

ACUERDO Nro. MIDUVI-MIDUVI-2023-00XX-A
Sra. Mgs. MARIA GABRIELA AGUILERA JARAMILLO
MINISTRA

CONSIDERANDO:

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

Que el numeral 2 del artículo 66 de la Constitución de la República del Ecuador señala que se reconoce y garantizará a las personas "*2. El derecho a una vida digna, que asegure la salud, alimentación y nutrición, agua potable, vivienda, saneamiento ambiental, educación, trabajo, empleo, descanso y ocio, cultura física, vestido, seguridad social y otros servicios sociales necesarios (...).*";

Que el numeral 1 del artículo 154 de la Constitución de la República del Ecuador señala que dentro de las atribuciones de los ministros de Estado está: "*(...) Ejercer la rectoría de las políticas públicas del área a su cargo y expedir los acuerdos y resoluciones administrativas que requiera (...).*";

Que el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador dispone que: "*Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución.*";

Que el numeral 6 del artículo 261 de la Constitución de la República del Ecuador establece que el Estado central tendrá competencias exclusivas sobre "*6. Las políticas de educación, salud, seguridad social, vivienda.*";

Que el artículo 375 de la Constitución de la República del Ecuador dispone: "*El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: (...) 3. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos. 4. Mejorará la vivienda precaria, dotará de albergues, espacios públicos y áreas verdes, y promoverá el alquiler en régimen especial. 5. Desarrollará planes y programas de financiamiento para vivienda de interés social, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar. El Estado ejercerá la rectoría para la planificación, regulación, control, financiamiento y elaboración de políticas de hábitat y vivienda.*";

Que el artículo 147 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización señala: *“Ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda.- El Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas.*

El gobierno central a través del ministerio responsable dictará las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado georreferenciado de hábitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad.

Los planes y programas desarrollarán además proyectos de financiamiento para vivienda de interés social y mejoramiento de la vivienda precaria, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar”.

Que el artículo 90 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo establece 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 (...).”*

Que la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos dispone, entre otras cuestiones, la simplificación de trámites administrativos con el fin de facilitar la relación entre las y los administrados y la Administración Pública y garantizar el derecho de las personas a contar con una Administración Pública eficiente, eficaz, transparente y de calidad.

Que el primer inciso del numeral 3 del artículo 3 de la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos establece: *“Por regla general, las entidades reguladas por esta Ley verificarán el cumplimiento del ordenamiento jurídico aplicable a un trámite administrativo con posterioridad al otorgamiento de la correspondiente autorización, permiso, certificado, título habilitante o actuación requerida en virtud de un trámite administrativo, empleando mecanismos meramente declarativos determinados por las entidades y reservándose el derecho a comprobar la veracidad de la información presentada y el cumplimiento de la normativa respectiva. (...)”*

Que el artículo 10 de la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos, respecto de la declaración responsable señala: *“Art. 10.- Veracidad de la información. Las entidades reguladas por esta Ley presumirán que las declaraciones, documentos y actuaciones de las personas efectuadas en virtud de trámites administrativos son verdaderas, bajo aviso a la o al administrado de que, en caso de verificarse lo*

contrario, el trámite y resultado final de la gestión podrán ser negados y archivados, o los documentos emitidos carecerán de validez alguna, sin perjuicio de las sanciones y otros efectos jurídicos establecidos en la ley. El listado de actuaciones anuladas por la entidad en virtud de lo establecido en este inciso estará disponible para las demás entidades del Estado.

Para el efecto, las y los administrados deberán presentar declaraciones responsables. A los efectos de esta Ley, se entenderá por declaración responsable el instrumento público suscrito por el interesado en el que manifiesta, bajo su responsabilidad, que cumple con los requisitos establecidos en la normativa vigente para el ejercicio de una actividad, que dispone de la documentación que así lo acredita y que se compromete a mantener su cumplimiento durante el periodo de tiempo inherente a dicho ejercicio.”

Que se expidió la Ley de legalización de la tenencia de tierras a favor de los moradores y poseionarios de los predios que se encuentran dentro de la circunscripción territorial de los cantones Guayaquil, Samborondón y El Triunfo, signada con el número 88, publicada en el Registro Oficial No. 183 de 03 de octubre de 2007, sus posteriores reformas publicadas en el Registro Oficial Suplemento No. 105 de 21 de octubre del 2013, en el Registro Oficial Suplemento No. 999 de 8 de mayo del 2017 y el Registro Oficial tercer suplemento Nro.197 del 25 de noviembre de 2022.

Que el artículo 4 de la Ley de legalización de la tenencia de tierras a favor de los moradores y poseionarios de los predios que se encuentran dentro de la circunscripción territorial de los cantones Guayaquil, Samborondón y El Triunfo señala: “2.1 Son beneficiarios de la adjudicación o venta directa de los bienes inmuebles objeto de esta ley, los poseionarios que justifiquen la tenencia y construcción en las condiciones y plazos establecidos en la normativa secundaria que se expida para la ejecución de la presente ley, y que cumplan con los siguientes requisitos:

- a. El bien inmueble no debe superar la extensión máxima determinada en la normativa secundaria que se expida para la aplicación de esta Ley.*
- b. El beneficiario no debe tener otro bien inmueble en el mismo cantón. Para ello, los potenciales beneficiarios presentarán previamente una declaración responsable ante el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o el ente rector de hábitat y vivienda, según corresponda, expresando no tener, ni ser propietario, dueño o poseionario de otro bien inmueble en el mismo cantón. Dicha declaración no requerirá fe pública, autorización o intervención alguna de notario público, será suficiente la declaración firmada física o electrónicamente por los potenciales beneficiarios, Para el efecto, los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y el ente rector de hábitat y vivienda aplicarán lo dispuesto en la Ley Orgánica para la optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos y su reglamento. La falsedad de la información constante en la declaración responsable será causal de revocatoria de pleno derecho de la adjudicación o venta del bien inmueble.*
- c. Además de la declaración responsable, el registrador de la Propiedad respectivo verificará que el posible beneficiario no tenga ni posea o sea dueño de otro predio en*

el mismo cantón. En el evento de verificarse su incumplimiento, se abstendrá de inscribir la adjudicación o venta directa del inmueble y notificará al ente rector de hábitat y vivienda o al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal según corresponda, con la finalidad de que revoquen el respectivo acto administrativo. (...)”.

