



**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON ESMERALDAS.
ORDENANZA**

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Administración Municipal, a través de la Comisión de Terrenos Hábitat y Vivienda así como también, la Unidad de Suelo y Vivienda, gestiona procesos tendientes a regularizar la ocupación informal del suelo, a aquellos asentamientos humanos de hecho que se encuentran en el Cantón Esmeraldas, siguiendo para el efecto un proceso socio organizativo, legal y técnico, que permita determinar el fraccionamiento de los lotes en cada asentamiento; y, por tanto, los beneficiarios del proceso de regularización.

El Asentamiento Humano de Hecho denominado "BARRIO 10 DE ENERO", no cuenta con el reconocimiento legal por parte de la Municipalidad, así como la normativa que reglamente el uso del suelo; para esto, la Unidad de Suelo y Vivienda gestiona el proceso tendiente a regularizar el mismo; y, a su vez, permitir que los legítimos poseionarios cuenten con el título de dominio que garanticen su propiedad y el ejercicio del derecho a la vivienda adecuada y digna, conforme lo prevé la Constitución del Ecuador.

El asentamiento humano de hecho "BARRIO 10 DE ENERO" se encuentra asentado de manera pacífica por más de 18 años, y está localizado en la Parroquia Urbana SIMÓN PLATA TORRES del Cantón y Provincia de Esmeraldas, ocupando terrenos de propiedad privada, siendo inicialmente propietario el Sr. Hugo Francisco Castro Olivos; propietario de las tierras desde el año 2001 mediante escritura pública celebrada el 26 de septiembre del 2001, ante el Notario Público Segundo del Cantón Esmeraldas, e inscrita el 06 de Diciembre del 2001 bajo el repertorio N° 5739 con el Registro N° 231. En este acto ..." consta una escritura de compraventa que otorgan los Señores María Díaz viuda de Montaña, Jorge Montaña Díaz y Gaby Montaña Díaz, a favor del señor HUGO FRANCISCO CASTRO OLIVOS, relativo al lote de terreno ubicado en la parroquia Vuelta Larga del Cantón y provincia de Esmeraldas, con una extensión de 24.500,00 mt2.." (Fuente: Certificado N° 573530 CRVA 010429 6 DE OCTUBRE DEL 2022, Registro de la Propiedad del Cantón Esmeraldas).

Limites. - Sus límites son: al NORTE con el barrio San Jorge, al SUR con el barrio 25 de Octubre, al ESTE con el Barrio 4 de Abril, al OESTE con el barrio San Jorge. Cuenta con una superficie **de 2,45 has.** (ver componente urbanístico anexo N° 6 del informe técnico que se adjunta).



El “INFORME DE IDENTIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA BARRIO 10 DE ENERO del 01 de julio del 2022 y la información proporcionada por el COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO, nos proporcionó los siguientes datos:

Se encuentran asentados 105 lotes; los cuales no se encuentran registrados en el sistema catastral del GADMCE, solo el 2.85% cuentan con escrituras; así mismo el 77% de los lotes se encuentran habitados y el 23% son solares desocupados.

Cabe destacar además que los espacios que aparecen vacantes son lotes definidos en calidad de posesión y que pertenecen a determinadas personas con representación personal sin estar debidamente posesionados.

En los hogares entrevistados, se logró identificar que el 33% de los habitantes cuenta con una edad de 30 – 50 años, y el 22% están en un rango entre los 13 - 17 años, el 12% de 0 – 5 años, el 10% de 51 años en adelante, el 23% en edades intermedias de juventud.

En el barrio 10 de ENERO el 54% de las viviendas son construidas con estructura de hormigón armado, el 20% son de estructura mixta, y el restantes de madera y caña; esto evidencia que la mayorías de las familias han ido consolidando su posesión en espera de la regularización con la obtención de las escrituras. (Fuente: Estudio Socioeconómico Dir, Desarrollo Comunitario, GADMCE 2022)

El “INFORME DE IDENTIFICACION SOCIOECONÓMICA BARRIO 10 DE ENERO del 01 de JULIO del 2022 y el alcance rectificatorio del 8 de noviembre del 2022, determina entre otros indicadores que el 85% de la población económicamente activa vive con menos de un SBU, así mismo el 10% de la PEA sus ingresos no supera los US\$ 500,00 dólares al mes, estando por debajo del costo de la canasta familiar, y el 5% restantes no tienen trabajo; de tal manera que, en tales circunstancias se podría presumir que las condiciones económicas de los vecinos no le permite disponer de recursos para enfrentar el costo elevado del suelo al tratar de obtener las escrituras.

Por otro lado, el estado legal de los posesionarios ha estado condicionado por los propietarios motivados por el valor del suelo; por tal concepto y en común acuerdo entre vecinos, la comunidad ha venido cancelando con la modalidad de abonos entre US\$20.00, 10.00 y 40.00 dólares mensuales a los dirigentes anteriores con la esperanza de tener sus escrituras, sin lograr el objetivo (Fuente: Datos proporcionados por el Comité Pro mejoras 10 de ENERO, y consta en el expediente técnico de la Dirección de Planificación del GADMCE)

En concordancia por los motivos expuestos, y Por su parte, el Plan Nacional del Buen Vivir 2013-2017, publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 078, de 11 de septiembre del 2013 el mismo que dimensiona a través de sus objetivos una guía que orienta las oportunidades, así como los compromisos de la Sociedad Civil y el



Estado. En este marco, el Objetivo 2 Auspiciar la igualdad, la cohesión, la inclusión y la equidad social y territorial en la diversidad, este mismo objetivo se sustenta en el punto 2.4 literal (d, h), 2.12 literal (b, d), la legalización y consolidación de los asentamientos humanos irregulares con criterios de planificación territorial participativa, corresponsabilidad e inclusión económica y social, en concordancia con la LOTUGS en sus Artículos N° 4 glosario 3, y Artículo 74, 75 , 76 de la misma ley.

Con los antecedentes, las normas técnicas de habitabilidad y los argumentos legales expuestos; la Unidad Técnica de Desarrollo territorial del GADMCE, de conformidad con lo que se estipula en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (**COOTAD**) en sus artículos 486, 596; Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo publicada en el Suplemento del Registro Oficial N° 790 el 5 de julio de 2016 en sus Art. 74, 75 76; y la ordenanza general de expropiación especial para la regulación de asentamientos humanos de hecho, con fines de interés social en suelo urbano, expansión urbana y rural, en propiedad particular, en el Cantón Esmeraldas del 12 de noviembre del 2019. **ESTIMA CONVENIENTE**, la DECLARATORIA DE REGULARIZACIÓN PRIORITARIA conforme lo permite el ART. 8 literal "C" RESOLUCIÓN Nro. 006-CTUGS-2020, Art. 76 de la LOOTUGS; y Regularizar e Incorporar el Asentamiento de hecho denominado Barrio "10 DE ENERO" al sistema Catastral como tal, e incluirlo en la nómina de los asentamientos de interés e inclusión social, como un asentamiento consolidado a fin de obtener sus beneficios.

CONSIDERANDOS

Que, La Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 30, 375; garantiza a las personas el "derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica"; y, a su vez, establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tienen la competencia exclusiva para planificar el desarrollo cantonal, así como para ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón (artículo 264, numerales 1 y 2).

Que, La Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 11 inciso primero del numeral 9 expresa que: "El más alto deber del Estado consiste en respetar y hacer respetar los derechos garantizados en la Constitución".

Que, La Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 226 expresa lo siguiente "El más alto deber del Estado consiste en respetar y hacer respetar los derechos garantizados en la Constitución".



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 Art. 14 de la Constitución de la República del Ecuador, reconoce el derecho a la población a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, que garantice la sostenibilidad y el buen vivir

Que, el numeral 2 del Art. 225 de la Constitución de la República del Ecuador, señala que el sector público comprende las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado.

