

**ORDENANZA GENERAL DE EXPROPIACION ESPECIAL PARA LA REGULACION DE  
ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO, CON FINES DE INTERES SOCIAL EN SUELO URBANO,  
EXPANSION URBANA Y RURAL, EN PROPIEDAD PARTICULAR, EN EL CANTON ESMERALDAS.**

**CONSIDERANDO**

**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 (Sumak Kawsay);

**Que**, el Art. 30 de la Constitución de la República del Ecuador, provee el derecho que tienen las personas a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica;

**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. 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 numeral 2 del Art. 264 de la Carta Magna, confiere a los Gobiernos Municipales la competencia exclusiva de ejercer el control sobre el uso del suelo en el Cantón;

**Que**, el Art. 376 de la Constitución de la República del Ecuador, en su tenor literal 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 futuro, de acuerdo con la ley. Se prohíbe la obtención a beneficios a partir de prácticas especulativas sobre uso del suelo, en particular por el cambio del uso, de rústico a urbano o de público a privado”;

**Que**, dentro de los fines de los Gobiernos Autónomos Descentralizados señalados en el Art. 4 Literal f) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización “COOTAD”, concurda 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 competencia exclusiva determinadas en el literal b) del Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en cuanto a ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el Cantón;

**Que**, el literal a) del Art. 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expresa que al Concejo Municipal le corresponde el ejercicio de la facultad normativa de la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdo y resoluciones;

**Que**, el Art. 446 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, 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 Autónomos 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, 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, en su inciso primero y segundo precisan la expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y de expansión urbana, indicando 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 o 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”;

**Que**, la Disposición general Décimo cuarta del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, indica “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 perjuicio 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 ni regularización de asentamientos humanos.

**Que**, la Disposición Transitoria Décimo Cuarta del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece “En el caso de asentamientos humanos 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 asentamiento 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”;

Que, el Art. 32 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de 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 de los asentamientos humanos de hechos con capacidad de integración urbana. Los programas para relocalización de asentamientos humanos en zona de riesgo no mitigable y otros casos definidos como obligatorios.

Que, el art. 74 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, LOOTUGS, determina los instrumentos para la gestión del suelo de los asentamientos de hecho y lo 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 artículo 75 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, LOOTUGS, obliga a los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales o metropolitanos realizar un levantamiento periódico de información, física, social, económica y legal de todos los asentamiento de hecho 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 artículo 76 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, LOOTUGS, señala la Declaratoria de regularización prioritaria, por lo que 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 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.....

Que la disposición transitoria Octava de la LOOTUGS, determina que los gobiernos Autónomo Descentralizados Municipal y metropolitanos, en un plazo de dos años de la vigencia de esta ley, finalizará la regularización de asentamientos humanos de hecho constituidos.

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, en el Cantón Esmeraldas cuenta con una Unidad de Riesgo y Cambio Climático (UGR.CC) aprobada el 29 de febrero del 2012 por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Esmeraldas adscrita a la dirección de Gestión Ambiental.

En el ejercicio de las facultades constitucionales y legales,

**EXPIDE:**

**LA ORDENANZA GENERAL DE EXPROPIACION ESPECIAL PARA LA REGULARIZACION DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO, CON FINES DE INTERES SOCIAL EN SUELO URBANO, EXPANSION URBANA Y RURAL, EN PROPIEDAD PARTICULAR, EN EL CANTON ESMERALDAS.**

**Art. 1.- DEFINICIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DE INTERES SOCIAL O ASENTAMIENTOS DE HECHO.-** Son aquellos grupos humanos consolidados que se encuentran asentados en una extensión de terreno o de expansión urbana, de manera precaria con fines habitacionales que no cuentan con servicios básicos o estos son deficientes, y todo tipo de uso o destino lícito que tenga el respectivo inmueble. El funcionamiento efectivo de la actividad o negocio, los mismos que se sujetarían a los permisos de las Direcciones Municipales correspondientes, sin perjuicio de aquellos que correspondan a otros ámbitos de institucionalidad pública.