Que el artículo 5 de la Ley en mención dice: “2.2 *La adjudicación y venta directa a más de fines habitacionales, procederá también para todo tipo de uso o destino lícito que tenga el respectivo bien inmueble de conformidad con la normativa secundaria expedida por el ente rector de hábitat y vivienda para la aplicación de la presente Ley.*”

Que mediante Decreto Ejecutivo Nro. 3 de 10 de agosto de 1992 publicado en el Registro Oficial Nro. 1 del 11 de agosto de 1992 se creó el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda que tiene por objeto definir y emitir las políticas públicas de hábitat, vivienda, gestión y uso del suelo y emitir las metodologías para formular y valorar el catastro nacional georreferenciado, a través de las facultades de rectoría, planificación, regulación, control y gestión;

Que mediante Decreto Ejecutivo Nro. 472, de 05 de julio de 2022 se designó a la Magíster María Gabriela Aguilera Jaramillo como Ministra de Desarrollo Urbano y Vivienda.;

Que mediante Acuerdo Ministerial Nro. 001-22 se expidió el “Reglamento para la Aplicación de la Ley de Legalización de la Tenencia de Tierras a Favor de los Moradores y Posesionarios de Predios que se Encuentran dentro de la Circunscripción Territorial de los Cantones Guayaquil, Samborondón y El Triunfo”.

Que mediante Acuerdo Nro. MIDUVI-MIDUVI-2022-0012-A se modificó y publicó en el Registro Oficial Nro. 3 el 13 de julio del 2022 se emitió la REFORMA AL REGLAMENTO PARA LA APLICACIÓN DE LA LEY DE LEGALIZACIÓN DE LA TENENCIA DE TIERRAS A FAVOR DE LOS MORADORES Y POSESIONARIOS DE PREDIOS QUE SE ENCUENTRAN DENTRO DE LA CIRCUNSCRIPCIÓN TERRITORIAL DE LOS CANTONES GUAYAQUIL, SAMBORONDÓN Y EL TRIUNFO. Este reglamento norma el proceso de adjudicación y establece un plazo máximo para su culminación hasta el 31 de diciembre del 2023 previsto en su Disposición Transitoria única.

“DISPOSICIÓN TRANSITORIA. - Los poseionarios presentarán la documentación establecida en este reglamento en las oficinas de la Coordinación General Regional 5 hasta el 31 de diciembre de 2023. En caso de incumplimiento de lo dispuesto en el inciso anterior, se procederá con las acciones legales pertinentes para la desocupación de los inmuebles.”.

En virtud de las competencias establecidas en la Constitución de la República del Ecuador y la Disposición General Cuarta de la Ley de Legalización de Tierras a favor moradores y poseionarios de predios que se encuentran dentro de la circunscripción territorial de los

cantones Guayaquil, Samborondón y El Triunfo, “Monte Sinaí sí es Guayaquil y su Disposición General Cuarta, se expide:

REGLAMENTO PARA LA APLICACIÓN DE LA LEY DE LEGALIZACIÓN DE LA TENENCIA DE TIERRAS A FAVOR DE LOS MORADORES Y POSESIONARIOS DE PREDIOS QUE SE ENCUENTRAN DENTRO DE LA CIRCUNSCRIPCIÓN TERRITORIAL DE LOS CANTONES GUAYAQUIL, SAMBORONDÓN Y EL TRIUNFO, “MONTE SINAÍ SÍ ES GUAYAQUIL”

Capítulo I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto.- El presente reglamento tiene por objeto determinar el procedimiento de adjudicación; venta directa; y/o transferencia de los bienes inmuebles de propiedad del ente rector de hábitat y vivienda en aplicación a la Ley de Legalización de la Tenencia de tierras a favor de los moradores y poseionarios de predios que se encuentren en circunscripción de los cantones Guayaquil, Samborondón y El Triunfo, “Monte Sinaí Sí Es Guayaquil”; y, la intervención de las unidades administrativas del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda que sean competentes para este proceso.

Artículo 2. Ámbito. - El reglamento, se aplicará a los poseionarios de los predios identificados y singularizados en el artículo 1 de la referida Ley, así como a las unidades administrativas del ente rector de hábitat y vivienda, que desarrollarán el procedimiento; además de los terceros interesados en participar en estos procesos.

Artículo 3. Competencia. - Corresponde la suscripción del acto administrativo de adjudicación, venta directa o transferencia de los predios determinados en el ámbito de este reglamento, a la máxima autoridad del ente rector de hábitat y vivienda o su delegado.

Artículo 4. Definiciones. – Para efecto de este Reglamento se definen los siguientes términos:

- a) **Poseionario.** - Es la persona que se encuentra en tenencia con ánimo de señor y dueño del predio estatal, que ha sido calificado por el ente rector de hábitat y vivienda y cumple con los requisitos establecidos en este reglamento, cuyo uso lo ha destinado con fines habitacionales, comerciales y/o de equipamiento, en los cantones de las circunscripciones territoriales de Guayaquil, Samborondón y El Triunfo.
- b) **Adjudicatario.** – Es la persona natural o jurídica que cumple todos los requisitos establecidos en la presente normativa; que se encuentra en posesión de predio estatal con fines habitacionales, uso o destino lícito del mismo; que consta en la base de datos georreferenciada, sustentada en la aerofotografía obtenida en marzo

del 2017, sobre los predios ubicados en los cantones Guayaquil, Samborondón y El Triunfo.

