

**CODIFICACIÓN A LA ORDENANZA MUNICIPAL PARA LA
TITULARIZACIÓN, PARTICIÓN ADMINISTRATIVA Y ADJUDICACIÓN; Y
REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS CONSOLIDADOS
EN EL CANTÓN PUERTO QUITO.**

NRO. 12-2025

CONSIDERANDO

Que, el Art. 30 de la Constitución de la República, ordena: "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 numeral 2 del Art. 66 de la Constitución de la República del Ecuador reconoce y garantiza a las personas: " El derecho a una vida digna, que asegure la salud, alimentación y nutrición, agua potable, vivienda, saneamiento ambiental, educación, trabajo, empleo, descanso y ocio, cultura física, vestido, seguridad social y otros servicios sociales necesarios; y el numeral 26: "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. 84 de la Constitución contiene la siguiente obligación: "La Asamblea Nacional y todo órgano con potestad normativa tendrá la obligación de adecuar, formal y materialmente, las leyes y demás normas jurídicas a los derechos previstos en la Constitución y los tratados internacionales, y los que sean necesarios para garantizar la dignidad del ser humano o de las comunidades, pueblos y nacionalidades."

Que, el Art. 240 de la Constitución atribuye a los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales facultad legislativa en el ámbito de sus competencias y jurisdicción, la que se expresa a través de ordenanzas;

Que, el Art. 264 numeral 2 de la Constitución de la República prescribe como competencia exclusiva de los Gobiernos Municipales, ejercer dentro de su jurisdicción la facultad de planificación, regulación y control del uso y ocupación del suelo, facultad orientada a la satisfacción de las necesidades colectivas de sus habitantes, el desarrollo armónico y equitativo en su territorio;

Que, el ejercicio y garantía del derecho a la propiedad sobre el suelo, que cumpla la función social y ambiental, previsto en el artículo 321 de la Carta Magna, es condición para el fomento del desarrollo, la satisfacción de las necesidades fundamentales, el goce efectivo del derecho a la vivienda, el hábitat y la conservación del ambiente;

Que, la ausencia de garantías público- administrativas a los derechos sobre la posesión del suelo, favorece prácticas especulativas y la obtención de beneficios privados injustos, ante las cuales, la Municipalidad debe evitar y controlar mediante la aplicación de procedimientos administrativos de titularización, regularización, partición administrativa, ordenamiento y control sobre el uso y ocupación del suelo.

Que, el artículo 486 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) vigente, establece la potestad de partición administrativa, regularización de asentamientos humanos consolidados de interés social ubicados en su circunscripción territorial y el procedimiento técnico y legal a seguirse para su cumplimiento.

Que, el artículo 596 del mismo Código reconoce la capacidad jurídica de los gobiernos municipales para regularizar los asentamientos humanos de hecho y consolidados, en suelo urbano y de expansión urbana, de propietarios particulares, mediante resolución del órgano legislativo, podrán declarar esos predios de utilidad pública con el propósito de dotar de los servicios básicos a los predios ocupados por los asentamientos y definir la situación jurídica de los poseedores, adjudicándoles los lotes correspondientes. Cada gobierno autónomo municipal establecerá mediante ordenanza los criterios para considerar un asentamiento humano como consolidado."

Que, la Municipalidad de Puerto Quito, en ejercicio de sus facultades constitucionales y legales del control sobre el uso y ocupación del suelo, debe desarrollar una política y gestión de garantía que facilite la titularización, regularización o partición administrativa de los predios para garantía del acceso a la vivienda, protección del hábitat y el ambiente, a los poseedores, pretendientes de derechos y acciones universales o singulares sobre predios que carezcan de títulos inscritos o de predios cuyo títulos sean parciales, insuficientes o no correspondientes con la realidad territorial.

Que, la Vigésima Segunda Disposición Transitoria del COOTAD, confiere plazo durante el período actual de funciones para actualizar y codificar las normas vigentes en cada circunscripción territorial y crearán gacetas normativas oficiales, con fines de información, registro y codificación" para lo cual es indispensable contar con las normas procedimentales internas actualizadas.

