CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTON VALENCIA

ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACION DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO "EL PARAISO"

EXPOSICION DE MOTIVOS:

La propuesta normativa se fundamenta rigurosamente en el marco constitucional y legal vigente de la República del Ecuador, el cual garantiza de forma explícita el derecho fundamental de todas las personas a un hábitat seguro, saludable y a una vivienda adecuada y digna. Bajo estos principios rectores, la Constitución del Estado, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo otorgan de manera directa a los gobiernos autónomos descentralizados municipales las facultades legislativas indispensables para planificar el desarrollo cantonal, formular los planes de ordenamiento territorial, regular de forma integral el uso y la ocupación del suelo en sus respectivas jurisdicciones y aplicar los mecanismos de regularización física y legal de los asentamientos humanos.

El objeto central y prioritario de la presente ordenanza se enfoca en la realidad territorial del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado El Paraíso, el cual se encuentra ubicado estratégicamente dentro de la zona urbana del cantón Valencia y cuya ocupación se ha desarrollado de manera progresiva y continua desde aproximadamente veinte años. Tras ser declarado formalmente como una zona de regularización prioritaria mediante la Resolución de Concejo número 459-117-2026 en junio del año 2026, las distintas dependencias de la municipalidad procedieron a la ejecución inmediata de diagnósticos técnicos, catastrales, ambientales, jurídicos y de gestión de riesgos, determinando que el sector cuenta con un alto grado de consolidación física, un uso de suelo predominantemente residencial, una red vial estructurada y acceso a los servicios básicos esenciales.

Los diversos informes e inspecciones de carácter técnico, ambiental y de gestión de riesgos validaron detalladamente la viabilidad de este proceso de regularización al definir con absoluta precisión una estructura predial definitiva que consta de un total de 71 lotes útiles destinados a la vivienda. Los estudios especializados confirmaron con total certeza que las áreas seleccionadas para la legalización no se encuentran ubicadas en zonas de peligro o vulnerabilidad no mitigable, garantizando adicionalmente la total exclusión y el debido respeto a la franja de protección natural del estero El Muerto, al tiempo que reconocieron que la consolidación actual y la limitada disponibilidad de suelo libre exigen un tratamiento técnico especial para el cumplimiento de las áreas verdes y comunitarias sin llegar a perjudicar las construcciones ya existentes ni vulnerar los derechos de propiedad de los predios colindantes.

En conclusión, la expedición formal de esta normativa local se presenta como una medida completamente indispensable para establecer el marco jurídico y administrativo idóneo que permita la culminación exitosa de la regularización técnica y legal de este importante asentamiento. A través de este cuerpo legal, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal busca adecuar de forma ordenada la realidad física y social de la comunidad de El Paraíso a los instrumentos de planificación territorial vigentes en el cantón Valencia, consolidando de este modo la estructura urbana de la localidad, protegiendo el patrimonio natural y, fundamentalmente, generando una sólida seguridad jurídica sobre la tenencia de la tierra para cada uno de los posesionarios que han sido debidamente identificados dentro de este proceso.

La presente propuesta normativa tiene como finalidad adecuar la realidad física y social existente a la planificación territorial vigente, fortalecer el ordenamiento urbano del cantón Valencia y generar seguridad jurídica para los posesionarios identificados, garantizando que el proceso se desarrolle bajo criterios técnicos, jurídicos, ambientales y de gestión de riesgos, con respeto a los

derechos de terceros y a las áreas que, por sus características, deben permanecer fuera del proceso de regularización.

EL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON VALENCIA

CONSIDERANDO:

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

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

Que, el artículo 240 de la Constitución establece que: "Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. (…)";

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en su Art. 264, en su numeral 1 en cuanto al régimen de competencias de los gobiernos municipales establece: "Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural" y en el numeral 2 dicta: "Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón";

Que, el art. 323 de la Constitución de la República del Ecuador dispone que: "Con el objeto de ejecutar planes de desarrollo social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, las instituciones del Estado por razones de utilidad pública o interés social y nacional podrán declarar la expropiación de bienes, previa justa valoración, indemnización y pago de conformidad con la Ley. Se prohíbe toda forma de confiscación";

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece en el Art. 54 las funciones del gobierno autónomo descentralizado: "a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales"; "c)Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;"; "m) Regular y controlar el uso del espacio público cantonal y, de manera particular, el ejercicio de todo tipo de actividad que se desarrolle en él, la colocación de publicidad, redes o señalización;" "o)Regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres";

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), determina en el Art. 55 literal a) y b) respectivamente: "Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, 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, en el marco de la interculturalidad y

plurinacionalidad y el respeto a la diversidad"; y "Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón";

Que, el COOTAD en el Art. 57 establece que es atribución del Concejo Municipal: "a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;"

Que, el Art. 322 del COOTAD establece el procedimiento para la aprobación de las ordenanzas municipales;

Que, en el segundo párrafo del Art. 424 del COOTAD, en lo referente a la obligatoriedad de la contribución del área verde, comunitaria y vías, establece que: "(…) Se entregará como mínimo el quince por ciento (15 %) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada. Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización. (…)";

Que, el Art. 596 del COOTAD, trata sobre la expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y de expansión urbana, aplicada en este proceso de regularización;

Que, el Art. 5 numeral 7 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, señala que: "Todas las decisiones relativas a la planificación y gestión del suelo se adoptarán sobre la base del interés público, ponderando las necesidades de la población y garantizando el derecho de los ciudadanos a una vivienda adecuada y digna, a un hábitat seguro y saludable, a un espacio público de calidad y al disfrute del patrimonio natural y cultural";

Que, el numeral 1 y 2 del Art. 6 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, respectivamente establece que: "El derecho a un hábitat seguro y saludable" y "El derecho a una vivienda adecuada y digna";

Que, el Art. 47 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), determina que: "Los instrumentos de gestión del suelo son herramientas técnicas y jurídicas que tienen como finalidad viabilizar la adquisición y la administración del suelo necesario para el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento urbanístico y de los objetivos de desarrollo municipal o metropolitano. La gestión del suelo se realizará a través de: 1. Instrumento para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios. 2. Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial. 3. Instrumentos para regular el mercado de suelo. 4. Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano. 5. 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, la LOOTUGS en su Art. 74 define: "Asentamiento de hecho. Se entiende por asentamiento de hecho aquel asentamiento humano caracterizado por una forma de ocupación del territorio que no ha considerado el planeamiento urbanístico municipal o metropolitano establecido, o que se encuentra en zona de riesgo, y que presenta inseguridad jurídica respecto de la tenencia del suelo, precariedad en la vivienda y déficit de infraestructuras y servicios básicos."; mientras que en el Art. 76 inciso 1º dispone: "Declaratoria de regularización prioritaria. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, 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 mediante ordenanza posterior a la aprobación o actualización del componente urbanístico del plan de uso y gestión de suelo;

