hecho, conforme a la normativa vigente, garantizando el ordenamiento territorial, la función social de la propiedad, la gestión de riesgos, la protección ambiental y el interés público.

La presente Ordenanza constituye un instrumento que permitirá incorporar los asentamientos humanos de hecho y consolidados a la planificación territorial del cantón, fortaleciendo la seguridad jurídica de sus ocupantes, promoviendo un crecimiento urbano ordenado y mejorando las condiciones de vida de la población, en concordancia con la Constitución, el COOTAD, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo y demás normativa aplicable.

## CONSIDERANDO:

*Que, el artículo l de la Constitución de la República del Ecuador establece que el Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, lo que implica la garantía del acceso a condiciones dignas de hábitat y vivienda para la población*

*Que, el artículo 30 de la Constitución de la República garantiza el derecho a un / hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica;*

*Que, el artículo 31 de la Carta Magna garantiza el derecho a la ciudad y a sus beneficios, basado en la gestión democrática de la misma y en la función social y ambiental de la propiedad;*

*El artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador establece: "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."*

*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, numeral 1 y 2 de la Carta Magna, otorga a los gobiernos municipales la competencia exclusiva de planificar el desarrollo cantonal y regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural;*

*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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en sus artículos 57 literal a) y 58 literal b), faculta*
*al Concejo y a sus concejales la capacidad normativa para expedir ordenanzas que regulen las materias de su competencia;*

*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 en el 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 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 COOTAD establece la facultad de los municipios para la regularización de excedentes o diferencias de áreas de terreno, así como la partición administrativa de asentamientos consolidados;*

*Que, el artículo 594 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y descentralización señala: "-Expropiación de predios para vivienda de interés social. –Los gobiernos municipales o metropolitanos podrán expropiar predios con capacidad técnica para desarrollar proyectos de vivienda de interés social, que se encuentren incursos en las siguientes causales:*
*a) Predios ubicados en zonas urbanas, en los cuales los propietarios puedan y deban construir, y que hayan permanecido sin edificar y en poder de una misma persona, sea ésta natural o jurídica, por un período de cinco años o más, y cuyo propietario no proceda a construir, en un plazo de tres años después de ser notificado; b) Predios dentro de los límites urbanos o de las áreas de expansión, de diez mil metros cuadrados o más de superficie, cuyos propietarios no lo hubieran urbanizado durante un período de cinco años o más, tendrán un plazo de tres años a partir de la notificación respectiva, para proceder a su urbanización, lotización y venta; y. c) Las edificaciones deterioradas, que no estén calificadas como patrimonio cultural, si no fueren reconstruidas o nuevamente construidas, dentro de un plazo de seis años, a partir de la fecha de la notificación respectiva."*

*El Art. 596 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, expresa que: en relación a la expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y de expansión urbana, establece que: "(...) Cada Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano establecerá mediante ordenanza los criterios para considerar un asentamiento humano como consolidado o cualquier otra definición que requiera a fin de viabilizar la legalización de asentamientos humanos de interés social en sus circunscripciones territoriales, en atención a sus propias realidades (...);"*

*La Disposición Transitoria Décima 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";*

*El artículo 76 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo define lo siguiente: "Declaratoria de regularización prioritaria. - Los gobiernos autónomos descentralizados, 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 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..."*

*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..."*

*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, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS) y su Reglamento, establecen la obligatoriedad de que los GAD municipales implementen procesos de regularización para garantizar la función social y ambiental de la propiedad;*

*Que, la Resolución N° 006-CTUGS-2020 emitida por el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo, establece directrices obligatorias para la identificación y registro de asentamientos humanos de hecho;*

*Que, mediante Informe Técnico N° 149-GADIPCS-DGPOT-03-2026, la Dirección de Planificación justifica la urgencia de este cuerpo legal para evitar sanciones de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial (SOT); y,*

*Que, la Procuraduría Síndica, mediante Informe Nro. 009-2026, ha emitido criterio jurídico favorable para la elaboración de esta normativa.*

En uso de sus facultades constitucionales y legales, EXPIDE la siguiente:

**ORDENANZA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO PARA LA IDENTIFICACIÓN, LEVANTAMIENTO DE INFORMACIÓN, REGISTRO Y REGULARIZACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO EN EL CANTÓN SUSCAL**

**Artículo.- 1.** Objeto Y Ámbito.- La presente ordenanza tiene por objeto establecer el marco administrativo, técnico y legal para la identificación, levantamiento, registro y regularización de los asentamientos humanos de hecho en todo el territorio del cantón Suscal, tanto en áreas urbanas como rurales, en concordancia con el PDOT y PUGS vigentes.