Que, el Artículo 81 literal e) de la Ordenanza que Regula la Organización y Funcionamiento del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Puerto Quito. Nro. 13-2024, publicada en el Registro Oficial el 20 de enero de 2025, en la Edición Especial N° 2018, define a la **Ordenanza Codificada** como: *"d) Es el cuerpo de normas que agrupa todas las reformas que haya experimentado una ordenanza a través del tiempo: sustituyendo, incorporando o eliminando según sea el caso, disposiciones del texto original, de modo que dichas modificaciones se encuentren contenidas en un solo texto.*

Que, el Artículo 91 de la Ordenanza que Regula la Organización y Funcionamiento del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Puerto Quito. Nro. 13-2024, publicada en el Registro Oficial el 20 de enero de 2025, en la Edición Especial N° 2018 señala:

"Art. 91.- Codificación de las Ordenanzas.- Por lo menos cada culminación de año, la Secretaría General Municipal realizará la codificación de las ordenanzas, a las que se incorporarán las modificaciones que se le hubieren introducido. Para proceder se requerirá la aprobación del Concejo Municipal en un solo debate."

Que, el Concejo Municipal aprobó en segundo debate el 19 de mayo de 2016, la Ordenanza Municipal Para La Titularización, Partición Administrativa y Adjudicación; y Regularización de Asentamientos Humanos Consolidados en el cantón Puerto Quito. Nro.029-PQ-2016, cuerpo normativo sancionado por el

ejecutivo cantonal el día 24 de mayo del año 2016.

Que, el Concejo Municipal aprobó en segundo debate el 30 de noviembre de 2018, la Reforma a La Ordenanza Municipal Para La Titularización, Partición Administrativa y Adjudicación; y Regularización de Asentamientos Humanos Consolidados en el cantón Puerto Quito, cuerpo normativo sancionado por el ejecutivo cantonal el día 04 de diciembre del año 2018.

En ejercicio de las atribuciones que confiere el COOTAD, en sus Arts. 56 y 57, expide la siguiente:

**CODIFICACIÓN A LA ORDENANZA MUNICIPAL PARA LA
TITULARIZACIÓN, PARTICIÓN ADMINISTRATIVA Y ADJUDICACIÓN; Y
REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS CONSOLIDADOS EN
EL CANTÓN PUERTO QUITO.**

CAPÍTULO I

GENERALIDADES

Artículo 1.- Ámbito.- La presente Ordenanza norma la titularización, partición administrativa, adjudicación y regularización de asentamientos humanos consolidados en la Jurisdicción del Cantón Puerto Quito.

Artículo 2.- Objeto.- La presente Ordenanza establece los parámetros, criterios y procedimientos para acordar la partición administrativa y adjudicación a favor de los posesionarios de predios que carezcan de título inscrito en el territorio cantonal; y, para regularizar los asentamientos humanos consolidados existentes en el sector urbano y de expansión urbana, centros poblados, los que formen parte de corredores de crecimiento urbano o aquellos urbanos o rústicos que por necesidades de orden social o de protección ambiental sean considerados por el Concejo Municipal, previo informe de la Dirección de Planificación, con apoyo de la Dirección de Desarrollo Comunitario u otras, en lo que correspondiere.

Artículo 3.- Garantía de Propiedad.- Conforme a la Constitución, a la administración municipal le corresponde garantizar la propiedad pública, privada o comunitaria sobre bienes inmuebles de la jurisdicción cantonal, que cumplan la función social y ambiental.

Artículo 4.- Función Social.- La función social de la propiedad atribuye al titular de dominio y/o posesionarios además de derechos, responsabilidades con la sociedad, consistentes en que los bienes sean productivos y que satisfagan necesidades tanto para el titular de dominio y/o posesión, como para la sociedad.

Artículo 5.- Función Ambiental.- La función ambiental de la propiedad implica limitaciones y restricciones con el fin de garantizar a la colectividad el derecho a gozar de un ambiente sano, ecológicamente equilibrado, libre de contaminación, armonizando el Interés propio del particular con el interés de la sociedad para asegurar la satisfacción de las necesidades de las generaciones presentes y futuras.