Que el Art. 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 Art. 240 de la Constitución de la República del Ecuador, confiere a los Gobiernos Municipales facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.

Que el Art. 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 Art. 376 de la Constitución de la República del Ecuador, expresa para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, las municipalidades podrán expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo de acuerdo con la ley.

Se prohíbe la obtención a beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, en particular por el cambio del uso, de rustico a urbano o de público a privado.



Que, dentro de los fines de los Gobiernos Autónomos Descentralizados señalados en el Art. 4 Lit. f) del Código Orgánico de organización Territorial, Atomía y Descentralización, COOTAD, concuerda con lo expresado en la Constitución de la República, respecto a que las personas deben tener un hábitat seguro y saludable para los ciudadanos y la garantía de su derecho a la vivienda en el ámbito de sus competencias.

Que, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Esmeraldas, tiene competencias exclusivas determinadas en el literal b) del Art. 55 del COOTAD, en cuanto a ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el Cantón.

Que el Art. 57 Lit. a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD expresa que al Concejo Municipal le corresponde el ejercicio de la facultad normativa de la expedición de Ordenanzas Cantonales, acuerdos y resoluciones.

Que, el Art. 446 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, con el objeto de ejecutar planes de desarrollo social, proporcionar programas de urbanización y de vivienda de interés social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, los Gobiernos AUTONOMOS Descentralizados Municipales, por razones de utilidad pública o de interés social podrán declarar la expropiación de bienes, previa justa valoración indemnización y el pago de conformidad con la Ley.

Que, el Art. 447 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, expresa que, para realizar expropiaciones, las máximas autoridades administrativas de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales resolverán la declaratoria pública mediante acto debidamente motivado en el que constará en forma obligatoria la individualización del bien o bienes requeridos y los fines a los que se destinará.

Que, el Art. 596 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, en su inciso primero y segundo establece con claridad, que la expropiación especial para la regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y de expansión urbana, expresa que, con el objeto de regularizar los asentamientos humanos 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 posesionarios, adjudicándoles los lotes correspondientes.

Cada Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano establecerá mediante ordenanza los criterios para considerar un asentamiento humano como



consolidado cualquier otra definición que requiera a fin de viabilizar la legalización de asentamientos humanos de interés social en sus circunscripciones territoriales, en atención a sus propias necesidades.

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 poseedores, sobre la base del valor del predio sin tomar en consideración las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía.

Previo al pago del justo precio el Gobierno Autónomo Descentralizado deducirá los pagos totales o parciales que los poseedores hubieren realizado a favor del propietario del terreno, siempre que fueren acreditados con documentos que justifiquen el pago realizado.

Si quien alega ser el propietario del inmueble que pretende regularizarse lo hubiere lotizado, contraviniendo disposiciones legales, ordenanzas o normas, no tendrá derecho a pago alguno; debido a los costos ocasionados a la Municipalidad por la construcción de equipamiento de obras de infraestructura para atender servicios básicos del asentamiento humano.

Que, la Disposición General Décima Cuarta, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD indica que, por ningún motivo se autorizarán ni se regularizarán asentamientos humanos en zonas de riesgo, y en general en zonas en las cuales se pone en peligro la integridad o la vida de las personas.

El incumplimiento de esta disposición será causal de remoción inmediata de la autoridad que ha concedido la autorización o que no ha tomado las medidas de prevención necesarias para evitar los asentamientos, sin perjuicios de las acciones penales que se lleguen a determinar.

Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales o Metropolitanos, deberán expedir las ordenanzas que establezcan los parámetros y las zonas dentro de las cuales no se procederá con la autorización de asentamientos humanos.

Que, la Disposición Transitoria Décima Cuarta, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD. Establece que, en los asentamientos humanos irregulares consolidados existentes hasta la publicación de las reformas del presente código, el cumplimiento del requisito del porcentaje mínimo de áreas verdes, podrán disminuirse gradualmente, según su consolidación, a través de los cambios a la ordenanza; en tal caso, previo la



adjudicación, los copropietarios compensarán pecuniariamente al valor catastral el faltante de las áreas verdes.

Excepcionalmente en los casos de asentamiento de hechos y consolidados declarados de interés social, en que no se ha previsto el porcentaje de áreas verdes y comunales establecidas en la Ley, serán exoneradas de ese porcentaje.

Que, el Art. 32 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo, LOOTUGS, faculta que mediante la ejecución de los planes parciales se realice la regulación urbanística y de gestión de suelo detallada para los polígonos de intervención territorial en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana.

Los programas para la regularización prioritaria para los asentamientos humanos de hecho con capacidad de integración urbana.

Los programas para relocalización de asentamientos humanos en zonas de riesgos no mitigable y otros casos definidos como obligatorios.

Que, el Art. 74 de la LOOTUGS, determina los instrumentos para la gestión del suelo de los asentamientos de hechos, y los define como 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 infraestructura y servicios básicos de la declaratoria de regularización prioritaria.

Que, el Art. 75 de la LOOTUGS, obliga a los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales o Metropolitanos realizar un levantamiento periódico de información, física, social, económica y legal de todos los asentamientos de hechos localizados en su territorio.

Dicha información será remitida de forma obligatoria al ente rector nacional en materia de hábitat y vivienda, de conformidad con el procedimiento establecido para el efecto.

Que, el Art. 76 de la LOOTUGS, establece la declaratoria de regularización prioritaria, por lo que, los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales o Metropolitanos, en el plan de uso y gestión del suelo, determinaran 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 riesgo para la población y respeto al patrimonio natural y cultural, de conformidad a la legislación vigente.

Esta declaratoria se realizará en el componente urbanístico del plan de uso y gestión del suelo

Que, la Disposición Transitoria Octava de la LOOTUGS, determina que los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales o Metropolitanos, en un plazo de dos años de la vigencia de esta Ley finalizará la regularización de asentamientos humanos de hechos constituidos.

Que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Esmeraldas aprobó la **Ordenanza General de Expropiación Especial para la Regularización de Asentamientos Humanos de Hecho, con Fines de Interés Social en Suelo Urbano, Expansión Urbana y Rural en Propiedad Particular en el Cantón Esmeraldas.**

Que, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Esmeraldas cuenta con una estrategia de gestión de riesgo y desastre, cuyo objetivo estratégico expresa evitar y controlar la ocupación de asentamientos en zonas de alto riesgo no mitigables.

Que el artículo 486 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD señala que, 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

En uso de sus facultades legales:

EXPIDE

LA ORDENANZA QUE REGULARIZA AL BARRIO 10 DE ENERO, REGLAMENTA LA EXPROPIACIÓN ESPECIAL Y DETERMINA EL JUSTO PRECIO POR METRO CUADRADO DEL VALOR DE LA TIERRA DEL ASENTAMIENTO HUMANO CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO UBICADO EN LA PARROQUIA URBANA SIMON PLATA TORRES DEL CANTÓN ESMERALDAS DEFINIDO POR LAS SIGUIENTES MANZANAS: (468, 473, 474, 475, 476), CON UNA SUPERFICIE DE: 2.45 has.

Art. 1.- Ámbito de la Aplicación. -

La presente Ordenanza será aplicada de manera específica para el Barrio 10 DE ENERO que comprende las manzanas: (468, 473, 474, 475, 476) en los PITs. N° 82 del PUGS; con una superficie de: 2.45 has.; el mismo que se encuentra ubicado en la Parroquia Urbana SIMON PLATA TORRES del Cantón Esmeraldas.