- c) **Beneficiarios de la venta directa.** - Podrán acceder a la venta de lotes destinados a vivienda, comerciales y de equipamiento las personas naturales, jurídicas y las instituciones públicas, toda vez que se cumplan los requisitos previstos para este efecto.
- d) **Transferencia.** – A favor de instituciones públicas con la finalidad de atender las necesidades de salud, educación, seguridad, asistencia social, proyectos nuevos destinados a vivienda de interés social, equipamiento y comercio.
- e) **Vivienda.** - Para fines de la aplicación de este reglamento, se entenderá por vivienda al espacio físico construido, edificado, transformado o dispuesto para ser habitado por personas.
- f) **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.
- g) **Lote social para vivienda.** – Es el área de terreno destinada a la vivienda. El área mínima del lote social para vivienda será el establecido por los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales de Guayaquil, Samborondón y El Triunfo en el cual se encuentre ubicado el inmueble, conforme a la ordenanza municipal; y, con una extensión máxima de 1.000 metros cuadrados.
- h) **Lote mixto.** - Es el área de terreno destinada a vivienda y comercio. El área mínima de terreno será el establecido por los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales de Guayaquil, Samborondón y El Triunfo, conforme a la ordenanza municipal; donde el uso residencial no supere el 50% del lote y con una extensión máxima de 5.000 metros cuadrados.
- i) **Lote para otros usos y de equipamiento.** - Es el área de terreno destinada al equipamiento social y de servicios cuyos usos son distintos al de vivienda, tales como comercio, educación, salud, religión, entre otros, cuyo objeto sea la prestación lícita de un servicio de cualquier índole a favor de la comunidad, de conformidad a lo establecido en la definición dada por la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso, y Gestión del Suelo.

Capítulo II DE LA ADJUDICACIÓN

Artículo 5. La adjudicación. - Es el acto administrativo debidamente motivado, por el cual el ente rector de hábitat y vivienda transfiere el dominio de un predio singularizado a favor de una persona natural en calidad de posesionario, que justifique la tenencia del predio y construcción, en el plazo y requisitos determinados en el presente reglamento.

Artículo 6. Predios no considerados para adjudicación. – No se podrá adjudicar los predios que se registren como vacíos, en construcción, en zonas de riesgo o afectaciones, en zonas reservadas para equipamiento comunitario de índole social, recreativo, ambiental, en zonas de servidumbre de esteros, canales de drenajes naturales, interconectados, gasoductos y poliductos; y los demás que sean determinados como tal previo estudio técnico que les otorgue esta calificación.

Artículo 7. De la calificación de postulantes. - La Coordinación General Regional 5 del ente rector de hábitat y vivienda, realizará el proceso de calificación de los postulantes, para lo cual generará un expediente administrativo. El criterio de calificación se sustentará en la autenticidad y veracidad de la documentación presentada; y, el cumplimiento de los requisitos correspondientes para cada tipo de uso de lotes como se determina en el reglamento y la Ley de Tenencia de tierras de los cantones Guayaquil, Samborondón y El Triunfo.

Artículo 8. Proceso de adjudicación. - La Coordinación General Regional 5, una vez realizado el proceso de calificación del expediente del postulante, y en caso que cumpla con los requisitos determinados en el presente reglamento, adicionalmente el avalúo determinado por los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales de Guayaquil, Samborondón y El Triunfo; recomendará a la máxima autoridad o su delegado la adjudicación del predio y la suscripción del convenio de pago.

Artículo 9. Continuidad del proceso. - En caso de fallecimiento del posesionario, solo podrá continuar el proceso de adjudicación el cónyuge sobreviviente y los legítimos herederos, quienes deberán adjuntar la documentación que justifique la defunción y el derecho de sucesión del solicitante.

Artículo 10. Elaboración del acto administrativo de adjudicación. - La Coordinación General Regional 5, elaborará el proyecto del acto administrativo de adjudicación para la firma de la máxima autoridad del ente rector de hábitat y vivienda o su delegado.

Artículo 11. Notificación. - El acto administrativo de adjudicación deberá ser notificado al adjudicatario por la Coordinación General Regional 5, conforme lo dispuesto en el capítulo de notificaciones del Código Orgánico Administrativo.

Artículo 12. Requisitos para la adjudicación de lote para vivienda social. - Los poseedores a ser beneficiados con la adjudicación de un lote social para vivienda, deben cumplir los siguientes requisitos:

- a. Ser poseedor de un predio y construcción hasta antes del 28 de marzo de 2017, cuya extensión máxima sea de 1.000 metros cuadrados.
- b. Formulario de postulación que será proporcionado por la Coordinación General Regional 5.
- c. Declaración responsable, en la cual el interesado declarará: no tener otro predio en el mismo cantón; y, no tener sentencia condenatoria ejecutoriada por el delito de ocupación, uso ilegal de suelo o tráfico de tierras. Esta declaración forma parte del formulario de postulación.
- d. Certificado del Registro de la Propiedad que demuestre no ser propietario de predio alguno, dentro del cantón.
- e. Certificado conferido por la Secretaría Técnica del Comité de Prevención de Asentamientos Humanos Irregulares, o quien haga sus veces, en el cual se señale que el predio consta en la base de datos georreferenciada, sustentada en la aerofotografía y restitución de 28 de marzo del 2017.

Artículo 13. Requisitos para la adjudicación de lote mixto. - Los poseedores a ser beneficiados con la adjudicación de un lote mixto, deben cumplir con los siguientes requisitos:

- a. Ser poseedor de un predio y construcción hasta antes del 28 de marzo de 2017 donde el uso residencial no supere el 50% del lote y con una extensión máxima de 5.000 metros cuadrados.
- b. Formulario de postulación que será proporcionado por la Coordinación General Regional 5.
- c. Declaración responsable en la cual se declarará: No tener otro predio en el mismo cantón; y, no tener sentencia condenatoria ejecutoriada por el delito de ocupación, uso ilegal de suelo o tráfico de tierras. Esta declaración forma parte del formulario de postulación.
- d. Certificado del Registro de la Propiedad que demuestre no ser propietario de predio alguno, dentro del cantón.
- e. Certificado conferido por la Secretaría Técnica del Comité de Prevención de Asentamientos Humanos Irregulares, o quien haga sus veces, en el cual se señale que el predio consta en la base de datos georreferenciada, sustentada en la aerofotografía y restitución de 28 de marzo de 2017.

Artículo 14. Requisitos para la adjudicación de lote para otros usos distintos al habitacional. - Los poseedores para ser beneficiarios de la adjudicación de lotes para otros usos deben cumplir los siguientes requisitos:

- a. Ser poseedor de un predio que consta en la base de datos georreferenciada, sustentada en la aerofotografía y restitución de 28 de marzo de 2017.