De llegar a tener el inmueble que se regularice y se adjudique un uso mixto, esto es de vivienda con actividad económica o de comercio, el valor del metro cuadrado podría ser diferenciado por ejemplo de un 10% respecto del avalúo, esto solo para los inmuebles con fines únicamente habitacionales, y el calificativo mixto se aplicaría a

todo inmueble en la que a más de cumplir con las funciones de habitar de la familia posesionaria, en él se desarrolle una actividad económica o de comercio menor, como despensa, farmacia, comedor, etc.: los mismos que deberán cumplir al menos una de las siguientes condiciones:

- a) No ha sido considerada por dirección o criterio municipal respecto del actual uso del suelo, no obstante, anteceda plano aprobado o proyecto de lotización para uso diferente.
- b) No se encuentra en zona de riesgo por inundación cuyo grado sea alto y/o medio sin posibilidad de mitigación, mediante informe de la Unidad de Municipal de Gestión de Riesgo y Cambio Climático.
- c) Presenta inseguridad jurídica respecto de la tenencia del suelo ante entes acreedores públicos o privados, que no presentan soluciones legales acorde a las condiciones socio - económicas de los posesionarios.
- d) Presentan una situación de propiedad y posesión del suelo, en las cuales el propietario y eventualmente promotores del suelo, iniciaron procesos irregulares de lotización y transferencia de la propiedad a posesionarios, quienes pagaron el valor del suelo, pero nunca se perfeccionó la transferencia de la propiedad. Aunque en casos excepcionales se obtuvieron escrituras individuales debidamente inscritas.
- e) Los posesionarios se encuentran asentados en el sector por más de diez años, ininterrumpida.
- f) Los servicios básicos y equipamiento urbano, aunque son deficientes fueron gestionados por los posesionarios.

**Art. 2.- PRINCIPIO GENERAL.-** Jerarquía normativa.- Las disposiciones del artículo 596 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, reformado, sobre expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de hecho, prevalecerán sobre las demás normas aplicables para efectivizar el proceso de regularización jurídica de los asentamientos que se encuentran en esta condición.

**ART. 3.- REQUISITOS.-** Toda persona que formare parte de un asentamiento humano de hecho de interés social, para resultar beneficiaria de la adjudicación de su predio deberá:

- I. Ser posesionario de un lote no mayor a 160 m<sup>2</sup>.

- II. Ser mayor de edad, y encontrarse en goce de sus derechos civiles y políticos, presentando de manera personal y no por interpuesta persona, su cédula de ciudadanía y último certificado de votación emitido por el Consejo Nacional Electoral.
- III. Demostrar la posesión en el lote, predio, o fracción de terreno en condiciones que evidencien una permanencia con actividades diarias e ininterrumpidas.
- IV. No haber sido beneficiario de legalización especial, ni ser propietario de ningún otro inmueble en otro sector del cantón Esmeraldas.
- V. Quienes hayan realizado pagos, deberán presentar los justificativos legales, hasta antes de la fecha de presentación del informe técnico definitivo o final, con el cual se indique el pago que hubiere realizado por el terreno que ocupa, así como el cambio de estado civil o unión de hecho, que provengan de sentencias y/o resoluciones ejecutoriadas, u actos notariales relevantes para modificación y depuración de la base del censo.

**Art. 4.- PROCEDIMIENTO.-** El Concejo Municipal emitirá una ordenanza para cada sector considerado en el proceso de legalización especial, de acuerdo al orden de prelación que defina la Comisión de Terrenos, procurando un equilibrio entre sectores del norte, sur y zona rural del cantón. Una vez identificado el sector en un plazo no mayor a 15 días las direcciones intervinientes deberán presentar a la brevedad posible los informes pertinentes a fin de continuar con el proceso de regularización, las mismas que serán responsables de:

- a) **DIRECCION FINANCIERA.-** Será responsable de la emisión del informe de financiamiento, las tablas individuales de amortización, títulos de créditos, plazos y demás.
- b) **DIRECCIÓN DE GESTIÓN AMBIENTAL.-** La Dirección de Gestión Ambiental deberá emitir el informe de riesgo del asentamiento humano. En caso de riesgo mitigable de grado medio o alto el referido informe, deberá contener las recomendaciones de mitigación, que serán de cumplimiento obligatorio por parte de la Dirección de Obras Públicas. La misma que deberá incluirse el mapa Geo referenciado con la zona de riesgo, (en caso de haberlas) para que la Dirección de Avalúos y Catastro lo incluya en el sistema. así como deberá trabajar conjuntamente con la Dirección de Obras Públicas a fin de que se establezca el presupuesto referencial para dicha mitigación.
- c) **DIRECCIÓN DE AVALÚOS Y CATASTRO.-** Debe remitir la información catastral del sector de acuerdo a la última actualización catastral, dicha información será geo referenciada y constará la siguiente información: nombres completos del poseionario, servicios con los que cuenta, avalúo del predio, superficie del predio, área de construcción, avalúo de la propiedad y colindantes.