Art. 2.- Objeto.-

La presente ordenanza, tiene como objeto:

- 2.1. DECLARAR LA REGULARIZACIÓN PRIORITARIA del BARRIO 10 DE ENERO, conforme lo establece el ART. 8 literal "C" RESOLUCIÓN Nro. 006-CTUGS-2020 que expresa *"Declaratoria de regularización prioritaria. - En el componente urbanístico del PUGS, se determinarán las 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. La regularización prioritaria implica el inicio del proceso de reconocimiento de derechos o de la tenencia del suelo a favor de los beneficiarios identificados dentro de la zona, al amparo del marco legal vigente"*, y Art. 76 de la LOOTUGS que determina: *"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 en el componente urbanístico del plan de uso y gestión de suelo.*
- 2.2. REGULARIZAR E INCORPORAR el Asentamiento de hecho denominado Barrio "10 DE ENERO " al sistema Catastral como tal, e incluirlo en la nómina de los asentamientos de interés e inclusión social, como un asentamiento consolidado a fin de obtener sus beneficios.
- 2.3. DETERMINAR el justo precio del valor de la tierra por metro cuadrado considerándose al efecto la real capacidad de pago y la condición socioeconómica de los poseionados, sobre la base del valor del predio sin tomar en consideración las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía.

Art.3.- Requisitos.-

- Ser mayor de 18 años de edad.
- Copia de cédula de ciudadanía del poseionario/a o pasaporte
- Certificado del Derecho de posesión debidamente legalizado por el Representante del sector (Presidente/a del barrio)



- Certificado de no tener a su nombre otro bien municipal.
- Certificado de no adeudar al GAD Municipal.
- Estar registrado en el Censo Socioeconómico levantado por el GAD Municipal.
- Informe de Reglamentación Territorial por Riesgos. (hoja de habitabilidad)

DE LA VALORACION DEL SUELO

Art. 4.- Valoración del metro cuadrado de la tierra. -

A efecto de determinar el justo precio se toma como base los parámetros del estudio socioeconómico de ingresos, empleo, subempleo y desempleados que constan en dicho estudio, y demás factores que han incidido en la posesión a través del tiempo (18 años aprox.), por lo que **se considera el valor de US\$1 dólar por metro cuadrado y será aplicado a las Manzanas N° 468, 473, 474, 475, 476 que comprenden el barrio 10 DE ENERO.**

Art. 5.- Plazo de pago. - El pago se realizará de acuerdo con lo establecido en el Art.596 del COOTAD, a un plazo no mayor a **3** años.

Art. 6.- El justo precio y mecanismo de forma de pago. - Este precio lo decidirá el Pleno del Órgano Legislativo del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Esmeraldas, el mismo que debe ser cancelado de conformidad a lo que estipula el Art. 596 numeral 5: ..." Los títulos de crédito así emitidos serán entregados al titular del inmueble, si es conocido según los registros públicos; o se consignarán ante un juez de lo civil en caso de oposición del titular o cuando el dominio esté en disputa o no sean conocidos los titulares del bien expropiado.

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.

Le corresponde al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal la solicitud de inscripción de las resoluciones administrativas ante el registro de la propiedad. Una vez inscritas, serán entregadas a los beneficiarios.

En caso de existir adulteración o falsedad en la información concedida, la emisión de la resolución y declaratoria en la parte correspondiente es nula.

En caso de que el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano encuentre indicios de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, realizará la denuncia pertinente y remitirá copia del expediente a la Fiscalía."...

Art. 7.- Previo el pago del justo precio, el Municipio de Esmeraldas deducirá los pagos totales o parciales de la tierra que los posesionarios hubieren realizado a



favor del propietario o sus representantes legales del terreno; para el efecto presentarán los recibos debidamente legalizados; y el pago del saldo se lo efectuará a través de un convenio de con el GAD municipal si fuese el caso.

Los posesionarios que no hayan realizado ningún pago por el valor de la tierra a sus propietarios o representantes legales deben acogerse al convenio o al pago total de la misma.

Los valores recaudados serán transferidos en una cuenta única creada por la Dirección Financiera a favor de los propietarios y si el caso lo requiere en una cuenta de depositario judicial; siempre que fueren acreditados con documentos que justifiquen su posesión.

Art.8.- Los lotes expropiados y adjudicados del asentamiento humano de interés social en suelo urbano del barrio 10 DE ENERO, quedarán constituidos en patrimonio familiar y no podrán ser enajenados durante un plazo de 10 años contado a partir de la adjudicación; luego de este plazo quedan en libertad de enajenarse, siempre y cuando no tengan valores de pagos pendientes con el Gobierno Autónomo Descentralizado.

DEL COMPONENTE URBANISTICO

Art. 9.- Los tratamientos Urbanísticos. – Para el barrio 10 de Enero, los tratamientos urbanísticos están contemplados en el PITs. N° 082 del PUGS del Cantón Esmeraldas y constan en la ordenanza del 13 de septiembre del año 2021 publicada en el Reg. Oficial N° 1735 del 4 de nov. del 2021; además se circunscriben en el siguiente cuadro:

DATOS URBANISTICOS GENERALES

AREA TOTAL DEL TERRENO:	24.500 m2	100,00 %
AREA DE LOTES:	16.513,72 m2	69,41 %
AREA VÍA VEHICULAR Y NO VEHICULAR:	6.222,98 m2	26,16 %
AREA VERDE :	1.052,61 m2	4,43 %
N° DE LOTES:	105 U	
N° DE HABITANTES :	525 HAB.(5 POR FAM.)	
DENSIDAD BRUTA:	214 HAB./HECTAREA	
DENSIDAD NETA:	318 HAB./HECTAREA	

Art. 9.1.- Aprovechamiento Urbanístico. – La determinación del Aprovechamiento Urbanístico para el BARRIO 10 DE ENERO, estará determinado en el siguiente orden:



9.1.1.- Estándares Urbanísticos. - A los que hace referencia los Art. 43 de la LOOTUGS son aquellos que se contemplan en el anexo N° 2 de esta Ordenanza, definiéndose los siguientes usos de suelo:

USOS DE SUELO PERMITIDOS Y COMPLEMENTARIOS PARA EL BARRIO 10 DE ENERO						
PITs N° 82						
N° DE MANZANA	TIPO DE USOS DE SUELO					
	USO PRINCIPAL	USOS PERMITIDOS/COMPLEMENTARIOS	USOS COMPLEMENTARIOS, CON LIMITACIONES O CONDICIONADOS	USOS INCOMPATIBLES/PROHIBIDOS	USOS RESTRINGIDOS	
	468	R	R4, PE, M5, PER, PR.	EE, ES, ERD, HTR, CB, CJ, TE, TA, TAC, TG.	I1, I2, I3, I4, EB, EE1, ETO, CA, CD, CV, CTV, CC1, TR, TC, AM, TMM.	ER, EG, EA, EF, ET, EI, HT, CT, CA1, CC, RNR, RNNR, EE, EC, ES, ERD, HTR, CB, CJ, TNM, TR, TE, TA, TAC, TG.
	473					
	474					
	475					
	476					
(ver anexo N° 8, Glosario de terminología de códigos del PUGS).						

- ❖ Uso principal : (P)
- ❖ Usos permitidos complementarios: (C).
- ❖ Usos complementarios con limitaciones o condicionados: (CL).
- ❖ Usos incompatibles/Prohibidos: (I)
- ❖ Usos restringidos.

9.1.2.- Normas de Edificabilidad. - LA EDIFICABILIDAD del barrio 10 DE ENERO no será otra que la prevista en el Artículo 25 y 26 de la LOOTUGS y su Reglamento en el Art. 25 literales: **d)** (La capacidad de soporte físico del suelo y la ubicación de zonas de riesgo para movimientos de masa; **e)** Capacidad de carga del suelo en función de la prevención de riesgos, estructura predial, geomorfología, topografía y sistemas ambientales.

La misma estará definida en tres niveles:

- Edificabilidad General máxima determinada en los PITs. 82 del PUGS.
- Edificabilidad Especifica máxima calculada con la formula:

$$\text{Atura de edificación} = 1.0(a + r)$$

1.0= Índice de altura con relación a la calzada incluido el retiro.
a= Ancho de la calzada
r= Retiro Frontal
- Edificabilidad BASICA Para el BARRIO 10 DE ENERO será de la unidad básica de vivienda de una a dos plantas.

