RESOLUCIÓN Nro. 006-CTUGS-2020

EL PLENO DEL CONSEJO TÉCNICO DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

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 o económica"*;

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

Que, el literal l) del numeral 7 del artículo 76 de la Constitución de la República del Ecuador determina que: *"Las resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivadas. No habrá motivación si en la resolución no se enuncian las normas o principios jurídicos en que se funda y no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho. Los actos administrativos, resoluciones o fallos que no se encuentren debidamente motivados se considerarán nulos. Las servidoras o servidores responsables serán sancionados";*

Que, el numeral 1 del artículo 154 de la Constitución de la República del Ecuador, indica que: *"A las ministras y ministros de Estado, además de las atribuciones establecidas en la ley, les corresponde: 1. Ejercer la rectoría de las políticas públicas del área a su cargo y expedir los acuerdos y resoluciones administrativas que requiera su gestión"*;

Que, los numerales 1, 2 y 4 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador establece que: *"Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras normas que determine la ley: 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; 4. Prestar los servicios públicos de agua potable, alcantarillado, depuración de aguas residuales, manejo de desechos sólidos, actividades de saneamiento ambiental y aquellos que establezca la Ley";*

Que, el numeral 1 del artículo 375 de la Constitución de la República del Ecuador establece que: *"El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: 1. Generará la*

información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano";

Que, el artículo 376 de la Constitución de la República del Ecuador establece 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, el artículo 486 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en relación a los asentamientos humanos de hecho, establece que: *"Potestad de Partición Administrativa.- Cuando por resolución del órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se requiera regularizar y legalizar asentamientos humanos consolidados de interés social ubicados en su circunscripción territorial en predios que se encuentren proindiviso, la alcaldesa o el alcalde, a través de los órganos administrativos de la municipalidad, de oficio o a petición de parte, estará facultado para ejercer la partición administrativa";*

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

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

Que, el artículo 6 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, establece que: *"(...) A fin de garantizar la soberanía alimentaria, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos pueden declarar*

zonas industriales y de expansión urbana en suelos rurales que no tienen aptitudes para el desarrollo de actividades agropecuarias.
Para este efecto la Autoridad Agraria Nacional, de conformidad con la Ley y previa petición del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano competente, en el plazo de noventa días siguientes a la petición, mediante informe técnico que determine tales aptitudes, autorizará, el cambio de la clasificación de suelos rurales de uso agrario a suelos de expansión urbana o zona industrial (...)";

Que, el numeral 2 del artículo 4 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, define que: *"Los asentamientos humanos son conglomerados de pobladores que se asientan de modo concentrado o disperso sobre un territorio";*

Que, el numeral 2 del artículo 32 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, define que: los planes parciales determinarán *"(...) 2. Los programas y proyectos de intervención física asociados al mejoramiento de los sistemas públicos de soporte, especialmente en asentamientos de hecho, y la ejecución y adecuación de vivienda de interés social";*

Que, el artículo 32 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, define que: *"(...) Los programas para la regularización prioritaria de los asentamientos humanos de hecho con capacidad de integración urbana, los programas para la relocalización de asentamientos humanos en zonas de riesgo no mitigable y los casos definidos como obligatorios serán regulados mediante plan parcial";*

Que, el numeral 5 del artículo 47 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, se define que la gestión de suelo se realizará, entre otros, a través de los *"Instrumentos para la gestión del suelo de asentamientos de hecho. La aplicación de los instrumentos de gestión está sujeta a las determinaciones del plan de uso y gestión de suelo y los planes complementarios que los desarrollen";*

Que, el artículo 74 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo se establece que: *"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 del Suelo establece, respecto de la obligatoriedad del levantamiento de información, que: *"Los gobiernos autónomos descentralizados 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, el artículo 76 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo define lo siguiente: *"Declaratoria de regularización prioritaria.- Los gobiernos autónomos descentralizados, en el plan de uso y gestión de suelo, determinarán zonas que deban ser objeto de un proceso de regularización física y legal de forma prioritaria, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad. Para ello, se contará previamente con un diagnóstico integral que establezca la identificación de los beneficiarios, la capacidad de integración urbana del asentamiento humano, la ausencia de riesgos para la población y el respeto al patrimonio natural y cultural, de conformidad con la legislación vigente. Esta declaratoria se realizará en el componente urbanístico del plan de uso y gestión de suelo.*

El Gobierno Central realizará la declaratoria de regularización prioritaria, en el caso que los gobiernos autónomos descentralizados no lo realicen en el plazo de dos años contados desde la vigencia del plan de uso y gestión del suelo. ***(…)***

En el caso que el proceso de regularización no se concluya en el plazo de cuatro años contados desde la declaratoria de regularización prioritaria, se aplicará el procedimiento de intervención regulado en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, con la finalidad de que el Gobierno Central proceda a su regularización y de ser el caso a la construcción de los sistemas públicos de soporte.

De autorizarse la intervención el Consejo Nacional de Competencias aprobará el mecanismo de recuperación de recursos con cargo al presupuesto del GAD intervenido, precautelando su sostenibilidad financiera";

Que, el artículo 90 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo se define que: *"La facultad para la definición y emisión de las políticas nacionales de hábitat, vivienda, asentamientos humanos y el desarrollo urbano, le corresponde al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional.*

Las políticas de hábitat comprenden lo relativo a los lineamientos nacionales para el desarrollo urbano que incluye el uso y la gestión del suelo.