- b. Formulario de postulación que será proporcionado por la Coordinación General Regional 5.
- c. Declaración responsable en la cual el interesado declarará: no tener otro predio en el mismo cantón; y, no tener sentencia condenatoria ejecutoriada por el delito de ocupación, uso ilegal de suelo o tráfico de tierras. Esta declaración forma parte del formulario de postulación.
- d. Certificado del Registro de la Propiedad que demuestre no ser propietario de predio alguno, dentro del cantón.
- e. Certificado conferido por la Secretaría Técnica del Comité de Prevención de Asentamientos Humanos Irregulares, o quien haga sus veces, en el cual se señale que el predio consta en la base de datos georreferenciada, sustentada en la aerofotografía y restitución de 28 de marzo de 2017.
- f. Presentación del RUC en el cual se detallen las actividades que se ejecutarán, en el caso de que en el predio se vaya a implementar un comercio.

Artículo 15. Del valor del inmueble objeto de la adjudicación. - El valor del inmueble objeto de la adjudicación será el que corresponda en los avalúos establecidos por los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales de Guayaquil, Samborondón y El Triunfo.

El valor del inmueble establecido por los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales de Guayaquil, Samborondón y El Triunfo, objeto de adjudicación, podrá ser cancelado por el adjudicatario al ente rector de hábitat y vivienda en un plazo de hasta diez (10) años, que será acordado en el respectivo convenio de pago.

Artículo 16. Prohibición de enajenar los predios. – Los predios que sean objeto de adjudicación por parte del ente rector de hábitat y vivienda en el marco de lo establecido en la Ley de legalización de la tenencia de tierras a favor de los poseedores de predios que se encuentran dentro de la circunscripción territorial de los cantones Guayaquil, Samborondón y El Triunfo, no podrán ser enajenados en un plazo menor a diez (10) años, contabilizado a partir de la inscripción de la adjudicación en el Registro de la Propiedad de la jurisdicción que corresponda y posterior al levantamiento del patrimonio familiar constituidos a favor de ellos.

Artículo 17. Constitución del patrimonio familiar. - Se constituirán en patrimonio familiar los lotes sociales que sean objeto de adjudicación por parte del ente rector de hábitat y vivienda en el marco de lo establecido en la Ley de la legalización de la tenencia de las tierras a favor de los moradores y poseedores de predios que se encuentran dentro de la circunscripción territorial de los cantones Guayaquil, Samborondón, y El Triunfo de conformidad con lo establecido en el Título XI del Código Civil.

Artículo 18. Levantamiento del patrimonio familiar. – El patrimonio familiar constituido sobre los lotes adjudicados, podrá levantarse una vez haya transcurrido el plazo de diez (10) años.

Los lotes vacíos sin adjudicar con otros usos, podrán levantar el patrimonio familiar una vez que hayan cancelado la totalidad del predio, sin que necesariamente se haya cumplido el plazo establecido en el Convenio de Pago.

Artículo 19. Inscripción en el Registro de la Propiedad. – Una vez que se cuente con la notificación del acto administrativo de adjudicación, el ente rector de hábitat y vivienda solicitará la inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón en el cual se encuentre el predio.

El Registrador de la Propiedad del cantón en el cual se encuentre el predio adjudicado, en el caso de verificar que el adjudicatario es propietario de otro predio en el mismo cantón, se abstendrá de inscribir el acto administrativo de adjudicación; y notificará del particular al ente rector de hábitat y vivienda, para que efectúe las acciones legales correspondientes.

Artículo 20. Revocatoria y nulidad del acto administrativo de adjudicación. – El acto administrativo de adjudicación podrá ser revocado o declarado nulo ante el incumplimiento de los requisitos establecidos en este acuerdo, conforme las normas y el procedimiento establecido en el Código Orgánico Administrativo.

Capítulo III VENTA DIRECTA

Sección I GENERALIDADES DE LA VENTA

Artículo 21. Venta directa. – Contrato celebrado en la forma prevista en el Código Civil, mediante el cual el ente rector de hábitat y vivienda trasfiere el dominio de un predio registrado como vacío en la base de datos georreferenciada que mantiene la Secretaría Técnica de Prevención de Asentamientos Humanos Irregulares en favor de una persona natural y/o jurídica, que conste en la base de datos georreferenciada, sustentada en la ortofotografía y restitución de 2023; a cambio de la obligación de pago.

Artículo 22. Beneficiarios que pueden acceder a la venta directa. – Podrán acceder a la venta directa de un lote que se encuentra registrado como vacío dentro de la base de datos de la Secretaría Técnica de Prevención de Asentamientos Humanos Irregulares sustentada en la imagen del 28 de marzo de 2017, los siguientes:

- a. Las personas que se encuentren en posesión pacífica e ininterrumpida y que consten en la base de datos georreferenciada sustentada en la ortofotografía y restitución de 2023.
- b. Las organizaciones sociales y/o personas jurídicas que requieran inmuebles para el desarrollo de actos de comercio o de producción, que se encuentren o no en posesión.

Para intervenir en el proceso de venta directa todos los beneficiarios deben ser legalmente capaces para hacerlo y cumplir los requisitos determinados en la Ley de legalización de la tenencia de tierras a favor de los moradores y poseionarios de predios que se encuentran dentro de la circunscripción territorial de los cantones Guayaquil, Samborondón y El Triunfo; y el presente reglamento.

Artículo 23. Predios no considerados para venta directa. –No se podrá ejecutar la venta directa a personas naturales de aquellos lotes destinados a la reubicación de poseionarios asentados en zonas de riesgo no mitigable, zonas destinadas a espacio público o zonas de equipamiento comunitario de índole social, recreativo, y ambiental.

Dichos predios estarán sujetos a ser transferidos al organismo gubernamental encargado de brindar y dotar servicios para el espacio público y equipamiento.

Artículo 24. Requisitos para la venta directa con fines habitacionales. – Para acceder a la venta directa de lotes con fines habitacionales, deben cumplir los siguientes requisitos:

- a. Formulario de solicitud de venta directa.
- b. Declaración responsable en la cual conste: No tener otro predio en el mismo cantón; y, no tener sentencia condenatoria ejecutoriada por el delito de ocupación, uso ilegal de suelo o tráfico de tierras.
- c. Certificado del Registro de la Propiedad que demuestre no ser propietario de otro predio, dentro del cantón.
- d. Certificado conferido por la Secretaría Técnica del Comité de Prevención de Asentamientos Humanos Irregulares, o quien haga sus veces, en el cual se señale que el predio consta en la base de datos georreferenciada, sustentada en la aerofotografía y restitución efectuada en el plazo establecido en la disposición transitoria del presente reglamento.

