



ORDENANZA No. 074- GADMCE-A

EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ESMERALDAS

C O N S I D E R A N D O:

ANTECEDENTES.-El asentamiento humano informal consolidado y de expansión urbano "LA PRIMAVERA", se encuentra ubicado frente a la vía que conduce a Esmeraldas – Atacames, tiene un derecho de vía de 12.50 metros de ambos lados del eje de la vía y los lotes ubicados frente a las demás vías del asentamiento humano, el mismo que se encuentra ocupado por sus poseionarios desde hace más de 15 años atrás, en la actualidad existen construcciones mixtas de 1 y 2 plantas de hormigón armado, mixta, de caña guadua y zinc, contando con todos los servicios básicos como agua potable, luz eléctrica, asfaltado de sus calles, aceras y bordillos inversión estatal, lote de terreno que fue adquirido mediante una escritura pública de **COMPRAVENTA DE DERECHOS Y ACCIONES** que otorga el señor **GENE GALO MONTAÑO JIJÓN y OTROS**, a favor del señor **ANGEL MIGUEL OJEDA QUEVEDO**, representado por el señor **LUIS EDUARDO OJEDA QUEVEDO**, según consta en la escritura pública celebrada el 19 de agosto del año 1986, ante el señor Notario Público Segundo de Santo Domingo de los Colorados, e inscrita el 25 de agosto del año 1986 bajo el Repertorio No. 3916 y con el Registro No. 992 – A respectivo. Relativo al lote de terreno signado con el No. 9, con una superficie de 18,5 HAS. Ubicado en la parroquia Vuelta Larga del cantón y provincia de Esmeraldas. Lote de terreno que se encuentra ubicado actualmente en el asentamiento humano de hecho y consolidado "LA PRIMAVERA", ubicado frente a la vía Esmeraldas – Atacames el mismo que tiene los siguientes linderos y dimensiones: **POR EL NORTE**, herederos Montaña Albán, con 430.40 metros + Unidad del Milenio con 981,33 metros; **POR EL SUR**, propiedad privada, con 674,16 metros + terreno del MIDUVI con 314,88 metros + terrenos del señor Joffre Correia con 401,09 metros; **POR EL ESTE**, carretera Esmeraldas-Atacames, con 69,95 metros, **POR EL OESTE**, varios poseionarios, con 103,63 metros, dando una superficie total de 185.000,04 m2.

Se evidencia estudio socio-económico, realizado por el Gobierno Municipal de fecha 3 de enero del año 2018, establece la presencia de alrededor de 763 viviendas asentadas en el área misma 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	129.330,77 m2	69,91%
ÁREA DE VÍAS	52.772,71 m2	28,53%
ÁREA VERDE Y COMUNAL	1.585,75 m2	0,86%



ÁREA PROTECCIÓN DE TUBERÍA	1.310,81 m2	0,70%
	-----	-----
AREA TOTAL	185.000,04 m2	100.00%

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 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”.

JM



Que el artículo 596 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece.-**EXPROPIACIÓN ESPECIAL PARA REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DE INTERÉS SOCIAL EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA**, con el objeto de regularizar el asentamiento 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 poseedores, adjudicándoles los lotes correspondientes”.

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 LA “PRIMAVERA”, UBICADO EN LA PARROQUIA SIMÓN PLATA TORRES, DEL CANTÓN ESMERALDAS.

Artículo 1.- Objetivo.-

Declárese la determinación del justo precio por metro cuadrado expropiado el valor de la tierra, en el sector “**LA PRIMAVERA**”, ubicado en la parroquia 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 poseedores de buena fe de 763 lotes del asentamiento consolidado del barrio “**LA PRIMAVERA**”.

b.- Planificar los servicios básicos y obras de infraestructura requeridas.

Artículo 2.- BASE LEGAL.-

- Constitución de la República del Ecuador.
- Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).
- Ordenanza que Regula el precio de la tierra Urbana – Rural, – 2018 – 2019.
- Plano de Valoración del Suelo.
- Plan de Ordenamiento Territorial.
- Encuesta Socioeconómica del barrio “**LA PRIMAVERA**”

Artículo 3.- 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.

Artículo 4.- COMPETENCIA ADMINISTRATIVA SOBRE EL PROCESO DE REGULARIZACIÓN.- Una vez que el Concejo resolvió sobre la Declaración de Expropiación Especial, la Dirección de Avalúos y Catastros, Dirección de Planificación, Dirección de Gestión de Riesgos, Dirección Financiera, Dirección de Desarrollo Comunitario, Procuraduría Síndica Municipal, serán las direcciones encargadas de procesar, canalizar y resolver los procedimientos y recopilar los documentos técnicos socio – organizativos y/o legales de todas las dependencias, así como realizar los informes y demás trámites pertinentes que servirán de sustento en la legalización del barrio “LA PRIMAVERA”.

