

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

- a) Las invasiones y ocupaciones ilegales de terrenos constituyen una problemática recurrente en la región Costa del país, generando conflictos sociales, jurídicos y urbanísticos de difícil manejo para los Gobiernos Autónomos Descentralizados. En este contexto, el cantón Daule no ha estado exento de dicha situación, siendo el caso del sector comúnmente denominado “Amelia María”, ubicado en el sector Pedregal, dentro de un polígono perteneciente al predio signado con la clave catastral Nro. 09-06-04-1-1-164-003 de propiedad de la compañía Máquinas y Suministros MAQSUM C. Ltda.
- b) Desde el año 2009, en este sector se han asentado progresivamente varias familias, en unos casos, por la imperiosa necesidad de contar con un espacio físico para establecer su vivienda, y en otros, como consecuencia de la compraventa de predios que no fueron legítimamente transferidos por sus propietarios, pues carecían de las autorizaciones de fraccionamiento de suelo emitidas por este Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal; dichas situaciones han generado la consolidación de un asentamiento humano que, pese a haberse originado de manera irregular, constituye en la actualidad un núcleo poblacional estable y con permanencia efectiva en el territorio, cuya problemática requiere ser atendida desde el ámbito técnico y jurídico, a fin de garantizar el derecho a la ciudad, el acceso progresivo a una vivienda digna y la observancia de los principios constitucionales de función social y ambiental de la propiedad.
- c) Conforme se desprende del Diagnóstico Integral, se ha establecido de manera cierta y documentada que en el asentamiento humano de hecho denominado “Amelia María”, ubicado en el sector Pedregal de la parroquia urbana Emiliano Caicedo del cantón Daule, existen aproximadamente 123 lotes ocupados por alrededor de 311 personas. Asimismo, se evidencia que los moradores han manifestado de forma reiterada su voluntad de someterse al proceso de regularización, reconociendo la necesidad de obtener seguridad jurídica respecto de los lotes que poseen, así como de cumplir con el pago de los valores y contribuciones que determine esta entidad municipal, en observancia de la normativa aplicable.
- d) La presente regularización responde a una situación excepcional debidamente sustentada en informes técnicos, jurídicos y de compatibilidad con la planificación territorial cantonal.

- e) En virtud de lo expuesto, resulta procedente y necesario que el Gobierno Autónomo Descentralizado Ilustre Municipalidad del Cantón Daule, en ejercicio de sus competencias en materia de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo, proceda con la implementación de las acciones administrativas y normativas necesarias para viabilizar la regularización del asentamiento humano de hecho denominado “Amelia María”, en atención al interés social, la planificación urbana, la seguridad jurídica y el cumplimiento de los principios de equidad territorial y cohesión social.

Corresponde al Ilustre Concejo Municipal del Cantón Daule, en ejercicio de la facultad normativa que confiere el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, en armonía con lo previsto en los artículos 7 y 57 letra a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización expedir la **ORDENANZA DE EXPROPIACIÓN ESPECIAL PARA LA REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO DENOMINADO “AMELIA MARÍA” UBICADO EN LA PARROQUIA URBANA EMILIANO CAICEDO DEL CANTÓN DAULE.**

**EL ILUSTRE CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO ILUSTRE MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DAULE**

CONSIDERANDO:

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

Que el artículo 31 de la Carta Magna establece que las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de esta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía;

Que el numeral 2 del artículo 66 de la Norma Suprema señala que se reconoce y garantizará a las personas, entre otros, el derecho a una vida digna, que asegure la salud, agua potable y vivienda;

Que el numeral 26 del artículo 66 de la Constitución de la República del Ecuador, reconoce y garantiza a las personas el derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas;

Que el artículo 227 de la Carta Magna prescribe que la administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación;

Que el artículo 238 de la Norma Suprema establece que los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional;

Que el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador expresa que los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;

Que los numerales 1 y 5 del artículo 264 de la Carta Magna establecen que los gobiernos municipales tendrán como competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: 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; y, crear, modificar o suprimir mediante ordenanzas, tasas y contribuciones especiales de mejoras;

Que el artículo 321 de la Carta Magna señala que el Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental;

Que el artículo 376 de la Norma Suprema prescribe que para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, las municipalidades podrán expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley. Se prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano o de público a privado;

Que la letra f) del artículo 4 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante COOTAD) dispone que, entre los fines de los Gobiernos Autónomos Descentralizados está la obtención de un hábitat seguro y saludable para los ciudadanos y la garantía de su derecho a la vivienda en el ámbito de sus respectivas competencias;

Que las letras a) y c) del artículo 54 del COOTAD establecen como funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal: promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales; y, establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;

Que la letra b) del artículo 55 del COOTAD manifiesta que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán como competencia exclusiva el ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;

Que el artículo 596 del COOTAD prescribe que, con el objeto de regularizar los asentamientos humanos de hecho en suelo urbano y de expansión urbana, de propietarios particulares, los gobiernos autónomos descentralizados metropolitanos o municipales, mediante resolución del órgano legislativo, pueden declarar esos predios de utilidad pública e interés social con el propósito de dotarlos de servicios básicos y definir la situación jurídica de los posesionarios, adjudicándoles los lotes correspondientes. Así también, cada Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano establecerá mediante ordenanza los criterios para considerar un asentamiento humano como consolidado o cualquier otra definición que requiera a fin de viabilizar la legalización de asentamientos humanos de interés social en sus circunscripciones territoriales, en atención a sus propias realidades;

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

Que el artículo 715 del Código Civil determina que la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o 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 a su nombre. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo;

Que la letra d) del artículo 24 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social determina que los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos, regularizarán los asentamientos humanos de hecho hasta tener su titularización, en las zonas urbanas de su competencia;

Que el artículo 25 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social expresa que los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos, dentro de sus competencias, expedirán la normativa necesaria que agilite los procedimientos y plazos para la regularización de los derechos de propiedad, partición, fraccionamiento, subdivisión, desmembración, lotización y adjudicación administrativa hasta poder titularizarlos como cuerpo cierto;

Que la Resolución 006-CTUGS-2020 del Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo, promulgada en el Registro Oficial 302 de 02 de octubre de 2020, expide los Lineamientos para Procesos de Levantamiento Periódico de Información y Regularización de Asentamientos Humanos de Hecho la cual tiene por objeto establecer los lineamientos básicos de procesos y procedimientos para el levantamiento periódico de información y la regularización de todos los asentamientos humanos de hecho, ubicados en suelo urbano y de ser el caso en suelo rural, previo a la autorización por parte de la Autoridad Agraria Nacional, de cambio de la clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana en la jurisdicción de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos, sean estos de dominio público o privado;

Que la Ordenanza de Regularización de Asentamientos Urbanos fue publicada en la Gaceta Oficial Nro. 2 de 25 de marzo de 2011.

