



ORDENANZA 010-2018

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN RIOBAMBA

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 30 de la Constitución de la República, determina: “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, de conformidad con el artículo 66 de la Constitución de la República del Ecuador, corresponde al Estado reconocer y garantizar a las personas, entre otros, el derecho a una vida digna, que asegure la vivienda y demás servicios sociales necesarios;

Que, de conformidad al artículo 264 de la Constitución ibídem, los gobiernos municipales tendrán, entre otras, las siguientes competencias: “1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural.- 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón, numeral 14 inciso segundo “En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus funciones, expedirán ordenanzas cantonales”;

Que, el artículo 376 de la Constitución, determina: “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, de conformidad con las letras b) y f) del artículo 4 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, entre los fines de los gobiernos autónomos descentralizados está el garantizar sin discriminación alguna, en apego a la Constitución de la República, la plena vigencia y el efectivo goce de los derechos individuales y colectivos constitucionales y de aquellos contemplados en los instrumentos internacionales; así como también, 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, el artículo 54 letra i) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina entre las funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal: “i) Implementar el derecho al hábitat y a la vivienda y a desarrollar planes y programas de vivienda de interés social en el territorio cantonal.”;



Que, de conformidad con el artículo 55 letra b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, los gobiernos autónomos descentralizados municipales ejercerán el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón y territorio de su jurisdicción;

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

Que, el artículo 486 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización otorga a la alcaldesa o alcalde, a través de los órganos administrativos de la Municipalidad, de oficio o a petición de parte la Potestad de Partición Administrativa cuando se requiera regularizar y legalizar asentamientos humanos consolidados de interés social ubicados en su circunscripción territorial en predios que se encuentren proindiviso, previa Resolución de Concejo Municipal;

Que, el artículo 596 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización establece: “Expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y de expansión urbana.- Con el objeto de regularizar los asentamientos 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 (...). – 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 General Décimo Cuarta del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, dispone: “Por ningún motivo se autorizarán ni se regularizarán asentamientos humanos, en zonas de riesgos y en general en zonas en las cuales se pone en peligro la integridad o la vida de las personas. El incumplimiento de esta disposición será causal de remoción inmediata de la autoridad que ha concedido la autorización o no ha tomado las medidas de prevención necesarias para evitar los asentamientos, sin perjuicio de las acciones penales que se lleguen a determinar. Los



gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, deberán expedir las ordenanzas que establezcan los parámetros y las zonas dentro de las cuales no se procederá con la autorización ni regularización de asentamientos humanos.”;

Que, la Disposición Transitoria Décimo Cuarta del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, establece: “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 54 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, en cuanto a la regularización de tierras rurales, señala: “Definición. La regularización de la posesión agraria es el conjunto de acciones determinadas en esta Ley, para legalizar, titular, redistribuir o reconocer el derecho a la propiedad sobre la tierra rural estatal. La regularización es competencia exclusiva de la Autoridad Agraria Nacional...”;

Que, el artículo 74 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, contiene la siguiente definición: “Asentamiento de hecho.- Se entiende por asentamiento de hecho aquel asentamiento humano caracterizado por una forma de ocupación del territorio que no ha considerado el planeamiento urbanístico municipal o metropolitano 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 y servicios básicos.”;

Que, el artículo 75 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, determina que: “Obligatoriedad del levantamiento de información. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos realizarán un levantamiento periódico de información física, social, económica y legal de todos los asentamientos de hecho localizados en su territorio. Dicha información será remitida de forma obligatoria al ente rector nacional en materia de hábitat y vivienda, de conformidad con el procedimiento establecido para el efecto.”;

Que, la Disposición Transitoria Octava de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo en su inciso primero determina: “Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos en un plazo de dos años de la vigencia de esta Ley finalizarán la regularización de asentamientos humanos de hecho constituidos de forma previa al 28 de diciembre de 2010 que no se encuentren en áreas protegidas o de riesgo no mitigable y cuyos pobladores justifiquen la tenencia o la relocalización de asentamientos humanos en zonas de riesgo no mitigable (...)”.



Que, el 7 de diciembre de 2017, entró en vigencia la Ordenanza 013-2017 que contiene el Código Urbano para el Cantón Riobamba, en cuya Disposición Transitoria Vigésima dispone: “Con la finalidad de encaminar el cumplimiento de la Disposición Transitoria Décimo Cuarta del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización así como de la Disposición Transitoria Octava de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, el Concejo Municipal en un plazo no superior a ciento ochenta días a partir de la vigencia de esta Ordenanza revisará el contenido de la Ordenanza No. 017–2015 que Norma el procedimiento de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados de interés social del cantón Riobamba y aprobará una nueva normativa para el efecto.”;

Que, el Plan Nacional para el Buen Vivir 2017 – 2021 respecto a los lineamientos territoriales de acceso equitativo a infraestructura y conocimiento en su parte pertinente señala: c) Fortalecimiento de un sistema de asentamientos humanos policéntricos, articulados y complementarios (...) c.6 Regular el mercado del suelo y controlar la especulación, promoviendo la participación de la sociedad en los beneficios del desarrollo urbanístico y controlando el tráfico de tierras, las invasiones y los asentamientos humanos de hecho. c.7 Fortalecer programas de titularización y regularización de la tenencia de la tierra, de manera articulada y coordinada entre niveles de gobierno, reconociendo diversas formas de propiedad y acceso con consideraciones de género y de capacidad de acogida de los territorios.”; consecuentemente, el Concejo Municipal mediante Resolución Nro. GADMR-GSGC-2018-0046-R de fecha 02 de abril de 2018, aprobó la alineación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Riobamba a dicho Plan.”;