Que, entre los principios rectores de los PUGS del cantón Valencia, establecidos en el artículo 4 de la respectiva ordenanza se encuentra: "7. La función pública del urbanismo. - Todas las decisiones relativas a la planificación y gestión del suelo se adoptarán sobre la base del interés público, ponderando las necesidades de la población y garantizando el derecho de los ciudadanos a una vivienda adecuada y digna, a un hábitat seguro y saludable, a un espacio público de calidad y al disfrute del patrimonio natural y cultural";

Que, los PUGS de nuestro cantón definen a los asentamientos humanos como: "(..) conglomerados de pobladores que se asientan de modo concentrado o disperso sobre un territorio.(…)"; mientras que en el Art. 8 se hace constar que: "Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT).- Es el instrumento de planificación que contiene las directrices principales respecto de las decisiones estratégicas de desarrollo, que permiten la gestión concertada y articulada del territorio; tiene por objeto ordenar, compatibilizar y armonizar las decisiones estratégicas de desarrollo respecto de los asentamientos humanos, las actividades económico productivas y el manejo de los recursos naturales en función de las cualidades territoriales, que sobre el suelo se producen";

Que, en los mismos planes el Art. 17 que versa sobre el ajuste de la estructura urbano rural, se hace énfasis en: "Es importante señalar que mediante declaratoria de regulación prioritaria se procedió a regularizar el asentamiento de hecho Pablo Jacho y se encuentran en análisis dos asentamientos: Nuevo Horizonte y El Paraíso";

Que, los PGUS del cantón Valencia, establecen en el Art. 143 las especificidades normativas del fraccionamiento de suelo, indicando que entre las urbanizaciones sujetas a reglamentación particular que se rigen por ordenanzas especiales, se encuentran las que resultan de la aplicación de los procedimientos de excepción para el reconocimiento legal y la regularización de los asentamientos populares existentes en áreas urbanas;

Que, los PUGS de nuestro cantón establecen en el Art. 213: "Declaratoria de regularización prioritaria.- El gobierno autónomo descentralizado municipal determinará 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. (…)"; mientras que la disposición transitoria décima novena establece que: "En los trámites de regularización de suelo urbano y rural que ejecuta el GAD Municipal de Valencia, se exceptúa el cumplimiento de las relaciones frente fondo, frente y áreas o superficies mínimas de lotes de terreno, establecidas en la presente normativa";

Que, se encuentra en vigencia la Ordenanza que Norma y Controla la Regularización, Adjudicación y Titularización de Terrenos en el cantón Valencia, misma que tiene por objeto, establecer los procedimientos de regularización, adjudicación y titularización administrativa de predios, lotes y fajas que carezcan de título de propiedad; y, de los predios que se encuentren en asentamientos humanos de hecho y consolidados;

Que, la Ordenanza que Determina la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón Valencia, establece en la disposición transitoria décima novena lo siguiente, que en los trámites de regularización de suelo urbano y rural que ejecuta el GAD Municipal de Valencia, se exceptúa el cumplimiento de las relaciones frente fondo, frente y áreas o superficies mínimas de lotes de terreno, establecidas en la presente normativa;

Que, la Resolución Nro. 006-CTUGS-2020 que contiene los "LINEAMIENTOS PARA PROCESOS DE LEVANTAMIENTO PERIÓDICO DE INFORMACIÓN Y REGULARIZACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO",

establece en el Art. 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: (…); b. Declaratoria de regulación prioritaria: (…); c. Por petición. (…)”;

Que, la Resolución Nro. 006-CTUGS-2020 establece en el Art. 25 que para la aprobación del proyecto de regularización de los asentamientos humanos de hecho se remitirá al órgano competente: el expediente y el proyecto de ordenanza; mientras que en el Art. 26 establece los contenidos mínimos que debe tener la ordenanza de regularización de asentamientos humanos de hecho;

Que, los “LINEAMIENTOS PARA PROCESOS DE LEVANTAMIENTO PERIÓDICO DE INFORMACIÓN Y REGULARIZACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO”, establecen en el Art. 28 que, 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;

Que, la Resolución Nro. 006-CTUGS-2020 establece a partir de la Sección III el Proceso de Regularización, Art. 31.- Obtención de la escritura individual, Art. 32.- Transferencia de dominio, lo que guarda concordancia con lo establecido en la Ordenanza que Norma y Controla la Regularización, Adjudicación y Titularización de Terrenos en el cantón Valencia;

Que, mediante el Acuerdo No. 002-2010, el Concejo Municipal dispone autorizar el Asentamiento Poblacional denominado "EL PARAISO", ubicado entre las calles Jorge Herrera Cruz entre Guayas y Manabí del cantón Valencia, comprendido dentro de los siguientes linderos: Por el Norte, con calle Los Ríos y Lotización García; por el Sur, con la propiedad del Sr. Luis Jiménez Ramírez; por el Este, con la Lotización San Agustín y, por el Oeste, con la Lotización Los Ángeles. Acuerdo de aprobación que no consta inscrito en el Registro Municipal de la Propiedad y Mercantil del cantón Valencia;

Que, mediante Resolución No. 120-185-2017, el Concejo Municipal resuelve:" Aprobar el Plan Parcial de Regularización de Asentamientos Humanos "EI Paraíso", el mismo que consiste en:" Articulo 1.-Declarar y Aprobar el inicio de un plan Parcial antes de la intervención del GAD Municipal en el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "EI Paraíso" de esta ciudad de Valencia, cabecera cantonal del cantón del mismo nombre, con el fin de legalizar el suelo en este sector, para previamente solucionar el problema de ubicación física y documental del citado asentamiento que viene sufriendo por la indeterminación de su ubicación en el territorio cantonal, para lo que se dispone la intervención de las Direcciones de Gestión de Planificación y Administración Territorial y sus Unidades (...)";

Que, en los considerandos de la antes mencionada resolución se indica: Que, el Concejo Municipal mediante Resolución No. 024-251-2019, de fecha 31 de enero del 2019, resolvió: Aprobar el Plan Parcial de Ordenamiento Territorial Urbano, donde se determina que el Asentamiento Humano "EL PARAISO", se ubica dentro de los siguientes linderos: por el Norte: con Lotización García, con 224,02 metros; por el Sur: con Lotización Abel Jiménez con 206,56 metros; por el Este: Lotización San Agustín, con 100,98 metros; y, por el Oeste: Lotización Los Ángeles, con 104.17 metros, de una superficie de 20.861 m2 (2.0861 Hectáreas), misma que se encuentra protocolizada en la Notaria Pública Primera del cantón Valencia, ante la doctora Vanessa Alexandra Hidalgo Samaniego, el 07 de junio del 2022, y legalmente inscrita junto a la Resolución Administrativa No.112- 2022-A, de fecha 07 de septiembre del 2022, bajo el No. 10 en el Libro de Registro de Resoluciones y anotado al No. 877 del libro repertorio, el 09 de septiembre del 2022, en el Registro Municipal de la Propiedad y Mercantil del cantón Valencia;