Artículo 6.- Economía social y solidaria.- El sistema económico es social y solidario, reconoce al ser humano como sujeto y fin, propende a una relación dinámica y equilibrada entre sociedad, Estado y mercado, en armonía con la naturaleza y tiene por objetivo garantizar la producción y reproducción de las condiciones materiales e inmateriales que posibiliten el buen vivir.

Artículo 7.- Prevalencia del interés general sobre el particular.- A efectos de la aplicación de la presente ordenanza se considerará la conveniencia de promover el bien común y anteponer el interés general al interés particular, conforme al buen vivir.

Artículo 8.- Propósito de la Adjudicación, Regularización o Partición.- Las personas naturales o jurídicas podrán solicitar la adjudicación, regularización o partición administrativa de bienes inmuebles ubicados en el Cantón, a fin de acceder a un hábitat seguro y saludable.

Artículo 9.- Posesión.- Por posesión se entenderá a la tenencia tranquila y pacífica de un bien Inmueble determinado, con el ánimo de señor y dueño, sea que el que se da por tal tenga el Inmueble por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y en su nombre.

Artículo 10.- Bienes Mostrencos.- Se denominan bienes mostrencos a aquellos inmuebles urbanos de los cuales se desconoce su dueño. Reciben el nombre de mostrencos debido a que se deben demostrar o pregonar para ser susceptibles de propiedad privada; para los cuales se aplicará la Ordenanza municipal específica y vigente sobre esta materia.

CAPÍTULO II PARTICIÓN ADMINISTRATIVA Y ADJUDICACIÓN

Artículo 11.- Potestad de partición administrativa.- Cuando se requiera regularizar barrios o asentamientos humanos de interés social justificado, ubicados en su circunscripción territorial, previo requerimiento resuelto por el concejo municipal, el/la Alcalde/sa a través de los órganos administrativos de la Municipalidad, podrá de oficio o a petición de parte, ejercer la Potestad de Partición Administrativa en predios que se encuentren proindiviso.

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

Artículo 12.- Beneficiarios de la partición y adjudicación administrativa.- Son beneficiarios de la partición y adjudicación administrativa, el o los poseedores de lotes de terrenos asentados en barrios o asentamientos consolidados, que gozando de capacidad legal, carecen de título de dominio, siempre que cumplan con los requisitos establecidos en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y esta Ordenanza.

También serán beneficiarios los poseedores de lotes, cuando la persona natural o jurídica titular de dominio, mediante convenio celebrado con la municipalidad, manifieste su acuerdo con la partición administrativa y adjudicación ya sea porque los poseedores hubieren satisfecho el pago del valor de cada lote o porque hubiere intervenido en la compra venta, en su representación, y tengan como propósito cumplir la función social y ambiental.

Artículo 13.- Prohibición de adquirir el dominio.- No podrá adquirir el dominio o beneficiarse de los efectos previstos en la Ley y esta Ordenanza, el/la Alcalde/sa, los/las concejales/as, los funcionarios y servidores municipales que directa o indirectamente intervengan en el proceso de partición administrativa. Será absolutamente nulo todo acto o contrato que contravenga la prohibición prevista en éste artículo, sin necesidad que preceda o se produzca resolución judicial alguna, en este sentido; se exceptúan aquellos servidores municipales que hubieren mantenido la posesión de un predio como mínimo cinco años antes de la vigencia de la presente ordenanza.

Artículo 14.- Trámite de Oficio.- Cuando el trámite se realice de oficio, esta modalidad de partición administrativa y adjudicación comenzará por los sectores consolidados, en los que se encuentren construidas viviendas, en un porcentaje no menor al 50% del total de los predios; para lo cual el/la Alcalde/sa requerirá previamente al Concejo Municipal la resolución correspondiente al barrio o sector específico a intervenir.