Que, el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Riobamba, con fecha 08 de octubre del 2015, expidió la Ordenanza 017-2015 que norma el procedimiento de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados de interés social del cantón Riobamba, no obstante su periodo de ejecución ha puesto en evidencia la necesidad de actualizar determinados criterios que coadyuven al cumplimiento del objetivo trazado por la Administración Municipal, superando nodos críticos identificados en su aplicación; y,

En uso de la facultad legislativa establecida en los artículos 30, 31, 240 y 264 de la Constitución de la República, artículos 54 letra c), 57 letra a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

EXPIDE:

LA ORDENANZA QUE ESTABLECE EL RECONOCIMIENTO Y PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS



DE HECHO Y CONSOLIDADOS DE INTERÉS SOCIAL DEL CANTÓN RIOBAMBA

TÍTULO I GENERALIDADES

CAPÍTULO I OBJETO, ÁMBITO Y GLOSARIO

Artículo 1. Objeto. La presente Ordenanza tiene por objeto reconocer y regularizar los asentamientos humanos de hecho consolidados de forma previa al 28 de diciembre de 2010, y calificados como de interés social, mediante los procedimientos que en esta se desarrollan, con la finalidad de adjudicar lotes de manera individual, garantizando la provisión de sistemas públicos de soporte y la transferencia de áreas de uso público principalmente vías, área verde y comunal a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Riobamba.

Artículo 2. Ámbito. El ámbito de esta normativa es la jurisdicción del cantón Riobamba, debiendo aplicarse en suelo urbano, rural o rural de expansión urbana, acorde al procedimiento a agotarse para cada actuación.

Artículo 3. Glosario.- Para efectos de aplicación de esta Ordenanza, se entenderán por:

- a) **Asentamiento humano de hecho.-** Aquel asentamiento humano caracterizado por una forma de ocupación del territorio que no ha considerado el planteamiento 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 y servicios básicos.
- b) **Unidad habitacional.-** Es un espacio construido con el propósito de destinarlo a fines viviendísticos; con características arquitectónicas que permitan su habitabilidad y con posibilidad de ser dotado de servicios básicos o mejorar los existentes y acceso a la vía pública.
- c) **Vivienda habitada.-** Unidad habitacional ocupada por personas que han fijado en ella su morada habitual.
- d) **Consolidación de un asentamiento.-** Es el porcentaje de ocupación de viviendas habitadas, en relación al número de lotes fraccionados de hecho dentro del predio o predios proindiviso objeto de regularización.
- e) **Sistemas públicos de soporte.-** Son las infraestructuras para la dotación de servicios básicos y los equipamientos sociales y de servicio requeridos para el buen



financiamiento de los asentamientos. 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.

- f) **Regularización.-** Procedimientos administrativos encaminados a bridar seguridad jurídica otorgando titularidad individual respecto de predios sobre los cuales se han consolidado asentamientos humanos de hecho.

TÍTULO II

RECONOCIMIENTO Y CALIFICACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO

CAPÍTULO I

DEL PROCEDIMIENTO

Artículo 4. De la atribución para conocer y tramitar.- La Dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial, posee la atribución para conocer y tramitar el procedimiento de reconocimiento y calificación a los asentamientos humanos de hecho como consolidados y de interés social.

Artículo 5. De la calificación.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Riobamba, previo al inicio del procedimiento administrativo de regularización calificará al asentamiento humano de hecho como consolidado y de interés social, verificando el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- a. Solicitud dirigida al Director de Gestión de Ordenamiento Territorial suscrita por el Procurador Común designado para el efecto, o si lo hubiere, el representante legal de la organización (adjuntará el nombramiento o la Procuración otorgada ante Notario Público, según corresponda), señalando correo electrónico para notificaciones;
- b. Constituir un fraccionamiento de hecho con un mínimo de ocho lotes;
- c. Planimetría georeferenciada en el sistema WGS84, impreso y en formato digital, acorde al formato entregado por la Dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial que principalmente contendrá la indicación de lotes, posesionarios, espacios verdes y/o comunales y vías de acceso con su propuesta de conectividad;
- d. Contar con un porcentaje de consolidación mínimo del 20% de viviendas habitadas;
- e. Fichas de información social y económica de cada uno de los beneficiarios;
- f. Justificar la propiedad proindiviso o a nombre de la organización social de la que fueron parte, mediante título debidamente inscrito;



En el caso de aquellos asentamientos humanos de hecho que se hubieren consolidado sobre predios sin contar con título de propiedad deberán al menos establecer la identidad del titular a fin de aplicar el procedimiento de expropiación especial;

- g.** Copia del título de dominio y certificado actualizado del Registro de la Propiedad del cantón Riobamba, donde conste que el predio a ser regularizado no reconozca prohibición de enajenar o gravar;
- h.** Listado de los beneficiarios, acompañando las copias de cédula;
- i.** Breve ayuda memoria de la conformación del asentamiento humano de hecho; e,
- j.** Informe técnico del Subproceso de Riesgos que concluya que el asentamiento no se encuentre en zonas de protección natural o cultural o que existan factores de riesgo no mitigables que impidan la regularización.

Artículo 6. Informe técnico - legal.- El Subproceso de Regularización de Asentamientos Humanos Informales, verificará el cumplimiento de los requisitos previstos en el artículo precedente y en un máximo de 20 días hábiles emitirá el informe técnico - legal, adjuntando la propuesta de resolución de reconocimiento y calificación.

