

EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ESMERALDAS

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

En la Parroquia Tachina del Cantón Esmeraldas, en los predios de sectores denominados, Tabule, Vencedores II y 21 de Noviembre, desde hace aproximadamente treinta años, se fueron asentando familias que venían de lugares aledaños del Cantón Esmeraldas, debido a la explosión demográfica y al no contar con un lugar digno para vivir, levantaron sus viviendas muchas de ellas de caña guadua y madera, estructura mixta, y en algunos casos de hormigón armado.

Sobre los predios antes detallados, los supuestos propietarios no han atendido sus tierras por más de treinta años, sino hasta cuando se construyen los puentes sobre el río Esmeraldas, que conectan con la cabecera Cantonal los predios aledaños ganaron plusvalía, y es ahí que recién los propietarios recordaron poseer justos títulos de propiedad existiendo hasta la presente fecha dificultad para que los posesionarios puedan legalizar la propiedad de la tierra en su favor.

Consecuentemente es evidente que la carencia de títulos de propiedad por parte de los posesionarios es el denominador común en los asentamientos poblacionales señalados anteriormente.

Asimismo, la obtención de títulos de propiedad mediante el proceso judicial de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio por ser posesionarios por más de quince años a través del juicio ordinario representa un costo demasiado elevado en cuanto a tiempo y dinero que los posesionarios no han estado en condiciones de asumirlos por sus limitaciones económicas.

Que los posesionarios de los sectores Tabule, Vencedores II y 21 de Noviembre, han sufrido constantes amenazas de desalojo por parte de quienes dicen ser sus legítimos propietarios, no poseedores de las tierras, creando inseguridad social, preocupación por los habitantes de dichos asentamientos, al considerar que puedan ser despojados de las tierras que han venido poseyendo por más de 30 años de manera pacífica e ininterrumpida, con ánimo de señores y dueños, en donde el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Esmeraldas, conjuntamente con el Gobierno Central han invertido ingentes recursos para dotar de servicios básicos necesarios a la comunidad, educación, deporte, vías de tránsito vehicular y peatonal, casa comunal y Junta Parroquial.

Encontrándose el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Esmeraldas, facultado por la Constitución de la República del Ecuador y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, a promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir, está obligado a remediar la situación dada en los mencionados asentamientos humanos.

CONSIDERANDO:

Que, el derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica es un derecho fundamental de las personas al tenor de lo prescrito en el Art. 30 de la Constitución de la República del Ecuador.

Que, la participación de la comunidad en los asuntos de interés público es un derecho reconocido en el Art. 57, numeral 16 y Art.61, numeral 2 de la Constitución de la República.

Que, las actividades sobre el hábitat y la vivienda requieren orientarse sobre principios de igualdad, autonomía, deliberación pública, respeto a la diferencia, control popular, solidaridad e interculturalidad, principios regulados en Art. 95 de la Constitución de la República, lo que implica el reconocimiento de significativos derechos colectivos como aquellos prescritos en el Art. 57 ibídem.

Que, el ejercicio del derecho al hábitat y la vivienda digna debe realizarse dentro del marco de función social del derecho a la propiedad en las formas reconocidas por la Constitución en su Art. 321.

Que, los programas relacionados con el derecho al hábitat y la vivienda digna deben someterse a las políticas de planificación nacional y del sector del hábitat y la vivienda, al tenor del Art. 261, numerales 4 y 6 de la Constitución de la República.

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su Art. 280 prescribe al Plan Nacional de Desarrollo como instrumento al que se sujetarán las políticas, programas y proyectos públicos, la programación y ejecución del presupuesto del Estado y la inversión y la asignación de los recursos públicos, con el carácter de obligatorio para el sector público e indicativo para los demás sectores, norma que se complementa con aquella contenida en el Art. 293 del mismo cuerpo jurídico con la formulación y la ejecución del Presupuesto General del Estado y la adecuación de los planes regionales, provinciales, cantonales y parroquiales, al referido Plan.

