CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTON VALENCIA

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

EXPOSICION DE MOTIVOS:

El cantón Valencia, en su constante dinámica de crecimiento demográfico y expansión urbana, enfrenta el desafío de gestionar ocupaciones territoriales históricas que se han consolidado al margen de las planificaciones urbanísticas formales. El asentamiento humano de hecho y consolidado denominado "Nuevos Horizontes" constituye un claro ejemplo de este fenómeno, con un origen que se remonta de forma verificada al año mil novecientos noventa y ocho. A lo largo de casi tres décadas, este sector ha experimentado un proceso irreversible de consolidación social, física y constructiva. En la actualidad, el asentamiento abarca una superficie total de diecisiete mil novecientos dieciséis comas setenta y cuatro metros cuadrados y alberga a treinta y siete posesionarios históricos, distribuidos en cuarenta y ocho lotes. Los informes técnicos de las dependencias municipales del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Valencia demuestran que el sector posee un alto grado de consolidación habitacional, contando con edificaciones permanentes en la gran mayoría de sus predios. Asimismo, la zona dispone de una red vial completamente adoquinada, construcción de aceras en su totalidad y acceso a redes principales de servicios básicos como agua potable y alcantarillado sanitario. A pesar de esta evidente realidad urbana y del arraigo de sus habitantes, los ocupantes carecen de títulos de propiedad individuales inscritos, manteniéndose el predio primigenio en una condición jurídica de informalidad o proindiviso que frena el desarrollo familiar y limita la planificación técnica integral.

La viabilidad de este proceso de regularización se sustenta en un diagnóstico riguroso y favorable emitido por las áreas competentes de la municipalidad, desde la perspectiva del planeamiento urbano y rural, el asentamiento se localiza de forma idónea en suelo urbano no consolidado, con un uso de suelo residencial compatible con las directrices del Plan de Uso y Gestión de Suelo vigente. Por su parte, la Unidad de Gestión de Riesgos ha certificado formalmente que los terrenos ocupados por Nuevos Horizontes no se encuentran en zonas de riesgo o de amenaza natural que pongan en peligro la vida o la integridad física de sus habitantes, validando así su permanencia definitiva en el modelo de ocupación urbana cantonal. En el ámbito ambiental, se cuenta con el Certificado de Intersección Ambiental emitido por la Autoridad Ambiental Nacional, el cual ratifica que el área no interseca con el Sistema Nacional de Áreas Protegidas, Patrimonio Forestal ni Zonas Intangibles, determinando que no existen restricciones de carácter ecológico que afecten el procedimiento. Si bien las direcciones técnicas identifican la necesidad de coordinar mejoras progresivas y mantenimientos correctivos en la red de agua potable y alcantarillado debido a limitaciones operativas del sistema, se ratifica la preexistencia física y la operatividad de estos servicios fundamentales para la comunidad.

La informalidad en la tenencia de la tierra vulnera derechos fundamentales consagrados en la Constitución de la República del Ecuador, la cual garantiza el derecho a un hábitat seguro, saludable y a una vivienda adecuada y digna. El ordenamiento jurídico otorga a los Gobiernos Municipales las competencias exclusivas para planificar el desarrollo cantonal y regular el uso y ocupación del suelo, para resolver estas realidades, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización dota al concejo municipal de herramientas excepcionales, facultando la partición administrativa o fraccionamiento de suelo para regularizar y legalizar asentamientos.

La presente Ordenanza persigue fines de justicia social y eficiencia administrativa orientados a garantizar la seguridad jurídica de sus ocupantes, al proveer de títulos de propiedad individuales y debidamente registrados a los posesionarios. A nivel municipal, viabiliza la planificación sectorial para la intervención formal y progresiva con obras de infraestructura complementaria bajo criterios de asignación presupuestaria legal y por último se establece una medida de protección familiar al declarar los lotes regularizados bajo el régimen de patrimonio familiar por

un periodo de diez años, impidiendo la especulación de la tierra y asegurando el bienestar del núcleo familiar.