Artículo 5.- 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 autorizará en las zonas no susceptibles de regularización. Para lo cual se requerirá el certificado de habitabilidad por parte de la Dirección de Riesgos.

Artículo 6.- VALORACIÓN 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 practicado, entre otros, mismos que a continuación se describen en tres parámetros.

- | | |
|---|--------------|
| a.- Manzanas con cercanía a la vía principal | \$ 5.00 X m2 |
| b.- Manzanas que consten en el centro del poblado | \$ 3.00 X m2 |
| c.- Manzanas muy alejadas a la vía principal | \$ 1.00 X m2 |

Se deja establecido, si un posesionario se encuentra en el último quintil de pobreza y está ubicado en la manzana cercana a la vía principal, establecido el valor de \$ 5.00 dólares x m2 o manzana que consten en el centro del barrio determinándose a razón de \$ 3.00 dólares el m2, se considerará su situación económica, previo a la verificación in situ, se aplicará a saber el valor de \$ 1.00 el m2 de la tierra.

Artículo 7.- Encárguese a las Direcciones Financieras, Planificación, Avalúos y Catastros y de Ambiente 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 Catastro en conjunto con la Dirección de Planificación, el perfeccionamiento del catastro del área.

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

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- La presente Ordenanza será aplicable exclusivamente al asentamiento humano de hecho consolidado "LA PRIMAVERA", que a la fecha de su sanción haya sido declarado.

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 "LA PRIMAVERA".

DISPOSICIÓN FINAL

VIGENCIA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su promulgación, sin perjuicio de su publicación en la página Web de la Institución.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Esmeraldas, a los 03 días del mes de enero de 2019.

Dr. Lenin Lara Rivadeneira
ALCALDE DEL CANTÓN



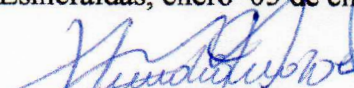
Ab. Iván Heredia Tello
SECRETARIO DEL CONCEJO

CERTIFICO: QUE LA ORDENANZA DE DETERMINACIÓN DE JUSTO PRECIO POR METRO CUADRADO EXPROPIADO DEL VALOR DE LA TIERRA EN EL SECTOR LA "PRIMAVERA", UBICADO EN LA PARROQUIA SIMÓN PLATA TORRES, DEL CANTÓN ESMERALDAS, fue discutida y aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado

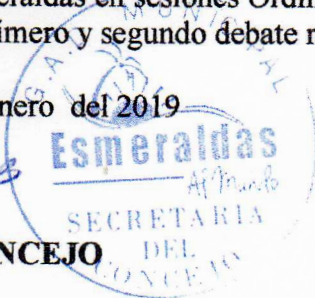


Municipal del cantón Esmeraldas en sesiones Ordinarias del 19 de diciembre de 2018 y 03 de enero de 2019, en primero y segundo debate respectivamente.

Esmeraldas, enero 03 de enero del 2019

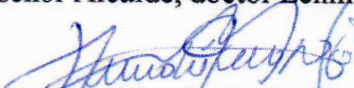

Ab. Iván Heredia Tello

SECRETARIO DEL CONCEJO

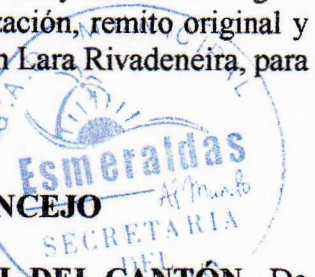


SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN ESMERALDAS.-

Esmeraldas, 04 de enero del 2019; a las 09H00.- **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

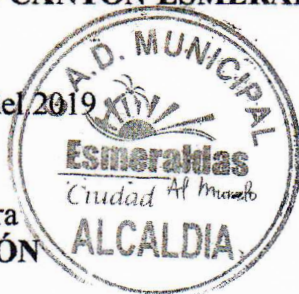
SECRETARIO DEL CONCEJO



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 LA "PRIMAVERA", UBICADO EN LA PARROQUIA SIMÓN PLATA TORRES, DEL CANTÓN ESMERALDAS,** a los 08 días del mes de enero del 2019.

Esmeraldas, 08 de enero 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 LA "PRIMAVERA", UBICADO EN LA PARROQUIA SIMÓN PLATA TORRES, DEL CANTÓN ESMERALDAS,** a los 08 días del mes de enero del 2019.

Esmeraldas, 08 de enero del 201


Ab. Iván Heredia Tello

SECRETARIO DEL CONCEJO