Artículo 7. Resolución de reconocimiento y calificación.- Dentro de cinco días hábiles posteriores a la recepción del informe técnico – legal, el Director de Gestión de Ordenamiento Territorial expedirá la resolución correspondiente, en la que dispondrá:

- a)** Reconocer y calificar al asentamiento humano de hecho como consolidado y de interés social;
- b)** Identificar el procedimiento de regularización a agotarse;
- c)** Acoger la propuesta de vías de acceso en los asentamientos a ser regularizados a través de partición administrativa que servirá como habilitante para presentar los estudios para la dotación de servicios básicos; y,
- d)** Notificar a los interesados para que dentro de 15 días hábiles posteriores, presenten los requisitos de acuerdo a la forma de regularización identificada.

Con la correspondiente razón de notificación realizada a través de correo electrónico por parte de Secretaría de la Dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial, se devolverá el expediente al Subproceso de Regularización de Asentamientos Humanos Informales, para continuar con el procedimiento de regularización que corresponda.

En los casos que no proceda el reconocimiento y calificación se dispondrá el archivo del expediente, dicha decisión será notificada a la parte interesada.

Artículo 8. Prohibición de regularización.- No se podrá calificar ni regularizar asentamientos que se encuentren ubicados en áreas protegidas, áreas de protección natural o cultural, o que tenga riesgo no mitigable tales como: pendientes pronunciadas,



deslizamientos de tierra, y todo aquello que ponga en peligro la integridad y la vida de las personas.

Si del certificado de gravámenes constare que, respecto de uno o varios de los copropietarios en derechos y acciones, se encontraren inscritas demandas que versen sobre la propiedad de las mismas, dispuesta por autoridad jurisdiccional competente, con el objeto de precautelar el interés colectivo del asentamiento humano de hecho; y, de cumplir con los requisitos establecidos en esta Ordenanza, se continuará con el procedimiento de regularización respectivo.

TÍTULO III DE LA REGULARIZACIÓN

CAPÍTULO I FORMAS DE REGULARIZACIÓN

Artículo 9. De las formas de regularización.- De conformidad con la Ley, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Riobamba, procederá a regularizar los asentamientos humanos de hecho consolidados y de interés social, a través de Partición Administrativa y Expropiación Especial dotándoles por excepción de normativa adaptada a su realidad territorial.

SECCIÓN I DE LA POTESTAD DE PARTICIÓN ADMINISTRATIVA Y ADJUDICACIÓN

Artículo 10. De la potestad de partición administrativa.- La regularización mediante la potestad de partición administrativa, tiene por objeto reconstituir, partir y adjudicar lotes a favor de los copropietarios de predios proindiviso, en función de las condiciones que se establecen en el informe técnico definitivo, disponiendo su registro en los correspondientes catastros con todos sus efectos legales.

Artículo 11. Requisitos.- Para la regularización de un asentamiento humano de hecho, mediante partición administrativa se presentará ante el Director de Gestión de Ordenamiento Territorial los siguientes requisitos:

- a) Estar reconocidos y calificados como asentamiento de hecho consolidado y de interés social;
- b) Certificado de no adeudar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Riobamba, sus empresas e instituciones adscritas, de los beneficiarios y de la organización social si fuera el caso;
- c) Pago del impuesto predial del año en curso;



- d) Estudios de alcantarillado y agua potable, debidamente aprobados por la EP-EMAPAR, según corresponda. En los casos que los predios a regularizarse posean dichos servicios deberán presentar el certificado de verificación de la EP-EMAPAR. De ser el caso que el asentamiento humano, no cuente con la factibilidad o accesibilidad a los referidos servicios, podrán implementar sistemas alternativos de saneamiento y de provisión de agua segura, debidamente aprobados por la EP-EMAPAR; y,
- e) Cumplir con el aporte correspondiente a áreas verdes acorde al área útil del bien inmueble a ser regularizado, acorde a los porcentajes mínimos establecidos en esta normativa.

Artículo 12. Del inicio de procedimiento.- El Director de Gestión de Ordenamiento Territorial dispondrá el inicio de procedimiento de regularización requiriendo al Subproceso de Regularización de Asentamientos Humanos Informales la emisión del informe técnico provisional en base a los requisitos receptados.

Artículo 13. Informe técnico provisional.- Receptada la documentación con la disposición de inicio de procedimiento, el Subproceso de Regularización de Asentamientos Humanos Informales, dentro de 20 días hábiles emitirá el informe técnico provisional, con los siguientes componentes: social, legal y técnico; determinando las condiciones de partición del inmueble, parámetros de diseño para futuras edificaciones, identificando las obras de infraestructura que deban ejecutarse y singularizando a los copropietarios acorde al título de dominio, dejando a salvo los derechos de terceros perjudicados.

Artículo 14. Notificación del informe provisional.- Un extracto del informe técnico provisional será notificado a los interesados a fin de que puedan realizar las observaciones pertinentes. A efectos de precautar los derechos de terceros, a costa de los beneficiarios se realizará la publicación del mismo extracto en un periódico de mayor circulación del Cantón.

El extracto del informe técnico provisional contendrá la siguiente información:

1. El número de la resolución administrativa de inicio de procedimiento de regularización,
2. Ubicación del inmueble proindiviso,
3. Número de ficha catastral del inmueble proindiviso,
4. Número de lotes y manzanas,
5. Información respecto de la propuesta de transferencia de área verde y/o comunal, y vías; y,
6. El listado de beneficiarios.

Artículo 15. De las observaciones al informe técnico provisional.- Las personas naturales y/o jurídicas que acrediten legítimo interés, dentro del término de tres días



contados a partir del siguiente día de la notificación con el extracto del informe técnico provisional, podrán presentar sus observaciones en la Dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial – Subproceso de Regularización de Asentamientos Humanos Informales, fijando su domicilio y/o correo electrónico para posteriores notificaciones. Observaciones que de ser fundamentadas se tendrán en cuenta para el informe técnico definitivo.