Que mediante la ORDENANZA QUE ACTUALIZA INTEGRALMENTE EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2023-2027, Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO 2021-2032 DEL CANTÓN DAULE, publicada en la Edición Especial Nro. 2097 del Registro Oficial de 13 de febrero de 2025, se detalló en la Tabla Nro. 16 Planes Urbanísticos Complementarios del cantón Daule, el PUC-15 denominado Asentamiento Humano "Amelia María" con una superficie de 30.877,73 metros cuadrados.

Que la Ficha de Catastro Nro. SAYC-001-2026 del predio indica que el macrolote propiedad de compañía Máquinas y Suministros MAQSUM C. Ltda. es de 22,35 has (equivalentes a 223.500,00 m²), de las cuales 26.615,00 m² corresponden al asentamiento humano de hecho denominado "Amelia María";

Que en el cantón existen asentamientos humanos de hecho consolidados, como el denominado "Amelia María", cuyos habitantes han ejercido posesión prolongada sin contar con títulos de dominio, lo que genera inseguridad jurídica y limita el acceso a servicios básicos;

En ejercicio de la facultad normativa que confiere el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, en armonía con lo previsto en los artículos 7 y 57 letra a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expide la siguiente:

ORDENANZA DE EXPROPIACIÓN ESPECIAL PARA LA REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO DENOMINADO "AMELIA

MARÍA” UBICADO EN LA PARROQUIA URBANA EMILIANO CAICEDO DEL CANTÓN DAULE.

CAPÍTULO I GENERALIDADES

Artículo 1.- Objeto. - La presente Ordenanza tiene por objeto establecer el procedimiento administrativo para la regularización, legalización, partición y adjudicación de los lotes de terreno a favor de los poseionarios del asentamiento humano de hecho denominado “Amelia María” ubicado dentro de la jurisdicción del cantón Daule, en aplicación del régimen de expropiación especial previsto en el artículo 596 del COOTAD.

Artículo 2.- Ámbito de aplicación. - La presente Ordenanza se aplica al polígono territorial en el que se ubica el asentamiento humano de hecho denominado “Amelia María”, localizado en el sector Pedregal de la parroquia urbana Emiliano Caicedo del cantón Daule. Sus características constan en el levantamiento planimétrico georreferenciado que forma parte integrante de la presente ordenanza en calidad de Anexo 1.

Artículo 3.- Del asentamiento humano de hecho consolidado. - Para efectos de la presente Ordenanza debe entenderse que el asentamiento humano de hecho consolidado es el existente en una proporción igual o superior al 70% de su área de ocupación específica, y, por tanto, inamovible, es decir, que su traslado implique una grave afectación a las familias que habitan en tales asentamientos.

La condición de asentamiento humano de hecho consolidado se determinará con base en los criterios establecidos en el inciso precedente. Para este efecto, el Diagnóstico Integral constituye el instrumento técnico mediante el cual se verifica y registre la realidad física, social y territorial del asentamiento, así como el cumplimiento de los requisitos para su reconocimiento como consolidado.

Artículo 4.- Fases. - El proceso de regularización del asentamiento humano de hecho denominado “Amelia María” se desarrollará en las siguientes fases:

1. Fase de Regularización: Comprende la declaratoria de utilidad pública e interés social, la expropiación especial, la ocupación inmediata y la partición administrativa.

2. Fase de Titularización: Comprende la adjudicación de lotes, la modalidad de cobro a los adjudicatarios, la constitución de patrimonio familiar y prohibición de enajenar y la inscripción en el Registro de la Propiedad.
3. Fase de Dotación de infraestructura y servicios públicos: Consiste en la ejecución de obras y provisión de servicios básicos conforme al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Daule.

CAPÍTULO II PROCEDIMIENTO DE LA EXPROPIACIÓN ESPECIAL

Artículo 5.- Declaratoria de utilidad pública. - El Concejo Municipal, mediante resolución motivada, declarará de utilidad pública e interés social parte del predio donde se encuentra el asentamiento humano de hecho denominado “Amelia María” signado con la clave catastral Nro. 09-06-04-1-1-164-003, ubicado en el sector Pedregal de la parroquia Emiliano Caicedo del cantón Daule, de propiedad de la compañía Máquinas y Suministros MAQSUM C. Ltda., cuyo polígono de intervención se encuentra definido en el Anexo 2 de la presente Ordenanza, en el cual se detalla linderos, medidas y superficie del área expropiada, así como las áreas resultantes.

La expropiación incluye las áreas que servirán, de ser el caso, para la dotación de servicios básicos tales como: instalaciones de agua potable y alcantarillado, calles, aceras, parques, áreas verdes y comunales, entre otras; en cumplimiento de lo señalado en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y demás normativa aplicable.

La titularización inmobiliaria está destinada a favorecer a los poseedores de buena fe que constituyen familias de escasos recursos que habitan en condiciones de marginalidad en el área territorial objeto de la expropiación especial.