Los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos, en sus respectivas jurisdicciones, definirán y emitirán las políticas locales en lo relativo al ordenamiento territorial, y al uso y gestión del suelo, de conformidad con los lineamientos nacionales.";

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, publicada en Registro Oficial Nro. 790 del 5 de julio del 2016, dispone en su artículo 92 del Capítulo II, lo siguiente, *"El Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo tendrá la facultad para emitir las regulaciones nacionales sobre el uso y la gestión del suelo";*

Que, el artículo 92 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo dispone que el Consejo Técnico tendrá la facultad de: *"Emitir regulaciones nacionales de carácter obligatorio que serán aplicados por los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos en el ejercicio de sus competencias de uso y gestión de suelo (...)".*

Que, en el artículo 93 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo se dispone que: *"El Consejo Técnico será conformado por la máxima autoridad del órgano rector de hábitat y vivienda, o su delegado, quien la presidirá, la máxima autoridad del órgano rector de la planificación nacional o su delegado permanente, y un representante de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos o su delegado";*

Que, la Disposición Transitoria Octava de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo establece que: *"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. A su vez, los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos deberán finalizar, en el plazo de cuatro años, la construcción de los sistemas públicos de soporte necesarios en las zonas objeto del proceso de regularización, en particular respecto del servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos".*

En el caso que el proceso de regularización no se concluya en el plazo antes indicado se podrá aplicar el procedimiento de intervención regulado en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, con la finalidad de que el Gobierno Central proceda a su regularización y de ser el caso a la construcción de los sistemas públicos de soporte.

De autorizarse la intervención el Consejo Nacional de Competencias aprobará el mecanismo de recuperación de recursos con cargo al presupuesto del Gobierno Autónomo Descentralizado intervenido, precautelando su sostenibilidad financiera (...)";

Que, el artículo 5 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo establece que**:** *"El Gobierno Central a través del ente rector de hábitat y vivienda ejercerá la facultad para la definición y emisión de las*

políticas nacionales de hábitat, vivienda, asentamientos humanos y el desarrollo urbano, que comprenden lo relativo a los lineamientos nacionales para el desarrollo urbano que incluye el uso y la gestión del suelo";

Que, el literal c) del artículo 31 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo define que: *"Los planes parciales se utilizarán para sectores que necesiten mecanismos de gestión o intervención por la "c. Generación de grandes proyectos de vivienda, vivienda de interés social, y determinar los mecanismos de regularización de asentamientos precarios o informales"*

Que, el artículo 33 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, establece que: "*Contenidos de los planes parciales para la gestión de suelo de interés social.- Los planes parciales para la gestión de suelo de interés social serán utilizados con el fin de realizar de manera apropiada, y de acuerdo a lo establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo, los procesos de regularización de asentamientos informales o irregulares. Los mecanismos de regularización serán establecidos mediante Ordenanza y podrán formar parte del componente normativo del Plan de Uso y Gestión del Suelo.*

La aprobación mediante ordenanza de estos planes será el único mecanismo utilizado para la regularización, titulación y registro de los predios resultantes de la subdivisión (...)";

Que, el numeral 3 del artículo 318 del Código Orgánico Ambiental establece que *"Infracciones muy graves. Las siguientes infracciones se considerarán muy graves y se les aplicará, además de la multa económica, las siguientes: (...)3. El asentamiento irregular que afecte la biodiversidad dentro de las áreas protegidas o las áreas del Patrimonio Forestal Nacional. Para esta infracción se aplicará la sanción contenida en el numeral 7 del artículo 320, mismo que establece "El desalojo de personas del área donde se está cometiendo la infracción, con garantía plena de sus derechos, así como el desmontaje y la demolición de infraestructura o instrumentos utilizados para cometer la infracción";*

Que, con estas consideraciones es necesario expedir una resolución que contenga *"Lineamientos para Procesos de Levantamiento Periódico de Información y Regularización de los Asentamientos Humanos de Hecho"***,** en cumplimiento de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.

En ejercicio de sus facultades legales que constan en el artículo 92 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, el Pleno del Consejo de Uso y Gestión del Suelo

RESUELVE:

Expedir los ***"LINEAMIENTOS PARA PROCESOS DE LEVANTAMIENTO PERIÓDICO DE INFORMACIÓN Y REGULARIZACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO".***

CAPÍTULO I

GENERALIDADES

Artículo 1. - Objeto.- La presente resolución 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.

Artículo 2.- Objetivos específicos. - Se establecen como objetivos específicos:

a. Levantar periódicamente la información física, social, económica y legal de todos los asentamientos de hecho localizados en el territorio de cada uno de los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, como insumo técnico básico para los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho.

b. Alimentar los sistemas de información local y nacional.

c. Regularizar los asentamientos humanos de hecho consolidados o en proceso de consolidación que no se encuentren en áreas protegidas o de riesgo no mitigable.

d. Beneficiar a los posesionarios de buena fe de los predios donde se encuentran asentados a fin de regularizar su situación física y legal.

e. Incorporar los asentamientos humanos de hecho consolidados o en proceso de consolidación en la planificación municipal para que tengan acceso a infraestructura y servicios públicos de soporte.

Artículo 3.- Ámbito de aplicación.- La presente resolución rige en el ámbito nacional en la jurisdicción de cada gobierno autónomo descentralizado municipal y metropolitano para asentamientos humanos de hecho consolidados y en proceso de consolidación, 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, cumpliendo los requisitos establecidos en esta resolución.