**Artículo.- 2.** Definiciones.- Para la aplicación de esta norma se entenderá por:

- ***Asentamientos humanos:*** *Son conglomerados de pobladores que se asientan de modo concentrado o disperso sobre un territorio.*
- ***Asentamiento humano de hecho:*** *Caracterizado por una forma de ocupación del territorio urbano y rural que no ha considerado el planeamiento urbanístico municipal establecido, o que se encuentra en zona de riesgo, y que presenta inseguridad jurídica respecto de la tenencia del suelo, precariedad en la vivienda y déficit de infraestructuras, equipamientos y servicios básicos.*
- ***Buena fe:*** *es la conciencia de haber adquirido el dominio del predio por medios pacíficos, exentos de fraude y de cualquier otro vicio.*
- ***Clave catastral:*** *Es el código que identifica al objeto catastral de forma única y exclusiva respecto a su localización geográfica e inventario predial, mismo que se conformará a partir del clasificador geográfico estadístico (DPA) del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) para provincia, cantón y parroquia, y la conformación subsecuente de la clave catastral, será determinada localmente estará conformada por zona, sector, manzana y predio para el ámbito urbano; y, por zona, sector, polígono y predio para el ámbito rural.*
- ***Consolidación:*** *Nivel de ocupación del suelo que cuenta con un porcentaje mayoritario de viviendas construidas y*

*presencia parcial o nula de servicios. Cantidad de construcciones habitadas sobre una cantidad de lotes existentes.*

- ***Copropiedad:*** *Se entiende como copropiedad al bien inmueble o lote de terreno que se encuentra en propiedad de varias personas.*
- ***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.*
- ***Infraestructura:*** *Son las redes, espacios e instalaciones principalmente públicas, necesarias para el adecuado funcionamiento de la ciudad y el territorio, respecto a la movilidad de personas, bienes, así como con la provisión de servicios básicos.*
- ***Regularización integral:*** *Conjunto de procesos y procedimientos tendientes a formalizar los asentamientos humanos de hecho, gestionando la titularización individual y el desarrollo de infraestructura.*
- ***Declaración juramentada:*** *Documento debidamente notariado, donde el posesionario y/o coposesionario o propietario y/o copropietario declaran ante un notario público la posesión o propiedad de un terreno.*
- ***Escritura de propiedad:*** *Es un documento celebrado ante un notario público que establece, jurídicamente, las obligaciones y los derechos del beneficiario de la adjudicación.*
- ***Informes:*** *Es la exposición por escrito de las circunstancias observadas en el examen de la cuestión que se considera, con explicaciones detalladas que certifiquen lo dicho, estos pueden ser técnicos o jurídicos de acuerdo al caso.*
- ***Minuta:*** *Es el documento que contiene el contrato de adjudicación de un predio a adjudicarse, para posteriormente ser elevado a escritura pública ante un notario público, donde se especificarán cada una de las cláusulas del contrato de compra venta.*
- ***Plan de Uso y Gestión del Suelo****: El Plan de Uso y Gestión del Suelo es un documento normativo y de planeamiento territorial que complementa las determinaciones territoriales del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial e incorpora la normativa urbanística que rige el uso de suelo urbano y rural del cantón. Incorpora definiciones normativas y la aplicación de instrumentos de gestión de suelo, la determinación de norma urbanística que será detallada mediante planes complementarios y los mapas georreferenciados que territorializan la aplicación de dicha norma.*
- ***Planes Parciales:*** *Son documentos normativos y de planeamiento territorial complementarios al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y al Plan de Uso y Gestión del Suelo desarrollados con el fin de establecer determinaciones específicas para sectores urbanos y rurales establecidos previamente en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para el efecto. Incorpora definiciones normativas y la aplicación de instrumentos de gestión de suelo, la determinación de norma urbanística específica del sector y los mapas georreferenciados que territorializan la aplicación de dicha norma.*
- ***Posesión pública y pacífica:*** *Se entenderá como la ocupación del predio o inmueble, con ánimo de señor o dueño y sin uso de fuerza.*
- ***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.*

- ***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.*
- ***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.*

## TÍTULO I
## RECONOCIMIENTO DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO OBJETO DE REGULARIZACIÓN

### CAPITULO 1
### RECONOCIMIENTO DE ASENTAMIENTOS HUMANOS

**Artículo.- 3. Asentamientos objeto de regularización. -** Constituyen objeto de regularización aquellos asentamientos humanos de hecho que se encuentren inmersos dentro de la siguiente clasificación:

a. 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 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 GADIPCS;
c. 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;
d. Asentamientos humanos de hecho que se encuentran fuera de zonas de riesgo o en zonas de riesgo mitigable conforme a los lineamientos del GADIPCS.