Que, el Concejo Municipal de Valencia mediante Resolución No. 125-182-2022 celebrada en Sesión Ordinaria el día 15 de septiembre de 2022, resolvió lo siguiente: "Art.1.-Declarar de Utilidad Pública e interés Social, con fines de Expropiación Especial, el lote de terreno que comprende el sector denominado "EI Paraíso", ubicado en la zona urbana, del cantón Valencia, provincia de Los Ríos, de conformidad a los informes respectivos, de acuerdo a lo que señala el Art. 596 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD. Terreno que esta singularizado dentro de los siguientes linderos y medidas: por el Norte: con Lotización García con 224,02 metros; por el Sur: con Lotización Abel Jiménez con 206,56 metros; por el Este: con Lotización San Agustín con 100,98 metros; y, por el Oeste: con Lotización Los Ángeles, con 104,17 metros, de una superficie de 20.861 m2 (2.0861 Hectáreas), primigeniamente el lote pertenecía al señor Abel Jiménez Salazar, en la actualidad ya fallecido, cuyo título de dominio se encuentra inscrito bajo el No. 147 del registro de inscripciones de propiedades y anotado al No. 196 del libra repertorio, el 19 de febrero de 1998, en el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Valencia, lote de la cabida de 120.000,00 m2. Terreno adquirido mediante escritura de Partición realizada con los Herederos Jiménez Ramírez. Art. 2.- Conforme lo establece el Artículo 596 numeral 4, último inciso, del COOTAD, se deja señalado que NO se realizará pago alguno por parte de la municipalidad, por concepto de la expropiación especial (. . .)";

Que, mediante Resolución Administrativa No. 200-2022-A se extingue el dominio del lote de terreno antes indicado: "Articulo 1.-Extinción del dominio. -Declarar mediante expropiación administrativa, la extinción del dominio de un área de terreno de 20.861 m2 (VEINTE MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y UN METROS CUADRADOS) de superficie, de propiedad de los Herederos del Sr. Abel Jiménez Salazar (...)";

Que, el proceso de legalización ha sido desde años atrás objeto de acciones judiciales por parte de presuntos afectados, entre la acción extraordinaria de protección, causa No. 174-25-EP, proceso constitucional en el cual la Sala de Admisión de la Corte Constitucional, el 16 de abril del 2025, decidió INADMlTIR la acción extraordinaria de protección 174-25-EP;

Que, en la Resolución 024-251-2019, de acuerdo al artículo 8 se generó el título de crédito Nro. 1067199 por un valor de USD 71,804.52 a cargo del señor Mariano Eustorgio Cárdenas Jiménez, en calidad de responsable de la comercialización o transferencia del área que debió destinarse a áreas verdes y comunales;

Que, con Oficio #: 012 GADCV-UPUR-EXCED-NO-SUP-ETAM-URB 2026, se solicitó la regularización de excedente porque existe una variación de área de terreno entre la constante Resolución Administrativa No. 200-2025-A y el levantamiento planimétrico presentado, el cual NO supera el ETAM;

Que, con la NOTIFICACIÓN No. 036-DUOT-2026, con fecha 20 de abril de 2026, se realizó la entrega de dicha notificación, en cumplimiento con el artículo 9 inciso 2º de la Ordenanza sustitutiva a la ordenanza sustitutiva que establece el régimen administrativo de regularización de excedentes o diferencias de superficies de terreno urbano y rural en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón valencia, provenientes de errores de cálculo o de medidas. Quedando con una superficie de 22.196,78 m²;

Que, mediante Resolución de Concejo No. 459-117-2026 de fecha 12 de junio de 2026, el Concejo Municipal resolvió: “ART. 1.- DECLARAR LA REGULARIZACIÓN PRIORITARIA DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO “EL PARAISO”, UBICADO EN LA ZONA URBANA DEL CANTON VALENCIA, CON UNA SUPERFICIE DE 22.196,77 M2, CON EL PROPÓSITO DE GARANTIZAR LA SEGURIDAD JURIDICA DE SUS CINCUENTAIÚN (51) POSESIONARIOS”;

Que, mediante oficio No. 003 GADMCV-AHEP-UPUR-MEFP-2026 de fecha 24 de julio de 2026, la Unidad de Planeamiento Urbano y Rural del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Valencia, emite el informe técnico de factibilidad

técnica para la aprobación del Asentamiento Humano de Hecho "El Paraíso", haciendo constar: delimitación y características, estructura predial, estructura del sistema público de soporte referida a movilidad, espacios públicos, áreas verdes, servicios y equipamientos, delimitación de suelo públicos y suelos vacantes y previsión de equipamientos, determinantes de superior jerarquía (planes) relacionados con el suelo. Concluyendo que: "Del análisis técnico realizado al Asentamiento Humano de Hecho "El Paraiso", mediante el levantamiento planimétrico, la inspección de campo y la revisión de la información técnica proporcionada por la diferentes dependencias municipales, se determina que el asentamiento presenta un alto grado de consolidación física y urbana, evidenciado por la ocupación mayoritaria de los lotes, la existencia de una red vial conformada principalmente por vías asfaltadas, complementadas con tramos adoquinados en las calles Guayas y General Enríquez, lo que permite una adecuada conectividad vehicular con los sectores aledaños. En términos generales, la infraestructura vial presenta un buen estado de conservación, la cobertura significativa de servicios básicos, la proximidad a equipamientos urbanos y la compatibilidad del uso del suelo con los instrumentos de planificación territorial vigentes. (…) Asimismo, se verifica que el asentamiento se encuentra ubicado en suelo urbano no consolidado, dentro del Polígono de Intervención Territorial PIT-URECN02, con Uso Especifico Residencial, conforme al Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) del cantón Valencia. Del análisis efectuado no se identifican restricciones derivadas de zonas de riesgo ni incompatibles con la planificación territorial vigente que limiten su permanencia dentro del modelo de ocupación urbana establecido por el GAD Municipal. (…). De igual manera, se determina la inexistencia de áreas verdes, áreas comunales y equipamientos públicos dentro del polígono del asentamiento, identificándose además que los lotes sin edificación corresponden a predios en posesión de particulares, por lo que no constituyen suelo público disponible para la implantación de dichos espacios. En este contexto, se verifica que, en aplicación del artículo 8 de la Resolución No. 024-251-2019, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Valencia emitió el Título de Crédito No. 1067199, por un valor de USD 71804,52; a cargo del señor Mariano Eustorgio Cárdenas Jiménez, en calidad de responsable de la comercialización o transferencia del área que debió destinarse a áreas verdes y comunales. En consecuencia, respecto de la obligación correspondiente al área que debió destinarse a áreas verdes y comunales, se verifica la existencia de un mecanismo de compensación económica previsto en la normativa aplicable, instrumentado mediante el referido Título de Crédito, conforme consta en los antecedentes administrativos revisados para el presente informe. (…) En consecuencia, desde el ámbito de competencia de la Unidad de Planeamiento Urbano y Rural, el presente informe técnico proporciona los elementos de carácter urbanístico, territorial y físico necesarios para sustentar el análisis integral del proceso de regularización del Asentamiento Humano de Hecho "El Paraíso";