En atención a lo resuelto por el Concejo Municipal, que declaró la Regularización Prioritaria de este sector, y amparados en los informes técnicos, ambientales y el criterio jurídico favorable de la Procuraduría Síndica, se somete a debate y aprobación este cuerpo normativo como un acto de corresponsabilidad pública para consolidar el Buen Vivir en el cantón Valencia.

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 PUGS 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, 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, 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 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, Resolución de Concejo No. 123-182-2022, el Concejo del GADMCV declaró de utilidad pública e interés social, con fines de expropiación especial, el lote de terreno que comprende el sector denominado "Nuevos Horizontes", 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 Artículo 596 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD;

Que, Resolución Administrativa No. 199-2022-A.- Se extingue el dominio del lote de terreno antes indicado: "Artículo 1.- Extinción del dominio. - Declarar mediante expropiación administrativa, la extinción del dominio de un área de terreno de 14.460 m2 (CATORCE MIL CUATROCIENTOS SESENTA METROS CUADRADOS) de superficie, de propiedad de los Herederos del Sr. Abel Jiménez Salazar (...)";

Que, mediante Resolución de Concejo No. 460-117-2026 de fecha 12 de junio de 2026, el Concejo Municipal resolvió: "ART. 1.- DECLARAR LA REGULARIZACIÓN PRIORITARIA DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO "NUEVOS HORIZONTES", UBICADO EN LA ZONA URBANA DEL CANTON VALENCIA, CON UNA SUPERFICIE DE 17.916,74 M2, CON EL PROPÓSITO DE GARANTIZAR LA SEGURIDAD JURIDICA DE SUS TREINTA Y SIETE POSESIONARIOS";

Que, mediante oficio No. 003 GADMCV-AHNH-UPUR-MEFP-2026 de fecha 16 de julio del 2026, la Unidad de Planeamiento Urbano y Rural del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Valencia, hace constar el informe técnico de factibilidad técnica para la aprobación del Asentamiento Humano de Hecho "Nuevos Horizontes", 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 “Nuevos Horizontes”, mediante el levantamiento planimétrico, la inspección de campo y la revisión de la información técnica proporcionada por las 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 completamente adoquinada con el 100% de aceras construidas, 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 el suelo urbano no consolidado, dentro del Polígono de Intervención Territorial PIT-URECN-02, 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. (…) En función del análisis territorial efectuado, se determina que el Asentamiento Humano de Hecho “Nuevos Horizontes” presenta un alto grado de consolidación urbana, evidenciado por la ocupación existente, la presencia de viviendas y edificaciones con características constructivas consolidadas, así como por la estructura vial actualmente conformada. La superficie destinada a vías públicas representa el 37.63% del área total del asentamiento, superando el 35% establecido en el artículo 424 del COOTAD. En consecuencia, desde el componente técnico territorial, no resulta procedente generar nuevas afectaciones sobre los predios consolidados para la incorporación de áreas verdes o comunales, debiendo mantenerse la estructura urbana y vial actualmente existente, conforme a las condiciones físicas y territoriales verificadas en el asentamiento. (…)”;

Que, mediante oficio No. 568-GADMCV-CATASTROS-DC-2026 de fecha 16 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 “Nuevos Horizontes” e información catastral de los predios que lo 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 1998 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. 558-GADMCV-CGA-2026 de fecha 22 de julio del 2026, concluye: “De la revisión de la documentación técnica que integra el expediente administrativo, del análisis de la información cartográfica disponible, 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 “Nuevos Horizontes”, 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 predominante residencial y un grado importante de consolidación urbana, cuyas características físicas y ambientales evidencian una intervención antrópica previamente establecida, sin identificarse componentes ambientales estratégicos, ecosistemas frágiles, áreas protegidas o recursos naturales que requieran medidas especiales de conservación en el marco del presente procedimiento. El Informe Técnico N° 007-GADMCV-DUOT-UGR, emitido por la Unidad de Gestión de Riesgos, determina que el asentamiento humano de hecho “Nuevos Horizontes” no se encuentra ubicado en una zona de riesgo, criterio técnico que ha sido considerado dentro del presente análisis conforme a las