**Artículo.- 4. Asentamientos no objeto de regularización. -** Los asentamientos humanos de hecho que no pueden ser regularizados serán los siguientes:

a. Asentamientos humanos de hecho que se encuentren en áreas de conservación ambiental o de patrimonio natural arqueológico establecido en el PUGS vigente, tales como:
   1. Categorías de representación directa: Áreas Protegidas o de protección;
   2. Categoría de ecosistemas frágiles: como páramos.
   3. En áreas de recursos naturales cuyo uso con actividades residenciales esté prohibido, como zonas de recarga hídrica o en captaciones de agua potable.

b. Asentamientos humanos en áreas de riesgo no mitigable, en áreas de protección de ríos y quebradas.
c. Asentamientos humanos implantados en áreas verdes, comunales o equipamientos de propiedad municipal o privada, con uso vigente o en proceso de implementación.
d. Asentamientos humanos implantados en años posteriores al 2010.

Para estos asentamientos el GADIPCS, realizará procesos de reubicación de las personas que se encuentren en los asentamientos humanos de hecho que se encuentren en una de las categorías antes descritas en terrenos adecuados; para lo cual podrá, de ser necesario, declarar zonas de interés social en terrenos adecuados de

conformidad con lo descrito en el artículo 594 y 595 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

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.

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

**Artículo.- 6. Consolidación y número de viviendas mínima.** - y solo se procederá a la regularización cuando el asentamiento cumpla como mínimo un 25% de consolidación.

## CAPITULO 2
## DE LA ARTICULACIÓN CON EL PLAN CANTONAL PUGS VIGENTE

**Artículo.- 7. Planificación cantonal.** - El trazado vial, 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 el PUGS vigente, en caso de diferencias, por ser un asentamiento en proceso de regularización se aprobará de acuerdo al plano.

**Artículo.- 8. 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 catastral del terreno.

**Artículo.- 9. Identificación y zonificación.** - La Unidad de Avalúos y Catastros y de Desarrollo y control territorial, deberán identificar, zonificar y catastrar todos los asentamientos humanos informales que están dentro de cantón Suscal, para que sean aprobados mediante resolución Municipal.

## CAPITULO 3
## DE LA ATENCIÓN A LOS PROCESOS DE REGULARIZACIÓN

**Artículo.- 10. Intervención pública**.- Frente a los asentamientos humanos de hecho, "Regularizarlos" 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.

**Artículo.- 11. 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 a la categorización que se le asigne de acuerdo al capítulo 1 de la presente ordenanza.

## CAPITULO 4
## DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO PARA LA REGULARIZACIÓN

**Artículo.- 12. Solicitud inicial.** - Para iniciar el trámite se deberá presentar una solicitud por la parte interesada a la máxima autoridad del GADIPCS, 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 respaldado de la lista de beneficiarios con teléfonos o dirección, con las firmas de todos los posesionarios 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.

**Artículo.- 13. 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 u organismo regulador en caso de existir.
2. Listado de socios de la organización social reconocido por el MIDUVI u organismo regulador.

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. Cartas de pago del impuesto predial del año en curso (predio global).
5. Copias de los documentos personales actualizados de los coposesionarios.
6. Certificado de no adeudar al Municipio de los coposesionarios.

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 peticionario o por el GADIPCS, 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.

**Artículo.- 14. Calificación.** - Una vez recibida la solicitud, el Alcalde calificará y dispondrá 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 traslaticio de dominio o gravamen, en caso de predios que se encuentren proindiviso.

En caso de que la solicitud este incompleta o adolezca de claridad, las unidades pedirán 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.

## TITULO II
## DE LAS ATRIBUCIONES Y PROCEDIMIENTO

**Artículo.- 15. Informe técnico preliminar conjunto.** - Dando cumplimiento a la disposición de la máxima autoridad del GADIPCS, 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, en donde participarán: la Jefatura de Avalúos y Catastros, jefatura de Ordenamiento Territorial y Procuraduría Síndica, quienes remitirán el informe técnico jurídico a la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, quien emitirá de la resolución Administrativa correspondiente.