Que, mediante oficio No. 596-GADMCV-CATASTROS-DC-2026, de fecha 28 de julio del 2026, el Jefe de la Unidad de Avalúos y Catastros encargado de la Dirección de Catastro, hace conocer el avalúo del suelo en el Asentamiento Humano "El Paraiso" e información catastral de los predios que la conforman, tales como: clave catastral, clave anterior, propietario/poseedor, cédula de ciudadanía/RUC, dirección, área de terreno, avalúo del terreno, área de construcción avalúo de construcción , total avalúo del predio. De la información remitida, se puede observar que el lote primigenio desde el año 2010 se encuentra subdividido/fraccionado en lotes resultantes que conforman el antes mencionado asentamiento. Adicionalmente, en el documento se indica: "Esta Jefatura recomienda de ser factible técnica y legalmente que, al momento de aprobar el asentamiento humano, se tenga en cuenta los lotes de terrenos de las personas que no se han acogido al proceso de regularización, respetando la titularidad de dominio sobre dichos predios";

Que, la Coordinación de Gestión Ambiental en oficio No. 595-GADMCV-CGA-2026 de fecha 03 de agosto del 2026, al cual se adjunta el Informe Técnico de Evaluación de las

Condiciones Físicas y Ambientales del Asentamiento Humano de Hecho "El Paraíso"-INF-TEC-036-GADMCV-CGA-2026, concluye: "De la revisión de la documentación técnica que integra el expediente administrativo, del Certificado de Intersección Ambiental emitido por la Autoridad Ambiental Nacional y de la evaluación de las condiciones físicas y ambientales del asentamiento humano de hecho "El Paraíso", no se identifican restricciones de carácter ambiental que impidan la continuidad del procedimiento de regularización previsto en la Ordenanza que Norma y Controla la Regularización, Adjudicación y Titularización de Terrenos en el cantón Valencia. (…) El área de objeto de estudio corresponde a un sector con ocupación predominantemente residencial y un grado importante de consolidación urbana, cuyas características físicas y ambientales evidencian una intervención antrópica previamente establecida. (…). El Certificado de Intersección Ambiental, correspondiente al código del ME-RA-2026-595476, donde establece que el área objeto de estudio no presenta intersección con el Sistema Nacional de Areas Protegidas, el Patrimonio Forestal Nacional ni con Zonas Intangibles, descartándose restricciones derivadas de regímenes especiales de protección ambiental. (…) En el ámbito de las competencias de la Coordinación de Gestión Ambiental, las condiciones físicas y ambientales del asentamiento humano de hecho "El Paraíso" y de su entorno inmediato resultan compatibles con el proceso de regularización contemplado en la normativa municipal vigente, tomando en consideración la zona de protección, la cuenca hídrica";

Que, la Dirección de Obras Públicas Municipales, mediante oficio No. 020-GADMCV-DGOPM-LJBB-2026, de fecha 17 de agosto del 2026, concluye: "1. Conforme la información técnica oficial emitida por EMAPAV-EP, existe infraestructura de agua potable y alcantarillado sanitario en el Asentamiento Humano "El Paraiso". (…) 2. EMAPAV-EP informa que la red de distribución de agua potable presenta limitaciones de capacidad derivadas del déficit existente entre la producción y la demanda del sistema a nivel cantonal. (…) 3. La empresa operadora determina que existe cobertura e infraestructura para la prestación del servicio de agua potable; sin embargo, las condiciones actuales del sistema no permiten garantizar continuidad, presión adecuada ni abastecimiento uniforme en todo el sector. (…) 4. El sistema de alcantarillado sanitario existe y se encuentra operativo; no obstante, requiere intervenciones de mantenimiento correctivo en determinados componentes de la infraestructura. (…) 5. Toda la información referente a la existencia, capacidad y disponibilidad de los servicios de agua potable y alcantarillado sanitario corresponde a los criterios técnicos emitidos por la EMAPAV-EP, entidad competente para la administración, operación y mantenimiento de dichos sistemas". Además emite el siguiente pronunciamiento: "En cumplimiento de lo establecido en el literal d) del artículo 49 de la Ordenanza que Norma y Controla la Regularización, Adjudicación y Titularización de Terrenos en el cantón Valencia, y con fundamentos en la información técnica oficial contenida en el Oficio No. 0021-EMAPAV-EP-GC-GG-2026 emitido por la Empresa Pública Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de Valencia, esta Dirección informa que en el Asentamiento Humano "El Paraiso" existen redes principales de agua potable y alcantarillado sanitario. (…) De igual manera, se deja expresa constancia de que la capacidad, disponibilidad y condiciones de prestación de dichos servicios corresponden a las determinadas por EMAPAV-EP dentro de sus competencias legales y técnicas, siendo dicha empresa la entidad responsable de la administración, operación y mantenimiento de los sistemas de agua potable y alcantarillado del cantón Valencia";

Que, la Unidad de Gestión de Riesgos, mediante oficio No. 081 GADMCV-DUOT-UGR de fecha 10 de septiembre del 2026 certifica "(…) que los solares a LEGALIZAR SUS AREAS UTILES del Asentamiento Humano "EL PARAISO" perteneciente al cantón Valencia NO SE ENCUENTRAN EN ZONA DE RIESGOS";

Que, la Procuraduría Síndica Municipal, mediante informe jurídico No. 627-GADMCV-PS, de fecha 16 de septiembre de 2026, recomienda: "En virtud del análisis de los antecedentes

de hecho, base legal expuesta y de conformidad con el Art. 49 literal f) de la ordenanza aplicable, esta Procuraduría Síndica Municipal emite INFORME LEGAL FAVORABLE para continuar con el proceso de regularización del asentamiento humano de hecho "El Paraíso";