Artículo 15.- Trámite a petición de parte.- Cuando el requerimiento de la partición administrativa sea de parte interesada, el o los solicitantes deberán realizar el trámite personalmente y en caso de imposibilidad de comparecer personalmente lo harán mediante un representante autorizado.

Artículo 16.- Inicio del trámite.- De oficio o a petición de parte, la Dirección de Planificación Municipal, iniciará el proceso de partición administrativa y adjudicación de la propiedad a favor de poseionarios que pretendan derechos sobre un predio que carezca de título inscrito a su favor, o que lo tengan en condominio con título que les atribuyan derechos singulares, cuya posesión consista en procesos de fraccionamiento de hecho no derivado de procesos de lotización o urbanización aprobados por la Municipalidad.

El procedimiento y reglas mínimas serán las previstas en el artículo 486 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y esta Ordenanza, que Incluyen la Inscripción del inicio de la declaratoria de partición y adjudicación administrativa, para que el Registrador de la Propiedad se abstenga de inscribir cualquier título traslativo de dominio o gravamen, sobre el bien intervenido.

La información técnica elaborada por la Dirección de Planificación será puesta en conocimiento del Concejo Municipal para que requiera mediante resolución el trámite de partición administrativa y regularización de la propiedad en un sector determinado.

Artículo 17.- Notificación.- La Dirección de Planificación, con base en el Plan de Ordenamiento y Desarrollo Territorial, emitirá el informe técnico provisional de partición administrativa del sector consolidado, determinando los criterios y la forma de división del mismo, previo a lo cual desarrollará los procedimientos de conocimiento y verificación establecidos en el Artículo 486 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. El extracto del informe será notificado a los interesados, según dispone el citado artículo.

Artículo 18.- Socialización.- Sin perjuicio de la notificación, se desarrollarán las presentaciones y procesos de socialización, por los cuales se informe de la necesidad del procedimiento de regularización del uso y ocupación de los predios.

Artículo 19.- Observaciones al informe.- Las personas interesadas podrán presentar observaciones al informe provisional cuya versión íntegra estará a disposición de los Interesados por lo menos en los tres días posteriores a la notificación referida en el Artículo 486 del COOTAD.

Artículo 20.- Resolución administrativa.- Mediante resolución administrativa del/la Alcalde/sa se procederá a la reconfiguración, partición y adjudicación que regularice la posesión y dominio sobre los lotes, o su administración condominal o bajo el régimen de propiedad horizontal, en función del lote mínimo establecido por la municipalidad, si así lo determinase la Dirección de Planificación. Los lotes se registrarán en los correspondientes catastros, con todos los efectos legales.

Artículo 21.- Protocolización e Inscripción.- La resolución de regularización, partición y adjudicación se mandará a protocolizar e inscribir, según dispone la letra d) del Artículo 486 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y

Descentralización. La misma disposición establecerá las áreas de vías, de protección forestal, áreas verdes y comunales de propiedad municipal.

Artículo 22.- Beneficiarios no identificados.- En el caso de beneficiarios y adjudicatarios no identificados, esos lotes serán adjudicados al GAD Municipal; si dentro del plazo de tres años los beneficiarios justifican su derecho, la máxima autoridad administrativa expedirá el acto administrativo debidamente motivado que será inscrito en el Registro de la Propiedad; caso contrario, serán considerados bienes de propiedad privada municipal.

Artículo 23.- Costos.- En el caso de regularización de sectores consolidados, en situaciones como las señaladas en este capítulo, salvo las contribuciones obligatorias de interés general que se dispongan para la cabal organización del sector, no supondrán el reconocimiento de ninguna tasa, derecho, ni pago alguno a favor de la municipalidad, con excepción de la tasa por servicios administrativos que se encuentra determinada en la Ordenanza sustitutiva que regula las tasas por servicios técnicos y administrativos en el cantón Puerto Quito, Artículo 6, numeral 4.

Artículo 24.- Comisión del Concejo Municipal.- Serán, la Comisión de Planificación y Presupuesto conformada por sus concejales miembros y funcionarios municipales quienes realizarán el seguimiento durante el o los censos de los beneficiarios, quienes presentarán Informe y evidenciarán la participación activa de la Comunidad.