Que, el ejercicio de las competencias exclusivas no excluirá el ejercicio concurrente de la gestión en la prestación de servicios públicos y actividades de colaboración y complementariedad entre los distintos niveles de gobierno, al tenor del Art. 260 de la Constitución.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización COOTAD en su Art. 54, expresamente prescribe que dentro de las funciones del Gobierno Autónomo Municipal se encuentran el promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir; el establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico; el implementar un sistema de participación ciudadana para el ejercicio de los derechos y la gestión democrática de la acción municipal; el elaborar y ejecutar el plan cantonal de desarrollo, el de

ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias y en su circunscripción territorial, el ejecutar las competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la Constitución y la ley y en dicho marco, prestar los servicios públicos y construir la obra pública cantonal correspondiente, con criterios de calidad, eficacia y eficiencia, observando los principios de universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad, solidaridad, interculturalidad, subsidiariedad, participación y equidad.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización COOTAD en su Art. 596, expresamente prescribe que cada Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal establecerá mediante ordenanza los criterios para considerar un asentamiento humano como de hecho consolidado.

EXPIDE:

LA ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS EN ÁREAS DE EXPANSIÓN URBANA DE LOS SECTORES, TABULE, VENCEDORES II Y 21 DE NOVIEMBRE

Art. 1. Objeto y naturaleza de la presente ordenanza.- El objeto de la presente ordenanza es establecer el marco normativo para regular la potestad pública otorgada por el COOTAD al Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Esmeraldas en materia de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados, en tutela del derecho fundamental del Hábitat y la Vivienda prescrito en la Constitución de la República del Ecuador.

No obstante la indispensable integración y vinculación de la regularización de asentamientos humanos y de hecho consolidados con los instrumentos normativos contenidos en un Plan de Desarrollo Cantonal y el Plan de Ordenamiento Territorial, los asentamientos que se describen dentro del Art. 3, por la urgencia de la tutela del referido derecho fundamental en razón del tiempo transcurrido, constituirán la fase piloto de un programa de regularización de asentamientos humanos de naturaleza remedial o curativa, aclarándose en todo momento que la regularización no es una mera respuesta a situaciones consolidadas donde se constituyeron derechos pues eso constituiría renunciar a la planificación como instrumento público del buen vivir, contribuyendo a la reproducción del círculo vicioso de la informalidad urbana.

Los sucesivos programas de regularización de asentamientos humanos serán de naturaleza preventiva y sólo serán ubicados de conformidad a la normativa contenida en el Plan de Desarrollo Cantonal y el Plan de Ordenamiento Territorial vigente a elaborarse conforme lo preceptuado por el COOTAD.

Art. 2. Objetivos.- El objetivo prioritario es de preservar el suelo de expansión urbana para la función de vivienda de interés social, es decir, aquella protegida y urbanizada por iniciativa y recursos públicos para aquellos beneficiarios finales pertenecientes a los

grupos sociales de expansión urbana de bajos niveles de ingreso, que por sus condiciones socio-económicas, por las condiciones de habitabilidad precaria, por la exclusión social y por la segregación espacial-territorial, requieren de dicha tutela, a fin de coadyuvar la indispensable protagónica participación ciudadana en la movilización de recursos y de producción de hábitat de la economía popular, la cual es requerida para la sustentabilidad de los programas de este tipo.

En base a tales fines, el objetivo inicial es definir la situación jurídica de los posesionarios, adjudicándoles los lotes correspondientes para luego continuar con la dotación de los servicios básicos que hagan falta a los predios ocupados por los asentamientos y posteriormente ejecutar los programas públicos complementarios en materia de organización popular, salud, educación y capacitación profesional.

Art. 3. Ámbito territorial.- El ámbito territorial general de aplicación de la presente ordenanza es para el que se encuentra dentro del perímetro de expansión urbana de la Parroquia de Tachina.

El ámbito particular de aplicación de la presente ordenanza son los polígonos que delimitan los asentamientos humanos, denominados: Tabule, Vencedores II y 21 de Noviembre.