Que, en el Informe de Técnico No. 009 DUOT-2026, de fecha 29 de septiembre de 2026, emitido por la Dirección de Urbanismo y Ordenamiento Territorial, adjuntado al oficio No. 286-DUOT-GADMCV-2026, de fecha 30 de septiembre del 2026, se concluye y recomienda: "(…) En función del diagnóstico integral y de los criterios técnicos incorporados al expediente, se concluye que el Asentamiento Humano de Hecho "El Paraiso" presenta condiciones territoriales y urbanísticas que sustentan la continuidad del proceso de regularización prioritaria, considerando su nivel de consolidación, ocupación predominantemente residencial y condiciones físicas existentes. Asimismo, de conformidad con la planimetría adjunta, únicamente se recomienda regulariza el área útil computable del asentamiento 'El Paraíso', quedando excluidas expresamente las áreas ubicadas dentro de la franja de protección del estero El Muerto y zonas de riesgo no mitigable. (…) Además, se deja constancia de que la variación numérica entre la Declaratoria de Asentamiento Humano de Hecho inicial (Resolución No. 459-117-2026) y el cuadro predial resultante del levantamiento planimétrico definitivo obedece al proceso técnico de fraccionamiento urbano y desglose predial. La primera delimitó el polígono general del asentamiento, mientras que el análisis de detalle determinó la existencia real de 71 lotes/fraccionamientos útiles, áreas de circulación y reservas, permitiendo contar con una base técnica para la individualización predial que corresponda dentro del procedimiento administrativo. (…) Por las condiciones de consolidación y ocupación existentes, se determina una limitada disponibilidad de suelo público para incorporar nuevas áreas verdes, comunales o equipamientos sin afectar viviendas y predios consolidados. En consecuencia, esta Dirección, dentro del ámbito de sus competencias, considera técnicamente procedente la continuidad del proceso de regularización prioritaria, observando las condiciones y determinaciones que correspondan a las demás instancias municipales competentes. (…) 5. RECOMENDACIONES GENERALES (…) Como resultado del diagnóstico integral realizado en el Asentamiento Humano de Hecho "El Paraiso" y con el objetivo de garantizar la solidez jurídica, técnica y administrativa de las actuaciones efectuadas dentro del proceso de regularización, se presenta el presente apartado. En este se integran y articulan los principales resultados y criterios técnicos emitidos por las diferentes direcciones, coordinaciones y unidades municipales que intervinieron en el análisis del asentamiento. En virtud de los hallazgos obtenidos y con la finalidad de asegurar el cumplimiento del debido proceso, así como de contar con los elementos técnicos y jurídicos necesarios para sustentar la regularización prioritaria, se plantean a continuación las siguientes recomendaciones: (…) Gestionar e implementar progresivamente obras de mejoramiento urbano e infraestructura básica, de acuerdo con la planificación municipal y disponibilidad presupuestaria, priorizando aceras, bordillos, drenaje pluvial y equipamiento comunitario, con la finalidad de mejorar las condiciones de habitabilidad y seguridad del sector. (…) Respetar la titularidad de dominio de los predios particulares cuyos propietarios no se hayan acogido al proceso de regularización, conforme al criterio emitido por la Unidad de Avalúos y Catastros y a la documentación que forma parte del expediente técnico. (…) Continuar con las actuaciones administrativas, técnicas y legales correspondientes para la regularización prioritaria del Asentamiento Humano de Hecho "El Paraíso", considerando los criterios y pronunciamientos emitidos por las diferentes unidades municipales que han intervenido en el diagnóstico integral, a fin de garantizar la seguridad jurídica de los ocupantes y contribuir al adecuado ordenamiento territorial urbano del cantón Valencia. (…) Recomendar a EMAPAV-EP, en el ámbito de sus competencias, considerar dentro de su planificación las limitaciones de capacidad identificadas en el sistema de agua potable y las necesidades de mantenimiento correctivo del sistema de alcantarillado sanitario del Asentamiento Humano de Hecho "El Paraíso"

a fin de implementar progresivamente las acciones que correspondan para mejorar las condiciones de prestación del servicio y la operatividad de la infraestructura existente. (…) Se recomienda iniciar el procedimiento técnico, legal y administrativo correspondiente respecto a las edificaciones y estructuras existentes dentro de la franja de protección hídrica del estero El Muerto y zonas de riesgo no mitigable. Dicho procedimiento deberá ejecutarse en estricto apego a lo estipulado en la Ordenanza vigente, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) y la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), Código Orgánico Administrativo (COA) contemplando los mecanismos de notificación, mitigación, intervención o reubicación/relocalización según corresponda, a fin de salvaguardar la vida humana, la seguridad ciudadana y la integridad del cauce natural." (…) En virtud de los antecedentes expuestos, de la documentación que integra el expediente administrativo y de los informes técnicos y criterios emitidos por las unidades municipales competentes, la Dirección de Urbanismo y Ordenamiento Territorial, dentro del ámbito de sus atribuciones, determina que resulta técnicamente procedente la continuidad del procedimiento administrativo de regularización prioritaria del Asentamiento Humano de Hecho “El Paraíso”, respecto del área útil computable determinada en el levantamiento planimétrico y documentación técnica que forma parte del expediente. (…) La presente conclusión se emite considerando el grado de consolidación física y urbana del asentamiento, su localización en suelo urbano, la compatibilidad con los instrumentos de planificación territorial aplicables y los criterios emitidos por las unidades municipales intervinientes, sin perjuicio de las condiciones, restricciones y obligaciones determinadas por dichas dependencias. (…) En particular, la continuidad del procedimiento deberá observar expresamente la delimitación del área útil objeto de regularización y excluir de cualquier acto de adjudicación, titularización o reconocimiento las áreas correspondientes al cauce y franja de protección del estero El Muerto, así como aquellas superficies que se encuentren sujetas a restricciones derivadas de condiciones de riesgo, conforme a los informes técnicos incorporados al expediente. (…) Asimismo, la eventual regularización de la cabida del suelo no implica la legalización, autorización, convalidación ni reconocimiento de las edificaciones, ampliaciones u ocupaciones existentes dentro de áreas de protección, bienes de uso público o zonas identificadas como de riesgo, respecto de las cuales deberán mantenerse o iniciarse, según corresponda, las actuaciones administrativas de control, prevención, mitigación, intervención o relocalización que sean competencia de las unidades municipales responsables, observando el debido proceso. (…) De igual manera, deberá verificarse, previo a la adopción del acto administrativo definitivo, la correspondencia entre la declaratoria de regularización prioritaria, el levantamiento planimétrico definitivo, el cuadro predial, la información catastral, los posesionarios identificados y los derechos de terceros que consten documentados en el expediente, a fin de garantizar la debida individualización de los predios y la seguridad jurídica de las actuaciones administrativas. (…) Respecto de la obligación relacionada con áreas verdes y equipamiento comunitario, deberá considerarse la documentación administrativa y financiera que consta en el expediente, particularmente la Resolución Nro. 024-251-2019 y el Título de Crédito Nro. 1067199, sin que el presente informe técnico determine por sí mismo el cumplimiento, extinción o pago de obligaciones de naturaleza económica o tributaria que correspondan a otras unidades administrativas. (…) En consecuencia, se recomienda continuar con las actuaciones administrativas, técnicas y jurídicas previstas en la normativa aplicable para la prosecución y culminación del procedimiento de regularización prioritaria, sujetando cualquier decisión posterior a la verificación integral del expediente y al cumplimiento de las condiciones y determinaciones establecidas por las unidades municipales competentes. (…) El presente informe se emite exclusivamente dentro del ámbito de competencia de la Dirección de Urbanismo y Ordenamiento Territorial, con base en la información y documentación incorporada al expediente a la fecha de su elaboración, y no sustituye las competencias atribuidas a otras dependencias