Artículo 25. Requisitos para la venta directa de lote mixto, de otros usos y equipamiento – Para acceder a la venta directa de lotes sobre los cuales se podrán ejercer actos de comercio, de conformidad a la planificación de uso y gestión del suelo de los cantones Guayaquil, Samborondón y El Triunfo, cumplirán los siguientes requisitos:

- a. Formulario de solicitud de venta directa.
- b. Declaración responsable en la cual conste: No tener otro predio en el mismo cantón; y, no tener sentencia condenatoria ejecutoriada por el delito de ocupación, uso ilegal de suelo o tráfico de tierras.
- c. Certificado de bienes raíces del Registro de la Propiedad que demuestre que la organización social no es propietaria de otro predio, dentro del cantón.
- d. De tratarse de una persona jurídica deberá presentar el nombramiento de representante legal en caso de ser una compañía, corporación, asociación, y fundación social
- e. Registro Único del Contribuyente RUC o el documento tributario que certifique su actividad comercial.

Sección II PROCEDIMIENTO DE VENTA DIRECTA

Artículo 26. Solicitud de compra. - La/las persona/s interesadas en realizar la compra de los inmuebles catalogados como vacíos producto de la ortofotografía efectuada en marzo del 2017, presentarán los requisitos establecidos en los artículos precedentes, especificando la finalidad del uso del suelo del mismo.

Artículo 27. Proceso de la venta directa. – La Coordinación General Regional 5, recepará las solicitudes de compra de lote en las circunscripciones de Guayaquil, Samborondón y El Triunfo. Analizará la calificación del postulante en cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente normativa. Realizado el proceso de calificación determinado en el presente reglamento, se efectuará el avalúo determinado en la metodología para la venta. Finalmente, de ser pertinente recomendará a la máxima autoridad o su delegado la venta directa.

Artículo 28. Opciones de pago. - Determinada la factibilidad de efectuar la venta directa, los solicitantes podrán optar por efectuar el pago de contado o celebrar un convenio de pago voluntario, estableciendo las cuotas a ser canceladas hasta un plazo máximo de 10 años.

Artículo 29. Elaboración del contrato de compraventa. - Producto de la recomendación de efectuar la venta directa, la Coordinación General Regional 5, elaborará el contrato de compraventa para la firma de la máxima autoridad del ente rector de hábitat y vivienda o su delegado siguiendo la forma y requisitos determinados en el Código Civil.

Artículo 30. Gastos de transferencia. - Los impuestos, tasas, costos notariales de la escritura y cualquier otra solemnidad de la venta, correrán por cuenta del solicitante.

Artículo 31. Prohibición de enajenar los predios. – Los predios que sean sujetos de venta por parte del ente rector de hábitat y vivienda en el marco de lo establecido en la Ley de legalización de la tenencia de tierras a favor de los poseedores de predios que se encuentran dentro de la circunscripción territorial de los cantones Guayaquil, Samborondón y El Triunfo, no podrán ser enajenados en un plazo de diez (10) años. Este plazo se contabilizará a partir de la inscripción de la escritura compraventa en el Registro de la Propiedad de la jurisdicción que corresponda.

Posterior al plazo de 10 años, la persona beneficiaria de la venta podrá solicitar al ente rector el levantamiento de la medida y su respectiva inscripción en el registro de la propiedad. El costo del levantamiento será asumido por el comprador.

Artículo 32. Inscripción en el Registro de la Propiedad. – Una vez el contrato de compraventa se eleve a escritura pública, el ente rector de hábitat y vivienda solicitará la inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón correspondiente.

El comprador deberá proceder de manera inmediata con la inscripción del contrato de venta en el Registro de la Propiedad del predio.

El Registrador de la Propiedad del cantón en el cual se encuentre el predio vendido, en el caso de verificar que el comprador es propietario de otro predio en el mismo cantón, se abstendrá de inscribir la escritura pública de compraventa; y notificará del particular al ente rector de hábitat y vivienda, para que efectúe las acciones legales correspondientes.

Sección III

METODOLOGÍA PARA DETERMINAR EL AVALÚO DE LOS PREDIOS SUJETOS A VENTA

Artículo 33. Avalúo de predios menores o iguales a 1000 m². - La oficina técnica y/o Coordinación General Regional o sus delegados del ente rector de hábitat y vivienda, generarán el avalúo, conforme lo ordena la Ley Orgánica Reformatoria a la Ley de Legalización de la Tenencia de Tierras a favor de los moradores y poseionarios de predios que se encuentren en circunscripción de los cantones Guayaquil, Samborondón e El Triunfo, “Monte Sinaí Sí Es Guayaquil”, aplicando la fórmula establecida en este cuerpo normativo, para predios menores o iguales a 1000 m².

Artículo 34. Composición de la fórmula de cálculo para determinar el avalúo de predios menores o iguales a 1000 m². - Para determinar el avalúo de los predios se ha definido la siguiente fórmula de cálculo:

Cálculo del valor del predio total (VT)

$$VT = VP * A$$

VT: Valor del predio total

VP: Valor del predio

A: Área del predio

1. Cálculo del valor del predio (VP)

$$VP = VC * F1 * F2 * F3$$

VP: Valor del predio

VC: Valor del predio determinado por el certificado de registro catastral

F1: Capacidad de pago

F2: Situación socioeconómica

F3: Uso del bien

1.1 Capacidad de pago (F1)

Para determinar la capacidad de pago se toma como referencia el avalúo establecido en el certificado de registro catastral (emitido por la municipalidad), el cual se lo divide por un periodo de 60 meses, que es lo determinado como la media establecida para convenios de pagos. Este resultado nos indica los siguientes rangos mediante la siguiente formula:

Cálculo del valor mensual

$$C = AC/P$$

C: Valor mensual

AC: Avalúo catastral

P: Periodo de 60 meses

Por tanto, se verificará entre que valores se encuentra el valor mensual y se aplicará el factor establecido entre los rangos constantes en la tabla No 1 para determinar el factor de la capacidad de pago.