El informe técnico preliminar servirá para conocer el estado de consolidación del sector, en él se levantará la información de campo que se considere pertinente y mínimos establecidos

en los planes parciales, al informe se anexará el listado de los posesionarios, se contará con la colaboración obligatoria de los interesados, dependencias de la municipalidad y órganos públicos correspondientes. Si no existiere ningún impedimento se elaborará el anteproyecto o la propuesta arquitectónica de legalización del asentamiento.

**Artículo.- 16. Contenido y desarrollo de los informes técnicos.** - El informe técnico preliminar conjunto incluirá: antecedentes, normativa vigente y base legal; inspecciones de campo realizadas; actualización catastral; censos socio-económicos; regularización de la organización del asentamiento; notificaciones realizadas; líneas de fábrica, zonificación, uso y ocupación del suelo, ríos o quebradas, vías existentes, linderos consolidados, replanteo de servicios básicos existentes, el plano o planos de los levantamientos topográficos, listado de los coposesionarios, el valor a pagar por el trámite de regularización del asentamiento, otros de ser necesario. En caso de que los técnicos observen la necesidad de pedir al responsable de gestión Ambiental, áridos y pétreos, un informe por estar ubicado el lote en una zona inclinada o de ladera, se solicitará su participación, quien emitirá un informe con la finalidad de asegurar que el terreno no esté en zona de protección ecológica o de riesgo.

**Artículo.- 17. Proceso de legalización de tierras.** - El proceso para la regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados será el siguiente:

a. 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.
b. Realizar el Informe socio-organizativo, donde conste el análisis de la situación socio-económica del sector, la historia del asentamiento, determina la edad del asentamiento mediante la revisión de los documentos e inspecciones de campo.
c. Realizar el informe legal donde se determine el proceso a seguir.
d. 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 los linderos de cada predio del asentamiento.
e. Realizar el plano del levantamiento topográfico del asentamiento.
f. En el plano debe constar el detalle de linderación de cada uno de los predios.
g. Curvas de nivel.
h. Cuadro de áreas. (vías, áreas verdes, equipamiento comunal, área de protección especial de ser el caso).
i. Lista de beneficiarios.
j. Presentación del informe preliminar.

Una vez elaborado el informe preliminar o anteproyecto, 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; quienes deberán estar de acuerdo en su totalidad para que la municipalidad pueda continuar con el trámite de legalización. Para su efecto se deberán firmar las actas de aceptación u oposición al anteproyecto de regularización. Esta asamblea estará conformada por:

a. El Alcalde o su delegado.
b. Director del departamento de Gestión de Planificación y Ordenamiento territorial.
c. Jefe de Avalúos y Catastros.
d. Jefe de desarrollo y control territorial.
e. Procurador Sindico GADIPCS.
f. El/los representante(s) de los posesionarios del asentamiento.
g. Representantes de otras instancias municipales u organismos públicos en caso de ser necesario.

En caso de que no se cuente con la asistencia del 60% de los beneficiarios, no se podrá instalar la respectiva asamblea.

Con el anteproyecto elaborado y la aceptación del o los propietarios(s) del lote global, al proceso de regularización se realizará el replanteo del asentamiento humano de hecho y consolidado, por parte del propietario o del Departamento de gestión de planificación y ordenamiento territorial, o en su defecto, a quien designe la máxima autoridad municipal; se colocará in situ los linderos de cada predio del asentamiento y de los equipamientos correspondientes planificados.

Con toda la información antes indicada la procuraduría síndica, realizará el informe legal motivado, donde se determine el cumplimiento de la ordenanza municipal aplicada para el proceso de legalización, la no contraposición con las leyes vigentes, plazos para ejecución de acuerdo a la disponibilidad presupuestaria o con el presupuesto participativo de su comunidad se irá dotando de las obras y servicios básicos y el control de su ejecución; además determinará la procedencia o no de continuidad del proceso de legalización, remitiendo la documentación al área correspondiente.

Con toda la documentación antes descrita y el respectivo informe jurídico motivado y favorable, la jefatura de avalúos y catastros realizará el ingreso provisional de los lotes con sus respectivos posesionarios al catastro municipal y emitirá un informe que contendrá: las claves catastrales, avalúos municipales, áreas, dimensiones y colindantes. Se hará constar en igual forma el detalle de los equipamientos, áreas comunales o de participación municipal.