Art.10.- Zonas no susceptibles de regulación. -

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, en zonas de



riesgo, en zonas de protección ecológica donde no sea viable un cambio de zonificación como son: Zonas de protección especial y aquellos terrenos con pendientes superiores a 45° (100%) tal como se detalla en el cuadro N° 3; además, en la parte que no se halle afectada se podrá autorizar el fraccionamiento y se procederá con la adjudicación individual de los lotes no afectados. para lo cual se requerirá el Informe de Reglamentación Territorial por Riesgos por parte de la Dirección de Gestión de Riesgos.

Identificación del riesgo

CUADRO N° 3

Tabla 1. Especificaciones de Riesgo por lote.

MEDIDA DE MITIGACIÓN	LOTES	MANZANA	OBSERVACIONES
MURO DE CONTENCIÓN	002, 003, 004, 005, 006, 007 y 008	475	Se evidencia pendiente mayor a 40%.
	008	473	
	028, 030, 031, 035	468	
	003	476	
REDUCCIÓN DE FONDO	002, 004, 005 y 006	476	Pendiente pronunciada en la parte posterior, (35-45%). Reducción de fondo a 15 metros.
NO APLICA	001, 012 y 014	476	Pendiente muy alta, mayor a 50%. LOTES NO APTOS PARA HABITAR.

Fuente: Informe: N° 105.UGIAR-DGR-27102022

DISPOSICIONES GENERALES

Primera.- La Dirección de Planificación, además de las regulaciones urbanas señaladas en esta Ordenanza, aplicará la normativa vigente del INEN DE ACCESIBILIDAD UNIVERSAL para la movilidad en el barrio 10 de ENERO.

Segunda.- La legalización del suelo estará supervisada por la Dirección de Riesgos y Cambio Climático, Dirección de Medio Ambiente, Dirección de Planificación, Dirección de Avalúos y Catastros del GADMCE los mismos que presentarán sus informes técnicos condicionados a los estándares urbanísticos dispuestos en el anexo N° 2 y 3 de esta ordenanza.

Tercera.- Considérese la Disposición Transitoria Décimo Cuarta (COOTAD).- "En el caso de asentamientos irregulares consolidados existentes hasta la publicación de las reformas del presente Código, el cumplimiento del requisito del porcentaje mínimo de áreas verdes, podrá disminuirse gradualmente, según su consolidación,



a través de los cambios a la ordenanza; en tal caso, previo a la adjudicación, los copropietarios compensarán pecuniariamente, al valor catastral, el faltante de áreas verdes. Excepcionalmente en los casos de asentamientos de hecho y consolidados declarados de interés social, en que no se ha previsto el porcentaje de áreas verdes y comunales establecidas en la ley, serán exoneradas de este porcentaje."

Cuarta.- No aplica a la presente ordenanza lo siguiente:

- 1) Aquellos lotes que al momento de entrar en vigencia la presente ordenanza se encuentren con escrituras.
- 2) Aquellos lotes vacantes que, al momento de entrar en vigencia la presente ordenanza se encuentren registrados con el nombre de sus propietarios.

Quinta.- Para efectos del proceso de legalización se tomará en consideración el informe técnico general de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.

Sexta.- Una vez aprobada la ordenanza por el Pleno del Concejo y publicada en el Registro Oficial encárguese a las Direcciones, Financieras, Planificación, Avalúo y Catastro y el Departamento Jurídico el cumplimiento de la presente ordenanza.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.- La presente ordenanza tendrá vigencia hasta que se regule el 100% de los lotes que conforman el barrio 10 de ENERO de la Parroquia Urbana SIMON PLATA TORRES del Cantón Esmeraldas. Excepto la aplicación de la normativa y los estándares urbanísticos que reglamenta el uso y la gestión del suelo al que hace referencia el Art. N° 3.1, 3.2 y el anexo 1, 2 y 3 de esta ordenanza, los mismos que servirán de soporte al plan parcial.

Segunda.- El GAMCE dentro de lo previsto en la planificación urbana elaborará el plan parcial tal como lo dispone el ART. 32, 33, 34 de la LOOTUGS con la normativa vigente del PUGS.

Tercera.- Lo no previsto en esta ordenanza se determinará a lo establecido en el Art.596 del COOTAD.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS

Deróguese toda disposición existente que contravenga a esta ordenanza y aquellas de igual o menor jerarquía a la presente Ordenanza que regula el



asentamiento informal de interés social del barrio 10 de ENERO de la parroquia Urbana Simón Plata Torres del cantón Esmeraldas

DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación, publicación en la Gaceta Oficial, Página Web Institucional y en el Registro Oficial de acuerdo a lo determinado en el Art. 324 del COOTAD.

Dada en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Esmeraldas, a los 16 días del mes de febrero de 2023.

Prof. Silvio Burbano González
ALCALDE DEL CANTÓN ESMERALDAS(S)

Dr. Ernesto Oramas Quintero
SECRETARIO DEL CONCEJO

CERTIFICO QUE **LA ORDENANZA QUE REGULARIZA AL BARRIO 10 DE ENERO, REGLAMENTA LA EXPROPIACIÓN ESPECIAL Y DETERMINA EL JUSTO PRECIO POR METRO CUADRADO DEL VALOR DE LA TIERRA DEL ASENTAMIENTO HUMANO CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO UBICADO EN LA PARROQUIA URBANA SIMON PLATA TORRES DEL CANTÓN ESMERALDAS DEFINIDO POR LAS SIGUIENTES MANZANAS: (468, 473, 474, 475, 476), CON UNA SUPERFICIE DE: 2.45 has**, fue discutida y aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Esmeraldas en sesiones Ordinarias realizadas el 12 de enero de 2023 y el 16 de febrero de 2023, en primero y segundo debate respectivamente.

Dr. Ernesto Oramas Quintero
SECRETARIO DEL CONCEJO

SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN ESMERALDAS, PROVINCIA DE ESMERALDAS.-16 de febrero de 2023, 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 **LA ORDENANZA QUE REGULARIZA AL BARRIO 10 DE ENERO, REGLAMENTA LA EXPROPIACIÓN ESPECIAL Y**



DETERMINA EL JUSTO PRECIO POR METRO CUADRADO DEL VALOR DE LA TIERRA DEL ASENTAMIENTO HUMANO CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO UBICADO EN LA PARROQUIA URBANA SIMON PLATA TORRES DEL CANTÓN ESMERALDAS DEFINIDO POR LAS SIGUIENTES MANZANAS: (468, 473, 474, 475, 476), CON UNA SUPERFICIE DE: 2.45 has, al señor Prof. Silvio Burbano González, Alcalde del Cantón Esmeraldas(s) para su sanción respectiva.

Dr. Ernesto Oramas Quintero
SECRETARIO DEL CONCEJO

ALCALDIA MUNICIPAL DEL CANTON ESMERALDAS.- De conformidad con lo estipulado en el inciso tercero del Art 322 y Art 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización (CÓDIGO ORGÁNICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN), **LA ORDENANZA QUE REGULARIZA AL BARRIO 10 DE ENERO, REGLAMENTA LA EXPROPIACIÓN ESPECIAL Y DETERMINA EL JUSTO PRECIO POR METRO CUADRADO DEL VALOR DE LA TIERRA DEL ASENTAMIENTO HUMANO CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO UBICADO EN LA PARROQUIA URBANA SIMON PLATA TORRES DEL CANTÓN ESMERALDAS DEFINIDO POR LAS SIGUIENTES MANZANAS: (468, 473, 474, 475, 476), CON UNA SUPERFICIE DE: 2.45 has,** a los 16 días del mes de febrero de 2023.