competencias de dicha dependencia. (…) El Certificado de Intersección Ambiental, correspondiente al código MAE-RA-2026-595896, 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 administrados por la Autoridad Ambiental Nacional. (…) En el ámbito de las competencias de la Coordinación de Gestión Ambiental, las condiciones físicas y ambientales del asentamiento humano de hecho "Nuevos Horizontes" y de su entorno inmediato resultan compatibles con el proceso de regularización contemplado en la normativa municipal vigente, por lo que se emite criterio técnico favorable para la continuidad del trámite administrativo previsto en la Ordenanza";

Que, la Dirección de Obras Públicas Municipales, mediante oficio No. 019-GADMCV-DGOPM-LJBB-2026 de fecha 14 de agosto del 2026, concluye: "1. De acuerdo con la información técnica oficial emitida por la EMAPAV-EP, en el Asentamiento Humano "Nuevos Horizontes" existen redes principales de agua potable y alcantarillado sanitario. (…) 2. EMAPAV-EP determina que la infraestructura de agua potable existente presenta limitaciones de capacidad derivadas del déficit entre la producción y la demanda del actual sistema. (…) 3. Existe cobertura física e infraestructura para la prestación del servicio de agua potable; sin embargo, las condiciones actuales del sistema no garantizan continuidad, presión adecuada ni abastecimiento uniforme en todos los sectores. (…) 4. El sistema de alcantarillado sanitario se encuentra instalado y operativo, aunque requiere intervenciones de mantenimiento correctivo en determinados componentes de la infraestructura. (…) 5. La información referente a la existencia, capacidad y disponibilidad de los servicios públicos analizados corresponde a los criterios técnicos emitidos por EMAPAV-EP en el ámbito de sus competencias institucionales."; adicionalmente existe un pronunciamiento de la Dirección de Obras Públicas Municipales que indica: "En atención a lo solicitado (…) esta Dirección de Obras Públicas informa que en el Asentamiento Humano "Nuevos Horizontes" existen redes principales de agua potable y alcantarillado sanitario. (…) De igual manera, se pone en conocimiento que, conforme el informe emitido por la EMAPAV-EP, la infraestructura existente presenta limitaciones de capacidad y disponibilidad para el servicio de agua potable, derivadas del déficit de producción y de las condiciones operativas actuales del sistema, mientras que el sistema de alcantarillado sanitario se encuentra operativo, aunque requiere mantenimiento correctivo en determinados elementos de la red. (…)";

Que, la Unidad de Gestión de Riesgos, mediante oficio No. 076 GADMCV-DUOT-UGR de fecha 27 de agosto del 2026 certifica "(…) que los solares del Asentamiento Humano "NUEVOS HORIZONTES" perteneciente al cantón Valencia NO SE ENCUENTRAN EN ZONA DE RIESGOS";

Que, la Procuraduría Sindica Municipal, mediante informe jurídico N° 581-GADMCV-PS de fecha 01 de septiembre del 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 "Nuevos Horizontes";

Que, en el informe técnico No. 008 DUOT-2026 emitido por la Dirección de Urbanismo y Ordenamiento Territorial, se hace constar: "5. RECOMENDACIONES GENERALES **(…)** Como el resultado del diagnóstico integral realizado en el Asentamiento Humano de Hecho "Nuevos Horizontes", y con el objetivo de garantizar la solidez jurídica, técnica y administrativa de las actuaciones 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 viabilidad de la regularización prioritaria, se plantean a continuación las siguientes recomendaciones: (…) Gestionar e implementar progresivamente obras de mejoramiento urbano e infraestructura básica, de acuerdo a 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 "Nuevos Horizontes", 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 "Nuevos Horizontes", a fin de implementar progresivamente las acciones que correspondan para mejorar las condiciones de prestación del servicio y la operatividad de la infraestructura existente.(…) En virtud de los antecedentes expuestos, los informes técnicos y criterios emitidos por las unidades competentes, y de conformidad con la normativa vigente, la Dirección de Urbanismo y Ordenamiento Territorial, dentro del ámbito de sus competencias, deja constancia de que el presente informe ha sido elaborado con base en la información y documentación que forma parte del expediente administrativo, y recomienda la continuidad del proceso de regularización prioritaria del Asentamiento Humano de Hecho "Nuevos Horizontes", correspondiendo a las instancias competentes adoptar las decisiones y actuaciones administrativas, técnicas y jurídicas que procedan para la prosecución y culminación del trámite".