Artículo 4.- Definiciones. - Para efectos de la presente resolución, se establecen las siguientes definiciones:

a. **Asentamientos humanos:** Son conglomerados de pobladores que se asientan de modo concentrado o disperso sobre un territorio.

b. **Asentamiento humano de hecho:** Caracterizado por una forma de ocupación del territorio urbano y rural 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, equipamientos y servicios básicos.

c. **Buena fe:** es la conciencia de haber adquirido el dominio del predio por medios pacíficos, exentos de fraude y de cualquier otro vicio.

d. **Clave catastral:** Es el código que identifica al objeto catastral de forma única y exclusiva respecto a su localización geográfica e inventario predial, mismo que se conformará a partir del clasificador geográfico estadístico (DPA) del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) para provincia, cantón y parroquia, y la conformación subsecuente de la clave catastral, será determinada localmente y estará conformada por zona, sector, manzana y predio para el ámbito urbano; y, por zona, sector, polígono y predio para el ámbito rural.

e. **Consolidación:** Cada GADM 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.

f. **Copropiedad:** Se entiende como copropiedad al bien inmueble o lote de terreno que se encuentra en propiedad de varias personas.

g. **Fraccionamiento, partición o subdivisión:** Proceso mediante el cual un predio se subdivide en varios predios a través de una autorización del gobierno autónomo descentralizado municipal y metropolitano.

h. **Infraestructura:** Son las redes, espacios e instalaciones principalmente públicas, necesarias para el adecuado funcionamiento de la ciudad y el territorio, respecto a la movilidad de personas, bienes, así como con la provisión de servicios básicos.

i. **Regularización integral:** Conjunto de procesos y procedimientos tendientes a formalizar los asentamientos humanos de hecho, gestionando la titularización individual y el desarrollo de infraestructura.

j. **Declaración juramentada:** Documento debidamente notariado, donde el posesionario y/o coposesionario o propietario y/o copropietario declaran ante un notario público la posesión o propiedad de un terreno.

k. **Escritura de propiedad:** Es un documento celebrado ante un notario público que establece, jurídicamente, las obligaciones y los derechos del beneficiario de la adjudicación.

l. **Informes:** Es la exposición por escrito de las circunstancias observadas en el examen de la cuestión que se considera, con explicaciones detalladas que certifiquen lo dicho, estos pueden ser técnicos o jurídicos de acuerdo al caso.

m. **Minuta:** Es el documento que contiene el contrato de adjudicación de un predio a adjudicarse, para posteriormente ser elevado a escritura pública ante un notario público, donde se especificarán cada una de las cláusulas del contrato de compra venta.

n. **Plan de Uso y Gestión del Suelo:** El Plan de Uso y Gestión del Suelo es un documento normativo y de planeamiento territorial que complementa las determinaciones territoriales del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial e incorpora la normativa urbanística que rige el uso de suelo urbano y rural del cantón. Incorpora definiciones normativas y la aplicación de instrumentos de gestión de suelo, la determinación de norma urbanística que será detallada mediante planes complementarios y los mapas georreferenciados que territorializan la aplicación de dicha norma.

o. **Planes Parciales:** Son documentos normativos y de planeamiento territorial complementarios al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y al Plan de Uso y Gestión del Suelo desarrollados con el fin de establecer determinaciones específicas para sectores urbanos y rurales establecidos previamente en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para el efecto. Incorpora definiciones normativas y la aplicación de instrumentos de gestión de suelo, la determinación de norma urbanística específica del sector y los mapas georreferenciados que territorializan la aplicación de dicha norma.

p. **Posesión pública y pacífica:** Se entenderá como la ocupación del predio o inmueble, con ánimo de señor o dueño y sin uso de fuerza.

q. **Predio:** Es el área de terreno individual o múltiple, o más concretamente un volumen de espacio individual o múltiple, sujeto a derechos reales de propiedad homogéneos o a relaciones socialmente aceptadas de tenencia de la tierra. Incluye suelo y construcciones.

r. **Sistemas públicos de soporte:** Son las infraestructuras para la dotación de servicios básicos y los equipamientos sociales y de servicio requeridos para el buen funcionamiento de los asentamientos humanos. Estos son al menos: las redes viales y de transporte en todas sus modalidades, las redes e instalaciones de comunicación, energía, agua, alcantarillado y manejo de desechos sólidos, el espacio público, áreas verdes, así como los equipamientos sociales y de servicios. Su capacidad de utilización máxima es condicionante para la determinación del aprovechamiento del suelo.

s. **Zonas de riesgo:** Son las zonas vulnerables que se encuentran expuestas a amenazas naturales o antrópicas (hechos por el ser humano), con pendientes pronunciadas, zonas de inundación y otros que pueden afectar no solo los diversos usos del lugar sino a la integración y vida humana. Podrán ser mitigables o no mitigables, conforme lo determine la entidad competente.

Artículo 5.- Siglas y/o acrónimos. - Para efectos de la presente resolución, se establecen las siguientes siglas y/o acrónimos.

a. **GADM:** Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos.

b. **LOOTUGS**: Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

c. **COOTAD**: Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

d. **PDOT:** Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

e. **PUGS:** Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Artículo 6.- Asentamientos humanos de hecho objeto de reconocimiento. - Son objeto de reconocimiento los asentamientos humanos de hecho con las siguientes características:

a. Asentamientos humanos de hecho cuya ocupación del territorio incurra en procesos de fraccionamiento, trama vial, dotación de áreas verdes,

equipamientos y servicios que no están inscritos en el planeamiento urbanístico de los GADM;

b. Asentamientos humanos de hecho que presentan inseguridad jurídica respecto de la tenencia del suelo, precariedad en la vivienda y déficit de infraestructura y servicios básicos;

c. Asentamientos humanos de hecho que se encuentran fuera de zonas de riesgo o en zonas de riesgo mitigable conforme a los lineamientos del ente rector en materia de gestión de riesgos.