Esmeraldas, 16 de febrero de 2023

Prof. Silvio Burbano González
ALCALDE DEL CANTÓN(S)

SECRETARIA GENERAL. - SANCIONÓ Y ORDENÓ la promulgación a través de su publicación, el Prof. Silvio Burbano González, Alcalde del Cantón Esmeraldas(S) **LA ORDENANZA QUE REGULARIZA AL BARRIO 10 DE ENERO, REGLAMENTA LA EXPROPIACIÓN ESPECIAL Y DETERMINA EL JUSTO PRECIO POR METRO CUADRADO DEL VALOR DE LA TIERRA DEL ASENTAMIENTO HUMANO CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO UBICADO EN LA PARROQUIA URBANA SIMON PLATA TORRES DEL CANTÓN ESMERALDAS DEFINIDO POR LAS SIGUIENTES**



MANZANAS: (468, 473, 474, 475, 476), CON UNA SUPERFICIE DE: 2.45 has, a los 16 días del mes de febrero de 2023.

Esmeraldas, 16 de febrero de 2023.

Dr. Ernesto Oramas Quintero
SECRETARIO DEL CONCEJO



ANEXO N° 1 .- GLOSARIO DE TERMINOS DE USOS DE SUELO.- Los códigos empleados en esta ordenanza estarán determinados en el siguiente significado:

USOS DE SUELO PARA EL BARRIO 10 DE ENERO-PUGS 2021-2033	
PIT N°82	COMPRENDE DESDE CALLE "B" HASTA LA CALLE "F" (INICIO DEL BARRIO 4 DE ABRIL)
USO PRINCIPAL	
CODIGO	SIGNIFICADO
R	Residencial
USOS COMPATIBLES	
CODIGO	SIGNIFICADO
R4	Son zonas de uso residencial en las que se permiten actividades económicas y equipamientos de nivel barrial, sectorial y zonal, vivienda continua sin retiro de mediana densidad de 225 hab/ha, Unifamiliar y Bifamiliar hasta 300hab/ha, de 200m2.
M5	Agricultura urbana.- HueRtos compartidos con áreas residenciales
PE	proteccion ecologica, Usos destinados a la conservación del patrimonio natural que asegure la gestión ambiental y ecológica.
PER	Proteccion ecologica de ríos, Zonas destinadas para la protección del río, canales Es una actividad turística que se realiza en un espacio rural, o natural, habitualmente en pequeñas localidades.
PR	zonas no urbanizables destinadas a conservación del patrimonio natural donde se prevé la recuperación de los sistemas ecológicos y el desarrollo sustentable. No se permite vivienda ni asentamientos humanos. Se ubica en suelo rural de protección.
USOS COMPLEMENTARIO	
CODIGO	SIGNIFICADO
CB	Productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor
EE	corresponde a los equipamientos destinados a la formación intelectual, la capacitación y la preparación de los individuos para su integración en la sociedad.
ES	Corresponde a los equipamientos destinados a la prestación de servicios de salud como prevención, tratamiento, rehabilitación, servicios quirúrgicos y de profilaxis.
ERD	Corresponde a las áreas, edificaciones y dotaciones destinadas a la práctica del ejercicio físico, al deporte de alto rendimiento y a la exhibición de la competencia de actividades deportivas, y por los espacios verdes de uso colectivo que actúan como reguladores del equilibrio ambiental.
CJ	Son aquellos dedicados a actividades lúdicas y que por su naturaleza proporcionan distracciones de ocio. Es prohibida su implantación en un radio menor a 100 metros en relación a equipamientos educativos
TA	El turismo académico se refiere a los viajes de una duración inferior a un año, realizados por estudiantes en centros de educación superior fuera de su lugar de origen
TAC	Comprende todos aquellos instrumentos y medios, a través de los cuales se otorgan facilidades para que las personas de recursos limitados, y con discapacidad viajen con fines recreativos, deportivos y/o culturales en condiciones adecuadas de economía, accesibilidad, seguridad y comodidad
TE	Ecoturismo o turismo de naturaleza es un enfoque de las actividades turísticas en el que se ofrece la observación del medio natural. Es un estilo de turismo alternativo, o ecologista, diferente al turismo tradicional o de masas.
HTR	Son áreas ocupadas por elementos o edificaciones que forman parte del legado histórico o con valor patrimonial que requieren preservarse y recuperarse.
TG	Conocido como turismo culinario o turismo de alimentos y bebidas, es una forma de turismo donde el interés está puesto en la gastronomía y cultura culinaria del país que se visita
USOS RESTRINGIDOS	
CODIGO	SIGNIFICADO
EA	Administración pública, Son las edificaciones e instalaciones destinadas a las áreas administrativas en general.
CT	Son instalaciones provisionales que se ubican en espacios abiertos tales como plazas o explanadas, su autorización debe ser condicionada para cada caso, dependiendo de las circunstancias de fechas festivas o costumbres y el impacto que ocasionen a las zonas aledañas
EG	Comprende áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la seguridad y protección civil.
TNM	turismo alternativo cada vez más popular que se define como vacaciones activas en contacto con el agua, mediante la realización de actividades como pueden ser la navegación en barcos de vela o yates, así como otras actividades lúdicas y deportivas que impliquen el disfrute de la naturaleza en este entorno. Además, al mismo tiempo, el turismo náutico se complementa con el disfrute de la oferta turística y recreativa de la zona.
EF	Son áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a actos fúnebres, velatorios, cremación, inhumación o enterramiento de restos humanos
CA1	Comprende instalaciones para alojamiento que funcionan mediante el arrendamiento de habitaciones y servicios complementarios
CC	Zonas ubicadas en los corredores urbanos y la playa, mismos que no tendrán acceso directo desde la playa sino desde el eje vial posterior dejando libres las vías transversales que tengan frentes a cada uno de los predios, de manera general, seguirán los lineamientos del ente rector en materia de transporte y seguridad vial.

Fuente: Datos referenciales del PUGS Orden. 13 de Sept./2021, Dirección de Planificación y Ord. Territorial 2022