Artículo 6.- Delimitación del polígono de intervención. - El polígono de intervención objeto de esta Ordenanza se encuentra delimitado dentro de las siguientes coordenadas geográficas:

CUADRO DE COORDENADAS		
PTO	X	Y
1	614889.254	9794248.545
2	615110.768	9794228.584
3	615106.782	9794203.384
4	615093.066	9794205.573
5	615085.239	9794181.693

6	615091.374	9794180.714
7	615086.161	9794164.171
8	615078.818	9794155.041
9	615073.822	9794135.748
10	615059.234	9794097.261
11	615056.621	9794090.369
12	614837.293	9794092.567
13	614840.475	9794099.454
14	614857.200	9794099.287
15	614885.186	9794099.006
16	614898.203	9794152.594
17	614904.309	9794152.014
18	614908.905	9794170.897
19	614888.899	9794172.878
20	614870.861	9794174.664
21	614872.685	9794180.585
22	614873.802	9794184.436
23	614892.218	9794182.613
24	614925.200	9794179.348
25	614934.908	9794219.731
26	614923.033	9794221.315
27	614916.599	9794222.139
28	614921.244	9794238.753
29	614905.546	9794240.058
30	614887.784	9794241.535
SUPERFICIE= 26.615,00 m²		

Artículo 7.- Determinación del justo precio. - Para efectos del cálculo del justo precio de la expropiación especial destinada a la regularización del asentamiento humano de hecho denominado “Amelia María”, se aplicará el factor de cero coma sesenta (0,60) sobre el valor del metro cuadrado de suelo correspondiente a la zona geoeconómica en la que se ubique el inmueble objeto de expropiación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 23 de la Ordenanza que establece la valoración de los predios urbanos y rurales, así como la determinación, administración y recaudación del impuesto predial a los predios urbanos y rurales del cantón Daule para el bienio 2026-2027.

La Subdirección de Avalúos y Catastros determinará el justo precio mediante la emisión del correspondiente Informe Técnico de Valoración del predio afectado por la expropiación especial con fines de regularización, considerando exclusivamente el área objeto de expropiación y los parámetros establecidos en la normativa aplicable.

Artículo 8.- Del mecanismo y forma de pago de la expropiación especial. –

El pago del justo precio del inmueble objeto de expropiación especial se efectuará con cargo a los recursos recaudados dentro del proceso de regularización, los cuales serán registrados en una cuenta contable especial creada para tal efecto por el área de Contabilidad de la Dirección General Financiera. Dichos recursos serán entregados al titular del inmueble expropiado de manera progresiva, sin que se requiera el otorgamiento previo de escritura pública de transferencia de dominio, toda vez que esta se perfecciona mediante la resolución del órgano legislativo debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad.

La liquidación de los valores recaudados dentro del proceso de regularización será solicitada semestralmente por el Director General de Desarrollo y Ordenamiento Territorial o su delegado a la Dirección General Financiera, a partir de la inscripción de la resolución administrativa de partición y adjudicación en el Registro de la Propiedad. La liquidación correspondiente será notificada al titular del inmueble expropiado por intermedio de la Secretaría General.

Previo a la entrega de valores al titular del inmueble expropiado, se deducirán las obligaciones pendientes a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Ilustre Municipalidad del Cantón Daule, por conceptos tributarios o no tributarios, así como los valores debidamente justificados que hubieren sido pagados por los poseionarios al propietario original, mediante la respectiva liquidación emitida por la Dirección General Financiera.

En caso de controversia sobre la titularidad del dominio, oposición al proceso expropiatorio o al cobro de los valores, estos serán consignados ante la autoridad judicial competente, de conformidad con la normativa vigente.

Si el propietario hubiere realizado procesos de lotización en contravención de la normativa vigente, no tendrá derecho a pago alguno.

Artículo 9.- Inclusión de áreas de uso público. - Las áreas destinadas a vías, espacios verdes, equipamiento y servicios básicos formarán parte de la expropiación y su valor estará incluido en los pagos efectuados por los adjudicatarios.

**CAPÍTULO III
DEL LEVANTAMIENTO DE INFORMACIÓN Y LA VERIFICACIÓN**

Artículo 10.- Levantamiento técnico y censo socioeconómico. - La Subdirección de Avalúos y Catastro será la competente para realizar:

- a) Levantamiento planimétrico del polígono;
- b) Determinación de cabidas, linderos y áreas;
- c) Censo socioeconómico;
- d) Verificación de la posesión pacífica, pública y de buena fe.

Artículo 11.- Determinación de beneficiarios. - Serán considerados beneficiarios quienes, conforme al informe técnico socioeconómico y la verificación administrativa, acrediten posesión legítima del lote con fines habitacionales y cumplan los criterios generales de elegibilidad social y jurídica establecidos en la presente Ordenanza.

Artículo 12.- Requisitos generales para la adjudicación del lote. - En el proceso de regularización, la posesión se entenderá como la tenencia del inmueble con ánimo de señor y dueño, conforme a la normativa civil vigente. Se considerará como posesionario a quien, previa verificación técnica socioeconómica, haya ejecutado actos materiales de dominio, tales como:

- a) El mantenimiento y conservación del inmueble;
- b) La existencia de construcciones, totales o parciales;
- c) La solicitud, instalación o uso de servicios básicos; y,
- d) Otros actos objetivos verificables relacionados con el ejercicio material de la posesión, debidamente sustentados en el informe técnico socioeconómico.

Para ser beneficiario del proceso de adjudicación, se deberá cumplir además con los siguientes requisitos:

- a) Acreditar la posesión pública, pacífica, continua e ininterrumpida del inmueble por un período no menor de tres (3) años, conforme a los criterios técnicos de consolidación del asentamiento humano de hecho;
- b) Presentar una solicitud de regularización dirigida a la máxima autoridad ejecutiva, acompañada de una declaración responsable en la que manifieste:
 - a) Que ni el solicitante ni su cónyuge o conviviente en unión de hecho legalmente reconocida son propietarios de otro bien inmueble urbano dentro del cantón;
 - b) Que ejerce la posesión de buena fe sobre el predio objeto de regularización; y

- c) Que asume el compromiso de pago del valor del inmueble objeto de adjudicación, de conformidad con la forma, plazo y condiciones correspondientes establecidas por la administración municipal.

- c) Presentar el comprobante de pago del valor total del inmueble objeto de adjudicación o, en su defecto, suscribir el instrumento que formalice la modalidad de pago autorizada por la administración municipal.

CAPÍTULO IV PARTICIÓN ADMINISTRATIVA

Artículo 13.- Partición administrativa. - La máxima autoridad ejecutiva, mediante resolución administrativa debidamente motivada, dispondrá la ocupación inmediata del predio previamente declarado de utilidad pública e interés social, sin necesidad de consignación previa, conforme al régimen de expropiación especial; y, de igual forma, resolverá el inicio del procedimiento de partición administrativa del predio, ordenando la inscripción de dicha resolución en el Registro de la Propiedad del cantón Daule, a fin de impedir la inscripción de actos traslativos de dominio o gravámenes sobre el bien inmueble objeto del procedimiento.