Tabla Nro. 1 Factor capacidad de pago.

	Valor mínimo	Valor máximo	Factor (F1)
A	\$3.00	\$6.00	0.94
B	\$6.01	\$9.00	0.95
C	\$9.01	\$12.00	0.96
D	\$12.01	\$15.00	0.97
E	\$15.01	\$18.00	0.98
F	Mayor a \$18.01		1.00

Elaboración: MIDUVI-SUGSC-DC

1.2 Situación Socioeconómica (F2)

Para determinar la situación socioeconómica se toma lo establecido como líneas de corte para el índice del Registro Social:

- Línea de corte de pobreza extrema 8.89208 puntos.
- Línea de corte de pobreza 29.77402 puntos.

Por tanto, los rangos para determinar la capacidad de pago son los establecidos en la tabla Nro. 2

Tabla Nro. 2 Factor Condición Socioeconómica.

	Condición Socioeconómica	Línea de corte	Factor (F2)
A	Extrema pobreza	Menor a 8.89208	0.94
B	Pobreza	Menor a 29.77402 puntos	0.97
C	N/A		1.00

Elaboración: MIDUVI-SUGSC-DC

1.3 Usos destinados al bien inmueble (F3)

Se toma lo establecido en el Plan de Uso, Gestión del Suelo y Catastros del Gobierno Autónomo Descentralizado.

Por tanto, los rangos para determinar los usos destinados al bien inmueble son los establecidos en la tabla Nro. 3

Tabla Nro. 3 Factor Usos destinados al bien inmueble.

	Usos	Factor
A	Residencial	0.94
B	Mixto / otros	1.00

Elaboración: MIDUVI-SUGSC-DC

Artículo 35. Avalúo de predios mayores a 1000 (o desde 1001 m² en adelante) m². - Una vez revisada la integralidad del expediente individual, la oficina técnica, la Coordinación General Regional o quienes hagan sus veces, generarán el avalúo, conforme lo ordena la Ley Orgánica Reformativa a la Ley de Legalización de la Tenencia de Tierras a favor de los moradores y poseionarios de predios que se encuentren en circunscripción

de los cantones Guayaquil, Samborondón e El Triunfo, “Monte Sinaí Sí Es Guayaquil”. Se considerará para lotes mayores a 1001 m2 el valor del avalúo determinado en el certificado de avalúos y registro de predio urbano, emitido por el Gobierno Autónomo Descentralizado.

Capítulo IV

TRANSFERENCIA DE DOMINIO DE LOTES DESTINADOS A EQUIPAMIENTO E INFRAESTRUCTURA VERDE

Artículo 36. Destino de los predios que no registran ocupación. - Los predios que no registren ocupación, deberán ser sometidos a un levantamiento de información para su posterior actualización catastral que permita la determinación del destino de los mismos con finalidad de equipamiento, en consideración de la capacidad de servir el suelo, considerando factores de riesgo, amenazas naturales o antrópicas, riesgo mitigable o no mitigable.

Si posterior al levantamiento de información y los estudios realizados, no se ha determinado que los predios se encuentren en zonas de riesgo y es posible el establecimiento de asentamientos humanos, se observará el procedimiento para realizar la respectiva venta o transferencia de dominio, mediante el procedimiento que se encuentre determinado en este reglamento.

El uso, planes y ejecución en la dotación de equipamientos y de infraestructura verde en los lotes, será determinado por el Gobierno Autónomo Descentralizado al que pertenezca el lote, y sus instrumentos normativos como el Plan de Uso y Gestión de Suelo, Plan de Ordenamiento Territorial, Planes Especiales, entre otros.

Artículo 37. Transferencia de dominio de lotes destinados a equipamiento.- El ente rector de hábitat y vivienda podrá transferir a título gratuito los predios ubicados dentro de los polígonos establecidos en la Ley de legalización de la tenencia de tierras de predios que se encuentran dentro de la circunscripción territorial de los cantones Guayaquil, Samborondón y El Triunfo, a las instituciones públicas empresas públicas y/o privadas con el objeto de ejecutar proyectos destinados a equipamiento para el desarrollo de la comunidad, en el ámbito de salud, educación, seguridad, asistencia social, entre otros; que se ajustarán a la normativa especial vigente y aplicable para el efecto.

Artículo 38. Requisitos que deben cumplir para efectuar la transferencia de dominio de lotes. – Los requisitos para que se efectúe la transferencia de dominio son:

1. Solicitud de transferencia del inmueble, especificando la finalidad del equipamiento.
2. Documentación que acredite la calidad de la institución pública / privada y de quien ejerce su representación legal.

3. Detalle de la propuesta del proyecto y tiempo de ejecución del mismo, que se pretenda implementar en el predio objeto de transferencia, debidamente sustentada, dicho proyecto deberá ser implementado en un tiempo no mayor a 12 meses contados a partir de la suscripción de la transferencia del inmueble.

Artículo 39. Proceso de transferencia de dominio. – Los predios vacíos destinados a equipamiento, serán transferidos de conformidad a la normativa legal vigente y al Reglamento General para la administración, uso, manejo y control de bienes del sector público de la Contraloría General del Estado.

Los predios vacíos cuya compra sea solicitada por privados, se sujetará a la metodología y requisitos para efectuar la venta directa, establecidos en el presente cuerpo normativo.

Artículo 40. Prohibición de enajenar. - Los predios vacíos destinados a equipamiento que sean transferidos a personas jurídicas de carácter privado se les impondrá la prohibición de enajenar por el plazo de 10 años, contados a partir de la inscripción en el Registro de la Propiedad.

Capítulo V REUBICACIÓN

Artículo 41. De la reubicación de poseionarios.- En el caso de que el predio habitado por el poseionario se encuentre en zonas de riesgo no mitigable, zonas destinadas a espacio público o zonas de equipamiento comunitario de índole social, recreativo, ambiental, el ente rector de hábitat y vivienda velará por la reubicación al poseionario que cumpla con los requisitos establecidos en el presente reglamento para la venta, a un lote seguro dentro de las circunscripciones territoriales de los cantones Guayaquil, Samborondón y El Triunfo.