Artículo 7. Asentamientos humanos de hecho, objeto de declaración de zonas de interés social. - Para resolver la situación de los asentamientos humanos de hecho que no cumplan con los parámetros de integración urbana, que presenten riesgos para la población, o que se localicen sobre áreas declaradas de protección natural o cultural, el GADM aplicará el instrumento de declaración de zonas de interés social en terrenos adecuados.

Artículo 8.- Etapas del proceso de regularización. - Como etapa inicial el GADM debe contar con una ordenanza donde conste el proceso general de regularización de los asentamientos humanos de hecho de su jurisdicción, en donde constarán las etapas del proceso de regularización.

El GADM mediante la aplicación e implementación de sus competencias en el uso y gestión del suelo es el responsable de este proceso de regularización en el cual se establecen como mínimo, las siguientes etapas:

a. Levantamiento de información. - En esta etapa se identifica, levanta y analiza toda la información física, social, económica y legal para identificar todos los asentamientos humanos de hecho localizados en todo el territorio, a fin de iniciar el proceso de regularización.

b. Diagnóstico integral. - Se establecerá la identificación de los beneficiarios, la capacidad de integración urbana del asentamiento humano, la ausencia de riesgos para la población y el respeto al patrimonio natural y cultural, de conformidad con la legislación vigente y lo establecido en la presente resolución.

c. Declaratoria de regularización prioritaria. - En el componente urbanístico del PUGS, se determinarán las zonas que deban ser objeto de un proceso de regularización física y legal de forma prioritaria, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad.

La regularización prioritaria implica el inicio del proceso de reconocimiento de derechos o de la tenencia del suelo a favor de los beneficiarios identificados dentro de la zona, al amparo del marco legal vigente.

d. **Proceso de regularización. -** Una vez culminado el proceso de declaratoria de regulación prioritaria, se da inicio al proceso de regularización integral de los asentamientos humanos de hecho con el fin de habilitar el fraccionamiento del suelo y determinar los parámetros urbanísticos que formarán parte de la Ordenanza municipal o metropolitana que se expida para el efecto.

e. **Proceso de titularización. -** Etapa en que se otorgan escrituras individuales a los beneficiarios de la regularización del asentamiento humano de hecho.

f. **Dotación de infraestructura y servicios públicos de soporte. -** El GADM 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 segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos.

CAPÍTULO II

CRITERIOS TÉCNICOS MÍNIMOS PARA EL LEVANTAMIENTO DE INFORMACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO.

Artículo 9.- Obligatoriedad de levantamiento de información de todos los asentamientos humanos de hecho. - Los GADM como parte del proceso de regularización y alimentación de los sistemas de información local y nacional tendrán la obligación de realizar el levantamiento periódico de información física, social, económica y legal de todos los asentamientos humanos de hecho localizados en su territorio.

El GADM realizará el levantamiento dos veces durante cada periodo de gestión administrativa municipal o metropolitana. El primer levantamiento de información se realizará dentro del primer año y el segundo se realizará a los dos años contados desde primer levantamiento de información dentro del periodo de gestión administrativa.

Dicha información servirá de insumo para determinar los asentamientos humanos de hecho cuya regularización deba ser promovida en forma prioritaria y actualizada en el PDOT y PUGS.

Esta información será remitida de forma obligatoria al ente rector de hábitat y vivienda como lo establece la presente resolución, para su registro particular en el Sistema Nacional del Catastro Integrado Georreferenciado.

Artículo 10.- Procedimiento para el levantamiento de información de los asentamientos humanos de hecho. - Los GADM en cumplimiento a la actualización del PDOT, a la elaboración, aprobación e implementación del PUGS y de sus ordenanzas realizarán un levantamiento periódico de información física, social, económica y legal de todos los asentamientos humanos de hecho localizados en su territorio, considerando el siguiente contenido como mínimo:

a. **Componente económico:** Que contendrá los datos correspondientes al avalúo del predio o su estimación en referencia al valor catastral de los predios urbanos más cercanos, la presencia de servicios básicos y otras variables determinadas por el GADM; edificaciones existentes; y, el avalúo total del predio (suelo más edificaciones), de todos los predios pertenecientes al asentamiento humano de hecho.

b. **Componente físico:** Que contendrá los datos del predio sobre la localización del asentamiento humano de hecho, área de influencia, la infraestructura y/o servicios básicos existentes (si los hubiera), el uso de suelo establecido por la actividad que se da en cada predio, las edificaciones existentes (estado, materiales predominantes, acabados, área, número de pisos, uso de la edificación), los equipamientos (si los hubiera), en concordancia con la normativa nacional vigente en materia de catastro.

c. **Componente social:** Que contendrá la identificación de los beneficiarios por cada predio, número de personas que habitan en la vivienda, los datos de los ingresos económicos de la persona o familia que vive en cada predio del asentamiento humano de hecho, nivel de instrucción, situación social (desplazado, migrante, presenta discapacidad, jefe de hogar, número de habitantes en el predio).

d. **Componente legal:** Que contendrá la información relacionada al ocupante del predio y su tenencia.

Artículo 11.- Parámetros para el levantamiento de información. - Para el levantamiento de la información se utilizarán los parámetros establecidos por el ente rector de hábitat y vivienda en las “Normas Técnicas Nacionales para el Catastro de Bienes Inmuebles Urbanos-Rurales y Avalúos de Bienes; Operación y Cálculo de Tarifas por los Servicios Técnicos de la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros" vigente.