El expediente administrativo deberá contar con el levantamiento planimétrico, documentación técnica habilitante y demás informes que sustenten legal y técnicamente el procedimiento.

Artículo 14.- Informe técnico provisional. - La Dirección General de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, a través de las Subdirecciones de Ordenamiento Territorial y de Avalúos y Catastros, elaborará el Informe Técnico Provisional, al cual se adjuntará como anexo el Plano Urbanístico del Asentamiento Humano de Hecho, que contendrá al menos la siguiente información:

- a) La propuesta de partición del inmueble objeto de regularización;
- b) La identificación, codificación y delimitación de los lotes resultantes de la partición propuesta; y,
- c) El listado de beneficiarios identificados para el proceso de adjudicación.

Artículo 15.- Notificación y observaciones. - El extracto del Informe Técnico Provisional será notificado a los interesados y a los colindantes del predio de manera personal o mediante una sola publicación en un periódico de mayor circulación del lugar donde se encuentre ubicado el inmueble, a costa del Gobierno Autónomo Descentralizado Ilustre Municipalidad del Cantón Daule.

Las personas que acrediten un interés legítimo deberán señalar domicilio para futuras notificaciones y podrán presentar observaciones debidamente fundamentadas dentro del término de tres (3) días, contado a partir del día siguiente al de la notificación o publicación, según corresponda.

El Informe Técnico Provisional permanecerá a disposición de los interesados en su versión íntegra en las dependencias del Gobierno Autónomo Descentralizado Ilustre Municipalidad del Cantón Daule, para su consulta durante el término previsto para la presentación de observaciones.

Artículo 16.- Informe técnico definitivo. - Concluido el término para la presentación de observaciones, la Dirección General de Desarrollo y Ordenamiento Territorial analizará aquellas que hubieren sido presentadas y, de considerarlo procedente, incorporará las modificaciones correspondientes. Con base en dicho análisis, emitirá el Informe Técnico Definitivo, que constituirá el sustento técnico para la resolución administrativa correspondiente.

CAPÍTULO V ADJUDICACIÓN

Artículo 17.- Resolución administrativa de partición y adjudicación. - Una vez emitido el Informe Técnico Definitivo por la Dirección General de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, el ejecutivo cantonal expedirá la resolución administrativa de partición y adjudicación, debidamente motivada, la cual contendrá:

- a) La partición del predio objeto de regularización;
- b) La adjudicación individual de los lotes a favor de los beneficiarios que cumplan los requisitos establecidos en la presente Ordenanza;
- c) La identificación de los lotes que se adjudicarán a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Ilustre Municipalidad del Cantón Daule, como bien de dominio privado, para su posterior legalización e inscripción; y,
- d) La identificación y delimitación de las áreas de dominio y uso público destinadas a áreas verdes, equipamiento comunitario, vías y demás espacios públicos que correspondan conforme a la planificación urbanística aplicable.

La resolución administrativa de partición y adjudicación, junto con sus anexos habilitantes, será remitida al Registro de la Propiedad del cantón Daule para su inscripción y registro correspondiente.

Las certificaciones que sean requeridas, la inscripción de la resolución administrativa de partición y adjudicación o de cualquier otro instrumento que se genere en este procedimiento desde la administración municipal, no causarán derecho, tasa, impuesto o prestación económica de ninguna naturaleza;

Artículo 18.- Naturaleza del título. - La resolución administrativa de partición y adjudicación, una vez inscrita en el Registro de la Propiedad, constituirá:

- a) Título de dominio a favor de los adjudicatarios respecto de los lotes individualizados; y,
- b) Título de dominio a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Ilustre Municipalidad del Cantón Daule respecto de los lotes destinados a procesos posteriores de regularización y de las áreas de uso y dominio público identificadas en la resolución administrativa, tales como áreas verdes, equipamiento comunitario y vías.

Artículo 19.- De los lotes no adjudicados.- Los lotes resultantes del proceso de partición que no fueren adjudicados por inexistencia de poseedores o por incumplimiento de los requisitos establecidos en la presente Ordenanza se incorporarán al patrimonio del Gobierno Autónomo Descentralizado Ilustre Municipalidad del Cantón Daule.

Las personas que se encuentren en posesión de un lote por un tiempo inferior al previsto en el artículo 12 de esta Ordenanza o que incumplan cualquiera de los requisitos para la adjudicación no podrán acceder al dominio del inmueble.

Respecto de los lotes no adjudicados, el Gobierno Autónomo Descentralizado Ilustre Municipalidad del Cantón Daule podrá disponer su enajenación, arrendamiento u otra forma de administración permitida por el ordenamiento jurídico vigente.

Los recursos que se obtengan por estos conceptos se destinarán prioritariamente al financiamiento del pago del justo precio del inmueble expropiado, sin perjuicio de la deducción de los costos asociados al proceso de regularización, urbanización y gestión administrativa.

Artículo 20.- Controversias. - Las controversias relacionadas con el derecho de dominio serán conocidas por la autoridad judicial competente y se limitarán a la determinación de los valores a pagar, sin que ello suspenda el proceso administrativo de regularización y adjudicación.

Artículo 21.- Precio de los lotes. - Se establece como valor social de adjudicación de los lotes en el asentamiento humano de hecho denominado “Amelia María” el monto de nueve dólares de los Estados Unidos de América con cuatro mil novecientos sesenta y tres diezmilésimas (USD 9,4963) por metro cuadrado.

Este valor responde a criterios de interés social, accesibilidad económica y regularización de la tenencia de la tierra.

Artículo 22.- Modalidad de cobro a los adjudicatarios. - El adjudicatario podrá optar por una de las siguientes modalidades de pago del valor correspondiente al proceso expropiatorio:

- a) Pago al contado del valor total del lote;
- b) Suscribir un convenio de pago por el valor del lote, conforme a los plazos y condiciones establecidos en el Código Orgánico Administrativo;
- c) Suscribir una declaración mediante la cual autorice a la Dirección General Financiera a contabilizar la deuda por concepto del valor del terreno a adjudicarse, reconociendo el derecho del Gobierno Autónomo Descentralizado Ilustre Municipalidad del Cantón Daule a exigir su pago hasta por un plazo máximo de diez (10) años, mediante cuotas que serán recaudadas conjuntamente con el impuesto predial de la anualidad correspondiente, sin que ello implique la naturaleza tributaria de dicha obligación.