municipales ni constituye pronunciamiento sobre derechos, obligaciones o materias que correspondan a dichas instancias."

En uso de las atribuciones que le confieren los artículos 240 y 264 de la Constitución de la República del Ecuador, y los artículos 57 literal a) y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

EXPIDE:

LA ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACION DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO "EL PARAISO"

Artículo 1.- Objeto.- La presente Ordenanza tiene por objeto declarar la regularización del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado "El Paraíso"; y, reconocer y aprobar el fraccionamiento del predio de una superficie de 22.196,78 metros cuadrados, cuyas claves catastrales se encuentran determinadas en el oficio No. 596-GADMCV-CATASTROS-DC-2026, su vía y mantener el aprovechamiento urbanístico, sobre el lote de terreno en el que se encuentra el asentamiento humano ubicado en el cantón Valencia, provincia de Los Ríos, a favor de sus posesionarios.

Artículo 2.- De los planos y documentos presentados. - El levantamiento planimétrico adjunto al proceso de legalización es de exclusiva responsabilidad de la Unidad de Planeamiento Urbano y Rural del GADMCV; y, los demás documentos habilitantes son responsabilidad de los posesionarios del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "El Paraíso", ubicado en el cantón Valencia, provincia de Los Ríos.

Los posesionarios del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "El Paraíso", se comprometen a respetar las características de los lotes establecidos en el plano y en este instrumento; por tanto, solo podrán ser fraccionados o divididos, siempre y cuando lo permita la normativa legal vigente.

Artículo 3.- Especificaciones técnicas. –

LINDEROS Y MEDIDAS DEL LOTE PRIMIGENIO		
NORTE:	Calle Los Ríos	29.05 m
	Calle Quevedo	19.07 m
	Calle Los Ríos	46.58 m
	Lotización García	63.05 m
	Calle General Enriquez	19.09 m
	Lotización García	53.34 m
SUR:	Lotización Los Angeles	25.74 m
	Calle Quevedo	19.00 m
	Lotización Abel Jimenez	33.70 m
	Estero El Muerto	10.61 m
	Lotización Abel Jimenez	61.98 m
	Calle General Enriquez	20.30 m
	Lotización Abel Jimenez	61.60 m
ESTE:	Lotización García	9.60 m
	Calle Los Ríos	12.73 m

	Lotización San Agustín	51.54 m
	Calle Guayas	13.18 m
	Lotización Abel Jiménez	18.34 m
OESTE:	Lotización Los Angeles	44.97 m
	Estero El Muerto	5.89 m
	Lotización Los Angeles	42.59 m

COORDENADAS GEOGRAFICAS-UBICACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO. -

LADO EST–PV	ESTE (X)	NORTE (Y)
1–2	682,999.4819	9,895,367.7787
2–3	683,093.7408	9,895,376.9174
3–4	683,093.7869	9,895,378.2166
4–5	683,106.4599	9,895,380.6301
5–6	683,114.4675	9,895,381.5480
6–7	683,120.1923	9,895,382.0673
7–8	683,135.1619	9,895,381.7810
8–9	683,135.2150	9,895,382.4189
9–10	683,154.6441	9,895,382.8107
10–11	683,173.7352	9,895,382.8680
11–12	683,192.2883	9,895,383.0447
12–13	683,204.3511	9,895,383.6933
13–14	683,216.8478	9,895,384.3714
14–15	683,227.0401	9,895,384.7318
15–16	683,227.4769	9,895,375.1444
16–17	683,227.6016	9,895,362.4169
17–18	683,228.8348	9,895,350.0907
18–19	683,229.9390	9,895,337.1923
19–20	683,232.8977	9,895,311.1544
20–21	683,233.7702	9,895,298.0063
21–22	683,234.8235	9,895,279.6984
22–23	683,214.6033	9,895,279.6404
23–24	683,210.6686	9,895,279.8647
24–25	683,203.3844	9,895,280.2532
25–26	683,193.1380	9,895,280.6443
26–27	683,173.2306	9,895,280.9615
27–28	683,152.9381	9,895,281.4781
28–29	683,099.7514	9,895,282.8321
29–30	683,091.7804	9,895,283.0304
30–31	683,046.6828	9,895,284.2577
31–32	683,027.6902	9,895,284.2860
32–33	683,003.8628	9,895,274.4563

33–34	683,001.8674	9,895,307.5600
34–35	683,001.2367	9,895,319.3203
35–36	683,000.8338	9,895,328.2734
36–37	683,000.2646	9,895,338.3870
37–1	683,000.0804	9,895,348.5772

