



ORDENANZA N° 0075-GADMCE

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

ANTECEDENTES.- El asentamiento humano informal consolidado y de expansión urbano " LUCHA DE LOS POBRES ", se encuentra ubicado frente a la vía Refinería Estatal de Esmeraldas, de la Parroquia Urbana "Simón Plata Torres", Cantón y Provincia de Esmeraldas, mismo que se encuentra ocupado por sus posesionarios desde hace más de 12 años, en la actualidad existen construcciones mixtas de 1 y 2 plantas en hormigón armado, en caña guadua y zinc, cuentan con servicios básicos de agua potable, alcantarillado, alumbrado público y energía eléctrica, vías de acceso. Lote de terreno que fue adquirido según providencia de Adjudicación sin Hipoteca, otorgada por el Instituto Nacional de Desarrollo Agrario, a favor del señor Fausto Enrique Matamba Puerta, relativo a un lote de terreno o predio s/n ubicado en la Parroquia Urbana "Simón Plata Torres", Cantón y Provincia de Esmeraldas, bajo repertorio No. 4456 y registro No. 103 de fecha 6 de noviembre de 2002, dando una superficie de 41.83 hectáreas. Inmueble ubicado actualmente en la parroquia urbana "Simón Plata Torres", mismo que tiene los siguientes linderos y dimensiones: Por el Norte, con varios propietarios, en 316, 42 metros; por el Sur, varios propietarios con 502,41 metros; por el Este, vía Refinería Estatal de Esmeraldas y Río Teaone, en 1266,33 metros; y, por el Oeste, con varios propietarios en 1494,94 metros.

Se evidencia el estudio socio - económico realizado por el Gobierno Municipal de fecha 12 de septiembre del año 2018, mismo que establece la presencia de alrededor de 750 familias que habitan en dicho sector, estudio que debe actualizarse en función del espacio real y actual, con cavidad, superficie y linderos.

La distribución física urbanística se realizará de conformidad a los siguientes porcentajes de las áreas:

Área de lotes	292.386,074 m2	71,02%
Área de vías	95.404,002 m2	23,18%
Área verde y comunal	23.883,238 m2	5,80%
AREA TOTAL	411.673,314 m2	100.00%



EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ESMERALDAS.

CONSIDERANDO:

Que la regularización del suelo es un paso fundamental para asegurar la planificación urbanística.

Que la obligación de los poderes públicos propende atender los graves problemas planteados que afectan directamente a personas y familias de escasos recursos económicos, a fin que de forma legal accedan a la titularización de dominio de los terrenos.

Que el Artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador señala "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 238 de la Constitución de la República del Ecuador establece, "Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiaridad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana".

Que el Artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, establece "Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley; numeral 1).- Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, 2).- Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; numeral 14 inciso segundo "En el ámbito de sus competencias y territorio y en uso de sus funciones expedirán ordenanzas cantonales".

Que el Artículo 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece "Al concejo Municipal le corresponde, 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"

J



Que el Artículo 486 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía, y Descentralización, señala "Cuando por resolución del órgano de Legislación y Fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano, se requiera regularizar y legalizar asentamientos humanos consolidados de interés social ubicados en su circunscripción territorial en predios que se encuentran proindiviso, la alcaldesa o el alcalde, a través de los órganos administrativos de la Municipalidad, de oficio o a petición de parte, estará facultado para ejercer la partición administrativa siguiendo el procedimiento y reglas".

Que el Artículo 596 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece .- EXPROPIACION ESPECIAL PARA REGULARIZACION DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DE INTERES SOCIAL EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA, "Con el objeto de regularizar el asentamientos humano de hecho en suelo urbano y de expansión urbana de propietarios particulares, los gobiernos autónomos descentralizados metropolitanos o municipales, mediante resolución del órgano Legislativo, pueden declarar esos predios de utilidad pública e interés social con el propósito de dotarlos de servicios básicos y definir la situación jurídica de los poseionarios , adjudicándoles los lotes correspondientes".

Art. 596, ordinal 4, inciso segundo del COOTAD, textualmente dice "...A fin de evitar el enriquecimiento injusto del titular, en concordancia con la prohibición constitucional de obtener beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, el justo precio por metro cuadrado expropiado será determinado en la ordenanza correspondiente, considerándose al efecto la real capacidad de pago y la condición socioeconómica de los poseionarios, sobre la base del valor del predio sin tomar en consideración las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía...".

Base Legal.-

*Constitución de la República del Ecuador.

*Código Orgánico de Organización Territorial y Autonomía y Descentralización (COOTAD), Art. 596.

* Ordenanza que regula la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, valoración, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales para el bienio 2018 - 2019., (Plano de valoración del Suelo.)

*Plan de Ordenamiento Territorial.

*Encuesta socioeconómica del barrio "LUCHA DE LOS POBRES".

JA



En uso de sus facultades legales:

EXPIDE:

LA ORDENANZA DE DETERMINACIÓN DE JUSTO PRECIO POR METRO CUADRADO EXPROPIADO DEL VALOR DE LA TIERRA EN EL SECTOR "LUCHA DE LOS POBRES", UBICADO EN LA PARROQUIA SIMON PLATA TORRES, DEL CANTON ESMERALDAS

Artículo 1.- Objetivo.-

Declárese la determinación del justo precio por metro cuadro expropiado del valor de la tierra, en el sector "LUCHA DE LOS POBRES", ubicado en la parroquia urbana Simón Plata Torres, en consideración a los parámetros y resultados del estudio socio económico, practicado por la Dirección de Desarrollo Comunitario.

a.- Beneficiar a los posesionarios de buena fe 750 familias del asentamiento humano irregular y consolidado del barrio "LUCHA DE LOS POBRES".

Artículo 2.- Zonas no susceptibles de Regularización.- No podrán ser objeto de proceso de Regularización y no se podrá extender escritura pública, a las personas que se encuentren ubicadas en áreas verdes Municipales, los ubicados en franjas de derecho de vías, zonas de riesgo, zonas de protección ecológica, donde no sea viable un cambio de zonificación, zonas de protección especial, los terrenos con pendientes superiores a los 25 metros, la parte que no se halle afectada se podrá autorizar el fraccionamiento y la adjudicación individual de los lotes no afectados y no se autorizara en las zonas no susceptibles de regularización. Para lo cual se requerirá el certificado de habitabilidad por parte de la Dirección de Riesgos.

Artículo 3.- VALORACION DEL METRO CUADRADO DE LA TIERRA.- En la valoración del metro cuadrado de la tierra a efectos de determinar el justo precio de la misma, se toma como base los parámetros arrojados por el estudio socioeconómico (ingresos, empleo, subempleo, desempleados) se describen en tres parámetros.

Rango No.1: Ingresos menores a un sueldo básico, localizada desde la cuarta fila de manzanas hacia la parte final, paralela a la vía principal, considerando los siguientes números de manzanas 151, 152, 157, 183, 176, 161, 165, 163, 162, 144,



145,146, 138, 139,140, 279, 295, 183, 197, 806, 182, 181, 986 este rango se cuantifica a razón de US1,00.

Rango No.2: Ingresos iguales a un sueldo básico localizada en la segunda y tercera fila de manzanas paralela a la vía principal, considerando los siguientes números de manzanas 174, 175, 172, 170, 166, 510, 159, 155, 707, 148, 143, 149, 142, 136, 188, 179, 180, 189, 137, 143, 149, 296, 154 este rango se cuantifica a razón de US2,00.

Rango No.3: Ingresos superiores a un sueldo básico, localizada de forma paralela a la vía principal, considerando los siguientes números de manzanas 187, 393, 303, 195, 769, 797, 799, 967, 967, 169, 164, 511, 158, 153, 141, 135, 186, 178, 802, este rango se cuantifica a razón de US4,00.

Esta distribución de los quínteles se la puede evidenciar en el plano de precios que adjuntamos.

Recomendamos que en el sector de la "Lucha de las Pobres", a los posesionarios que estén considerados en el Rango No.1 (Ingresos menores a un sueldo básico), indistintamente de su localización se considere el valor de US\$1,00 por metro cuadrado.

Se considerará la situación económica de los posesionarios, previo a la verificación in situs, se aplicará a saber el valor de 1.00 mts² de la tierra.

Artículo 4.- Encárguese a las Direcciones Financiera, Planificación, Avalúos y Catastros del Gobierno Municipal, el cumplimiento del justo precio previstos en la presente ordenanza.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- Aprobada la ordenanza de regularización de justo precio, encárguese a las direcciones de Avalúos y Catastros y Planificación, el perfeccionamiento del catastro del área materia de la expropiación.

SEGUNDA.- Considérese el 15% del área total del lote de terreno como áreas verdes de conformidad con el Art. 424, inciso segundo del COOTAD.

TERCERA.- Reglas Internas.- Este instrumento normativo, es obligatorio su aplicación por parte de los servidores públicos del GAD Municipal de conformidad con las leyes y normas vigentes.-

DISPOSICIONES TRANSITORIAS



PRIMERA.- La presente ordenanza será aplicable exclusivamente al asentamiento humano de hecho consolidado "LUCHA DE LOS POBRES", que a la fecha de su sanción y publicación hayan sido declarados.

SEGUNDA.- Lo no previsto en esta ordenanza, se recurrirá al COOTAD y leyes sobre la materia.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS

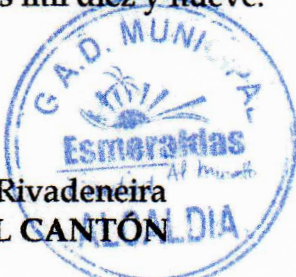
Deróguese toda disposición existente contenida en ordenanza sobre esta materia, en el sector "LUCHA DE LOS POBRES".

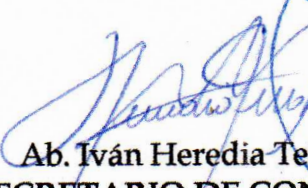
DISPOSICION FINAL

VIGENCIA.- La presente ordenanza entra en vigencia a partir de su promulgación, sin perjuicio de su publicación en la página Web Institucional.

DADO y firmado en la sala de sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Esmeraldas, a los veinticuatro días del mes de enero del dos mil diez y nueve.


Dr. Lenin Lara Rivadeneira
ALCALDE DEL CANTÓN




Ab. Iván Heredia Tello
SECRETARIO DE CONCEJO



CERTIFICO: QUE LA ORDENANZA DE DETERMINACIÓN DE JUSTO PRECIO POR METRO CUADRADO EXPROPIADO DEL VALOR DE LA TIERRA EN EL SECTOR "LUCHA DE LOS POBRES", UBICADO EN LA PARROQUIA SIMON PLATA TORRES, DEL CANTON ESMERALDAS fue discutida y aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Esmeraldas en sesiones Ordinarias del 17 de enero del 2019 y 24 de enero del 2019, en primero y segundo debate, respectivamente.

Esmeraldas, 24 de enero del 2019


Ab. Iván Heredia Tello
SECRETARIO DEL CONCEJO





SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN ESMERALDAS.- Esmeraldas, enero 25 del 2019; a las 09H30.-**VISTOS:** De conformidad con lo dispuesto en el inciso cuarto del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito original y copias de la presente Ordenanza, al señor Alcalde, doctor Lenin Lara Rivadeneira, para su sanción respectiva.-


Ab. Iván Heredia Tello

SECRETARIO DEL CONCEJO



ALCALDIA MUNICIPAL DEL CANTON.- De conformidad con lo estipulado en el inciso tercero del Art 322 y Art 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización (COOTAD), **SANCIONO Y ORDENO** la promulgación a través de su publicación de la **ORDENANZA DE DETERMINACIÓN DE JUSTO PRECIO POR METRO CUADRADO EXPROPIADO DEL VALOR DE LA TIERRA EN EL SECTOR "LUCHA DE LOS POBRES", UBICADO EN LA PARROQUIA SIMON PLATA TORRES, DEL CANTON ESMERALDAS,** a los veintiocho días del mes de enero del 2019.

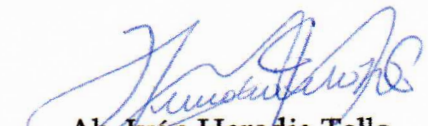
Esmeraldas, enero 28 del 2019


Dr Lenin Lara Rivadeneira
ALCALDE DEL CANTON



SECRETARIA GENERAL.- SANCIONÓ Y ORDENÓ la promulgación a través de su publicación, el señor Alcalde del cantón, doctor Lenin Lara Rivadeneira de la **ORDENANZA DE DETERMINACIÓN DE JUSTO PRECIO POR METRO CUADRADO EXPROPIADO DEL VALOR DE LA TIERRA EN EL SECTOR "LUCHA DE LOS POBRES", UBICADO EN LA PARROQUIA SIMON PLATA TORRES, DEL CANTON ESMERALDAS,** a los 28 días del mes de enero del 2019.

Esmeraldas, enero 28 del 2019


Ab. Iván Heredia Tello
SECRETARIO DEL CONCEJO