La exoneración del impuesto predial que pudiere reconocerse a favor del adjudicatario con posterioridad a la adjudicación no comprenderá, en ningún caso, los valores adeudados por concepto del lote adjudicado; o,

- d) Títulos de créditos con vencimientos semestrales por un plazo de quince (15) años.

Para la recaudación y administración de los valores previstos en el presente artículo, la Dirección General Financiera creará la cuenta contable denominada “Legalización Amelia María”, cuyos recursos serán recaudados a través de las cuentas recolectoras o ventanillas de recaudación municipal.

Artículo 23.- Administración financiera y contable de los recursos de regularización.

La Dirección General Financiera, a través del área de Contabilidad, mantendrá y administrará una cuenta contable específica destinada al registro, seguimiento, control y recaudación de los valores generados por el proceso de regularización del asentamiento humano de hecho denominado “Amelia María”.

Los ingresos provenientes de la venta o adjudicación de los predios regularizados se registrarán en la siguiente partida presupuestaria:

PARTIDA	DENOMINACIÓN
24.02.01	Terrenos – Ingresos provenientes de la venta de predios urbanos y rurales

La estructura contable deberá permitir la identificación individual de cada adjudicatario, el control de las obligaciones pendientes de pago, el registro de los valores recaudados y la generación de reportes periódicos para fines de gestión, control interno y auditoría.

Los recursos recaudados serán administrados de conformidad con la normativa financiera aplicable y estarán sujetos a los mecanismos de control y seguimiento establecidos por el Gobierno Autónomo Descentralizado Ilustre Municipalidad del Cantón Daule.

Artículo 24.- Incumplimiento del pago. - Cuando el adjudicatario incurra en mora por el pago de dos (2) o más cuotas consecutivas, el Gobierno Autónomo Descentralizado Ilustre Municipalidad del Cantón Daule iniciará el procedimiento de ejecución coactiva para el cobro de la totalidad de los valores vencidos y exigibles, conforme a las disposiciones del Código Orgánico Administrativo y demás normativa vigente.

Artículo 25.- Constitución de Patrimonio Familiar y Prohibición de Enajenar. - Los lotes adjudicados quedarán constituidos en Patrimonio Familiar y no podrán ser enajenados durante un plazo de 10 años, contados a partir de la adjudicación; luego de lo cual quedará en libertad de enajenarse, siempre y cuando no tenga valores de pagos pendientes.

Artículo 26.- Tasas y gastos administrativos. - Por tratarse de un proceso de interés social, el Gobierno Autónomo Descentralizado Ilustre Municipalidad del Cantón Daule no cobrará tasas, intereses, ni gastos administrativos municipales a los beneficiarios del proceso de regularización.

Artículo 27.- De las normas urbanísticas. - El proceso de regularización y la respectiva adjudicación del asentamiento humano de hecho denominado “Amelia María” procederá exclusivamente para fines habitacionales; en consecuencia, se establece como uso de suelo el residencial de mediana densidad (RMD-CAB), quedando prohibido cualquier uso distinto al señalado, salvo las excepciones previstas en la normativa urbanística vigente.

La ocupación del suelo será la siguiente:

Lote mínimo	75.00 m ²
Frente mínimo	5.00 metros
COS	80%
CUS	2
Retiro lateral	0.00 metros
Retiro frontal	0.00 metros
Retiro posterior	3.00 metros

Artículo 28.- De las zonas no susceptibles a regularización. - No podrán ser objeto de regularización los lotes, predios u ocupaciones localizados en áreas verdes municipales, franjas de derecho de vía, zonas de riesgo no mitigable, áreas de protección ambiental o cualquier otro espacio restringido por la normativa vigente.

Artículo 29.- Infraestructura y servicios públicos de soporte. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Ilustre Municipalidad del Cantón Daule como parte del proceso de regularización realizará la construcción de los sistemas públicos de soporte necesarios en las zonas objeto del proceso de regularización, en particular respecto del servicio de agua potable, alcantarillado y gestión integral de desechos.

La programación de los sistemas públicos de soporte de estos sectores se realizará conforme al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Daule.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. - En caso de fallecimiento del poseionario debidamente censado, el proceso de adjudicación podrá continuar a favor de su cónyuge sobreviviente o de sus herederos, quienes deberán acreditar la defunción y su calidad de tales conforme a lo dispuesto en la normativa civil vigente.

En los casos en que existan herederos menores de edad, se reconocerá su derecho a la adjudicación, el cual será ejercido y administrado en su beneficio por sus representantes legales, de conformidad con el Código Civil.

SEGUNDA. - La resolución administrativa de partición y adjudicación no será revertida o anulada. En caso de existir adulteración o falsedad en la información concedida por los beneficiarios, la emisión de la resolución y la partición y adjudicación en la parte correspondiente será nula.

TERCERA. - En los casos en que, como resultado de la planificación urbana, se determine la necesidad de destinar uno o varios predios a equipamiento comunitario de carácter social o recreativo-ambiental, y estos se encuentren ocupados por posesionarios debidamente reconocidos, el Gobierno Autónomo Descentralizado Ilustre Municipalidad del Cantón Daule podrá disponer su reubicación en otro predio de propiedad municipal ubicado en el mismo sector o en un sector cercano.

La reubicación deberá garantizar condiciones equivalentes o mejores a las del predio original y se realizará previo cumplimiento del debido proceso administrativo, asegurando el derecho a la defensa de los afectados.

CUARTA. - Para la enajenación del terreno adjudicado, el beneficiario deberá previamente gestionar el levantamiento del patrimonio familiar y de cualquier prohibición de enajenar o gravamen que pese sobre el inmueble, de conformidad con la normativa vigente.

Para tal efecto, será requisito indispensable que el adjudicatario no mantenga obligaciones pendientes con el Gobierno Autónomo Descentralizado Ilustre Municipalidad del Cantón Daule, lo cual se acreditará mediante el correspondiente certificado de no adeudar, expedido por la Dirección General Financiera.