Artículo 16. Del informe técnico definitivo.- Fenecido el tiempo para recibir observaciones y dentro de los ocho días hábiles posteriores, el Subproceso de Regularización de Asentamientos Humanos Informales, elaborará el informe técnico definitivo al cual se acompañará el cronograma de ejecución de obras básicas de infraestructura, tomando en consideración las observaciones aportadas y debidamente justificadas, el cual será revisado y aprobado por el Director de Gestión de Ordenamiento Territorial, quien remitirá el expediente al Alcalde para resolución.

Artículo 17. Resolución administrativa de partición y adjudicación.- La resolución motivada contendrá la partición y adjudicación de los lotes a favor de los copropietarios en función de su consolidación o la reconfiguración del lote mínimo y se determinará los parámetros de diseño para futuras edificaciones, en los términos dispuestos en el informe técnico definitivo.

Además, expresamente se determinará las áreas verdes y/o comunales y vías transferidas como bienes de dominio y uso público.

De ser el caso y de acuerdo al informe técnico definitivo, se identificará el área o zona que no será regularizada por encontrarse en zonas de protección natural o cultural, o que tengan factores de riesgo no mitigable, estableciendo la necesidad de reubicación. Se dispondrá además, la realización de las acciones y gestiones que fueren necesarias para la recuperación y mitigación de la zona de riesgo recuperada.

Los lotes resultantes de la partición y adjudicación, quedarán hipotecados a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Riobamba, a fin de garantizar la conclusión y entrega de obras definitivas correspondientes dentro del plazo de 2 años contados a partir del siguiente día de la inscripción de la citada Resolución en el Registro de la Propiedad.

A pedido de la organización social o de la totalidad de los beneficiarios de la regularización por partición administrativa, en lugar de la hipoteca de lotes como garantía para la conclusión de obras, se podrá constituir a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Riobamba, prendas, papeles fiduciarios, garantías bancarias y pólizas de seguros, cuyas condiciones y plazo se consensuarán de manera previa a la emisión de la resolución de regularización y que se hará constar en la misma.



Artículo 18. De la protocolización y registro.- La resolución administrativa de partición y adjudicación se notificará y entregará al procurador común o representante legal del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, para que dentro del término de 30 días contados a partir del día siguiente de su notificación, proceda a su protocolización en una de las Notarías del cantón Riobamba y su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad constituyéndose en título de dominio a favor de los adjudicatarios así como del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Riobamba, en lo que corresponde a vías, áreas verdes y/o comunales.

Practicada la protocolización e inscripción, el procurador común o representante legal del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social entregará en la Secretaría de Concejo Municipal tres copias certificadas con la correspondiente razón de inscripción para que dentro del Subproceso de Avalúos y Catastros, se proceda a la generación de las respectivas claves catastrales y avalúos de los lotes regularizados.

La regularización del asentamiento, no implica en ninguna circunstancia, legalización de las edificaciones existentes en los predios o las actividades económicas que se desarrollan en los mismos; por lo que, los beneficiarios deberán cumplir con lo determinado en la normativa vigente para estos casos.

Artículo 19. De las controversias.- Las controversias de dominio o de derechos personales que, por efectos de la resolución administrativa de partición y adjudicación, se produzcan entre el beneficiario del acto administrativo y quien manifieste tener algún derecho vulnerado, serán conocidas y resueltas por la o el juez competente en juicio ordinario que tratará únicamente respecto del valor que el beneficiario de la resolución administrativa de partición y adjudicación estará obligado a pagar por efecto del acto administrativo.

Para el cálculo del precio de las acciones y derechos de los lotes no se considerarán las plusvalías obtenidas por las intervenciones municipales en infraestructura, servicios, regulación constructiva y cualquier otra que no sea atribuible al copropietario.

En razón del orden público, 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.

SECCIÓN II DE LA EXPROPIACIÓN ESPECIAL

Artículo 20. Expropiación especial con fines de regularización.- Son susceptibles de expropiación especial los predios ubicados en la zona urbana y de expansión urbana de propiedad de particulares, sobre los cuales se encuentran establecidos asentamientos



humanos de hecho, consolidados y de interés social, cuyos posesionarios carecen de títulos de propiedad y que cumplan los requisitos y condiciones previstos en esta Ordenanza, mediante Resolución del Concejo Municipal que los declare de utilidad pública, con el propósito de definir la situación jurídica de los posesionarios, adjudicándoles los lotes correspondientes.

De manera general en esta modalidad de expropiación se seguirá el mismo procedimiento expropiatorio previsto en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública con las particularidades que se detallan en esta Sección.

Artículo 21. Requisitos para la regularización mediante expropiación especial.- Para la regularización de un asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, a través de expropiación especial se presentarán los siguientes requisitos:

- a) Estar reconocidos y calificados como asentamiento de hecho consolidado y de interés social;
- b) Certificado de no adeudar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Riobamba, sus empresas e instituciones adscritas, de los beneficiarios y de la organización social si fuera del caso;
- c) Estudios de alcantarillado y agua potable, debidamente aprobados por la EP-EMAPAR, según corresponda. En los casos que los predios a regularizarse posean dichos servicios deberán presentar el certificado de verificación de la EP-EMAPAR. De ser el caso que el asentamiento humano, no cuente con la factibilidad o accesibilidad a los referidos servicios, podrán implementar sistemas alternativos de saneamiento y de provisión de agua segura, debidamente aprobados por la EP-EMAPAR; y,
- d) Cumplir con el aporte correspondiente a áreas verdes y/o comunales en relación al área útil del bien inmueble a ser regularizado, acorde a los porcentajes mínimos establecidos en esta normativa.