Art. 4. Criterios para considerar un asentamiento humano como consolidado.- Para el programa de regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado de expansión urbana, definido como tal en atención a la urgencia de la tutela del referido derecho fundamental en razón del tiempo transcurrido, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Esmeraldas, a través del Departamento de Desarrollo Comunitario conformará un equipo administrativa que se encargará de elaborar la investigación socio-económica de los habitantes que residen en los asentamientos conforme a los criterios que se describen más adelante, en razón a que por la naturaleza remedial o curativa del programa piloto, los datos obtenidos serán el insumo esencial para el desarrollo de los demás programas públicos que será necesario desarrollar para poder integrar los referidos asentamientos humanos al tejido urbano y también, luego de su evaluación y monitoreo de su desempeño, para desarrollar los proyectos preventivos conforme a la normativa del ordenamiento territorial.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Esmeraldas, en uso de sus atribuciones otorgadas por el COOTAD dentro de sus competencias exclusivas señaladas por la Constitución de la República del Ecuador, prescribe que ningún asentamiento humano de expansión urbana será considerado como consolidado si los habitantes de dicho asentamiento no han permanecido ininterrumpidamente en ellos al menos en un lapso de diez años, documentado entre otras pruebas con el empadronamiento dentro del Cantón.

Adicionalmente, los habitantes del asentamiento deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- a. Condiciones de precariedad económica y carecer de bienes inmuebles en el cantón.
- b. Condiciones de exclusión social, manifestada en significativas limitaciones al acceso a fuentes de trabajo, servicios públicos tales como salud, educación, promoción social, etc.
- c. Condiciones de segregación espacial-territorial, manifestada a través de indicadores de movilidad urbana, respecto al acceso a servicios públicos tales como salud, educación, promoción social, etc.
- d. Condiciones de inexistencia de factores de riesgo ambiental, en base a certificaciones otorgadas por la Unidad de Gestión Ambiental Municipal sobre la materia.
- e. Condiciones de inseguridad jurídica, manifestada en la carencia de título de dominio y situaciones documentadas sobre procesos judiciales o administrativos iniciados por parte de los legítimos propietarios del inmueble donde se encuentra ubicado el asentamiento humano, materia del programa de regularización.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Esmeraldas, como parte de sus labores de planificación, se obliga a evaluar el programa piloto en base a los resultados a obtenerse, con el fin de diseñar los subsiguientes programas de naturaleza preventiva conforme a la normativa del Plan de Desarrollo Cantonal y al Plan de Ordenamiento que deberá implementarse conforme a lo preceptuado por el COOTAD.

Art. 5. Procedimiento.- El Alcalde se encargará de exigir a las Direcciones de Planificación y Catastros, con el fin de proceder su aprobación a efectos de la partición o fraccionamiento del inmueble, la presentación de un plano que contenga junto con el nombre del asentamiento, la descripción de los linderos y mensuras debidamente georeferenciados del polígono que delimita el asentamiento, el cual deberá también incluir un listado de los habitantes del asentamiento, identificados con los números de sus documentos de identidad.

El Alcalde de la misma manera exigirá al Departamento de Desarrollo Comunitario, un único informe por escrito, donde en forma debidamente motivada, se certifique que el asentamiento en su totalidad cumple con los requisitos prescritos en la norma precedente, informe que junto con el plano descrito previamente deberá ser insertado en el título de dominio a otorgarse por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Esmeraldas.

El Concejo Cantonal sobre la base de los documentos descritos previamente y conforme al procedimiento detallado en el Artículo 596 del COOTAD, que incluye el informe del Director Financiero sobre el valor y la recomendación en materia de pago del justo precio del inmueble, dictará la respectiva resolución de utilidad pública especial, la cual deberá ser protocolizada e inscrita en el Registro de la Propiedad.

Con el fin de preservar el suelo urbano para la función de vivienda protegida y urbanizada por iniciativa y recursos públicos a quienes sean sus verdaderos beneficiarios, es decir, los grupos sociales urbanos calificados como tales, parte del pago se hará en especie a través de la valorización de la movilización de recursos y de

producción de hábitat de la economía popular, por parte de los beneficiarios, y parte será en dinero el cual será pagado en cuotas conforme a la capacidad de pago de los beneficiarios. La Dirección Financiera instrumentará la forma de cobro a los poseedores así como el pago a quienes acrediten ser propietarios. El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Esmeraldas para garantizar la totalidad del valor del inmueble, impondrá como gravamen al inmueble una hipoteca y simultáneamente se reservará para sí el nuevo valor que adquirirá el inmueble por efectos de las mejoras que dicha corporación realizará, así como por cualquier otro factor no atribuible al beneficiario del programa de regularización.