- d) **SECRETARÍA DE CONCEJO, REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y NOTARÍAS.-** La Procuraduría Síndica del Cantón Esmeraldas, solicitará a la Secretaria del Concejo Municipal del Cantón Esmeraldas, al Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Esmeraldas, Notarias del cantón Esmeraldas y demás instituciones públicas y privadas, toda la documentación necesaria a fin de establecer los antecedentes, historia de dominio, fichas de inscripción y propiedad del predio sujeto de regularización.
- e) **DESARROLLO COMUNITARIO.-** La Dirección de Desarrollo Comunitario realizará el censo socio-económico a fin de establecer la realidad social y capacidad económica de pago de los poseedores, verificando su calidad de poseedores de buena fe y tiempo mínimo de posesión, variables mediante las que se establecerá el justo precio que deberán cancelar por los solares. En el caso de que los informes resultaren incompletos se solicitará mediante precisiones de lo que faltare a la dirección mencionada para que en el sector se recabe la información requerida.
- f) **DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN.-** Debe realizar el informe sobre la afectación que presenta el sector o en su defecto, procedan a la regulación respectiva contemplando las vías, áreas comunales, y el área verde, quien deberá concluir indicando si dicho sector a regularizar se encuentra o no en oposición con la planificación u obra municipal.
- g) **PROCURADURÍA SÍNDICA.-** Reunidos los informes técnicos pertinentes, la Procuraduría Síndica Municipal emitirá pronunciamiento jurídico, en caso de ser favorable se pondrá a conocimiento de la máxima autoridad del GAD Municipal.

**Art. 5.- RESOLUCIÓN.-** Los asentamientos humanos de hecho en suelo urbano y de expansión urbana y rural de propiedad municipales y particulares, mediante Ordenanza y/o resolución del Concejo Municipal del Cantón Esmeraldas, podrán ser declarados de utilidad pública e interés social, para dotarlos de servicios básicos y definir la situación jurídica de los poseedores adjudicándoles los lotes correspondientes.

**Art. 6.- PUBLICACIÓN Y OBSERVACIONES.-** La resolución de utilidad pública del inmueble, se publicará por una sola vez en un diario o semanario del Cantón Esmeraldas, la misma que servirá como notificación a los colindantes, a los acreedores hipotecarios si los hubiere, a quienes acrediten legítimo interés, a los propietarios conocidos, supuestos y desconocidos, de cuyo domicilio no se tenga conocimiento, los mismos que tendrán 15 días hábiles a partir de la fecha de dicha publicación, para impugnar la resolución administrativa.

Simultáneamente se notificará mediante boleta fijada en el acceso principal del predio sobre el que recae la declaratoria.

**Art. 7.- INSCRIPCIÓN.-** Se remitirá todo lo actuado al Registro de la Propiedad, a fin de que se inscriba la declaratoria de utilidad pública, la misma que traerá como consecuencia que el registrador se abstenga de inscribir cualquier acto traslativo de dominio o gravamen, salvo que sea a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado que requiere la declaración de utilidad pública.

**Art. 8.- OCUPACIÓN INMEDIATA.-** Luego de la decisión del Órgano Legislativo del GAD Municipal del Cantón Esmeraldas se dispondrá administrativamente la ocupación inmediata del inmueble, estando exento de realizar consignación previa.

El financiamiento de pago del justo precio a quien pretende ser titular del dominio del inmueble expropiado se realizará mediante el cobro en condiciones adecuadas a los adjudicatarios de los lotes de terreno. ***EL CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTARIA SE SUSTITUIRÁ CON EL INFORME DE FINANCIAMIENTO EMITIDO POR EL ÓRGANO COMPETENTE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO (Dirección Financiera);***

**Art. 9.- MODIFICACIÓN, DIVISIÓN Y REUBICACIONES.-** Transcurrido los tres días, La Dirección de Avalúos y Catastro en un plazo no mayor a 15 días elaborará las fichas catastrales y los planos individuales, que de haber necesidad de conformidad con la base del censo o de temas de reubicación por factores de riesgo u otro criterio municipal, se podrá dividir un predio o modificar un área, realizando el acto que permita enlistar al nuevo beneficiario, con la asignación del código catastral respectivo.