Artículo 25.- Responsables de levantamientos planimétricos generales de terrenos.- Los levantamientos planimétricos generales de los terrenos ocupados por los poseedores, que se encuentran ubicados en los sectores consolidados a intervenir mediante este procedimiento, serán efectuados por la municipalidad y suscritos por la Dependencia municipal responsable del Ordenamiento Territorial, Estos levantamientos deberán considerar en lo que sea posible la aplicación de las normas establecidas para la planificación urbana.

Artículo 26.- Extensión de lotes.- Los lotes de terreno a adjudicarse corresponderán a las superficies existentes y que constan en los registros catastrales de la municipalidad y en los planos técnicamente elaborados y aprobados.

Artículo 27.- ¹(eliminado)

Artículo 28.- Sanción para funcionarios.- Los funcionarios Municipales que contravinieren las disposiciones de esta Ordenanza serán sancionados conforme lo dispone Ley Orgánica del Servicio Público.

Artículo 29.- Derechos reservados.- El Gobierno Autónomo Municipal del Cantón Puerto Quito se reserva el derecho de disponer de los terrenos sin titular de dominio, ubicados en los sectores Intervenidos de acuerdo al trámite previsto para la partición administrativa para el uso que la entidad determine, siempre que, por cualquier causa, se encontraren desocupados. Estos terrenos podrán utilizarse para ejecutar planes de reubicación o cualquier otro programa de desarrollo urbanístico que resuelva la Corporación Municipal.

Artículo 30.- Requisitos.- El o los poseedores de un predio que carezcan de título de dominio a su favor y que pretendan propiedad sobre tal predio, de manera individual o conjunta en los porcentajes que declaren, podrán solicitar a la Municipalidad que por Intermedio de la Dirección de Planificación se conceda la

¹ Art. 1. Primera Reforma a la Ordenanza Municipal para la Titularización, Partición Administrativa y Adjudicación; y Regularización de Asentamientos Humanos Consolidados en el cantón Puerto Quito.

titularización administrativa del predio, acompañando a su solicitud la siguiente documentación:

- a) Copia de la cédula de ciudadanía de los poseedores.
- b) Levantamiento planimétrico elaborado y aprobado por la municipalidad. En el caso de expropiación especial para regularización de asentamientos determinado en el Artículo 596. del COOTAD, presentarán los interesados el levantamiento planimétrico del predio con nombre, firma y registro profesional arquitecto o ingeniero civil que asume la responsabilidad sobre los datos consignados.
- c) Ubicación con coordenadas georeferenciadas; escala de la representación geométrica; cuadro de coordenadas de ubicación espacial de los vértices del polígono: WGS 84; dimensiones del polígono del deslinde predial y nombres de los colindantes.
- d) Superficie del predio.
- e) Declaración Jurada ante Notario Público, en la que conste el tiempo, el modo y el medio cómo se ha obtenido la posesión del predio durante un tiempo mínimo de diez años
Se declarará también bajo juramento que conoce la normativa vigente para este procedimiento y que asume las consecuencias administrativas, civiles o penales que se deriven del mismo, relevando a la Municipalidad de toda responsabilidad sobre los datos consignados y las afirmaciones declaradas o de las reclamaciones de terceros sobre esta declaración y el procedimiento que solicita.
- f) Copia de los comprobantes de pago del Impuesto predial catastrado a su nombre de los últimos cinco años.
- g) Certificado de no adeudar al GAD Municipal de Puerto Quito.

Artículo 31.-Calificación de las solicitudes.- Recibida la solicitud, la Dirección de Planificación a través de la Jefatura de Avalúos Catastros, procederá conjuntamente con el solicitante, a verificar la localización del predio y su correspondencia de conformidad al registro catastral del sector, determinando si los datos sobre dimensiones, áreas, colindantes del predio cuya titularización se solicita, corresponden al mosaico catastral y no existe conflicto de linderos o superposición con áreas registradas a otro nombre.