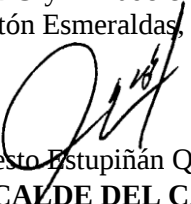
De esta manera se pretende eliminar una presión indebida del mercado inmobiliario, no solamente creando enriquecimientos injustos, sino también evitando contribuir a perennizar la reproducción del círculo vicioso de la informalidad urbana, sin incurrir en el enorme desgaste de esfuerzos para tratar de garantizar la permanencia de los beneficiarios originales en las áreas regularizadas, utilizando con poca o ninguna efectividad, limitaciones al derecho de dominio a fin de evitar la compraventa de inmuebles en las áreas beneficiadas con recursos de la comunidad por parte de terceros.

Art. 6. Acciones complementarias indispensables.- Entendiendo que la titulación extiende la legalidad a los asentamientos, pero no soluciona cuestiones cualitativas de habitabilidad, integración urbanística, inclusión social o desarrollo económico y aceptando que existen limitaciones presupuestarias, con el objeto de mitigar significativas diferencias en dotación de infraestructura sanitaria y de otros servicios, cabe realizar el mejoramiento urbano hasta su nivel de dotación final, distribuyendo en forma gradual de forma más homogénea las mejoras de estándares de calidad de los asentamientos, lo cual contribuirá también a estabilizar los precios del mercado inmobiliario, limitando las distorsiones y expectativas del mismo.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Esmeraldas realizará todos sus esfuerzos, para lo cual se obliga a incluirlos en su Plan Operativo Anual, para coordinar y direccionar el accionar de otros niveles de gobierno, en la gestión de programas públicos complementarios en materia de vivienda, infraestructura, organización popular, salud y educación y capacitación profesional, entre otros a fin de garantizar una verdadera sostenibilidad del programa y por ende el objetivo del mismo que es la inserción del asentamiento dentro del tejido urbano de la Parroquia Tachina.

Art. 7. Vigencia.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su promulgación en uno de los diarios de la ciudad, y/o Gaceta Oficial Municipal, y/o Dominio Web.

DADO y firmado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Esmeraldas, a los trece días del mes de agosto del dos mil once.


Ernesto Estupiñán Quintero
ALCALDE DEL CANTÓN


Lc Miguel Rosero Chang
SECRETARIO DEL CONCEJO

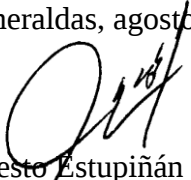
SECRETARIA GENERAL.- El infrascrito Secretario General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Esmeraldas, CERTIFICA: Que la presente **ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS EN ÁREAS DE EXPANSIÓN URBANA EN LOS SECTORES DE TABULE, VENCEDORES II Y 21 DE NOVIEMBRE**, ha sido discutida y aprobada en las sesiones ordinarias de los días lunes 1 agosto y sábado 13 de agosto del 2011, en primero y segundo debate, respectivamente, de conformidad con las disposiciones establecidas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en vigencia.

Esmeraldas, agosto 13 del 2011

Lc. Miguel Rosero Chang
SECRETARIO DEL CONCEJO

ALCALDIA MUNICIPAL DEL CANTON.- De conformidad con lo estipulado en el Art 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización (COOTAD), **SANCIONO Y ORDENO** la promulgación a través de su publicación de la presente **ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS EN ÁREAS DE EXPANSIÓN URBANA EN LOS SECTORES DE TABULE, VENCEDORES II Y 21 DE NOVIEMBRE** a los trece días del mes de agosto del 2011.

Esmeraldas, agosto 13 del 2011


Ernesto Estupiñán Quintero
ALCALDE DEL CANTON

SECRETARIA GENERAL.- SANCIONÓ Y ORDENÓ la promulgación a través de su publicación, el señor Ernesto Estupiñán Quintero, Alcalde del cantón de **LA ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS EN ÁREAS DE EXPANSIÓN URBANA EN LOS SECTORES DE TABULE, VENCEDORES II Y 21 DE NOVIEMBRE** a los trece días del mes de agosto del 2011.

Esmeraldas, agosto 13 del 2011

Lc Miguel Rosero Chang
SECRETARIO DEL CONCEJO

Estrella