La o el Director de Gestión de Ordenamiento Territorial, recibidos los requisitos, remitirá la documentación al Subproceso de Regularización de Asentamientos Humanos Informales para su tramitación.

Artículo 22. Del informe integral.- La o el Líder del Subproceso de Regularización de Asentamientos Humanos Informales, dentro de 45 días hábiles, sobre la base de la documentación recibida, emitirá un informe integral que contendrá los siguientes componentes:

- a) **Técnico.** Estableciendo la cabida, superficie y linderos del terreno en donde se encuentra el asentamiento humano en el que se identifique y excluya las áreas que se encuentran pendientes de resolución judicial;



- b) **Social.** Sustentado en un censo socio - económico de los habitantes del asentamiento en trámite, verificando la calidad de posesionarios de buena fe y el tiempo mínimo de posesión;
- c) **Económico.** Con el apoyo de la Dirección de Gestión Financiera y el Subproceso de Avalúos y Catastros, se emitirá un informe en el que se determine el justo precio por metro cuadrado a ser expropiado considerando la real capacidad de pago y la condición socio económica de los posesionarios, sobre la base del valor del predio, sin tomar en cuenta las variaciones derivadas del uso actual del bien o sus plusvalías, para evitar el enriquecimiento injusto del titular, en concordancia con la prohibición constitucional de obtener beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo. En la valoración del predio se podrá considerar la revisión de los sistemas informáticos CATMUL, CATRIO, CABILDO y los archivos municipales, de manera especial los del Subproceso de Avalúos y Catastros;
- d) **Financiamiento.** El certificado de disponibilidad presupuestaria se sustituirá con el informe de financiamiento emitido por la Dirección de Gestión Financiera, en base a los informes detallados en las dos letras anteriores de acuerdo al artículo 596 número 2 inciso segundo del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y,
- e) **Legal.** Comprenderá un análisis jurídico sobre la aplicación del procedimiento de expropiación especial.

Este informe contendrá conclusiones y recomendaciones de la viabilidad de la expropiación especial para la regularización de asentamientos humanos de hecho, consolidados y de interés social, al que adjuntarán la propuesta de Resolución de Declaratoria de Utilidad Pública para expropiación y adjudicación con toda la información que se requirió dentro del proceso de regularización, así como el cuadro de linderos, plano del asentamiento humano de hecho y consolidado.

Artículo 23. Revisión, análisis y aprobación de informe.- El informe integral será remitido al Director de Gestión de Ordenamiento Territorial, para revisión, análisis y aprobación, cumplido lo cual se trasladará el expediente al señor Alcalde para conocimiento y resolución del Concejo Municipal.

Artículo 24. De la resolución de declaratoria de utilidad pública e interés social.- El Concejo Municipal, en base al expediente remitido, es el órgano competente para declarar de utilidad pública e interés social de los predios mediante Resolución, disponiendo su inscripción en el Registro de la Propiedad y autorizando al señor Alcalde pueda disponer la ocupación inmediata del inmueble conforme a lo estipulado en el artículo 596 numeral 1 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización e inicie el procedimiento de expropiación en favor de los adjudicatarios.

Artículo 25. Notificación de la resolución.- El Secretario del Concejo Municipal, será el responsable de notificar al propietario o copropietarios del inmueble o sobrante expropiado



y al asentamiento a través de su representante o procurador común, con el contenido de la resolución aprobada.

Se deberá proceder con la publicación por la prensa del extracto de la resolución, para conocimiento de colindantes y de terceros que demuestren legítimo interés, para que presenten en un término de cinco días sus observaciones ante el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Riobamba, respecto del predio o predios objeto de la expropiación especial; término que se contará a partir del siguiente día hábil de su publicación.

De presentarse observaciones dentro del término establecido a la resolución de declaratoria de utilidad pública e interés social, debidamente documentadas por colindantes del predio expropiado y/o de personas naturales y/o jurídicas que demuestren legítimo interés, serán receptadas en Secretaría del Concejo para su análisis y tratamiento en el seno del Concejo Municipal.

De no haber observaciones por parte de colindantes y de terceros que demuestren legítimo interés respecto a la resolución de declaratoria de utilidad pública e interés social, el Secretario del Concejo Municipal sentará la respectiva razón, con lo cual podrá remitir la referida resolución para su inscripción en el Registro de la Propiedad y catastro pertinente.

Artículo 26. De la resolución de adjudicación y ocupación inmediata.- El Alcalde mediante Resolución Administrativa, dispondrá la adjudicación de los lotes en favor de los beneficiarios, sustentado en la resolución emitida por el órgano Legislativo y el informe integral del Subproceso de Regularización de Asentamientos Humanos Informales, disponiendo su protocolización e inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón Riobamba.

La Resolución Administrativa de adjudicación en lo principal contendrá:

- a) Antecedentes;
- b) Especificaciones técnicas (planos, memoria descriptiva);
- c) Zonificación de los nuevos lotes;
- d) Del área verde de ser pertinente;
- e) De las obras de infraestructura básica a ejecutarse (vías, apertura de calles, sistema de alcantarillado pluvial y sanitario o combinado con sus respectivas acometidas domiciliarias y que exista la factibilidad del servicio emitida por la EP EMAPAR);
- f) Del Presupuesto de las obras a ser ejecutadas;
- g) Del cronograma y plazo de la ejecución de las obras;
- h) Del control y fiscalización de las obras;
- i) De la multa por retraso en ejecución de obras;
- j) De la garantía de ejecución de las obras;



- k) De la protocolización e inscripción de la Resolución;
- l) De la adjudicación; y,
- m) Solicitudes de prórroga de plazo.