Los predios en zonas de riesgo no mitigables serán destinados a uso de suelo de conservación ambiental.

No se podrá compensar económicamente el valor de la vivienda edificada en zonas de riesgo no mitigable, zonas destinadas a espacio público o zonas de equipamiento comunitario de índole social, recreativa, ambiental.

Artículo 42. Información para reubicación.- En el caso de que se requiera la reubicación de las personas que se encuentren en zonas de riesgo, zona de equipamiento comunitario de índole social y recreativo-ambiental, se observará la información que se haya recabado en las bases de la Secretaría Técnica del Comité Interinstitucional de Prevención de Asentamientos Humanos Irregulares y la que conste en el Sistema Nacional del Catastro Integrado Georreferenciado, además de considerar las resoluciones emitidas por el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo; para efectuar la reubicación dentro de los parámetros y lineamientos establecidos para el efecto.

Artículo 43. Facultad de reubicación. - De conformidad a lo dispuesto en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo los Gobiernos Autónomos Descentralizados serán los encargados de efectuar la reubicación, de las personas que se encuentran en situación de riesgo, aplicando los instrumentos de gestión del suelo previstos en dicha norma.

Capítulo VII DEL CONVENIO DE PAGO PARA ADJUDICACIÓN Y VENTA

Artículo 44. Convenio de pago. – Es el instrumento mediante el cual el adjudicatario o comprador, se compromete a cancelar los valores determinados por el ente rector de hábitat y vivienda, para los cuales se considerará la capacidad de pago, condición socioeconómica y los usos a los que este destinado el predio; así como, la forma de pago y plazo.

Los convenios de pago serán suscritos por el Coordinación General Regional 5, en los formatos previamente aprobados para el efecto.

Artículo 45. Entrega de comprobantes de depósito. – El adjudicatario o comprador, una vez suscrito el convenio de pago, conforme cancele los valores determinados entregará copias de los comprobantes de los depósitos a la Coordinación General Regional 5.

Artículo 46. Incumplimiento del convenio de pago. – Ante el incumplimiento de tres cuotas consecutivas de los valores establecidos en el convenio de pago por el adjudicatario o comprador, el ente rector de hábitat y vivienda, tendrá la facultad para iniciar el procedimiento de cobro vía coactiva, conforme la normativa aplicable.

Capítulo VIII DEL CONTROL, IDENTIFICACIÓN, CONCILIACIÓN, USO, REGISTRO Y DESTINO DE LOS VALORES RECAUDADOS

Artículo 47. Procedimiento. – Los valores a ser cancelados por parte de los beneficiarios por concepto de adjudicación o venta directa de los lotes objeto de La Ley de Legalización de la Tenencia de Tierras a favor de los moradores y poseionarios de predios que se encuentran dentro de la Circunscripción Territorial de los Cantones Guayaquil, Samborondón y El Triunfo, “Monte Sinaí Sí Es Guayaquil”; estarán sujetos a identificación, control, y conciliación bancaria respectiva.

Artículo 48. Control, identificación y conciliación bancaria. – El ente rector de hábitat y vivienda, a través de la Coordinación General Regional 5, realizará un reporte de los valores recaudados producto de las ventas y adjudicaciones, en el cual incluirá la

identificación y conciliaciones bancarias mensuales producto de los cobros de las adjudicaciones y ventas efectuadas.

Remitirá dicha conciliación financiera a la Coordinación General Administrativa financiera a fin de efectuar la conciliación bancaria institucional, de manera mensual.

Artículo 49. Uso y destino de los valores recaudados. - El uso y destino de los valores recaudados por concepto de valor de la tierra estatal adjudicada o vendida, serán destinados a la caja fiscal, para en lo posterior observando el debido proceso, pueda incrementarse al presupuesto institucional y permita continuar con la ejecución de proyectos correspondientes a legalización de los predios estatales de los cantones Guayaquil, Samborondón y El Triunfo.

Artículo 50. De la Coordinación Administrativa Financiera. – El área administrativa financiera del ente rector de hábitat y vivienda, desarrollará las siguientes actividades para el efectivo cumplimiento del procedimiento determinado en este capítulo:

- a. Definir el formato de orden de pago, el cual incluirá el valor del lote adjudicado o sujeto a la venta directa; así como la información necesaria del depositante y la requerida por la entidad bancaria nacional autorizada por el Banco Central del Ecuador que permita la identificación de depositantes y conciliación bancaria posterior.
- b. Determinar la cuenta propiedad del ente rector de hábitat y vivienda, a la cual se efectuarán los depósitos por concepto de las adjudicaciones y/o ventas directas de los lotes.
- c. Coordinar y validar el formato de orden de pago ante el sistema bancario nacional autorizado por el Banco Central del Ecuador.
- d. Oficializar e instruir a las unidades desconcentradas, sobre la aplicación del formato de pago.
- e. Asignar un usuario y contraseña a las Oficinas Técnicas y Coordinaciones Generales Regionales a la cuenta recolectora para la respectiva verificación de los depósitos.
- f. Proceder con la conciliación bancaria mensual verificando la consistencia de los depósitos recibidos las adjudicaciones y ventas emitidas en las modalidades de pago de contado, como con convenio de pago; en función del reporte remitido por la Oficinas Técnicas y/o Coordinación General Regional correspondiente.