QUINTA. - En la resolución de adjudicación deberán incorporarse de manera expresa las obligaciones que asume el adjudicatario en su calidad de propietario, entre ellas: el cumplimiento íntegro y oportuno del pago; el respeto a los linderos del predio; la observancia de los retiros obligatorios hacia la vía pública y predios colindantes; y el cumplimiento de la normativa vigente en materia de uso y gestión del suelo y normas de edificación. El incumplimiento de estas obligaciones dará lugar a las acciones administrativas correspondientes conforme a la normativa aplicable.

SEXTA. - Por tratarse de un asentamiento humano de hecho y consolidado, declarado de interés social, en el que no es posible cumplir con los porcentajes mínimos de áreas verdes establecidos en la normativa vigente, se exonera dicho requisito de conformidad con la Disposición Transitoria Décima Cuarta del COOTAD.

En todo caso, se reconoce la existencia de áreas destinadas a espacios verdes conforme a la realidad de consolidación del asentamiento humano de hecho denominado “Amelia María”.

SÉPTIMA.- Deróguense expresamente las disposiciones administrativas que se opongan a la presente Ordenanza, en el ámbito de su aplicación y conforme al ordenamiento jurídico vigente.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA

ÚNICA. - Las edificaciones preexistentes en los lotes del asentamiento humano de hecho denominado “Amelia María”, que consten en el Diagnóstico Integral, serán regularizadas automáticamente una vez concluido el proceso de adjudicación. Para tal efecto, la Subdirección de Avalúos y Catastro realizará en el sistema catastral la actualización del área de construcción y de las características constructivas correspondientes.

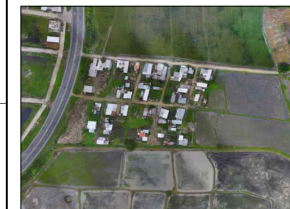
No obstante, los propietarios de las edificaciones existentes que, con posterioridad a la aprobación de la presente ordenanza, realicen aumentos o modificaciones en el área de construcción registrada, deberán obtener el permiso de construcción correspondiente.

De igual manera, en el caso de los lotes registrados como vacíos, toda construcción posterior a la aprobación de la presente ordenanza deberá contar con el respectivo permiso de construcción.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente **ORDENANZA DE EXPROPIACIÓN ESPECIAL PARA LA REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO DENOMINADO “AMELIA MARÍA” UBICADO EN LA PARROQUIA URBANA EMILIANO CAICEDO DEL CANTÓN DAULE** entrará en vigencia a partir de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal, sin perjuicio de su publicación en el dominio web institucional y en el Registro Oficial.

**DADA Y FIRMADA EN LA SALA DE SESIONES DEL GOBIERNO
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO ILUSTRE MUNICIPALIDAD DEL
CANTÓN DAULE A LOS xx DÍAS DEL MES DE JUNIO DE DOS MIL
VEINTISÉIS.**