USOS DE SUELO PARA EL BARRIO 10 DE ENERO-PUGS 2021-2033	
PIT N°82	COMPRENDE DESDE CALLE "B" HASTA LA CALLE "F" (INICIO DEL BARRIO 4 DE ABRIL)
ET	Es el equipamiento de servicio público sobre el cual se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte.
EI	comprende las instalaciones requeridas para garantizar el buen funcionamiento de los de servicios de agua, alcantarillado, energía eléctrica, teléfonos, vías, aceras, etc
RNR	Recurso Natural Renovables
RNNR	Recurso Natural No Renovables
HT	Son áreas consideradas como barrios mágicos por su historia
USOS PROHIBIDOS	
CODIGO	SIGNIFICADO
I1	Comprenden las manufacturas y los establecimientos industriales compatibles con los usos residenciales; son generadores de impactos ambientales asimilables por el sistema y el entorno.
I2	Comprende los establecimientos industriales y pequeña industria que generan impactos tenues o moderados producidos por descargas líquidas no domésticas, emisiones de combustión, emisiones de proceso, emisiones de ruido, residuos sólidos, además de riesgos inherentes a sus labores y que pueden ser reducidos y controlados mediante técnicas especiales
I3	Comprenden las instalaciones que aún bajo normas de control de alto nivel producen efectos nocivos por descargas líquidas no domésticas, emisiones de combustión, emisiones de procesos, emisiones de ruido, residuos sólidos, además de riesgos inherentes a sus labores; instalaciones que requieren soluciones técnicas de alto nivel para la prevención y control de todo tipo de contaminación y riesgos.
I4	Se considera a la industria de alto riesgo. Son establecimientos en los que se desarrollan actividades que implican alto riesgo de incendio, explosión o emanación de gases por la naturaleza de los productos, por sustancias utilizadas y por la cantidad almacenada de las mismas que requieren soluciones técnicas especializadas y de alto nivel para la prevención y control de todo tipo de contaminación y riesgos.
EE1	Comprende instalaciones que por su naturaleza son susceptibles de producir siniestros o riesgos en el territorio, sin ser del tipo industrial. Así mismo comprende instalaciones que por la infraestructura especial y la superficie extensiva necesaria, requieren áreas restrictivas a su alrededor.
ETO	Zonas de Tolerancias, Es exclusiva de diversion restringida, brinda servicios de comercio sexual, con o sin hospedaje.
CA	Oficinas administrativas en general: Alojamiento temporal CENTRO DE JUEGOS De profesionales, de empresas, de negocios, gubernamentales, agrupadas en edificios de oficinas o corporativos, siendo generadora de tráfico de vehículos que demandan áreas de estacionamiento y vías de acceso adecuadas
CC1	Es la agrupación de comercios en una edificación, tiendas por departamentos y los grandes supermercados que son generadores de gran volumen de tráfico vehicular y peatonal; demandan grandes superficies de estacionamientos, por lo que su accesibilidad deberá ser a través de arterias del sistema vial primario, debiendo acompañar dentro de su plan parcial los estudios de impacto ambiental y de circulación y tráfico que provoquen, así como alternativas de solución.
CD	Son usos dedicados a las actividades lúdicas y espectáculos, que por su naturaleza son generadores de impactos ambientales, principalmente por la noche; demandan grandes áreas para estacionamientos y generan concentraciones públicas. Es prohibida su implantación en un radio menor a 500 m., en relación a los equipamientos educativos de salud y de residencia
CV	comprende instalaciones que requieren de extensas superficies de terreno y grandes áreas de exposición y ventas, siendo generadores de todo tipo de tráfico, incluyendo vehículos pesados de carga.
CTV	Sirven a un amplio sector de la población, son generadoras de impactos negativos de ruidos, vibración, olores, humos y polvos, por lo que son incompatibles con usos Habitacionales y otros tipos de actividades comerciales
TM	El turismo de montaña es un tipo de actividad turística que tiene lugar en un espacio geográfico definido y delimitado como son las colinas o montañas
TMM	Turismo urbano, de negocios, cultura o religioso, salud. Se caracteriza por la brevedad de las estancias en cada lugar, y esto implica una gran rotación de la clientela, que está formada en gran parte por extranjeros.
TC	El Turismo Científico busca fomentar la investigación científica en el marco de viajes turísticos y de aprendizajes. La Red Internacional de Investigación y Desarrollo en TC (ISTN) reúne a instituciones y actores del ámbito de la educación universitaria, la investigación científica y la gestión del turismo.
AM	Actividad minera: dedicada a la extracción de minerales no metálicos como insumos para la industria de la construcción o las artesanías (canteras). Fabricación de asfalto Actividad minera: dedicada a la extracción de minerales metálicos

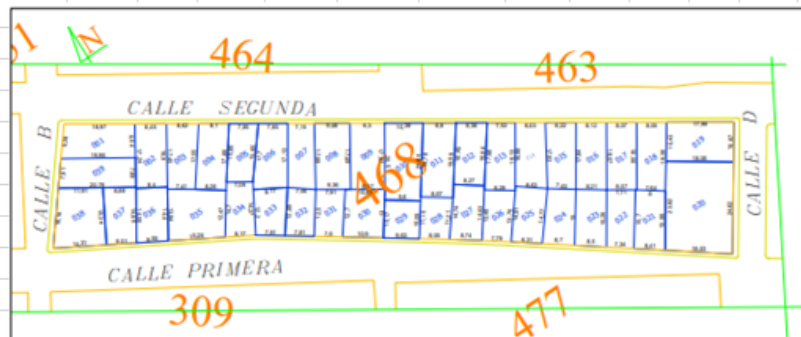
Fuente: Datos referenciales del PUGS Orden. 13 de Sept./2021, Dirección de Planificación y Ord. Territorial 2022



ANEXO N° 2 .- ESTANDARES URBANISTICOS.- Los estándares Urbanísticos son normas urbanas específicas para el barrio Santa Julia y ésta ordenanza estarán determinados en el siguiente cuadro:

COMPONENTE URBANISTICO BARRIO 10 DE ENERO													
NORMAS PARA EL APROVECHAMIENTO URBANISTICO													
PIT N° 82													
MANZ. N° 468													
N° LOTE	DIMENSIONES					RELACION F. Fd. 1:F/FD	EDIFICABILIDAD		N° DE PISOS PERMIT.		RETIROS MINIMOS Mts.		
	L. Norte	L. Sur	L. Este	L. Oeste	Superf. mt2,		COS %	COS. TOTAL	min.	MX	F	P	L/1
001	18,97	19,96	9,28	9,04	176,04	2,0	65	130	1	3	2,0	3,0	1,0
002	8,45	8,4	17,24	16,9	145,68	2,0	65	130	1	3	2,0	3,0	1,0
003	8,62	7,41	17,45	17,55	150,42	2,0	65	130	1	3	2,0	3,0	1,0
004	8,1	8,26	17,55	17,89	142,16	2,2	65	130	1	3	2,0	3,0	1,0
005	7,85	7,09	15,66	15,65	122,93	2,0	65	130	1	3	2,0	3,0	1,0
006	7,85	9,17	17,7	17,13	138,95	2,3	65	130	1	3	2,0	3,0	1,0
007	7,15	7,56	17,13	17,68	122,48	2,4	65	130	1	3	2,0	3,0	1,0
008	9,48	9,36	17,68	17,69	167,61	1,9	65	130	1	3	2,0	3,0	1,0
009	9,3	9,17	17,69	17,67	164,52	1,9	65	130	1	3	2,0	3,0	1,0
010	10,28	9,6	20,5	20,84	210,74	2,0	65	130	1	3	2,0	3,0	1,0
011	8,8	8,67	19,78	19,99	174,06	2,2	65	130	1	3	2,0	3,0	1,0
012	8,36	8,27	16,45	16,84	137,52	2,0	65	130	1	3	2,0	3,0	1,0
013	7,53	8,29	17,98	18,13	135,39	2,4	65	130	1	3	2,0	3,0	1,0
014	8,03	8,63	16,98	17,63	136,35	2,1	65	130	1	3	2,0	3,0	1,0
015	8,22	7,63	17,63	17,84	144,92	2,1	65	130	1	3	2,0	3,0	1,0
016	8,12	8,21	17,84	18,07	144,86	2,2	65	130	1	3	2,0	3,0	1,0
017	8,07	8,07	18,07	18,06	145,82	2,2	65	130	1	3	2,0	3,0	1,0
018	8,05	7,64	18,06	18,38	145,38	2,2	65	130	1	3	2,0	3,0	1,0
019	17,99	18,06	10,43	10,67	187,64	1,7	65	130	1	3	2,0	3,0	1,0
020	18,06	18,03	23,82	24,62	430,19	1,3	65	130	1	3	2,0	3,0	1,0
021	8	8,41	15,7	15,86	125,60	2,0	65	130	1	3	2,0	3,0	1,0
022	7,71	7,34	15,26	15,7	117,65	2,0	65	130	1	3	2,0	3,0	1,0
023	8,21	8,5	15	15,26	123,15	1,8	65	130	1	3	2,0	3,0	1,0
024	7,63	8,7	14,77	15	112,70	1,9	65	130	1	3	2,0	3,0	1,0
025	8,63	8,31	14,91	14,77	128,67	1,7	65	130	1	3	2,0	3,0	1,0
026	8,29	7,79	13,49	13,76	111,83	1,6	65	130	1	3	2,0	3,0	1,0
027	8,27	8,74	14,74	14,63	121,90	1,8	65	130	1	3	2,0	3,0	1,0
028	8,67	8,05	11,15	11,21	96,67	1,3	65	130	1	3	2,0	3,0	1,0
029	9,6	9,63	10,17	10,09	97,63	1,1	65	130	1	3	2,0	3,0	1,0
030	10,61	10,9	12,7	13	134,75	1,2	65	130	1	3	2,0	3,0	1,0
031	7,91	7,6	12,5	12,7	98,88	1,6	65	130	1	3	2,0	3,0	1,0
032	7,56	7,81	12,89	12,5	97,45	1,7	65	130	1	3	2,0	3,0	1,0
033	9,17	7,81	12,2	12,89	111,87	1,3	65	130	1	3	2,0	3,0	1,0
034	7,09	8,17	14,7	14,27	104,22	2,1	65	130	1	3	2,0	3,0	1,0
035	15,66	15,26	13,84	12,47	216,73	1,1	65	130	1	3	2,0	3,0	1,0
036	8,4	8,55	14,59	14,4	122,56	1,7	65	130	1	3	2,0	3,0	1,0
037	8,89	8,01	15,34	14,89	136,37	1,7	65	130	1	3	2,0	3,0	1,0
038	11,91	14,31	16,16	15,34	192,47	1,4	65	130	1	3	2,0	3,0	1,0
039	19,96	20,78	7,91	7,89	157,88	2,5	65	130	1	3	2,0	3,0	1,0