Los solares que de conformidad a la base del censo y de las inspecciones posteriores, no obstante contar con vivienda en condiciones habitables, pero no fuere proporcionada información del propietario, no serán consideradas para la resolución de adjudicación por ende se revertirá la utilidad pública que pesa en el solar para que las transferencias u actos de dominio a que hubiere lugar se puedan realizar conforme a derecho. Lo mencionado no impide que dichas áreas sirvan para completar el porcentaje del área verde y comunal, o sirvan para la reubicación o relocalización de las familias en situación de riesgo.

Se prohíbe el uso de áreas verdes, retiro de seguridad áreas comunales y vías para reubicación o relocalización de familias en situaciones de riesgo.

**Art. 10.- JUSTO PRECIO.-** El justo precio por metro cuadrado, se determinará de acuerdo a las siguientes condiciones: a).- La real capacidad de pago y condición socio económica de los poseedores; y, b).- Sobre la base del valor del predio sin tomar en consideración las variaciones derivadas del uso actual del bien o sus plusvalías.



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.

**Art. 11.- DEDUCCIONES.-** Previo al pago del justo precio el Gobierno Autónomo Descentralizado deducirá los pagos totales o parciales que los poseionarios hubieren realizado a favor del propietario del terreno, siempre que fueren acreditados con documentos que justifiquen el pago realizado.

**Art. 12.- PAGO.-** El pago del justo precio se realizará mediante la emisión de los títulos de crédito con vencimientos semestrales a un plazo no mayor a veinte y cinco años o conforme los respectivos adjudicatarios vayan cancelando el valor de los inmuebles adjudicados.

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, se deberá observar las siguientes especificaciones:

- 1.- Se reconocerá como pago del terreno a los contratos privados, cesiones de derechos de posesión, compraventas y compraventa de derechos y acciones hereditarias no perfeccionadas, que fueren protocolizados y de los cuales se desprenda las calidades de vendedor y comprador así como del monto o precio pactado.
- 2.- Se reconocerá como pago de terreno los títulos ejecutivos que reúnan su condición como tal y los recibos legibles originales que deben ser protocolizados y que acompañen a lo anteriormente expuesto en el numeral 1, los mismos deberán evidenciar la suscripción de la persona que recibe el dinero, la cantidad que recibe (números y letras), la fecha en que lo recibe, y el concepto. La firma de la persona que recibe el dinero debe coincidir con la que se exhiba en la respectiva cédula de ciudadanía y que conste en la certificación registral como propietario.
- 3.- Se reconocerá como pago de terreno los abonos que consten expresados en las promesas de compra venta, lo cual, ante el cuadro del justo precio con la valoración del metro cuadrado, hecha la deducción del total a pagar de una persona determinada, dicho abono se considerará: a).- Como aporte a la totalidad si la misma es superior al abono. B).- Como pago de la totalidad si es en igual cantidad o superior a la misma.
- 4.- No se reconocerá como pago de terreno las minutas que presenten los poseionarios por cuanto dicho documento no contiene la expresión del consentimiento del vendedor estampado con su firma.

5.- Se reconocerá como pago de terreno la declaración juramentada de los ex propietarios en cuyo tenor indiquen la aceptación de haber recibido el dinero por el lote que les fue expropiado y que le ha sido entregado por la persona adjudicada, sin tener ningún saldo pendiente ni reclamo alguno.

6.- En los casos donde se logre determinar la suscripción de contratos de promesa de compraventa con persona natural o jurídica, pero que a la presente dicha propiedad se encuentre comprometida con ente acreedor público o privado, habiendo el poseionario cubierto la totalidad del valor de su terreno; de corresponder en aplicación de esta ordenanza de expropiación especial, se reconocerá tal documento como pago de terreno y de vivienda sin considerar las adecuaciones que, en su uso o en actos de dominio, hubiere realizado el poseionario dentro del área que ocupa.

**Art. 13.- INFORME DEFINITIVO O FINAL.-** La Secretaría de Concejo del GADMCE presentará los habilitantes definitivos ante el procurador síndico municipal, los cuales se enumeran a continuación:

a) Resolución del Concejo Municipal de declaratoria de utilidad pública e interés social, protocolizada e inscrita en el registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Esmeraldas.

b) Resolución administrativa de Ocupación Inmediata debidamente suscrita por la máxima autoridad.

c) Cuadro general de números de lotes y manzanas, especificando los lotes que resulten adjudicados y los que no son afectados.

d) De no acogerse a la Disposición Transitoria Décimo Cuarta del Cootad, indicar el porcentaje del área verde y comunal.

e) Plano geo referenciado con el respectivo cuadro de linderos, medidas y área del sector, así como la determinación del acto, sea esta reestructuración o aprobación, suscrito por la máxima autoridad y directores responsables de las áreas involucradas.