Dependiendo de la situación actual y las propias particularidades del asentamiento, la resolución podrá variar en su estructura y contenido.

Artículo 27. De la inscripción y catastro.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Riobamba solicitará la inscripción de la Resolución de declaratoria de expropiación especial ante el Registro de la Propiedad y su inclusión en el Catastro Municipal. Una vez inscritas y catastradas serán entregadas a los beneficiarios.

Artículo 28. De los derechos notariales.- Los derechos notariales por concepto de protocolización, será a costa de los adjudicatarios.

Artículo 29. Del pago al titular del inmueble expropiado.- El pago del justo precio a quien demuestre ser titular del inmueble expropiado según el Certificado de Gravámenes otorgado por el Registro de la Propiedad, se realizará una vez inscrita la Resolución de Expropiación Especial, con fondos propios de los adjudicatarios, mediante títulos de crédito con vencimientos semestrales a un plazo no mayor a un año o conforme los respectivos adjudicatarios vayan cancelando el valor de los inmuebles adjudicados.

Previo al pago del justo precio se deberá deducir los créditos a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Riobamba, por conceptos tributarios y no tributarios, así como los pagos totales o parciales que los poseionarios hubieren realizado a favor del propietario del terreno, demostrados con documentos debidamente legalizados.

Artículo 30. Del patrimonio familiar, hipoteca y prohibición de enajenar.- Los lotes adjudicados quedarán constituidos en patrimonio familiar e hipoteca 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 al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Riobamba y se haya cumplido con lo dispuesto por las diferentes dependencias municipales.

Artículo 31. Del levantamiento de la prohibición de enajenar y cancelación de la hipoteca.- Se procederá al levantamiento de la prohibición de enajenar y la cancelación de la hipoteca de las escrituras adjudicadas mediante el proceso de regularización del asentamiento, cuando hayan cumplido con la entrega de las obras de infraestructura básica, a través de la suscripción de las actas entrega recepción definitivas de las obras; y, cuando no tengan valores de pago pendientes con el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Riobamba.

Las obras de infraestructura básica deberán ser entregadas dentro del plazo de cinco años.



DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- Cuando la transferencia física de terreno como aporte de área verde no fuere posible en los términos establecidos en el artículo 424 del COOTAD, podrá disminuirse gradualmente, según su consolidación; en cuyo caso el porcentaje faltante será compensado pecuniariamente al valor catastral, previo a la adjudicación.

La disminución gradual del porcentaje mínimo de áreas verdes, será aplicable únicamente para asentamientos humanos de hecho consolidados hasta el 28 de diciembre de 2010, en atención a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Décimo Cuarta del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

DISMINUCIÓN GRADUAL SEGÚN SU CONSOLIDACIÓN

PORCENTAJE DE ÁREA VERDE	15	14	13	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	0
PORCENTAJE DE CONSOLIDACIÓN	20	25	30	35	40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95 - 100

Los valores que se establecieren por parte de la Municipalidad, por concepto de compensación pecuniaria por el porcentaje faltante del área verde, podrán estar sujetos a la suscripción de un convenio de pago con Tesorería Municipal, cancelando para su suscripción el 25% y el saldo restante será prorrateado hasta por el plazo que subsista la respectiva garantía entregada para la ejecución de obras. En caso de que no existan obras de infraestructura por ejecutarse y por ende no se cuente con garantías, se establecerán las correspondientes, imputables exclusivamente al pago por concepto de área verde.

SEGUNDA. La Dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial será la encargada de levantar la información física, social, económica y legal que permita establecer si lo hubiere otros asentamientos humanos de hecho consolidados y de interés social constituidos con anterioridad al 28 de diciembre del 2010, y que a la fecha no estuvieren identificados, a fin de generar su diagnóstico integral e implementación de acciones necesarias para determinar las zonas que deberán ser consideradas para declaratoria de regularización prioritaria por parte del Concejo Municipal e inserción dentro del componente urbanístico del plan de uso y gestión de suelo.

TERCERA. Las Dependencias y Empresas Municipales, deberán atender con carácter prioritario los requerimientos que formule la Dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial a través del Subproceso de Regularización de Asentamientos Humanos Informales a través del Director de Gestión de Ordenamiento Territorial, en función del cumplimiento de la presente Ordenanza.



CUARTA.- Aquellos asentamientos humanos de hecho consolidados y de interés social que por no cumplir con los requisitos de la presente Ordenanza no puedan ser regularizados al amparo de la misma, se sujetarán de manera obligatoria a los instrumentos de gestión de suelo previstos en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo que se implementen por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Riobamba.

QUINTA.- A efectos de garantizar una adecuada planificación cantonal, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Riobamba, a través de la Dirección de Gestión de Policía y Control Municipal, realizará un permanente y exhaustivo control que impida la consolidación de nuevos asentamientos de hecho.

La Comisaría de Construcciones en el ámbito de su competencia, iniciará los procedimientos administrativos sancionadores en contra de quienes fraccionaren o construyeren sin contar con la autorización municipal.

SEXTA.- Los lotes que resulten de la regularización materia de la presente Ordenanza, dada su naturaleza de interés social, a futuro no podrán ser fraccionados, condición que constará de manera expresa en el acto administrativo de partición y adjudicación; y, en las futuras transferencias de dominio.