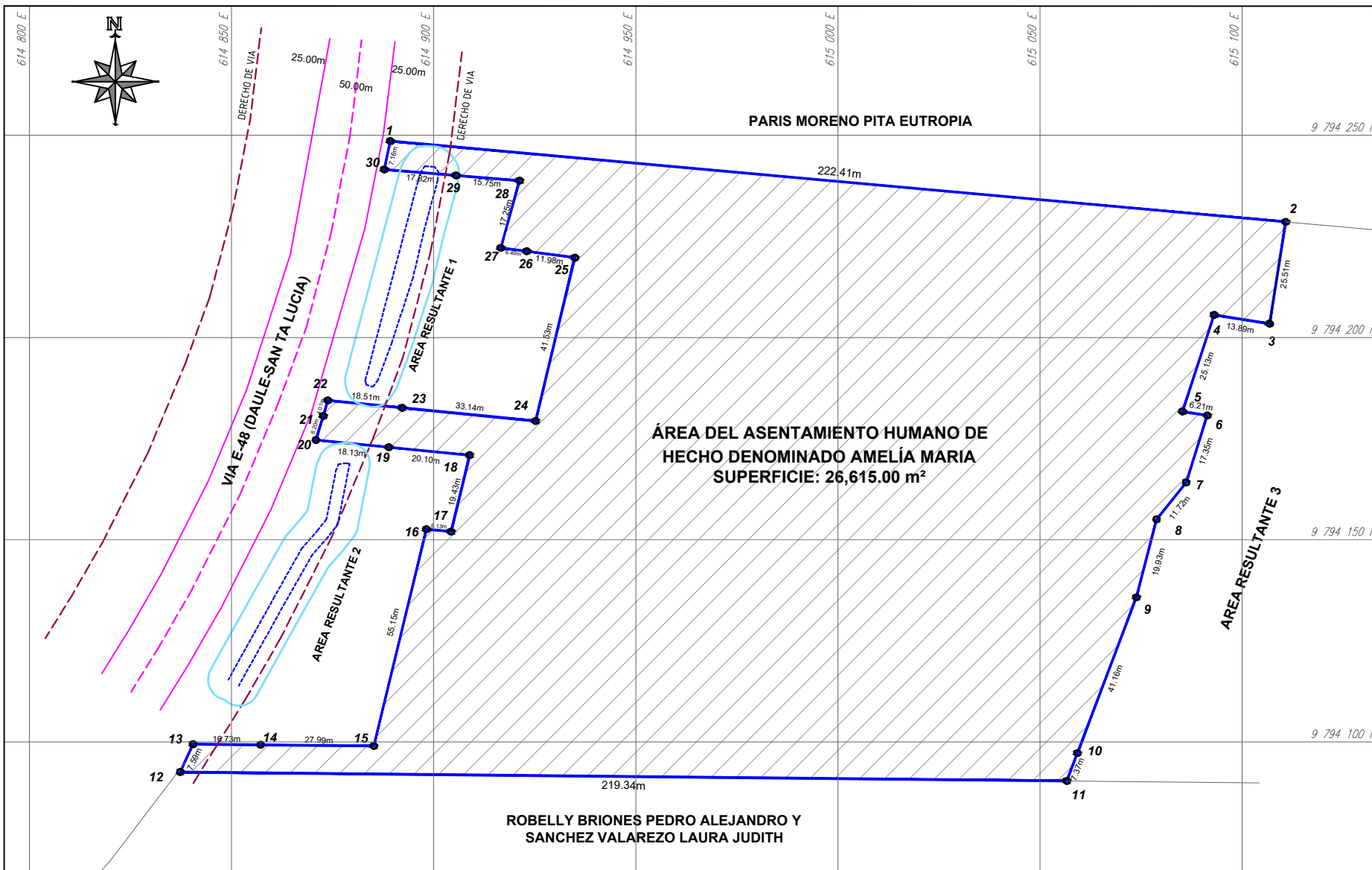


UBICACIÓN GENERAL

ANEXO 1

CUADRO DE COORDENADAS		
PTO	X	Y
1	614889,254	9794248,545
2	615110,768	9794228,584
3	615106,782	9794203,384
4	615093,066	9794205,573
5	615085,239	9794181,693
6	615091,374	9794180,714
7	615086,161	9794164,171
8	615078,818	9794155,041
9	615073,822	9794135,748
10	615059,234	9794097,261
11	615056,621	9794090,369
12	614837,293	9794092,567
13	614840,475	9794099,454
14	614857,200	9794099,287
15	614885,186	9794099,006
16	614898,203	9794152,594
17	614904,309	9794152,014
18	614908,905	9794170,897
19	614888,899	9794172,878
20	614870,861	9794174,664
21	614872,685	9794180,585
22	614873,802	9794184,436
23	614892,218	9794182,613
24	614925,200	9794179,348
25	614934,908	9794219,731
26	614923,033	9794221,315
27	614916,599	9794222,139
28	614921,244	9794238,753
29	614905,546	9794240,058
30	614887,784	9794241,535

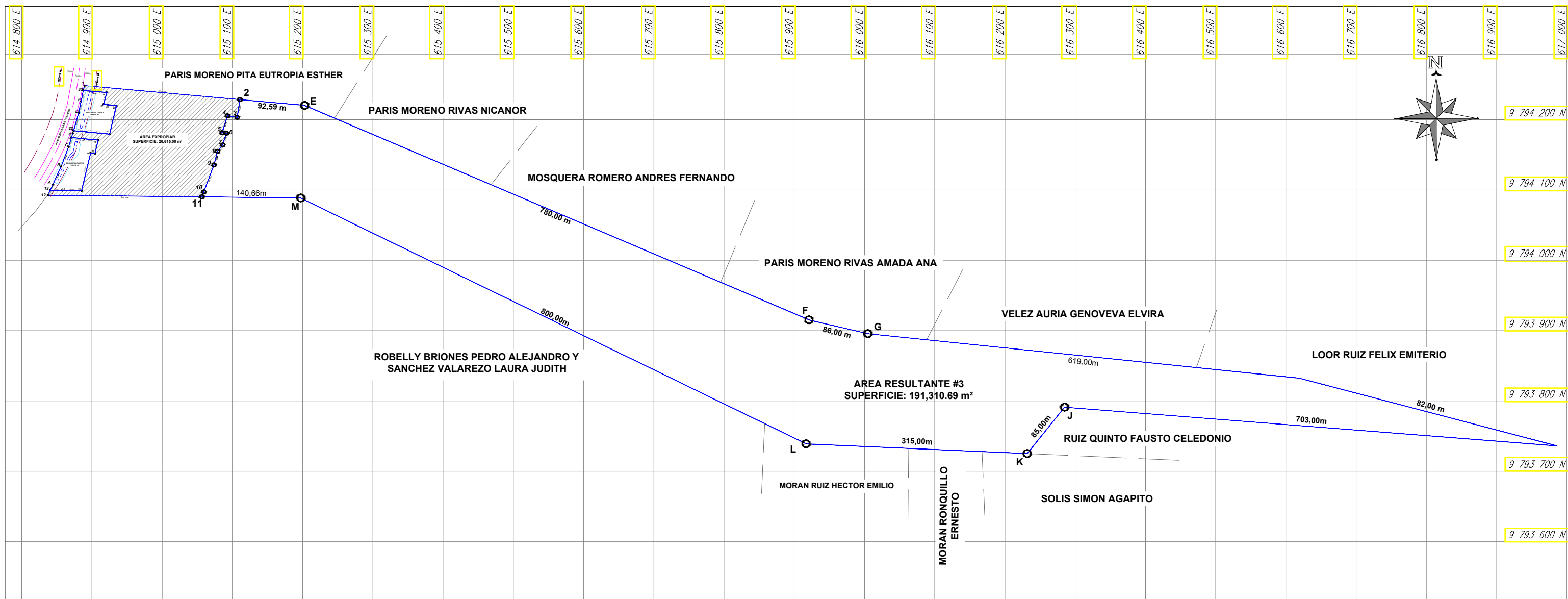
SUPERFICIE= 26615,00 m²



INFORME DE LINDEROS		MENSURAS
NORTE	PARIS MORENO PITA EUTROPIA CON 222,41 M	222,41
SUR	ROBELLY BRIONES PEDRO ALEJANDRO Y SANCHEZ VALAREZO LAURA JUDITH CON 219,34 M	219,34
ESTE	AREA RESULTANTE 3 CON 25,51M+13,89M+25,13M+6,21M+17,35M+11,72M+19,93M+41,16M+7,37M	168,27
OESTE	VIA E-48 (DAULE-SAN TA LUCIA) CON 7,59M; AREA RESULTANTE 2 CON 16,73M+27,99M+55,15M+6,13M+19,43M+20,10M+18,13M; VIA E-48 (DAULE-SAN TA LUCIA) CON 6,20M+4,01M; AREA RESULTANTE 1 CON 18,51M+33,14M+41,53M+11,98M+6,49M+17,25M+15,75M+17,82M Y VIA E-48 (DAULE-SAN TA LUCIA) CON 7,16M	351,09
AREA	26615,00 M ²	

CONTIENE:			LAMINA:
AREA DE ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO DENOMINADO AMELIA MARIA			L1
PROVINCIA:	CANTON:	PARROQUIA:	
GUAYAS	DAULE	EMILIANO CAICEDO	
FECHA:	ESCALA:		
ABRIL - 2026	1:1		
CLAVE CATASTRAL:			
09-06-04-1-1-164-003			