La información respecto de los asentamientos humanos de hecho identificados en cada jurisdicción territorial; deberán incluir por lo menos, la delimitación georreferenciada del asentamiento informal y su condición actual, lo cual incluirá las afectaciones

existentes, factores de riesgo mitigable y no mitigable, equipamientos, vías, espacio público y servicios existentes, grado de consolidación, fraccionamiento o parcelación y normativa.

La información levantada y su veracidad será responsabilidad del GADM; será levantada a través de fichas por cada predio beneficiario del proceso de regularización y se identificarán predios destinados a equipamientos públicos, que servirá de base para el levantamiento de información de los asentamientos humanos de hecho que deberá realizar cada GADM.

Artículo 12.- Asignación de la clave de identificación del predio a regularizarse. - La información levantada deberá contener una clave que identificará a cada predio dentro del asentamiento humano de hecho. Los parámetros para la determinación de la clave será el establecido en las "Normas Técnicas Nacionales para el Catastro de Bienes Inmuebles Urbanos-Rurales y Avalúos de Bienes; Operación y Cálculo de Tarifas por los Servicios Técnicos de la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros" vigente, expedida por el ente rector de hábitat y vivienda.

CAPÍTULO III

PROCEDIMIENTO PARA LA REMISIÓN DE LA INFORMACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO

Artículo 13. Remisión de la información al ente rector de hábitat y vivienda. - Los GADM deberán remitir obligatoriamente la información levantada al ente rector de hábitat y vivienda conforme al siguiente procedimiento:

a) El GADM elaborará un informe de factibilidad técnico-jurídico que contará con el levantamiento de información y un diagnóstico integral de acuerdo a los parámetros establecidos en la presente resolución, donde se identifiquen las áreas a ser regularizadas y las regularizadas de ser el caso, los beneficiarios, su situación social, económica y legal, la capacidad de integración urbana del asentamiento humano de hecho, la dotación de sistemas de soporte, la ausencia de riesgos para la población y el respeto al patrimonio natural y cultural.

La información deberá incluir como mínimo: la delimitación georreferenciada del asentamiento informal y su condición actual, lo cual incluirá las afectaciones existentes, factores de riesgo mitigable y no mitigable, equipamientos, vías, espacio público y servicios existentes, grado de consolidación, fraccionamiento o parcelación y normativa. El formato definido para la información será SHAPE y/o CAD.

b) La máxima autoridad del GADM remitirá el Informe con sus respectivos anexos a la máxima autoridad el ente rector de hábitat y vivienda, dos veces durante cada periodo de gestión administrativa municipal o metropolitana. El primer informe se realizará dentro del primer año y el segundo informe se remitirá a los dos años contados desde la remisión del primer informe dentro del periodo de gestión administrativa municipal o metropolitana.

Artículo 14.- Administración y mantenimiento de la información de los asentamientos humanos de hecho. - Cada GADM deberá establecer un procedimiento para la administración de la información de los asentamientos humanos de hecho, registrando las variaciones que estos experimenten, a partir de los procesos de revisión y actualización que se realicen.

El ente rector de hábitat y vivienda establecerá el procedimiento para la administración y revisión interna de la información, de acuerdo a la información del Sistema Nacional del Catastro Integrado Georreferenciado.

CAPÍTULO IV

PROCESO DE REGULARIZACIÓN INTEGRAL DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO

Sección I

Parámetros para iniciar el proceso de regularización

Artículo 15.- Plazo para proceso de regularización. - Los GADM de acuerdo al plazo establecido en la normativa legal nacional vigente para el efecto 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.

Los asentamientos humanos de hecho que hubieren iniciado un proceso de consolidación posterior a la fecha determinada por la LOOTUGS deberán ser identificados de acuerdo a lo establecido en esta resolución, e incorporados dentro del componente urbanístico del PUGS; sin embargo, su regularización física y legal no será de forma prioritaria y podrán ser tramitados en procesos posteriores según lo disponga la planificación de cada GADM.

Si los asentamientos humanos de hecho constituidos posteriores al 28 de diciembre de 2010 se ubican en zonas de alta vulnerabilidad y riesgo no mitigable, el GADM podrá incorporarlos de forma prioritaria para su relocalización.

Artículo 16.- Parámetros para identificación de asentamientos humanos de hecho que puedan ser regularizados:

a. Aquellos asentamientos humanos de hecho consolidados de interés social ubicados en predios que se encuentren proindiviso, cuya ocupación se haya realizado de manera pública y pacífica.;

b. Asentamientos humanos de hecho cuyo uso principal no presente incompatibilidad al uso del suelo definido por la ordenanza municipal o metropolitana correspondiente dentro de su PUGS;

c. Asentamientos humanos de hecho que se ubiquen en áreas con afectaciones viales o por infraestructuras públicas. En estos casos, se puede proceder a la regularización respetando las áreas de afectación y reubicando a los habitantes que se asienten dentro de estas, si los hubiera;

d. Asentamientos humanos de hecho cuyos pobladores justifiquen la tenencia o la relocalización de asentamientos humanos en zonas de riesgo no mitigable;

e. Asentamientos humanos ubicados en suelos rurales que no tienen aptitudes para el desarrollo de actividades agropecuarias; para este efecto, la Autoridad Agraria Nacional, de conformidad con la Ley y previa petición del GADM competente, en el plazo de noventa días siguientes a la petición, mediante informe técnico que determine tales aptitudes, autorizará, el cambio de la clasificación de suelos rurales de uso agrario a suelos de expansión urbana.