SÉPTIMA.- En caso de que posterior a la expedición e inscripción en el Registro de la Propiedad de las resoluciones de partición y adjudicación, el o los bienes inmuebles fueren materia de la expedición de una sentencia de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio o adjudicación por parte de la Subsecretaría de Tierras, conocido el correspondiente aviso de transferencia de dominio, la Dirección de Gestión Financiera a través del Subproceso de Rentas remitirá el expediente recibido a la Comisaría Municipal para que ventile el correspondiente procedimiento administrativo sancionatorio por el fraccionamiento dispuesto sin autorización municipal.

OCTAVA.- Cuando existieren asentamientos humanos de hecho constituidos sobre predios que por procesos administrativos hayan pasado a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, se podrá realizar la venta directa sin necesidad de subasta a favor de los poseedores del predio en la forma y condiciones previstas en el artículo 596 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

NOVENA.- Con la finalidad de verificar el cumplimiento del porcentaje de consolidación de los asentamientos, la Dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial utilizará la Ortofotografía a escala 1:5000 elaborada por el MAGAP – PRAT SIG TIERRAS u otros instrumentos que permitan determinar su grado de consolidación a la fecha límite establecida en la presente Ordenanza.



DÉCIMA.- Los estudios necesarios para la implementación de infraestructuras de agua potable, alcantarillado y/o sistemas alternativos de saneamiento, como requisito indispensable para la regularización de asentamientos humanos de hecho, consolidados y de interés social, sujetos a un proceso de tratamiento por la presente Ordenanza, podrían ser realizados por gestión directa de sus beneficiarios y/o mediante la intervención de la EP-EMAPAR u otras entidades públicas o privadas que fueren del caso en el ámbito de sus respectivas competencias.

DÉCIMA PRIMERA.- Los asentamientos humanos de hecho, consolidados y de interés social beneficiarios del procedimiento de regularización por la presente Ordenanza, respecto a la ejecución de obras de infraestructura de servicios básicos, aceras, bordillos, adoquinado y/o asfaltado lo podrían realizar mediante las siguientes modalidades: gestión directa, gestión municipal o pública, o mediante cogestión entre los beneficiarios y la Municipalidad o respectiva entidad en el ámbito de sus respectivas competencias.

Los asentamientos humanos de hecho, consolidados y de interés social que se encuentran regularizados a la entrada en vigencia de la presente Ordenanza y sobre los cuales en su ordenanza o resolución administrativa de regularización y legalización, se encuentran establecidas hipotecas como garantía para la conclusión de obras por parte de sus beneficiarios; a través de su representante legal o procurador común podrán plantear y requerir, que aquellas obras pendientes puedan ejecutarse mediante las modalidades planteadas en la presente disposición.

DÉCIMA SEGUNDA.- Las resoluciones administrativas de partición administrativa y adjudicación, autorizadas por el/a señor/a Alcalde/sa se notificarán para conocimiento del Concejo Municipal en un plazo superior a quince días a partir de su expedición.

En un plazo no mayor a quince días el Alcalde/sa pondrá en conocimiento del Concejo Municipal la Resolución de Reconocimiento del asentamiento.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- Aplicando el principio de favorabilidad, aquellos asentamientos humanos de hecho identificados al amparo de las Ordenanzas 017-2015 y 002-2016, de manera automática se acogen a la presente Ordenanza a partir de su vigencia, concediéndoles un plazo de 180 días para la presentación de los requisitos adicionales necesarios para su reconocimiento y calificación.

Aquellos que a la fecha de entrada en vigencia de esta Ordenanza, contaren con Resolución inscrita de calificación e inicio de procedimiento de regularización, continuarán hasta su culminación al amparo de las disposiciones contenidas en la Ordenanza 017-2015.



SEGUNDA.- Los asentamientos de hecho consolidados y de interés social que se hubieren constituido hasta el 28 de diciembre de 2010, respecto de los cuales no se ha iniciado procedimiento de calificación tendiente a su regularización, presentarán los requisitos para su reconocimiento y calificación en el plazo máximo de 180 días contados a partir de la vigencia de la presente Ordenanza.

TERCERA.- En base a la información proporcionada por la Dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial, la Dirección de Gestión de Comunicación diseñará e implementará un plan comunicacional, tendiente a la concientización ciudadana, para prevenir la conformación de asentamientos humanos de hecho que atentan contra el buen vivir, el derecho a la vivienda, y el crecimiento organizado del cantón; brindando a los ciudadanos la información necesaria para evitar que sean víctimas de estafas o tráfico de tierras.

CUARTA.- Los asentamientos humanos de hecho, consolidados y de interés social, que cuenten con la aprobación de anteproyectos, proyectos definitivos, concedidos por la Municipalidad, pero cuyo trámite no se pudo concluir, se someterán al procedimiento establecido en la presente Ordenanza, de cumplir con los requisitos y características establecidas en el presente instrumento.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Se derogan expresamente las Ordenanzas 017-2015 y 002-2016.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de la sanción por el señor Alcalde sin perjuicio de su publicación por cualquiera de las formas determinadas en el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

Dado en la sala de sesiones del Concejo Municipal de Riobamba a los treinta un días del mes de julio de dos mil dieciocho.