AREA A EXPROPIAR		
INFORME DE LINDEROS		
		MEDIDAS
NORTE	PARIS MORENO PITA EUTROPIA ESTHER	222,41 m
SUR	ROBELLY BRIONES PEDRO ALEJANDRO Y SANCHEZ VALAREZO LAURA JUDITH	219,34 m
ESTE	AREA RESULTANTE 3 CON 25,51M+13,89M+25,13M+6,21M+17,35M+11,72M+19,93M+41,16M+7,37M	168,27 m
OESTE	VIA E-48 (DAULE-SAN TA LUCIA) CON 7,59M; AREA RESULTANTE 2 CON 16,73M+27,99M+55,15M+6,13M+19,43M+20,10M+18,13M; VIA E-48 (DAULE-SAN TA LUCIA) CON 6,20M+4,01M; AREA RESULTANTE 1 CON 18,51M+33,14M+41,53M+11,98M+6,49M+17,25M+15,75M+17,82M Y VIA E-48 (DAULE-SAN TA LUCIA) CON 7,16M	351,09 m
AREA		26615,00 M ²

AREA RESULTANTE #1		
INFORME DE LINDEROS		
		MEDIDAS
NORTE	AREA A EXPROPIAR CON 17,82M+15,75M+17,25M+6,49M+11,98M	69,29 m
SUR	AREA A EXPROPIAR CON 18,51M+33,14M	51,65 m
ESTE	AREA A EXPROPIAR	41,53 m
OESTE	VIA E-48 (DAULE-SAN TA LUCIA) CON 25,99M+17,06M+15,78M	58,83 m
AREA		2669,80 m ²

AREA RESULTANTE #2		
INFORME DE LINDEROS		
		MEDIDAS
NORTE	AREA A EXPROPIAR CON 18,13M+20,10M	38,23 m
SUR	AREA A EXPROPIAR CON 16,73M+27,99M	44,72 m
ESTE	AREA A EXPROPIAR CON 19,43M+6,13M+55,15M	80,71 m
OESTE	VIA E-48 (DAULE-SAN TA LUCIA) CON 9,16M+28,25M+30,00M+13,80M	81,21 m
AREA		2904,51 m ²

AREA RESULTANTE #3		
INFORME DE LINDEROS		
		MEDIDAS
NORTE	PARIS MORENO PITA EUTROPIA; PARIS MORENO RIVAS NICANOR; MOSQUERA ROMERO ANDRES FERNANDO; PARIS MORENO RIVAS AMADA ANA; VELEZ AURIA GENOVEVA ELBIRA Y LOOR RUIZ FELIX EMITERIO CON 92,59M+780,00M+86,00M+619,00M+82,00M	1.659,59 m
SUR	ROBELLY BRIONES PEDRO ALEJANDRO Y SANCHEZ VALAREZO LAURA JUDITH; MORAN RUIZ HECTOR EMILIO; MORAN RONQUILLO ERNESTO; SOLIS SIMON AGAPITO Y RUIZ QUINTO FAUSTO CELEDONIO CON 140,66M+800,00M+315,00M+85,00M+703,00M	2.043,66 m
ESTE	CON VERTICE	0,00 m
OESTE	AREA A EXPROPIAR CON 25,51M+13,89M+25,13M+6,21M+17,35M+11,72M+19,93M+41,16M+7,37M	168,27 m
AREA		191310,69 m ²

CUADRO DE COORDENADAS RESULTANTE 3		
PTO	X	Y
2	615110,769	9794228,584
3	615106,282	9794203,384
4	615093,066	9794205,573
5	615085,239	9794181,693
6	615081,374	9794180,714
7	615086,161	9794164,171
8	615078,818	9794155,041
9	615073,822	9794135,748
10	615059,234	9794097,261
11	615056,621	9794090,369
E	615202,984	9794220,287
F	615920,897	9793915,325
I	616985,887	9793736,038
J	616285,05	9793791,153
K	616231,528	9793725,12
L	615916,836	9793739,041
M	615197,272	9794088,653
SUPERFICIE = 191310,69		

CUADRO DE COORDENADAS RESULTANTE 1		
PTO	X	Y
D	614881,043	9794209,397
E	614884,544	9794226,09
22	614873,802	9794184,436
23	614880,218	9794162,613
24	614925,2	9794179,348
25	614934,908	9794219,731
26	614923,033	9794221,315
27	614916,599	9794222,139
28	614921,244	9794238,753
29	614905,546	9794240,058
30	614887,784	9794241,535
SUPERFICIE = 2669,80		

CUADRO DE COORDENADAS AREA EXPROPIAR		
PTO	X	Y
1	614889,254	9794248,545
2	615110,768	9794228,584
3	615106,282	9794203,384
4	615093,066	9794205,573
5	615085,239	9794181,693
6	615091,374	9794180,714
7	615086,161	9794164,171
8	615078,818	9794155,041
9	615073,822	9794135,748
10	615059,234	9794097,261
11	615056,621	9794090,369
12	614887,293	9794092,567
13	614840,475	9794099,454
14	614857,200	9794099,287
15	614885,186	9794099,006
16	614898,203	9794152,594
17	614904,309	9794152,014
18	614908,905	9794170,897
19	614888,899	9794172,878
20	614870,861	9794174,664
21	614872,685	9794180,585
22	614873,802	9794184,436
23	614892,218	9794182,613
24	614925,200	9794179,348
25	614934,908	9794219,731
26	614923,033	9794221,315
27	614916,599	9794222,139
28	614921,244	9794238,753
29	614905,546	9794240,058
30	614887,784	9794241,535
SUPERFICIE = 26615,00 m ²		

CUADRO DE COORDENADAS RESULTANTE 2		
PTO	X	Y
A	614844,316	9794107,77
B	614856,166	9794133,419
C	614866,798	9794161,471
13	614844,316	9794107,77
14	614857,791	9794107,015
15	614886,737	9794105,394
16	614898,203	9794152,594
17	614904,309	9794174,664
18	614908,905	9794170,897
19	614888,899	9794172,878
20	614870,861	9794174,664
SUPERFICIE = 2904,51		



ANEXO 2

CONTIENE:			POLIGONO DE EXPROPIACION Y ÁREAS RESULTANTES		LAMINA:
			L2		
PROVINCIA:	CANTON:	PARROQUIA:			
GUAYAS	DAULE	EMILIANO CAICEDO			
FECHA:	ESCALA:				
ABRIL - 2026	1:6				
CLAVE CATASTRAL:	09-06-04-1-1-164-003		