Artículo 32.- Superposición.- Si el predio cuya titularización administrativa se solicita, se superpone o forma parte de otro predio que mantiene registro catastral, se mandará a contar con el que aparezca como titular de dominio de dicho predio quien será notificado con la solicitud de titularización. De ser imposible contar con la persona o personas que se presuman poseedores o titulares de dominio del predio superpuesto, parcial o totalmente, se notificará por la prensa, a costa del solicitante, señalando un plazo de treinta días posteriores a la publicación para que hagan valer sus derechos quienes lo pretendan.

La publicación por la prensa y la notificación a los colindantes que también se publicará en la página web de la Municipalidad, se cumplirá en todo caso, aun cuando no exista superposición con otro predio catastrado.

Artículo 33.- Oposición.- De no presentarse oposición al Informe provisional en el término de tres días posteriores de la publicación del mencionado Informe elaborado por la Dirección de Planificación municipal, con base en la documentación necesaria y establecida en el COOTAD y esta Ordenanza, y que se hayan cumplido con los procedimientos legalmente establecidos, se emitirá el Informe técnico definitivo.

Artículo 34.- Resolución.- Mediante Resolución administrativa motivada de titularización, en la que se hará constar el derecho del poseedor adjudicado, determinando con claridad la individualización del predio en sus linderos, dimensiones

y superficie se mandará a protocolizar e inscribir en el Registro de la Propiedad a costa del solicitante

Artículo 35.- Áreas Municipales.- La resolución de titularización hará constar también las áreas que por mandato legal y cesión obligatoria pasarán a poder municipal, para vías, áreas verdes o comunales de servicio público, que de acuerdo a las circunstancias, según determine la Dirección de Planificación, serán de entre el quince y el veinte y cinco por ciento del área útil del predio sobre el que se efectúan las adjudicaciones.

La Comisión de Planificación previo informe de la dirección de planificación considerará la oportunidad o no de exigir las áreas verdes y comunales.

CAPÍTULO III REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS CONSOLIDADOS EN ÁREAS URBANAS Y DE EXPANSIÓN URBANA

Artículo 36.- Expropiación especial para regularización de asentamientos urbanos.- Con el propósito de regularizar los asentamientos humanos de hecho y consolidados, que justifiquen el carácter social y comunitario, ubicados en el sector urbano y de expansión urbana del Cantón Puerto Quito, el Concejo Municipal podrá declarar de utilidad pública e Interés social con fines de expropiación y de dotación de servicios básicos a los predios ocupados por asentamientos, a fin de adjudicar los lotes correspondientes a sus poseedores, conforme determina el artículo 596 y siguientes del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Artículo 37.- Obligatoriedad de dotar servicios básicos.- Los predios ocupados por asentamientos humanos consolidados, objeto de expropiación para regularlos, serán dotados de servicios básicos como agua potable, alcantarillado, recolección y procesamiento de basura y de obras públicas, de conformidad a las posibilidades presupuestarias y planificación municipal del desarrollo, que permitan a sus habitantes, vivir con dignidad, para lo cual podrá contar con apoyo de otras entidades del Estado.

La recuperación de los valores invertidos, lo hará la administración municipal, mediante el sistema de contribuciones especiales de mejoras, en el que se tendrá en cuenta el aporte de los beneficiarios de las obras y servicios públicos conforme a la Ley.

Artículo 38.- Criterios para considerar asentamientos humanos consolidados.- Se considerarán asentamientos humanos consolidados cuando se verifiquen al mismo tiempo los siguientes criterios:

- a) Ocupación irregular de lotes de terreno fraccionados de hecho, con o sin consentimiento de su titular de dominio de predios urbanos o de expansión urbana que cuente con título de propiedad inscrito en el Registro de la Propiedad;
- b) Condiciones de habitabilidad precarias debido a la falta o insuficiencia de servicios públicos domiciliarios;
- c) Ocupación del inmueble por personas que carezcan de otro terreno donde pudieran construir su vivienda y que además, pertenezcan a familias de ingresos económicos mensuales inferiores al equivalente a una canasta básica;
- d) Ocupación de los lotes por más de diez años consecutivos, sin intervención de personas dedicadas al tráfico de tierras, esto es, que no hubieren pagado valor alguno a supuestos propietarios del inmueble.