CLAVES CATASTRALES	
12-11-50-001-001-001-020-000-000-000	12-11-50-001-001-088-013-000-000-000
12-11-50-001-001-001-021-000-000-000	12-11-50-001-001-088-014-000-000-000
12-11-50-001-001-001-022-000-000-000	12-11-50-001-001-088-012-000-000-000
12-11-50-001-001-001-023-000-000-000	12-11-50-001-001-088-015-000-000-000
12-11-50-001-001-001-024-000-000-000	12-11-50-001-001-089-023-000-000-000
12-11-50-001-001-001-025-000-000-000	12-11-50-001-001-089-024-000-000-000
12-11-50-001-001-001-026-000-000-000	12-11-50-001-001-089-025-000-000-000
12-11-50-001-001-006-053-000-000-000	12-11-50-001-001-089-026-000-000-000
12-11-50-001-001-006-054-000-000-000	12-11-50-001-001-089-027-000-000-000
12-11-50-001-001-072-006-000-000-000	12-11-50-001-001-089-028-000-000-000
12-11-50-001-001-072-007-000-000-000	12-11-50-001-001-090-003-000-000-000
12-11-50-001-001-072-008-000-000-000	12-11-50-001-001-090-002-000-000-000
12-11-50-001-001-072-009-000-000-000	12-11-50-001-001-090-001-000-000-000
2-11-50-001-001-072-010-000-000-000	12-11-50-001-001-090-017-000-000-000
12-11-50-001-001-079-016-000-000-000	12-11-50-001-001-090-016-000-000-000
12-11-50-001-001-079-015-000-000-000	12-11-50-001-001-090-015-000-000-000
12-11-50-001-001-081-020-000-000-000	12-11-50-001-001-090-014-000-000-000
12-11-50-001-001-081-007-000-000-000	12-11-50-001-001-090-013-000-000-000
12-11-50-001-001-081-006-000-000-000	12-11-50-001-001-090-012-000-000-000
12-11-50-001-001-081-019-000-000-000	12-11-50-001-001-090-011-000-000-000
12-11-50-001-001-081-005-000-000-000	12-11-50-001-001-090-010-000-000-000
12-11-50-001-001-088-008-000-000-000	12-11-50-001-001-090-009-000-000-000
12-11-50-001-001-088-009-000-000-000	12-11-50-001-001-090-008-000-000-000
12-11-50-001-001-088-010-000-000-000	12-11-50-001-001-090-007-000-000-000
12-11-50-001-001-088-019-000-000-000	12-11-50-001-001-090-006-000-000-000
12-11-50-001-001-088-018-000-000-000	12-11-50-001-001-090-005-000-000-000
12-11-50-001-001-088-017-000-000-000	12-11-50-001-001-090-004-000-000-000
12-11-50-001-001-088-011-000-000-000	

Área de lotes:	13462,8498	m^2	60,65%
Área de estero	373,1791	m^2	1,68%
Área de protección de estero	745,7043	m^2	3,36%
Área de vías:	7615,0456	m^2	34,31%
Área total del terreno:	22196,7788	m^2	100,00%
Número de lotes:	71		

Acorde al certificado otorgado por el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Valencia No. 89-2026 no presenta fraccionamiento alguno; y, según la notificación No. 036-DUOT-2026 la superficie del predio es de 22.196,78 m2.

El detalle, medidas, superficie de los lotes de terreno resultantes, consta en el levantamiento planimétrico aprobado y que forma parte de esta Ordenanza.

Artículo 4.- Aprovechamiento Urbanístico. - El aprovechamiento urbanístico del predio fraccionado es:

Lote mínimo:	Dentro de los polígonos de intervención territorial urbanos en consolidación, el área mínima fluctuará entre quinientos (500) metros cuadrados y doscientos (200) metros cuadrados según la especificidad de la asignación de la zonificación del suelo.
Forma de ocupación del suelo:	Suelo urbano no consolidado en consolidación 61 lotes con edificación 10 lotes sin edificación
Uso específico del suelo:	Residencial
Clasificación del suelo:	Suelo Urbano

Artículo 5.- Lotes por excepción. - Por tratarse de un asentamiento humano de hecho y consolidado se aprueba por excepción, esto es, lotes de terreno con áreas inferiores a las mínimas establecidas en el aprovechamiento urbanístico, conforme lo establecido en la disposición transitoria décima novena de la Ordenanza que Determina la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón Valencia.

Artículo 6.- Exoneración de área verde y comunal.- A los posesionarios/copropietarios del predio donde se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado "El Paraíso", de la parroquia y cantón Valencia, provincia de Los Ríos, conforme la normativa vigente se les exonera del quince por ciento (15%) como contribución del área verde y comunal en atención a los informes presentados por las áreas técnicas y legales, en relación a las Resoluciones expedidas por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Valencia.

Artículo 7.- Calificación de riesgos. - Acorde a lo indicado por la Unidad de Gestión de Riesgos, las áreas útiles de los solares que conforman el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado "El Paraíso", no se encuentran en zona de riesgos.

Artículo 8.- De la infraestructura.- El asentamiento humano de hecho y consolidado denominado "El Paraíso" ubicado en la parroquia y cantón Valencia, contempla un sistema vial de uso público, debido a que este es un asentamiento humano de hecho y consolidado desde hace veinte años aproximadamente, con un ochenta y cinco coma noventa y dos por ciento (85.92%) de consolidación de viviendas, las obras civiles y de infraestructura en base al informe proporcionado por la Dirección de Gestión de Obras Públicas, los anchos viales son los que se encuentran determinados con los siguientes anchos:

Calle General Enríquez	20.30	metros
Calle Quevedo	19.00	metros
Calle Los Ríos	12.73	metros
Calle Guayas	13.14	metros

Artículo 9.- De la afectación de predios. - La Unidad de Avalúos y Catastros procederá conforme lo dispone el artículo 52 de la Ordenanza que Norma y Controla la Regularización,

Adjudicación y Titularización de Terrenos en el cantón Valencia, una vez que la presente Ordenanza se encuentre sancionada e inscrita en el Registro Municipal de la Propiedad y Mercantil del cantón Valencia, con el objetivo de individualizar los predios conforme el levantamiento planimétrico aprobado. Así también corresponde a la misma unidad conjuntamente con la Unidad de Planeamiento Urbano y Rural, incluir el asentamiento humano regularizado dentro de la zonificación urbana del cantón Valencia conforme lo aprobado en la presente ordenanza.

Artículo 10.- De la protocolización e inscripción de la ordenanza.- La presente Ordenanza se protocolizará ante Notario Público conjuntamente con el informe técnico emitido por la Dirección de Urbanismo y Ordenamiento Territorial, informe de factibilidad jurídica emitido por la Procuraduría Síndica, levantamiento planimétrico, notificación No. 036-DUOT-2026 y ficha registral, para posteriormente ser inscrita en el Registro Municipal de la Propiedad y Mercantil del cantón Valencia, actividad que estará a cargo de la Procuraduría Sindica Municipal.

Artículo 11.- De la autorización de fraccionamiento. - De conformidad con lo establecido en el artículo 470 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización se faculta al Alcalde/sa para que, mediante Resolución Administrativa proceda con el fraccionamiento del predio.

Artículo 12.- Suscripción de escrituras. - Se autoriza al señor Alcalde a suscribir las respectivas escrituras públicas de adjudicación a favor de los beneficiarios que han presentado las correspondientes declaraciones juramentadas de posesión que forman parte del expediente conforme lo especificado en el Título IV RECONOCIMIENTO Y CALIFICACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO, CAPÍTULO II DEL PROCESO DE TITULARIZACION, artículo 56 y siguientes de la Ordenanza que Norma y Controla la Regularización, Adjudicación y Titularización de Terrenos en el cantón Valencia.