Artículo 17.- Parámetros para identificación de asentamientos humanos de hecho que no puedan ser regularizados:

a. Asentamientos humanos de hecho que se encuentren en áreas de conservación del patrimonio natural establecidas en el Código Orgánico Ambiental, como:

1. Categorías de representación directa: Sistema Nacional de Áreas Protegidas, Bosques y Vegetación Protectores y las áreas especiales para la conservación de la biodiversidad;

2. Categoría de ecosistemas frágiles: Páramos, Humedales, Bosques Nublados, Bosques Secos, Bosques Húmedos, Manglares y Moretales.

3. Categorías de ordenación: Los bosques naturales destinados a la conservación, producción forestal sostenible y restauración;

4. En áreas de recursos naturales cuyo uso con actividades residenciales esté prohibido;

b. Asentamientos humanos en áreas de riesgo no mitigable o zonas de protección especial, en áreas de protección de ríos y quebradas, áreas de influencia por peligro volcánico y, áreas de riesgo determinadas dentro del radio de influencia de actividades petroleras e industrias de alto riesgo e impacto;

c. Asentamientos humanos implantados en áreas verdes, comunales o equipamientos de propiedad municipal o privada, con uso vigente o en proceso de implementación;

Artículo 18.- Relocalización de asentamientos humanos de hecho ubicados en zonas de riesgo no mitigable. - Los asentamientos humanos de hecho que no cumplan con los parámetros de integración urbana, que presenten riesgos para la población, o que se localicen sobre áreas declaradas de protección natural o cultural, el GADM aplicará el instrumento de declaración de zonas de interés social en terrenos adecuados, serán regulados mediante plan parcial.

La relocalización de los asentamientos humanos de hecho deberá efectuarse en el suelo urbano vacante más cercano a la zona donde se asientan o en suelo rural salvo excepciones plenamente justificadas, 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.

Sección II

Proceso de Regularización Integral de los Asentamientos Humanos de Hecho

Artículo 19.- Exclusividad.- Los GADM determinarán zonas que deban ser objeto de un proceso de regulación física y legal de forma prioritaria, en cumplimento de la función social y ambiental de la propiedad y serán visualizados en el PDOT; y la declaratoria de regularización prioritaria se realizará en el componente urbanístico del PUGS, siguiendo los parámetros establecidos en la presente resolución, y no podrán incluirse posteriormente más asentamientos humanos de hecho a este proceso, a excepción de algún asentamiento que no haya sido identificado, y pruebe que cumple todos los requisitos para su reconocimiento y regularización.

Los programas para la regularización prioritaria de los asentamientos humanos de hecho con capacidad de integración urbana, los programas para la relocalización de asentamientos humanos en zonas de riesgo no mitigable y los casos definidos como obligatorios serán regulados mediante plan parcial.

Artículo 20.- Plan parcial. - La aplicación de planes parciales estará prevista en el PUGS, y su formulación podrá ser de iniciativa pública o mixta.

Los planes parciales para la gestión de suelo de interés social serán utilizados con el fin de realizar de manera apropiada, y de acuerdo a lo establecido en el PDOT y el PUGS, los procesos de regularización de asentamientos informales o irregulares. Los mecanismos de regularización serán establecidos mediante Ordenanza y podrán formar parte del componente normativo del PUGS.

Artículo 21. Iniciativa de regularización. - Los procesos de regularización de los asentamientos humanos de hecho deberán iniciarse por iniciativa pública de los GADM una vez identificados y levantada la información de acuerdo a lo que establece la presente resolución.

a. **Por potestad de partición administrativa**: Cuando por resolución del órgano de legislación y fiscalización del GADM, se requiera regularizar y legalizar asentamientos humanos consolidados de interés social ubicados en su circunscripción territorial en predios que se encuentren proindiviso, la alcaldesa o el alcalde, a través de los órganos administrativos de la municipalidad, de oficio o a petición de parte, estará facultada/o para ejercer la partición administrativa, siguiendo el procedimiento y reglas establecidas en la presente resolución y en el COOTAD.

b. **Declaratoria de regulación prioritaria:** Los GADM en el PUGS determinarán zonas que deban ser objeto de un proceso de regularización física urbanística y legal de forma prioritaria, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad. Para ello, se contará previamente con un diagnóstico integral que establezca la identificación de los beneficiarios, la capacidad de integración urbana del asentamiento humano, la ausencia de riesgos para la población y el respeto al patrimonio natural y cultural, de conformidad con la legislación vigente. Esta declaratoria de regulación prioritaria se realizará en el componente urbanístico del PUGS.

c. **Por petición**: Podrán ser objeto de regularización mediante la petición de parte de los interesados, cumpliendo todos los requisitos establecidos en esta resolución y cualquiera adicional que determine el GADM.

Artículo 22.- Solicitud de regularización. - Para el inicio del trámite la unidad técnica correspondiente del GADM deberá elaborar una solicitud de regularización a nombre de los beneficiarios, con el siguiente contenido referencial:

a. Nombre del asentamiento humano o de la organización social en la cual se agrupan.

b. Nombres y apellidos completos del solicitante/beneficiario o representante legal.

c. Cédula de identidad del solicitante/beneficiario o representante legal.

d. Identificación precisa del asentamiento humano, con determinación de la provincia, cantón, parroquia, zona.

e. Plano topográfico georreferenciado.

f. Petición justificada de regularización.

g. Datos de domicilio, número telefónico, correo electrónico.

h. Escritura(s) del bien inmueble a regularizar.

i. Certificado de gravamen del predio.

j. Facturas de pago de servicios, de existir.

k. Listado de socios de la organización, de serlo.

l. Inscripción y aprobación de la personalidad jurídica, en caso de ser organización social.

m. Declaración juramentada individual de cada posesionario.

n. Proyecto de fraccionamiento en el formato establecido por el GADM.

o. Certificado de gestión de riesgos otorgado por el GADM.