Artículo 39.- Valor de los inmuebles adjudicados.- El justo precio será fijado por el área de avalúos y catastros municipales, con base en el valor real del terreno expropiado, sin considerar las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía.

Artículo 40.- Forma de Pago.- El valor de los inmuebles adjudicados mediante regularización de asentamientos humanos consolidados, podrán ser cubiertos de contado o a un año de plazo máximo pactado con la administración municipal y cada uno de los adjudicatarios,

Artículo 41.- Procedimiento en la expropiación especial para regularización de asentamientos humanos.- Esta modalidad de expropiación seguirá el mismo procedimiento expropiatorio previsto en el párrafo único de la Sección Séptima del Capítulo VIII del Título VIII con las modificaciones previstas en el artículo 596 del Código Orgánico de Organización, Autonomía y Descentralización.

CAPÍTULO IV **Organización Administrativa Municipal**

Artículo 42.- Autoridad administrativa.- La autoridad administrativa responsable de desarrollar los procesos de titularización y adjudicación, corresponde en todos los casos, a la Dirección de Planificación y sus áreas administrativas, salvo en los procedimientos de aclaración y complementación de superficies y linderos que son atribución de la Jefatura de Avalúos y Catastros.

Artículo 43.- Responsabilidad de las áreas administrativas.- La responsabilidad de las áreas administrativas señaladas implica la facultad para que, de acuerdo a la necesidad, sin detrimento ni menoscabo de la autoridad y responsabilidad, se nombre uno o varios funcionarios encargados de los procedimientos y organización de los expedientes administrativos. Tales funcionarios serán del área afín y deberán estar capacitados en la organización y práctica de los trámites establecidos en esta Ordenanza.

Artículo 44.- Efectos de las resoluciones.- Las resoluciones administrativas estimatorias o desestimatorias de los procedimientos causarán ejecutoria en cinco días posteriores a su notificación. Antes de la ejecutoría podrán ser apelados ante el Alcalde/sa, que resolverá en mérito de lo actuado, sin perjuicio de que de oficio disponga la práctica de pruebas o la obtención de informes que aporten al conocimiento y motivación de su resolución. Apeladas las resoluciones serán resueltas por el Alcalde/sa, en un término no mayor a treinta días posteriores a la concesión del recurso.

Artículo 45.- Impugnación judicial.- Las resoluciones administrativas que derivaren en controversias de dominio o derechos personales entre el beneficiario del acto administrativo y quien pretenda derechos sobre el bien, no cambia ni altera la disposición de uso y ocupación del suelo ni el registro catastral correspondiente. La sentencia judicial sobre tales reclamaciones determinará exclusivamente el derecho pecuniario del afectado, según ordena el Artículo 486 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y descentralización. Las acciones civiles prescribirán en diez años contados a partir de la inscripción de la resolución administrativa.

Artículo 46.- Organización administrativa. El Alcalde o la alcaldesa organizará administrativamente la cabal aplicación de esta Ordenanza, disponiendo para el

efecto, de ser necesario, la creación de una unidad especial encargada de estos trámites, bajo la responsabilidad de la Dirección de Planificación.

DISPOSICIONES GENERALES

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

SEGUNDA.- La Dirección de Planificación, con apoyo de la Jefatura de Avalúos y Catastros, mantendrá actualizado el catastro de bienes Inmuebles de propiedad pública y privada municipal.

TERCERA.- Los bienes inmuebles de dominio y uso público municipal, no podrán ser cambiados de categoría, conforme prevé el artículo 423 y 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

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

QUINTA.- En cualquier caso de partición administrativa, adjudicación o regularización de asentamientos humanos, el informe de la Dirección de Planificación considerará el mandato constitucional de propender al efectivo cumplimiento de la función social y ambiental.