Cuando por efectos del proceso de legalización y adjudicación administrativo se produzcan controversias de dominio o derechos personales entre el beneficiario del acto administrativo y quien pretenda ser titular del derecho de dominio sobre los derechos y acciones del lote o bien inmueble fraccionado, estás serán conocidas y resueltas por el juez competente en juicio ordinario.

Artículo 13.- De los gastos. - Se aplicará lo dispuesto en el artículo 69 de la Ordenanza que Norma y Controla la Regularización, Adjudicación y Titularización de Terrenos en el cantón Valencia.

Artículo 14.- De las tasas por legalización y servicios técnicos y administrativos. - El valor a pagar por parte del beneficiario de las adjudicaciones de lotes de terreno ubicados en el asentamiento humano regularizado será del DOS POR CIENTO (2%) del avalúo del terreno con el cual conste registrado en la Unidad de Avalúos y Catastros del GADMCV, y será cancelado previo a la celebración de la escritura de adjudicación.

Artículo 15.- De las posesionarias y los posesionarios que hasta la aprobación de la presente Ordenanza no se han acogido al proceso de regularización. - Presentarán su requerimiento de regularización ante el Ejecutivo del Gobierno Municipal, quien previo informe jurídico y revisión de lo dispuesto en la presente Ordenanza, correrá traslado al Concejo Municipal para la expedición de la Resolución, para la aplicación del artículo 12 de la norma municipal ibidem.

Artículo 16.- Del patrimonio familiar y prohibición de enajenar. - Los lotes adjudicados, quedarán constituidos en patrimonio familiar y no podrán ser enajenados durante un plazo de diez años contados a partir de la adjudicación; luego de lo cual quedará en libertad de enajenarse, siempre y cuando no tenga valores de pago pendientes con el Gobierno Autónomo Descentralizado.

DISPOSICIONES GENERALES. -

PRIMERA. - La Secretaría de Concejo procederá a correr traslado a la Secretaría General con el expediente que contiene los anexos que forman parte del proyecto de Ordenanza y que son documentos integrantes de la misma, los cuales reposarán en los archivos de la Secretaría General

del GADMCV, así como la Ordenanza protocolizada e inscrita en el Registro Municipal de la Propiedad y Mercantil del cantón Valencia. La Secretaría General será la encargada de digitalizar los archivos y, a través de correo electrónico los enviará a la Dirección de Gestión Financiera, Dirección de Obras Públicas, Dirección de Urbanismo y Ordenamiento Territorial, Dirección de Catastro, Procuraduría Sindica Municipal, Registro Municipal de la Propiedad y Mercantil del cantón Valencia, Unidad de Administración y Control de Bienes, Coordinación de Planificación Institucional, Coordinación de Ambiente, Unidad de Riesgos, Unidad de Rentas, Tesorería, Unidad de Planeamiento Urbano y Rural, Unidad de Legalización de Suelo Urbano y Rural, Secretaría de Concejo.

SEGUNDA. - Para toda nueva edificación y legalización de lotes en el Asentamiento Humano aprobado, los propietarios deberán obtener los respectivos permisos y cumplir con lo dispuesto en las Normas Ecuatorianas de la Construcción y demás normativa concordante a la misma.

TERCERA. - Queda prohibido realizar rellenos, cerramientos, construcciones, disposiciones, descargas de aguas residuales y cualquier intervención que altere el cauce o franja de protección del estero que atraviesa el asentamiento humano regularizado, salvo autorización de la autoridad competente.

CUARTA.- Previo informes de la Unidad de Gestión de Riesgos y la Unidad de Planeamiento Urbano y Rural, la Dirección de Urbanismo y Ordenamiento Territorial realizará el procedimiento administrativo de instrucción sobre las construcciones que se encuentran en los márgenes de protección del estero que atraviesa el asentamiento humano regularizado; concluido el mismo notificará a la Comisaria Municipal para que ejerza el procedimiento sancionatorio que corresponda, respetando el debido proceso establecido en el Código Orgánico Administrativo.

DISPOSICIÓN FINAL

ÚNICA. - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su promulgación del Ejecutivo del GADM Valencia, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, gaceta municipal y página web.

Dada y firmada en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Valencia, a los 23 días del mes de octubre del año dos mil veintiséis.

Cúmplase. -

Validar únicamente en FirmaEC.
Firmado electrónicamente por:
DANIEL VICENTE MACIAS LOPEZ

Ing. Daniel Vicente Macías López
ALCALDE DEL CANTÓN VALENCIA

Lo certifico. –

Validar únicamente en FirmaEC.
Firmado electrónicamente por:
OSCAR HERIBERTO SANCHEZ VEGA

Ab. Oscar Sánchez Vega
SECRETARIO DEL CONCEJO

CERTIFICO: Que, **LA ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACION DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO CONSOLIDADO "EL PARAISO"**, fue debidamente discutida y aprobada por el Concejo Municipal del GAD Municipal del cantón Valencia, en dos sesiones distintas, celebradas los días 02 de octubre de 2026 y 23 de octubre de 2026, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 322 del COOTAD.

Valencia, 23 de octubre de 2026.

Validar únicamente en FirmaEC.
Firmado electrónicamente por:
OSCAR HERIBERTO SANCHEZ VEGA

Ab. Oscar Sánchez Vega
SECRETARIO DEL CONCEJO

ALCALDÍA DEL CANTÓN. - En Valencia, a los 28 días del mes de octubre de 2026. De conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 324 del COOTAD, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto **LA ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACION DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO "EL PARAISO"**, está de acuerdo con la Constitución y Leyes de la República. - SANCIONO. - La presente Ordenanza entrará en vigencia, a partir de su promulgación, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, página web institucional y/o Gaceta Municipal.

Valencia, 28 de octubre de 2026.

Validar únicamente en FirmaEC.
Firmado electrónicamente por:
DANIEL VICENTE MACIAS LOPEZ

Ing. Daniel Vicente Macías López
ALCALDE DEL CANTÓN VALENCIA

SECRETARÍA GENERAL. - Valencia, a los 28 días del mes de octubre de 2026, proveyó, firmó y ordenó la promulgación inmediata **de LA ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACION DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO "EL PARAISO"**, Ing. Daniel Vicente Macias López, Alcalde del cantón Valencia.

Valencia, 28 de octubre de 2026.

Validar únicamente en FirmaEC.
Firmado electrónicamente por:
OSCAR HERIBERTO SANCHEZ VEGA

Ab. Oscar Sánchez Vega
SECRETARIO DEL CONCEJO