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 "NUEVOS HORIZONTES"

Artículo 1.- Objeto.- La presente Ordenanza tiene por objeto declarar la regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado "Nuevos Horizontes"; y, reconocer y aprobar el fraccionamiento del predio de una superficie 17.916,74 metros cuadrados, cuyas claves catastrales se encuentran determinadas en el oficio No. 568-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 "Nuevos Horizontes", ubicado en el cantón Valencia, provincia de Los Ríos.

Los posesionarios del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado "Nuevos Horizontes", 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:	CALLEJÓN S/N	con 14,36m
	ANCHO DE CALLE QUEVEDO	con 18,69m
	LOTIZACION ABEL JIMENEZ	con 103,77m
	ANCHO DE CALLE GENERAL ENRIQUEZ	con 21,44m
	LOTIZACIÓN ABEL JIMENEZ	con 71,00m
SUR:	PROPIEDAD PRIVADA	con 11,92m
	PROPIEDAD PRIVADA	con 8,78m
	ANCHO DE CALLE QUEVEDO	con 18,68m
	PROPIEDAD PRIVADA VARIOS	con 101,89m
	ANCHO DE CALLE GENERAL ENRIQUEZ	con 21,39m
	PLAZA DE MARISCOS	con 72,08m
ESTE:	ANCHO DE CALLEJON S/N	con 5,53m
	PROPIEDAD PRIVADA	con 58,18m
	ANCHO DE CALLE 16 DE AGOSTO	con 13,95m
OESTE:	LOTIZACIÓN HORIZONTES	con 25,16m
	ANCHO DE CALLEJON S/N	con 6,07m
	LOTIZACIÓN HORIZONTES	con 39,02m

LADO EST—PV	COORDENADAS UTM ESTE (X)	NORTE (Y)
1	683,028.8469	9,894,991.3311
2	683,028.7729	9,895,000.1149
3	683,016.8572	9,895,000.4328
4	683,016.4388	9,895,005.4153
5	683,016.2310	9,895,009.8104
6	683,015.8499	9,895,014.7959
7	683,015.3587	9,895,025.5473
8	683,015.4578	9,895,031.6188
9	683,014.8359	9,895,050.9520
10	683,014.2698	9,895,059.9342
11	683,013.8243	9,895,067.0034
12	683,013.8175	9,895,070.5908
13	683,028.1805	9,895,070.5530
14	683,030.2307	9,895,070.5476
15	683,044.7429	9,895,069.1541
16	683,045.7140	9,895,068.9775
17	683,057.1835	9,895,068.6762
18	683,066.8372	9,895,068.4153
19	683,086.8565	9,895,065.0722
20	683,123.5615	9,895,061.5287
21	683,150.0959	9,895,060.7017
22	683,171.5004	9,895,059.4430
23	683,242.7336	9,895,053.2585
24	683,242.4560	9,895,047.7320
25	683,243.2487	9,895,027.4017
26	683,243.7366	9,895,018.5569
27	683,244.2384	9,895,009.4609
28	683,243.1157	9,894,989.6285
29	683,242.2893	9,894,975.7038
30	683,170.3187	9,894,979.6020
31	683,148.9661	9,894,980.8700
32	683,047.4611	9,894,989.7100