Artículo 51. De las Oficinas Técnicas y Coordinaciones Generales Regionales. – La Oficina Técnica y/o Coordinación General Regional 5, del ente rector de hábitat y vivienda, desarrollarán las siguientes actividades:

En la Modalidad de pago de contado. -

- a. Elaborar la orden de pago en cada proceso de adjudicación y/o venta directa en favor de los beneficiarios.
- b. Suscribir la orden de pago de forma física por parte del Coordinador General Regional correspondiente, o Director Técnico y/o delegados.
- c. Notificar la orden de pago al posesionario de manera personal o mediante correo electrónico registrado.
- d. Posterior al depósito, se solicitará al posesionario la entrega del comprobante de pago. Al mismo tiempo, se elaborará la resolución de adjudicación o en el caso de ser venta directa se procederá a la suscripción de la compraventa correspondiente. Desde la constatación del pago hasta la emisión de la resolución de adjudicación, no podrá demorar más de 10 días hábiles en ser emitida.
- e. Elaborar una matriz de seguimiento mensual que contenga los datos del código de proceso (que haga referencia a la oficina técnica o coordinación general regional), montos y detalle de los valores recaudados, en la modalidad de pago al contado.
- f. Elaborar los reportes mensuales de las adjudicaciones y ventas que el sistema financiero muestre como canceladas, y conciliar valores para posterior remisión a la Coordinación Administrativa Financiera, para la consolidación y conciliación bancaria respectiva.
- g. Efectuar el seguimiento y justificación en caso de que existan inconsistencias generadas y velar por la subsanación de las mismas. En caso de inconsistencia, en el encaje de las resoluciones emitidas en relación a los valores recaudados que no puedan ser subsanadas, emitirán un informe motivado justificando la imposibilidad de procedencia y recomendarán la devolución de los valores cancelados de ser el caso, el cual será reportado a la Coordinación General Administrativa Financiera.
- h. Una vez verificado el pago, emitida la resolución de adjudicación y efectuada la inscripción remitirán el informe trimestral a la Subsecretaría de Uso, Gestión del Suelo y Catastros y a la Coordinación Administrativa Financiera.

De la modalidad de Convenio de Pago. -

- a. Elaborar el Convenio de Pago en función del formato establecido por la Coordinación General Jurídica con los datos respectivos de cada posesionario o quien haya accedido a los lotes bajo la modalidad de venta directa; y, el valor del lote respectivo a cada trámite.
- b. Suscribir por parte del Coordinador General Regional correspondiente o su director técnico en conjunto con el adjudicatario el Convenio de Pago respectivo.
- c. Elaborar la orden de pago en cumplimiento del formato establecido por la Coordinación General Administrativa, estableciendo un número de trámite específico y la fecha límite para cumplirse el depósito por parte del beneficiario.
- d. Dar seguimiento a las cancelaciones de los Convenios de Pago por parte de los beneficiarios que se realizará a través de la verificación de los depósitos que los beneficiarios presenten físicamente de manera mensual. De comprobarse que el adjudicatario o quien haya adquirido el lote bajo la modalidad de venta directa, no haya cancelado tres (3) cuotas consecutivas, deberá notificar a la Coordinación

- General Jurídica para dar inicio los procedimientos coactivos de conformidad a lo determinado en el Código Orgánico Administrativo, para el cobro de dichos valores.
- e. Una vez comprobado la cancelación total de las cuotas previstas en el convenio de pago, las áreas desconcentradas del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, emitirán una certificación para que los beneficiarios efectúen el levantamiento del gravamen.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. - El ente rector de hábitat y vivienda velará por el cumplimiento de las condiciones urbanísticas, ambientales y de riesgos para la conformación del asentamiento humano de los predios ubicados en los cantones Guayaquil, Samborondón y El Triunfo, “Monte Sinaí Sí Es Guayaquil”.

SEGUNDA. - El ente rector de hábitat y vivienda podrá realizar la recaudación de los valores establecidos en el convenio de pago a través de una institución del sistema financiero sea esta pública o privada, o a través de la entidad pública o privada que determine para el efecto.

TERCERA. - Para efectos del presente acuerdo entiéndase como zonas de riesgo no mitigables, aquellas zonas donde el riesgo identificado no tiene solución de ingeniería posible para su mitigación o donde la obra de ingeniería para la eliminación del riesgo identificado tiene un costo superior al costo financiero de la reubicación de los hogares que ocupen la zona.

CUARTA. - Si existiere diferencia de información del poseionario o del predio y el Certificado emitido por la Secretaría Técnica del Comité de Prevención de Asentamientos Humanos Irregulares, o quien haga sus veces, por motivos de medición, área o censo, el afectado podrá solicitar la actualización de la base de datos georreferenciada, acompañando la documentación que pudiese tener para demostrar lo solicitado; una vez revisada, se procederá a una inspección in situ, lo que permitirá determinar si se actualiza o no la información certificada.

Se excluye del presente proceso a los poseccionarios o predios que se encuentren en litigio o que exista denuncia interpuesta ante autoridad judicial o administrativa en referencia a la tenencia y/o posesión del inmueble.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA. – Para los procesos de adjudicación, los poseccionarios presentarán la documentación establecida en este reglamento en las oficinas de la Coordinación General Regional 5 hasta el 31 de diciembre de 2024.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA. – Para efectos de la venta directa, se deberá contar con una ortofotografía y restitución actualizada al año 2023, elaborada por el Instituto Geográfico Militar (IGM), que permitirá realizar el estudio multitemporal entre la imagen del 28 de marzo de 2017 y la actual del 2023; determinados los lotes que se encuentran registrados como vacíos en el año 2017 y si es que ostentan la misma calidad a la fecha o cuentan con una edificación y/o posesionario en el mismo.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA TERCERA. – Para efectos de la venta directa deberá efectuarse un levantamiento de información para conocer quiénes se encuentran en posesión de cada uno de los lotes que se hallaban registrados como vacíos. Este proceso será ejecutado por personal de la Secretaría Técnica de Prevención de Asentamientos Humanos Irregulares (STPAHI) en conjunto con los técnicos del MIDUVI en un plazo de 180 días contados desde la fecha de entrega oficial de la ortofotografía y restitución actualizada al año 2023.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA CUARTA. - En los casos que existan dos o más lotes que físicamente conforman uno solo y que al momento de la elaboración del diseño urbanístico y el catastro correspondiente, no constan de esa manera, el interesado podrá solicitar una inspección in situ por parte de los técnicos del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, quiénes una vez analizado dicho informe deberá emitir el pronunciamiento si es viable o no proceder al trámite de unificación del mismo.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA. - Deróguense los Acuerdos Ministeriales Nro. 001-22 de 12 de enero de 2022 y MIDUVI-MIDUVI-2022-0012-A de 29 de junio de 2022

DISPOSICIÓN FINAL. - El presente acuerdo entrará en vigencia a partir de su suscripción sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dado en la ciudad de San Francisco de Quito, Distrito Metropolitano, a los días del mes de del 2023.

**Sra. Mgs. MARIA GABRIELA AGUILERA JARAMILLO
MINISTRA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA**