



ORDENANZA N° 079 GADMCE

EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON ESMERALDAS

CONSIDERANDO:

ANTECEDENTES.- El asentamiento humano informal consolidado y de expansión urbano "4 de Abril", se encuentra ubicado en el sector "San Jorge Alto" 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 de caña, hormigón, madera, mixta y playwood, cuentan con servicios básicos de agua potable, alcantarillado, alumbrado público y energía eléctrica, vías de acceso. **Lote 1.-** De los Herederos Montaña Estupiñán, Montaña Díaz, Montaña Saltos, área 296193,84, según clave catastral 203355, sobre dicha propiedad consta una demanda que dispone el Juez Tercero de lo Civil de Esmeraldas, sobre 200 mt²; **Lote 2.-** Del señor Remberto Leonardo Gonzáles Garcés, cuyos linderos son: Por el Norte; Calle Quinta con 84 mt., por el Sur; Calle Cuarta con 84 mt.; por el Este; Calle "I" con 54 mt.; y, por el Oeste; Calle "H" con 54 mt., con un área de 4536.00 mt²., se encuentran desmembrados y vendidos varios lotes de terrenos a terceras personas, la superficie total es de 71.406,45 mts².- **Lote 3.-** Luis Marcelo Aguirre Luna y Manuela Edelmira Sánchez Gavilanes, cuyos linderos son: Por el Norte; Calle Principal Jorge Montaña Díaz con 68,79 m, por el Sur; Fideicomiso Tierra Verde con 79,57m, por el Este; Calle "G" con 218,56 m; y, por el Oeste; calle "F" con 184,38 m; área total 13806,63 mts².

Se evidencia estudio socio - económico, realizado por el Gobierno Municipal de fecha 20 de noviembre del año 2018, mismo que establece la presencia de alrededor de 700 familias 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	213120,00 M2	74.11%
Área de vías	74433,00 M2	25.89%
AREA TOTAL	287563,00 m2	100.00%

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



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 gozaran 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 normas 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".

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 “4 DE ABRIL”.

En uso de sus facultades legales:

E X P I D E:

LA ORDENANZA DE DETERMINACIÓN DE JUSTO PRECIO POR METRO CUADRADO EXPROPIADO DEL VALOR DE LA TIERRA EN EL SECTOR “4 DE ABRIL”, UBICADO EN LA PARROQUIA SIMÓN PLATA TORRES, DEL CANTÓN ESMERALDAS.

ARTÍCULO 1.- OBJETIVO.-

Declárese la determinación del justo precio por metro cuadrado expropiado del valor de la tierra, en el sector “4 de Abril”, 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 poseionarios de buena fe 700 familias del asentamiento humano irregular y consolidado del barrio “4 de Abril”.

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, los predios que se encuentran en las manzanas colindantes al eje principal determinado por la avenida principal denominada Geler Casanova Casierra, con los códigos de manzana No.494, 601, 602, 532, 522, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, este rango se cuantifica a razón de US2,00.

Rango No.2: Ingresos superiores a un sueldo básico localizada en el resto de la comunidad, considerados en la zona No.09, sector No.06 las siguientes manzanas No.533, 534, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733; y las manzanas de la zona No.17, sector No.01 asignadas con los códigos No. 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 472, 495, 528, 471 este rango se cuantifica a razón de US1,00.

Esta distribución de los quíntiles se la puede evidenciar en el Plano de precios que adjuntamos.

Recomendamos que en el sector de la "4 DE ABRIL", a los poseedores 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 poseedores, previo a la verificación in situ, 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 "4 de Abril", 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 "4 de Abril".

DISPOSICION FINAL

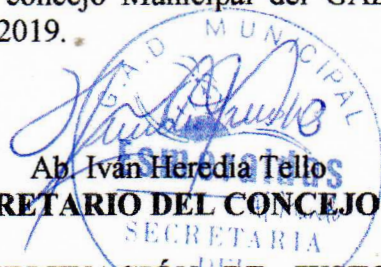
VIGENCIA.- La presente ordenanza entra en vigencia a partir de su promulgación, sin perjuicio de su publicación en la página Web Institucional.

Dado y firmado en la sala de sesiones del pleno del concejo Municipal del GAD de Esmeraldas, a los 4 días del mes de abril del año 2019.


Dr. Lenin Lara Rivas
ALCALDE DEL CANTÓN




Ab. Iván Heredia Tello
SECRETARIO DEL CONCEJO



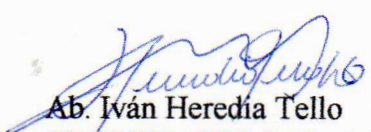
CERTIFICO: QUE LA ORDENANZA DE DETERMINACIÓN DE JUSTO PRECIO POR METRO CUADRADO EXPROPIADO DEL VALOR DE LA TIERRA EN EL SECTOR "4 DE ABRIL, UBICADO EN LA PARROQUIA SIMÓN PLATA TORRES, DEL CANTÓN ESMERALDAS, fue discutida y aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Esmeraldas en sesiones del 15 de marzo del 2019 y 4 de abril del 2019, en primero y segundo debate respectivamente.

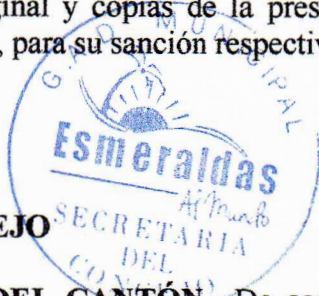


Esmeraldas, 4 de abril del 2019

Ab. Iván Heredia Tello
SECRETARIO DEL CONCEJO

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN ESMERALDAS.- Esmeraldas, 5 de abril del 2019; a las 8H30.- **VISTOS:** De conformidad con lo dispuesto en los artículos 322 y 324 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



ALCALDÍA MUNICIPAL DEL CANTÓN.- De conformidad con lo estipulado en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía 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 "4 DE ABRIL", UBICADO EN LA PARROQUIA SIMÓN PLATA TORRES, DEL CANTÓN ESMERALDAS**, a los 12 días del mes de abril del 2019.

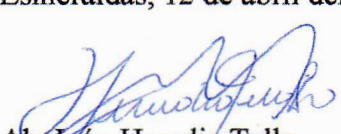
Esmeraldas, 12 de abril del 2019


Dr. Lenin Lara Rivadeneira
ALCALDE DEL CANTÓN



SECRETARÍA 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 "4 DE ABRIL", UBICADO EN LA PARROQUIA SIMÓN PLATA TORRES, DEL CANTÓN ESMERALDAS**, a los 12 días del mes de abril del 2019.

Esmeraldas, 12 de abril del 2019


Ab. Iván Heredia Tello
SECRETARIO DEL CONCEJO