CLAVES CATASTRALES DE LOS

LOTES QUE CONFORMAN EL ASENTAMIENTO

CLAVE ACTUAL	
12-11-50-001-001-008-008-000-000-000	12-11-50-001-001-010-014-000-000-000
12-11-50-001-001-008-009-000-000-000	12-11-50-001-001-010-015-000-000-000
12-11-50-001-001-009-011-000-000-000	12-11-50-001-001-010-016-000-000-000
12-11-50-001-001-009-012-000-000-000	12-11-50-001-001-010-017-000-000-000
12-11-50-001-001-009-013-000-000-000	12-11-50-001-001-010-018-000-000-000
12-11-50-001-001-009-014-000-000-000	12-11-50-001-001-010-020-000-000-000
12-11-50-001-001-009-015-000-000-000	12-11-50-001-001-010-021-000-000-000
12-11-50-001-001-009-016-000-000-000	12-11-50-001-001-010-022-000-000-000
12-11-50-001-001-009-017-000-000-000	12-11-50-001-001-010-023-000-000-000
12-11-50-001-001-009-018-000-000-000	12-11-50-001-001-010-024-000-000-000
12-11-50-001-001-009-019-000-000-000	12-11-50-001-001-010-025-000-000-000
12-11-50-001-001-009-020-000-000-000	12-11-50-001-001-010-026-000-000-000
12-11-50-001-001-009-021-000-000-000	12-11-50-001-001-010-031-000-000-000
12-11-50-001-001-009-022-000-000-000	12-11-50-001-001-010-032-000-000-000
12-11-50-001-001-009-023-000-000-000	12-11-50-001-001-013-005-000-000-000
12-11-50-001-001-009-024-000-000-000	
12-11-50-001-001-009-025-000-000-000	
12-11-50-001-001-009-026-000-000-000	

Área de lotes:	11173,8296	m^2	62.37%
Área de vías:	6742,8973	m^2	37.63%
Área total del terreno:	17916,7269	m^2	100.00%
Número de lotes:	48,00		

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 declaratoria de regularización prioritaria la superficie del predio es de 17.916,74 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 41 lotes con edificación

	07 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 "Nuevos Horizontes", 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 del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Valencia.

Artículo 7.- Calificación de riesgos. - Acorde a lo indicado por la Unidad de Gestión de Riesgos, el lote de terreno donde se encuentra ubicado el asentamiento humano de hecho denominado "Nuevos Horizontes", no se encuentra en zona de riesgos.

Artículo 8.- De la infraestructura.- El asentamiento humano de hecho y consolidado denominado "Nuevos Horizontes" ubicado en la parroquia y cantón Valencia, contempla un sistema vial de uso público, debido a que este es un asentamiento humano de hecho desde el año 1998, con un ochenta y cinco coma cuarenta y dos por ciento (85.42%) de consolidación de viviendas, las obras civiles y de infraestructura se encuentran ejecutadas en base a los informes emitidos por la Dirección de Gestión de Obras Públicas, los anchos viales son los que se encuentran determinados con los siguientes anchos:

Vía Principal "V-1"	21.42	metros
Vía Principal "V-2"	18.60	metros
Vía "V-3"	14.00	metros
Vía "V-4"	6.27	metros
Vía "V-5"	5.53	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 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 Alcalde/sa 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, valor que 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 11 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 Comisaría 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 02 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 "NUEVOS HORIZONTES",** fue debidamente discutida y aprobada por el Concejo Municipal del GAD Municipal del cantón Valencia, en dos sesiones distintas, celebradas los días 28 de septiembre de 2026 y 02 de octubre de 2026, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 322 del COOTAD.

Valencia, 02 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 08 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 "NUEVOS HORIZONTES"**, 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, 08 de octubre de 2026.



Ing. Daniel Vicente Macías López
ALCALDE DEL CANTÓN VALENCIA

SECRETARÍA GENERAL. - Valencia, a los 08 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 "NUEVOS HORIZONTES"**, Ing. Daniel Vicente Macias López, Alcalde del cantón Valencia.

Valencia, 08 de octubre de 2026.



Ab. Oscar Sánchez Vega
SECRETARIO DEL CONCEJO