f) Adjuntar las fichas prediales del propietario o los propietarios que constan inscritos en el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Esmeraldas.

g) Indicar la zona que no será legalizada por factores de riesgo.

h) Pronunciamiento y/o informe del Director financiero que precise conocimiento de la tabla de valores, con los componentes sujetos a la fórmula del justo precio aplicada, esto es, el informe de financiamiento.

i) El acta de compromiso de pago firmada por los beneficiarios.

j) El informe que contenga el justo precio dado en base a las especificaciones técnicas de cada sector del cual se obtenga el valor por metro cuadrado.

**Art. 14.- ANÁLISIS JURÍDICO.-** La Secretaría de Concejo enviará la documentación referida a la procuraduría síndica municipal a fin de que elabore el respectivo informe legal para la aprobación del plano geo referenciado y la resolución administrativa de adjudicación, mismo que será presentado para su aprobación en sesión de Concejo Municipal.

**Art. 15.- INSCRIPCIÓN.-** Le corresponde al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal del Cantón Esmeraldas la solicitud de inscripción de las resoluciones administrativas ante el registro de la propiedad, posterior a ello deberá entregarla a la Dirección de Avalúo para su respectivo catastro. Una vez inscrita y catastrada, el Concejo Municipal en actos formales entregará 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 del Cantón Esmeraldas encuentre indicios de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, realizará la denuncia pertinente y remitirá copia del expediente a la Fiscalía.

**Art. 16.- SANCIÓN.-** Si quien alega ser el propietario del inmueble que pretende regularizarse lo hubiere lotizado, contraviniendo disposiciones legales, de la ordenanza y las normas, no tendrá derecho a pago alguno.

**Art. 17.- PATRIMONIO FAMILIAR.-** 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.

**Art. 18.- PREDIOS MUNICIPALES.-** En los casos de predios que por procesos administrativos hayan pasado a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal del Cantón Esmeraldas y que en los mismos se encuentren asentamientos humanos de hecho y consolidado, se podrá realizar la venta directa sin necesidad de subasta a los posesionarios del predio sin tomar en cuenta las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía.

**Art. 19.- NORMAS SUPLETORIAS.-** En todo aquello que no se encuentre determinado en la presente ordenanza de expropiación especial, se estará a lo dispuesto en el COOTAD, en el Código Civil y Código Orgánico General de Procesos.

## DISPOSICIONES GENERALES

**PRIMERA.-** Los sectores considerados para la legalización especial son los siguientes: La Primavera, Cananga, Las Terrazas, Colinas Hermosas, Las Orquídeas, San Jorge, Su Amigo, Cóndor 1 y Cóndor 2, Monseñor Leónidas Proaño y todos los barrios del Valle de San Rafael, Lucha de los Pobres, Asentamientos de la Parroquia Tachina y Las Acacias, entre otras. La Comisión de Terrenos definirá el orden de prelación para la elaboración de cada ordenanza. En caso de identificar demoras de manera voluntaria, el o los servidores municipales serán denunciados para que se proceda de acuerdo a lo que establece la LOSEP. Si hay un servidor público ajeno al Municipio de Esmeraldas que interfiera en la aplicación de esta ordenanza, el mismo será denunciado en base a lo que establece el artículo 6 del COOTAD.

**SEGUNDA.-** Los poseedores que no cumplan con el requisito de estar posesionados en un predio no mayor a 160 m<sup>2</sup>, podrán ser adjudicados cancelando el valor del avalúo municipal. Para ello en el informe de la Dirección de Avalúos se indicará sobre esta novedad para realizar el cálculo correspondiente.

## DISPOSICIONES TRANSITORIAS

**PRIMERA.-** En un plazo no mayor a 90 días las direcciones de Avalúos, Gestión de Riesgo, Procuraduría Síndica, Financiera, Planificación y de Desarrollo Comunitario del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Esmeraldas presentarán los informes de acuerdo a su competencia según lo dispuesto en el artículo 4 y Disposición General de la presente ordenanza, a más de eso se realizara en cada asentamiento el cambio de la zonificación, con el fin de convertirlo como expansión urbana y de esa manera queden calificada como Urbanizable.

**SEGUNDA.-** La presente ordenanza de expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y rural con expansión de terreno de propiedad municipal y particular; será dada a conocer a todas las dependencias del Gad Municipal, que intervengan en el proceso de expropiación especial. La Secretaría del Concejo Municipal de Esmeraldas será la encargada de las notificaciones.