Cada GADM podrá establecer sus parámetros y requisitos para solicitar la regularización de los asentamientos humanos de hecho ubicados en su jurisdicción, siempre que no contravengan ni sean de menor exigibilidad y rigurosidad que los detallados en la presente resolución.

Artículo 23.- Aclaración de la solicitud de regularización. - En los casos que la solicitud esté incompleta o no sea clara, la unidad técnica correspondiente del GADM será la responsable de pedir a los beneficiarios aclarar o completar la información dentro del plazo que el GADM establezca para el efecto; de no hacerlo, no se tramitará la solicitud mientras no se cumpla con los requisitos establecidos por el GADM.

Artículo 24.- Informes técnicos de factibilidad técnica-jurídica. - Para efecto de proceder en el proceso de regularización de los asentamientos humanos de hecho, la unidad técnica correspondiente del GADM elaborará un informe de factibilidad técnica-jurídica, que contenga un diagnóstico integral de las condiciones actuales del asentamiento humano de hecho, como:

a. La delimitación y características del área de la actuación del asentamiento humano de hecho.

b. Valor del suelo en función del uso actual y sin tener en cuenta la expectativa producida por el mismo proceso de regularización del asentamiento humano de hecho, calculada de acuerdo a la normativa nacional y local vigente.

c. Estructura o condiciones físicas y ambientales del área del asentamiento humano de hecho y su entorno inmediato, considerando la escala de intervención.

d. Estructura predial.

e. Delimitación de suelos públicos y suelos vacantes y previsión de equipamientos.

f. Estructura del sistema público de soporte referida a movilidad, espacios públicos, áreas verdes, servicios y equipamientos.

g. Existencia de redes principales de servicios públicos, su capacidad y disponibilidad.

h. Determinantes de superior jerarquía (planes) relacionadas con el suelo.

i. Condiciones de amenaza y riesgo.

Artículo 25.- Aprobación del proyecto de regularización de los asentamientos humanos de hecho. - Para su revisión y aprobación, se remitirá al órgano competente los siguientes documentos en físico y digital:

a. **El expediente**: Este contará con el informe de pertinencia y factibilidad técnica-jurídica, en el que conste el contenido técnico de soporte, estos informes deben contener en su parte final un recuadro que recoja el nombre, cargo y firma de quien lo elaboró, revisó y aprobó.

b. **El proyecto de Ordenanza:** En un plazo de 90 días contados desde la aprobación del expediente consolidado y debidamente foliado, el GADM deberá elaborar el proyecto de ordenanza para regularizar el asentamiento humano de hecho.

Artículo 26.- Contenidos mínimos de la ordenanza de regularización de los asentamientos humanos de hecho. - La ordenanza de regularización deberá contener por lo menos:

a. La delimitación georreferenciada del asentamiento informal y su condición actual, lo cual incluirá las afectaciones existentes, factores de riesgo mitigable y

no mitigable, equipamientos, vías, espacio público y servicios existentes, grado de consolidación, fraccionamiento o parcelación y normativa.

b. La propuesta de regularización, que incluya:

1. Los ajustes prediales que sean del caso,
2. Los reajustes de terreno producto de la intervención en la morfología urbana y la estructura predial, sistema vial local y su conexión al sistema principal, zonas de reserva, zonas de protección, espacio público, equipamientos públicos y áreas verdes.
3. Claves catastrales y números de predios para cada lote individual.
4. Norma urbanística, en cuanto al aprovechamiento del suelo en términos de uso y compatibilidades específicas del suelo, densidades, edificabilidad y formas de ocupación del suelo.
5. Etapas de la operación urbanística de ser el caso y cronograma de obras de urbanización que sean necesarias para la consolidación del asentamiento.
6. Los mecanismos de gestión del suelo y social para su ejecución.
7. Otras definiciones normativas definidas para el efecto de acuerdo a las necesidades específicas del GADM y del área del asentamiento humano.

Artículo 27.- Emisión de claves catastrales. - Una vez expedida la ordenanza de regularización del asentamiento humano de hecho, la unidad correspondiente del GADM a cargo del proceso solicitará a la unidad responsable del catastro municipal cantonal, generar los números catastrales y números de predios conforme lo establece la ordenanza de regularización aprobada, con la finalidad de ser incorporados al catastro municipal existente.

La unidad encargada del catastro del GADM tendrá un plazo de 30 días calendario para emitir las claves catastrales y números de predio individuales, incluyendo las claves catastrales y números de predio de los lotes destinados a áreas verdes y equipamientos públicos que serán transferidos al GADM.

Artículo 28.- Inscripción del acto administrativo de adjudicación en el registro de la propiedad. - Una vez publicada la ordenanza de regularización, los beneficiarios podrán inscribir el acto administrativo de adjudicación correspondiente en el Registro de la Propiedad dentro de los plazos determinados por la Ley.

Ar**tículo 29.- Actualización de la información predial. -** Las áreas responsables del manejo catastral de los bienes inmuebles urbanos y rurales, de la planificación y del ordenamiento territorial en el GADM, deberán incluir el asentamiento humano regularizado dentro de la zonificación urbana y rural con las normativas establecidas en la ordenanza.