Toda vez que se ha realizado el procedimiento de generación de información e insumos por parte de las diferentes dependencias municipales, se enviará toda la información contenida en los numerales anteriores, al seno del Consejo Cantonal para su respectivo debate y aprobación en primera instancia, previa inspección in situ sobre la posesión material del suelo, confirmando la veracidad de la información proporcionada por los peticionarios y de los informes emitidos; de la cual se emitirá el informe favorable de ser el caso.

La Resolución del Consejo Cantonal sobre la aprobación del asentamiento humano de hecho en primera instancia, será publicada a cargo de la jefatura de Comunicación o quien haga las veces de ella, a costas de los peticionarios por única vez, en un diario del cantón, de haberlo, caso contrario se lo hará en uno provincial o del lugar más cercano, además deberá ser publicado en las carteleras municipales y en sus páginas o sitios web, durante un período no menor a 10 días hábiles. De igual manera se lo publicará in situ, a través de la Dirección de Ordenamiento Territorial mediante un rótulo que contendrá los datos más relevantes del proceso de regularización.

Transcurrido el tiempo de la publicación de aprobación del asentamiento humano de hecho consolidado y de no existir algún tipo de problemática suscitada, la comisión permanente de Legislación o quienes hagan las veces de ella, conformada por el Consejo Cantonal, solicitará todo el expediente administrativo del proceso de legalización al secretario del Consejo, y la certificación de la jefatura de Comunicación, sobre la publicación de la resolución de aprobación en primera instancia de la regularización del asentamiento; quienes en base a la información existente en el expediente respectivo, elaborarán una Ordenanza específica para el asentamiento humano, que contendrá al menos:

- Considerandos.
- Antecedentes del asentamiento.
- Delimitación del asentamiento.
- Nombre de la Ordenanza.
- Listado de los predios y posesionarios.
- Ámbito de aplicación.
- Normativa vigente o propuesta para el sector.
- Uso y ocupación del suelo vigente o propuesta de uso y ocupación para el sector.
- Consideraciones para la fijación del avalúo catastral total.
- Rebajas y exoneraciones.
- Costo de legalización.
- Obras a ejecutarse.
- Especificaciones de áreas comunales.
- Plazo de ejecución de las obras.

- Planos y documentos.
- 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.
- Firmas.
- Otros de ser necesario.

**Artículo.- 18. Resolución administrativa de partición y adjudicación.** – Una vez que el Alcalde reciba el expediente del proceso administrativo remitido por la dirección de gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, se pondrá en el orden del día para conocimiento y Resolución correspondiente en el concejo Municipal.

## TITULO III

## DE LA ESTIMACIÓN DE DURACIÓN Y COSTO DEL PROCESO DE REGULARIZACIÓN.

**Artículo.- 19. 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 rentas de la municipalidad la totalidad del costo administrativo fijado por el bien 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 zona urbana o rural y del estado socio-económico donde se encuentre emplazado el asentamiento humano de hecho; 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 pueden ser cobrados mediante la Contribución especial de Mejoras; y en la zona rural se realizarán 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 trasferencia de dominio correrán por cuenta del beneficiario.

## TÍTULO IV: PROHIBICIONES Y SANCIONES

**Artículo.- 20. Prohibiciones**. Se prohíbe la creación de nuevos asentamientos de hecho a partir de la vigencia de esta ordenanza. El municipio no reconocerá ocupaciones posteriores a la fecha de sanción de este cuerpo legal.

**Artículo.- 21. Sanciones.** Los propietarios o poseedores de predios, no podrán particionar o subdividir los terrenos globales, ni promover la venta de los lotes sin la debida aprobación municipal, en caso de verificarse esta situación, serán sancionados conforme al Código Orgánico Integral Penal (COIP) por estafa inmobiliaria y de acuerdo con las multas establecidas en la Ordenanza del Plan de Uso y Gestión del Suelo vigente, 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 al infractor con una multa equivalente al avalúo del predio.

**Artículo.- 22. Casos no aplicables para la regularización de asentamientos humanos**.- Se exceptúan de estas 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 de ríos o quebradas o de reservas ecológicas, forestales o de vestigios arqueológicos.

**Artículo.- 23. 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 para ante el Alcalde quien dispondrá al personal del GADIPCS se subsane o suspenda el trámite, una vez superado esto se podrá continuar con el mismo.

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.

**Artículo.- 24. Derecho de 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 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 TRANSITORIAS

**PRIMERA.-** En un plazo máximo de ciento ochenta (180) días a partir de la vigencia de esta ordenanza, la Dirección de Planificación deberá entregar al Concejo Cantonal el Catastro Actualizado de Asentamientos Humanos de Hecho para su aprobación mediante resolución.