La Dirección de Comunicación informará a la ciudadanía mediante prensa escrita, radio y televisión sobre la aprobación de la presente Ordenanza. El no cumplimiento de esta disposición será causal de sanción de acuerdo a lo establecido en la LOSEP.

**TERCERA.-** Se prohíbe la generación de nuevos asentamientos humanos irregulares y se encarga de este mandato a la Comisaría Municipal y Comisaría de Construcción, conforme lo establece el artículo 458 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización que faculta a los Gobiernos Autónomos

Descentralizados a tomar las medidas administrativas y legales necesarias para evitar invasiones o asentamientos ilegales, para lo cual deberán ser obligatoriamente auxiliados por la fuerza pública y se seguirán las acciones legales que correspondan para que se sancione a los responsables.

**CUARTA.-** En los casos donde existiere construcciones o edificaciones sin permisos de construcción o licencias urbanísticas dentro de los inmuebles que se beneficien por la aplicación de la presente ordenanza, el expediente quedará archivado; no obstante, una vez que se entregue la adjudicación a los poseionarios de los predios, deberán realizar el reconocimiento de la construcción informal para poder regularizar sus viviendas.

#### **DISPOSICION FINAL**

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir del 12 de noviembre del dos mil diecinueve, sin perjuicio de su publicación en el registro oficial y en la página Web Institucional.

Dado y firmado en la sala de sesiones del pleno del concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Esmeraldas, a los 12 días del mes de noviembre del dos mil diecinueve.

Publíquese en el registro oficial y la página de dominio web del gobierno municipal del cantón Esmeraldas.



Prof. Silvio Barbero González  
ALCALDE SUBROGANTE DEL CANTÓN ESMERALDAS

#### **LA ORDENANZA GENERAL DE EXPROPIACION ESPECIAL PARA LA REGULACION DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO, CON FINES DE INTERES SOCIAL EN SUELO URBANO, EXPANSION URBANA Y RURAL, EN PROPIEDAD PARTICULAR, EN EL CANTON ESMERALDAS.**

Fue discutida y aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Esmeraldas, en sesión ordinaria realizada el 05 de noviembre del 2019, en primera instancia y a los 12 días del mes de noviembre del 2019, en segundo instancia.  
Esmeraldas, 12 de noviembre del 2019.

Atentamente:



Dr. Ernesto Oramas Quintero  
**SECRETARIO DE CONCEJO**

**SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTON ESMERALDAS, PROVINCIA DE ESMERALDAS.-** Noviembre 12 del 2019, De conformidad con lo dispuesto en el inciso cuarto del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito original y copias de la presente Ordenanza, el señor Silvio Burbano González Alcalde (S) , para su sanción respectiva.



Dr. Ernesto Oramas Quintero  
**SECRETARIO DE CONCEJO**

**ALCALDÍA MUNICIPAL DEL CANTÓN.-** De conformidad con lo que se estipulado en el inciso quinto del Art. 322 y Art. 323 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (Cootad), y habiéndose observado el trámite legal, **SANCIONO y ORDENO** la promulgación a través de su publicación de la presente en la página web institucional, **LA ORDENANZA GENERAL DE EXPROPIACION ESPECIAL PARA LA REGULACION DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO, CON FINES DE INTERES SOCIAL EN SUELO URBANO, EXPANSION URBANA Y RURAL, EN PROPIEDAD PARTICULAR, EN EL CANTON ESMERALDAS.** A los 12 días del mes de noviembre del 2019.

Cúmplase, notifíquese y publíquese.

Esmeraldas, noviembre 12 del 2019.



Prof. Silvio Burbano González  
**ALCALDE SUBROGANTE DEL CANTÓN ESMERALDAS**

**SECRETARIO GENERAL.- SANCIONÓ Y ORDENÓ** la promulgación a través de su publicación, el Prof. Silvio Burbano González Alcalde (S) del cantón Esmeraldas, **LA ORDENANZA GENERAL DE EXPROPIACION ESPECIAL PARA LA REGULACION DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO, CON FINES DE INTERES SOCIAL EN SUELO URBANO, EXPANSION URBANA Y RURAL, EN PROPIEDAD PARTICULAR, EN EL CANTON ESMERALDAS.** A los 12 días del mes de noviembre del 2019.

Esmeraldas, noviembre 12 del 2019.



Dr. Ernesto Oramas Quintero  
**SECRETARIO DE CONCEJO.**