Artículo 30. Caducidad. - El acto administrativo de adjudicación que no haya sido inscrito en el Registro de la Propiedad caducará de manera automática en el plazo de 3 años a partir de su expedición.

Sección III

Proceso de titularización

Artículo 31.- Obtención de la escritura individual. - Los beneficiarios tendrán un plazo de tres años para inscribir sus escrituras individuales, este plazo estará contado a partir de la inscripción del acto administrativo de adjudicación del asentamiento humano de hecho en el Registro de la Propiedad.

De no hacerlo, la unidad técnica responsable dentro del GADM podrá extender el plazo o acompañar a los beneficiarios en el proceso de inscripción y titulación.

En los casos que los beneficiarios de un asentamiento humano regularizado no realizaren la inscripción de sus escrituras, el GADM podrá aplicar las sanciones correspondientes establecidas dentro de sus ordenanzas.

Artículo 32.- Transferencia de dominio. - Para efectuar la trasferencia de dominio el beneficiario deberá presentar la documentación que el GADM determine, considerando al menos la siguiente información:

a. Documentos y datos del beneficiario, propietario o representante legal.

b. Documentos del acto administrativo de adjudicación del asentamiento humano de hecho, debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad.

c. Minuta o escritura de transferencia de dominio (esta será realizada por el área competente del GADM).

El GADM podrá solicitar documentación más detallada de ser el caso, debiendo esta ser establecida dentro de sus ordenanzas.

Los certificados emitidos por el Registro de la Propiedad no causarán pago de aranceles con base lo establece el literal e) del artículo 486 del COOTAD.

Sección IV

Dotación de infraestructura y servicios públicos de soporte

Artículo 33.- Dotación de infraestructura y servicios. - Los GADM como parte del proceso de regularización realizarán la construcción de los sistemas públicos de soporte necesarios en las zonas objeto del proceso de regularización, los que podrán ser financiados vía contribución especial de mejoras.

La ejecución de las obras de infraestructura y servicios en los asentamientos humanos se realizarán en los plazos y condiciones determinados en la ordenanza de regularización inscrita con relación al plazo establecido en la normativa legal nacional vigente para el efecto.

Una vez regularizado el asentamiento humano de hecho, se incorporarán los predios destinados a equipamientos públicos a las áreas públicas del GADM para su gestión y mantenimiento, salvo que exista alguna negociación con el mismo para una alianza en su gestión.

Artículo 34.- Financiamiento de la dotación de obras. - Las obras de infraestructura podrán financiarse de tres maneras:

a. **Gestión pública. -** Se financian a través de los GADM, para lo cual deberán incluir en su presupuesto anual un rubro específico para la dotación de infraestructura, equipamientos y servicios en asentamientos humanos regularizados.

b. **Gestión privada. -** Se financian a través de los aportes directos de los beneficiarios, para lo cual el GAD municipal o metropolitano deberá hacer el seguimiento y fiscalización de la obra. Este tipo de gestión no generará posteriormente recaudación de contribución por mejoras para los beneficiarios.

c. **Gestión compartida. -** Se financian a través del aporte compartido de bienes y servicios entre los beneficiarios del asentamiento humano y el GADM, ya sea de manera económica, con mano de obra, material de construcción o cualquiera que se defina dentro de la negociación, para lo cual se deberá firmar un convenio de gestión de obra entre ambas partes.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. - Obligatoriedad de levantamiento de información de todos los asentamientos humanos de hecho. - Los GADM tienen la obligatoriedad de realizar el levantamiento periódico de información de todos los asentamientos humanos de hecho localizados en su territorio conforme lo establece la presente resolución.

SEGUNDA. - Obligatoriedad de remisión de información de todos los asentamientos humanos de hecho al ente rector de hábitat y vivienda. - La información levantada será remitida de forma obligatoria al ente rector de hábitat y vivienda, de conformidad con el procedimiento establecido en la presente resolución.

TERCERA. - Proceso de regularización integral de los asentamientos humanos de hecho. - La presente resolución será de cumplimiento obligatorio para los GADM para el proceso de regularización de los asentamientos humanos de hecho que se hayan constituido de forma previa al 28 de diciembre de 2010.

Los asentamientos humanos de hecho constituidos posteriores a la fecha establecida en la LOOTUGS se considerarán en la planificación de los GADM; sin embargo, su regularización no será considerada como prioritaria.

CUARTA. - Los GADM en atención a las particularidades del cantón con base a la presente resolución, deberán desarrollar sus ordenanzas para establecer los procesos y procedimientos para la regularización de los asentamientos humanos de hecho, siempre que el contenido de éstas no contravengan ni sea de menor exigibilidad y rigurosidad que los detallados en la presente resolución.

QUINTA. - En el caso que el proceso de regularización no se concluya en el plazo establecido en la normativa legal nacional vigente para el efecto, se aplicará el procedimiento de intervención regulado en el COOTAD, con la finalidad de que el Gobierno Central proceda a su regularización y de ser el caso a la construcción de los sistemas públicos de soporte, previa motivación y justificación del GADM de su incumplimiento, informe de factibilidad técnica-jurídica y certificación presupuestaria.

De autorizarse la intervención el Consejo Nacional de Competencias aprobará el mecanismo de recuperación de recursos con cargo al presupuesto del GADM intervenido, precautelando su sostenibilidad financiera.

Este proceso permitirá formalizar la propiedad del suelo en favor de los beneficiarios; sin embargo, de ninguna manera se tratará de la regularización de las construcciones existentes.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente resolución entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

Dado en la ciudad de Quito, Distrito Metropolitano, a los veinte y ocho (28) días del mes de febrero del año 2020.