**SEGUNDA**.- Los procesos de regularización que se encuentren en trámite a la fecha de expedición de esta norma, deberán adecuarse a los requisitos técnicos aquí previstos en un término de sesenta (60) días.

## DISPOSICIONES GENERALES

**PRIMERA.- Ingreso al catastro. -** Una vez regularizado el asentamiento humano de hecho, la jefatura de Avalúos y 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.

**SEGUNDA.- Obligaciones de los beneficiarios. -** Cuando se haya finalizado el proceso de regularización, los beneficiarios deberán cumplir con lo determinado en la Ordenanza de asentamientos humanos de hecho.
Una vez legalizado los títulos, los beneficiarios deben proceder inmediatamente a la legalización de las construcciones y mejoras que se tengan en el predio.

**TERCERA.- participación municipal. -** Se deberá realizar la donación de las áreas verdes y comunales equivalente al 15% mínimo del área útil del terreno global a favor de la municipalidad en el proceso de legalización, pudiendo los beneficiarios de la regularización compensar económicamente dicho valor en forma prorrateada entre todos los copropietarios.

**CUARTA.- 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.

**QUINTA.- Ejecución de obras de infraestructura. -** El GADIPCS priorizará la atención en obras de infraestructura, servicios y equipamiento a los asentamientos humanos que ya hayan finalizado el proceso de regularización, de acuerdo a la prelación del territorio a incorporarse al tejido urbano según el Plan de desarrollo y Ordenamiento Territorial y PUGS vigentes.

**SEXTA.- 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 GADIPCS."

Dada y firmada en la sala de sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural y Participativo del Cantón Suscal, a los 30 días del mes de junio del año 2026.

**Ing. Luis Antonio Pomaquiza Castro**
**SECRETARIO DEL CONCEJO**

**Abg. Jony Urgilés Heredia**
**ALCALDE DEL CANTÓN SUSCAL**

**CERTIFICADO DE DISCUSIONES.-** El suscrito secretario del Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural Participativo del Cantón Suscal, **CERTIFICA:** Que, la ORDENANZA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO PARA LA IDENTIFICACIÓN, LEVANTAMIENTO DE INFORMACIÓN, REGISTRO Y REGULARIZACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO EN EL CANTÓN SUSCAL, fue discutido y aprobado por el Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural Participativo del Cantón Suscal, en sesión ordinaria de fecha 23 de junio del 2026 y en sesión Ordinaria de fecha 30 de junio del 2026, en primera y segunda instancia respectivamente; fecha esta última en la que se aprobó definitivamente su texto.

Suscal, martes 30 de junio del año 2026.

**Abg. Jony Urgiles Heredia**
**SECRETARIO DEL CONCEJO**

Suscal, al primer día del mes de julio del año dos mil veinte y seis; a las 09h15am. VISTOS: De conformidad con el Art. 322 inciso cuarto del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito original y copias de la presente Ordenanza, ante el señor Alcalde, para su sanción y promulgación.

**Abg. Jony Urgiles Heredia**
**SECRETARIO DEL CONCEJO**

**ALCALDIA DEL GADIPCS.-** Suscal, al primer día del mes de julio del año dos mil veinte y seis; a las 09h20am. **VISTOS:** De conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 322 inciso cuarto del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto esta "ORDENANZA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO PARA LA IDENTIFICACIÓN, LEVANTAMIENTO DE INFORMACIÓN, REGISTRO Y REGULARIZACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO EN EL CANTÓN SUSCAL", se ha emitido de acuerdo a la Constitución y Leyes de la Republica **SANCIONO** la presente ordenanza. Ejecútese y publíquese.- hágase saber.

**Ing. Luis Antonio Pomaquiza Castro**
**ALCALDE DEL CANTON SUSCAL**

El suscrito secretario del Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural Participativo del Cantón Suscal, GADIPCS, CERTIFICA, que la **ORDENANZA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO PARA LA IDENTIFICACIÓN, LEVANTAMIENTO DE INFORMACIÓN, REGISTRO Y REGULARIZACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO EN EL CANTÓN SUSCAL**, fue sancionada por el señor Alcalde del Cantón Suscal al primer día del mes de Julio del año dos mil veinte y seis: a las 09h20am.

**Abg. Jony Urgiles Heredia**
**SECRETARIO DEL CONCEJO**