NOTA: El COS. Será calculado en función del tamaño individual del lote



COMPONENTE URBANISTICO BARRIO 10 DE ENERO

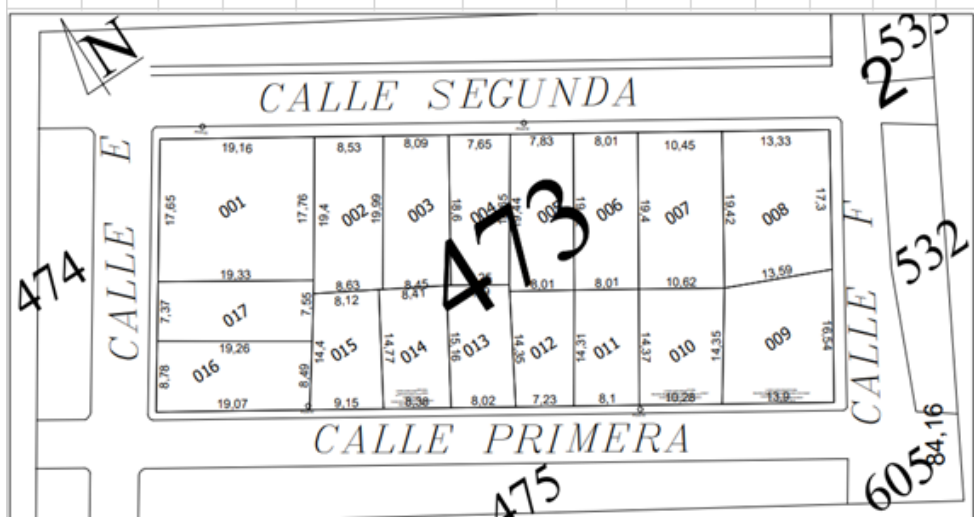
NORMAS PARA EL APROVECHAMIENTO URBANISTICO

PIT N° 82

MANZ. N° 473

N° LOTE	DIMENSIONES					RELACION F. Fd. 1:F/FD	EDIFICABILIDAD		N° DE PISOS PERMIT.		RETIROS MINIMOS Mts.		
	L. Norte	L. Sur	L. Este	L. Oeste	Superf. mt2,		COS %	COS. TOTAL %	min.	MX	F	P	L/1
001	19,16	19,33	17,65	17,76	338,17	1,1	65	130	1	3	2,0	3,0	1,0
002	8,53	8,63	19,4	19,99	165,48	2,3	65	130	1	3	2,0	3,0	1,0
003	8,09	8,45	19,99	18,6	161,72	2,5	65	130	1	3	2,0	3,0	1,0
004	7,65	7,25	18,6	18,65	142,29	2,4	65	130	1	3	2,0	3,0	1,0
005	7,83	8,01	19,44	19,42	152,22	2,5	65	130	1	3	2,0	3,0	1,0
006	8,01	8,01	19,42	19,4	155,55	2,4	65	130	1	3	2,0	3,0	1,0
007	10,45	10,62	19,4	19,42	202,73	1,9	65	130	1	3	2,0	3,0	1,0
008	13,33	13,59	19,42	17,3	258,87	1,5	65	130	1	3	2,0	3,0	1,0
009	13,59	13,9	14,35	16,54	195,02	1,1	65	130	1	3	2,0	3,0	1,0
010	10,62	10,28	14,37	14,35	152,61	1,4	65	130	1	3	2,0	3,0	1,0
011	8,01	8,1	14,31	14,37	114,62	1,8	65	130	1	3	2,0	3,0	1,0
012	8,01	7,23	14,35	14,31	114,94	1,8	65	130	1	3	2,0	3,0	1,0
013	7,79	8,02	15,16	14,3,5	118,10	1,9	65	130	1	3	2,0	3,0	1,0
014	8,41	8,38	14,77	15,16	124,22	1,8	65	130	1	3	2,0	3,0	1,0
015	8,12	9,15	14,4	14,77	116,93	1,8	65	130	1	3	2,0	3,0	1,0
016	19,26	19,07	8,78	8,49	169,10	2,2	65	130	1	3	2,0	3,0	1,0
017	19,33	19,26	7,37	7,55	142,46	2,6	65	130	1	3	2,0	3,0	1,0

NOTA: El COS. Será calculado en función del tamaño individual del lote



COMPONENTE URBANISTICO BARRIO 10 DE ENERO

NORMAS PARA EL APROVECHAMIENTO URBANISTICO

PIT N° 82

MANZ. N° 474

N° LOTE	DIMENSIONES					RELACION F. Fd. 1:F/FD	EDIFICABILIDAD		N° DE PISOS PERMIT.		RETIROS MINIMOS Mts.		
	L. Norte	L. Sur	L. Este	L. Oeste	Superf. mt2,		COS %	COS. TOTAL %	min.	MX	F	P	L/1
001	16,88	17,28	6,9	6,95	116,47	2,4	65	130	1	3	2,0	3,0	1,0
002	8,34	8,4	15,9	15,88	132,61	1,9	65	130	1	3	2,0	3,0	1,0
003	7,41	7,29	15,88	15,87	117,67	2,1	65	130	1	3	2,0	3,0	1,0
004	9,4	8,51	15,87	16,56	149,18	1,7	65	130	1	3	2,0	3,0	1,0
005	7,21	6,92	16,56	16,79	119,40	2,3	65	130	1	3	2,0	3,0	1,0
006	8,4	8,65	16,79	17,08	141,04	2,0	65	130	1	3	2,0	3,0	1,0
007	7,59	8,12	17,08	17,32	129,64	2,3	65	130	1	3	2,0	3,0	1,0
008	16,89	16,66	10,01	10,15	169,07	1,7	65	130	1	3	2,0	3,0	1,0
009	16,66	17,51	7,31	7,64	121,78	2,3	65	130	1	3	2,0	3,0	1,0
010	17,51	17,33	7,48	7,22	130,97	2,3	65	130	1	3	2,0	3,0	1,0
011	17,33	17,12	8,77	8,75	151,98	2,0	65	130	1	3	2,0	3,0	1,0
012	8,12	8,23	16,48	16,24	133,82	2,0	65	130	1	3	2,0	3,0	1,0
013	8,65	8,2	16,77	16,48	145,06	1,9	65	130	1	3	2,0	3,0	1,0
014	6,92	7,64	16,97	16,77	117,43	2,5	65	130	1	3	2,0	3,0	1,0
015	8,51	8,08	17,62	16,97	149,95	2,1	65	130	1	3	2,0	3,0	1,0
016	15,69	15,74	17,56	17,62	275,52	1,1	65	130	1	3	2,0	3,0	1,0
017	17,81	17,95	8,31	7,93	148,00	2,1	65	130	1	3	2,0	3,0	1,0
018	17,62	17,81	9,07	9,64	159,81	1,9	65	130	1	3	2,0	3,0	1,0
019	17,28	17,62	9,13	8,95	157,77	1,9	65	130	1	3	2,0	3,0	1,0