SEXTA.- Si como resultado de la revisión del Plan de Ordenamiento Territorial, se establecieren márgenes de tolerancia distintos a los fijados en esta Ordenanza, los mismos se ajustarán a los que fueron establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

PRIMERA.- Los procesos de adjudicación de lotes ubicados en la Franja de Promoción inmediata de las áreas urbanas del Cantón Puerto Quito, se sujetarán a las disposiciones de la presente ordenanza.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Queda derogada expresamente la Ordenanza Municipal Para La Titularización, Partición Administrativa y Adjudicación; y Regularización de Asentamientos Humanos Consolidados en el cantón Puerto Quito. Nro.029-PQ-2016, cuerpo normativo sancionado por el ejecutivo cantonal el día 24 de mayo del año 2016; y la Reforma a La Ordenanza Municipal Para La Titularización, Partición Administrativa y Adjudicación; y Regularización de Asentamientos Humanos Consolidados en el cantón Puerto Quito, cuerpo normativo sancionado por el ejecutivo cantonal el día 04 de diciembre del año 2018. Por encontrarse codificadas en el presente cuerpo legal.

Las disposiciones transitorias que conllevaban un tiempo de ejecución para una actividad específica, no han sido incluidas en la presente codificación, por cuanto ya

debían ser cumplidas, pero podrán ser objeto de revisión o requerimiento en cualquier momento para verificar su cumplimiento.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Codificación a la Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Municipal del dominio Web de la municipalidad.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del cantón Puerto Quito, a los 8 días del mes de mayo de 2025

Sr. Víctor Antonio Mieles Paladines
ALCALDE DEL CANTÓN

Ab. Priscila Ordóñez Ramírez
SECRETARIA GENERAL

RAZÓN: Ab. Priscila Mariuxi Ordóñez Ramírez, en mi calidad de Secretaria General del Concejo Municipal del Cantón Puerto Quito, siento como tal que conforme lo establece la Vigésima Segunda Disposición Transitoria del COOTAD, y el Artículo 91 de la Ordenanza que Regula la Organización y Funcionamiento del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Puerto Quito, el pleno del Concejo Municipal discutió y aprobó la **CODIFICACIÓN A LA ORDENANZA MUNICIPAL PARA LA TITULARIZACIÓN, PARTICIÓN ADMINISTRATIVA Y ADJUDICACIÓN; Y REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS CONSOLIDADOS EN EL CANTÓN PUERTO QUITO**, en un solo debate, en sesión Ordinaria de fecha 8 de mayo de 2025, misma que de conformidad a lo que establece el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, es remitida al Sr. Víctor Antonio Mieles Paladines, Alcalde de este cantón, para la sanción o veto correspondiente.- Puerto Quito, 8 de mayo de 2025.- LO CERTIFICO.

Ab. Priscila Mariuxi Ordóñez Ramírez
SECRETARIA GENERAL

SR. VICTOR ANTONIO MIELES PALADINES, ALCALDE DEL CANTÓN PUERTO QUITO.- Al tenor de lo dispuesto en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, habiéndose cumplido el procedimiento establecido en el Art. 91 de la Ordenanza que Regula la Organización y Funcionamiento del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Puerto Quito, **SANCIONO**, el texto de la **CODIFICACIÓN A LA ORDENANZA MUNICIPAL PARA LA TITULARIZACIÓN, PARTICIÓN ADMINISTRATIVA Y ADJUDICACIÓN; Y REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS CONSOLIDADOS EN EL CANTÓN PUERTO QUITO**; y dispongo su promulgación y publicación en los medios previstos para el efecto.- Puerto Quito, 13 de mayo de 2025.

Sr. Victor Antonio Mieles Paladines
ALCALDE DEL CANTÓN

Proveyó y firmó ordenanza que antecede el Sr. Victor Antonio Mieles Paladines, Alcalde del Cantón Puerto Quito; quien dispuso su ejecución, promulgación y publicación en el Gaceta Municipal, en el dominio web de la institución y en el Registro Oficial. - Puerto Quito, 13 de mayo de 2025.- LO CERTIFICO.

Ab. Priscila Mariuxi Ordóñez Ramírez
SECRETARIA GENERAL