Ing. Napoleón Cadena Oleas
ALCALDE DE RIOBAMBA

Dr. Iván Paredes García
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO



CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: El infrascrito Secretario General del Concejo Cantonal de Riobamba, **CERTIFICA:** Que, **LA ORDENANZA QUE ESTABLECE EL RECONOCIMIENTO Y PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS DE INTERÉS SOCIAL DEL CANTÓN RIOBAMBA**, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal de Riobamba en sesiones realizadas el 5 de junio, 4 de julio y 31 de julio de 2018.- **LO CERTIFICO.**

Dr. Iván Paredes García
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO

SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO.- Una vez que la presente **ORDENANZA QUE ESTABLECE EL RECONOCIMIENTO Y PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS DE INTERÉS SOCIAL DEL CANTÓN RIOBAMBA**, ha sido conocida y aprobada por el Concejo Municipal en las fechas señaladas; y de conformidad con lo dispuesto en el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remítase al señor Alcalde del Cantón, en seis ejemplares, a efecto de su sanción legal.- **CÚMPLASE.-**

Riobamba, 6 de agosto de de 2018.

Dr. Iván Paredes García
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO

ALCALDÍA DEL CANTÓN RIOBAMBA.- Una vez que el Concejo Municipal ha conocido, discutido y aprobado **LA ORDENANZA QUE ESTABLECE EL RECONOCIMIENTO Y PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS DE INTERÉS SOCIAL DEL CANTÓN RIOBAMBA**, la sanciono y dispongo su publicación, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y



Descentralización, a efecto de su vigencia y aplicación legal.-

EJECÚTESE.- NOTIFÍQUESE.-

Riobamba, 6 de agosto de 2018.

Ing. Napoleón Cadena Oleas
ALCALDE DE RIOBAMBA

CERTIFICACIÓN.- El infrascrito Secretario General del Concejo de Riobamba, **CERTIFICA QUE:** El Ing. Napoleón Cadena Oleas, Alcalde del Cantón Riobamba, proveyó y firmó la Ordenanza que antecede, en la fecha señalada.- **LO CERTIFICO:**

Dr. Iván Paredes García
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO

CD/dsc/imm.



EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Constitución de la República del Ecuador garantiza el derecho que tienen todas las personas a un hábitat seguro y saludable, el derecho a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica, su disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos. El Estado y sus instituciones implementarán todas las políticas y acciones que garanticen la efectividad de los derechos de las personas, que promueva 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.

La irregularidad de la tenencia de la tierra y la conformación de asentamientos informales en la ciudad de Riobamba, es una situación que ha limitado el desarrollo de la ciudad por su falta de tratamiento por varias décadas, lo que ha ocasionado graves dificultades para miles de familias, por el perjuicio ocasionado por quienes traficaban de manera ilegal con las tierras o quienes transfirieron las mismas sin contar con las debidas autorizaciones legales, generando así inseguridad jurídica de los posesionarios de lotes que no cuentan con todos los servicios básicos y sistemas de soporte necesarios para su pleno desenvolvimiento.

Actualmente el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece condicionamientos y disposiciones normativas para una mayor capacidad de gestión y planificación del uso, gestión y control del suelo por parte de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, lo cual permite tener definiciones claras para afrontar la grave problemática que representan los asentamientos humanos informales en los aspectos sociales, económicos y políticos para las ciudades.

Para superar esta situación la actual Administración Municipal, ha realizado importantes avances para el reconocimiento de estos asentamientos, es así que a través de la expedición de la Ordenanza 017-2015 se norma el Procedimiento de Regularización de Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados de Interés Social del Cantón Riobamba (reformada mediante Ordenanza 002-2016), con el fin de agotar procedimientos de regularización, beneficiando, hasta el día de hoy, a más de trescientas familias de escasos recursos económicos que ya cuentan con escrituras individuales y obras básicas de infraestructura que garantizan el goce del derecho a una vida digna.

Se viene fortaleciendo la vinculación socio-organizativa y el levantamiento de la información legal de los asentamientos humanos de hecho y consolidados de interés social identificados, que deberían regularizarse a través de la expropiación especial o de la potestad de partición administrativa, entregando un permanente acompañamiento de la administración municipal en la solución de nudos críticos relacionados con la titularidad y tenencia del suelo.



Con la entrada en vigencia de la Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, publicada en el Registro Oficial Suplemento No. 790 de 5 de julio de 2016, se han realizado grandes cambios en materia de regularización de asentamientos humanos informales, motivo por el cual es de gran importancia acoplar el ordenamiento jurídico interno a la normativa nacional. Además se debe tener en cuenta que el Ecuador como Estado miembro de la ONU, desde septiembre del 2015 es suscriptor de la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible, en base de la cual se pretende alcanzar los objetivos de Desarrollo del Milenio (ODM), tendientes a reducir la pobreza, la desigualdad, establecer ciudades y comunidades sostenibles y garantizar el acceso al agua y el saneamiento.

Con el objeto de establecer los lineamientos y acciones de desarrollo cantonal, de una manera ordenada y planificada, que cumpla con las disposiciones normativas establecidas en la Constitución de la República del Ecuador, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, el 7 de diciembre de 2017, entró en vigencia la Ordenanza 013-2017 que contiene el Código Urbano para el Cantón Riobamba, mediante la cual el Concejo Municipal instrumentó varios aspectos de importancia tales como la definición del límite urbano, clasificación y sub clasificación del suelo, la definición de usos y los instrumentos para la gestión del suelo de los asentamientos de hecho.

Es una tarea primordial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Riobamba, el aplicar políticas de desarrollo urbano orientadas a la consolidación de una ciudad equitativa e incluyente, dotada de espacios públicos adecuados y de ciudadanos empoderados y comprometidos con su entorno; para lo cual, es necesario un estrecho enlace entre ciudadanía y municipio. En función de lo indicado, es imprescindible el aplicar los nuevos instrumentos de planificación y establecer la normativa y operatividad necesaria para la regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados de interés social, para alcanzar un mayor desarrollo y progreso de nuestra querida ciudad de Riobamba.