NOTA: El COS. Será calculado en función del tamaño individual del lote





COMPONENTE URBANISTICO BARRIO 10 DE ENERO

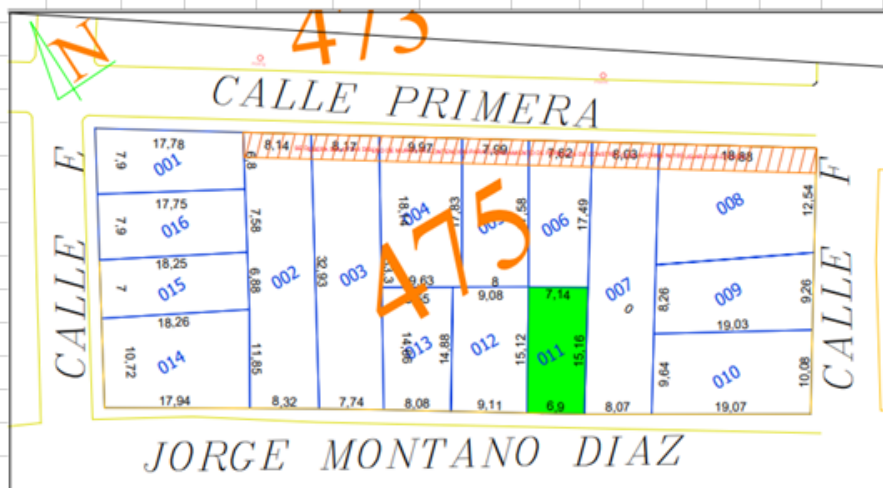
NORMAS PARA EL APROVECHAMIENTO URBANISTICO

PIT N° 82

MANZ. N° 475

N° LOTE	DIMENSIONES					RELACION F. Fd. 1:F/FD	EDIFICABILIDAD		N° DE PISOS PERMIT.		RETIROS MINIMOS Mts.		
	L. Norte	L. Sur	L. Este	L. Oeste	Superf. mt2.		COS %	COS. TOTAL %	min.	MX	F	P	L/1
001	17,78	17,75	6,8	7,9	120,90	2,6	65	130	1	3	2,0	3,0	1,0
002	8,14	8,32	33,11	32,93	269,52	4,1	65	130	1	3	2,0	3,0	1,0
003	8,17	7,74	32,93		269,04	4,0	65	130	1	3	2,0	3,0	1,0
004	9,97	9,63	18,14	17,83	180,86	1,8	65	130	1	3	2,0	3,0	1,0
005	7,99	8	17,83	17,58	142,46	2,2	65	130	1	3	2,0	3,0	1,0
006	7,62	7,14	17,58	17,49	133,96	2,3	65	130	1	3	2,0	3,0	1,0
007	8,03	8,07	32,66	32,43	262,26	4,1	65	130	1	3	2,0	3,0	1,0
008	18,88	19,06	14,53	12,54	274,33	1,3	65	130	1	3	2,0	3,0	1,0
009	19,06	19,03	8,26	9,26	157,44	2,3	65	130	1	3	2,0	3,0	1,0
010	19,03	19,07	9,64	10,08	183,45	2,0	65	130	1	3	2,0	3,0	1,0
011	7,14	6,9	15,12	15,16	107,96	0,5	65	130	1	3	2,0	3,0	1,0
012	9,08	9,11	14,88	15,12	135,11	1,6	65	130	1	3	2,0	3,0	1,0
013	8,65	8,08	14,66	14,88	126,81	1,7	65	130	1	3	2,0	3,0	1,0
014	18,26	17,94	10,72	11,85	195,75	1,7	65	130	1	3	2,0	3,0	1,0
015	18,25	18,26	7	6,88	127,75	2,6	65	130	1	3	2,0	3,0	1,0
016	17,75	18,25	7,9	7,58	140,23	2,2	65	130	1	3	2,0	3,0	1,0

NOTA: El COS. Será calculado en función del tamaño individual del lote





COMPONENTE URBANISTICO BARRIO 10 DE ENERO

NORMAS PARA EL APROVECHAMIENTO URBANISTICO

PIT N° 82

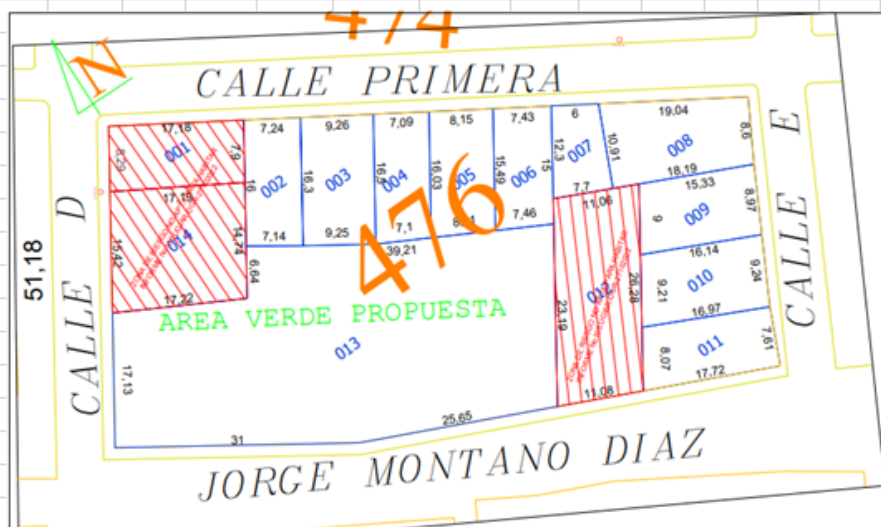
MANZ. N° 475

N° LOTE	DIMENSIONES					RELACION F. Fd. 1:F/FD	EDIFICABILIDAD		Nº DE PISOS PERMIT.		RETIROS MINIMOS Mts.		
	L. Norte	L. Sur	L. Este	L. Oeste	Superf. mt2,		COS %	COS. TOTAL %	min.	MX	F	P	L/1
001	17,18	17,13	8,29	7,9	142,42	2,1	65	130	1	3	2,0	3,0	1,0
002	7,24	7,14	16	16,3	115,84	2,2	65	130	1	3	2,0	3,0	1,0
003	9,26	9,25	16,3	16,5	150,94	1,8	65	130	1	3	2,0	3,0	1,0
004	7,09	7,1	16,5	16,03	116,99	2,3	65	130	1	3	2,0	3,0	1,0
005	8,15	8,21	16,03	15,49	130,64	2,0	65	130	1	3	2,0	3,0	1,0
006	7,43	7,46	15,49	15	115,09	2,1	65	130	1	3	2,0	3,0	1,0
007	6	7,7	12,3	10,91	73,80	2,1	65	130	1	3	2,0	3,0	1,0
008	19,04	18,19	10,91	9,8	207,73	1,7	65	130	1	3	2,0	3,0	1,0
009	15,33	16,14	9	8,87	137,97	1,7	65	130	1	3	2,0	3,0	1,0
010	16,14	16,97	9,21	9,24	148,65	1,8	65	130	1	3	2,0	3,0	1,0
011	16,97	17,72	8,07	7,61	136,95	2,1	65	130	1	3	2,0	3,0	1,0
012	11,06	11,08	23,19	26,28	256,48	2,1	65	130	1	3	2,0	3,0	1,0
013	56,43	56,65	23,77	23,19	1227,00	AREA VERDE Y COMUNAL							
014	17,19	17,22	14,74	15,42	253,38	1,2	65	130	1	3	2,0	3,0	1,0

NOTA: 1-El COS. Será calculado en función del tamaño individual del lote ;

2- Los LOTES N° 001, 012, 014 se encuentran en zona de riesgos, (INFORME.

105.UGIAR-DGR-27102022



ANEXO N° 3.- NORMAS DE EDIFICABILIDAD. -

