

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON ESMERALDAS.

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

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, afín que de forma legal accedan a la titularización de dominio de los terrenos.

QUE EL ARTÍCULO 30 DE LA CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR señala “las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable y a una vivienda adecuada y digna con independencia de su situación social y económica”.

QUE EL ARTÍCULO 238 DE LA CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR establece, “los gobiernos Autónomos Descentralizados gozaran de autonomía Política, administrativa y Financiera y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiaridad, equidad, interterritorial, integración y participación ciudadana”.

QUE EL ARTÍCULO 264 DE LA CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR establece, “Los gobiernos Municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras normas que determine la ley; numeral 1).- Planificar el desarrollo Cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento Territorial de manera articulada con la planificación Nacional, Regional, provincial y parroquial con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, 2).- Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; numeral 14 inciso segundo “En el ámbito de sus competencias y territorio y en uso de sus funciones expedirán ordenanzas cantonales”.

QUE EL ARTICULO 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”.

En uso de sus facultades legales:

EXPIDE

LA ORDENANZA QUE RECONOCE Y APRUEBA LA REGULARIZACIÓN URBANA DEL ASENTAMIENTO HUMANO INFORMAL UBICADO EN EL SECTOR LAS TERRAZAS

Artículo 1.- ANTECEDENTES

El asentamiento humano informal LAS TERRAZAS se encuentra situado en la Parroquia Esmeraldas de la ciudad y Provincia de Esmeraldas en el lote signado con el número 0307026003, se ubica en una zona urbana, cuenta con factibilidad de electrificación el ingreso vehicular es lastrado, cuenta con el servicios de agua, el alcantarillado es por medio de pozo.

Artículo 2.- OBJETIVO.-

Por medio de la expedición de la presente ordenanza, se declara aprobada la regularización urbana del asentamiento humano informal de LAS TERRAZAS, cuyos objetivos son.

- Beneficiar a los poseedores, en donde se encuentran asentados LAS TERRAZAS, para que gestionen su legalización y obtener el título de propiedad.
- Planificar los servicios básicos y Obras de Infraestructura requeridas.

Artículo 3.- BASE LEGAL.-

El concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Esmeraldas, para la aprobación, expedición y aplicación REGULARIZACIÓN URBANA DEL ASENTAMIENTO HUMANO INFORMAL UBICADO EN EL SECTOR LAS TERRAZAS., toma como base las siguientes normas legales.

- Constitución de la República del Ecuador.
- Código Orgánico de Organización Territorial y 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.

Artículo 4.- 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.-

4.1. En todo lo que no estuviere establecido en este procedimiento, se estará sujeto a lo dispuesto en la Constitución, el Cootad, Código Civil y las ordenanza que determina el valor del uso del suelo, las mismas que regulan “LAS TERRAZAS”, como un asentamiento humano consolidado.

Artículo 5.- De los planos y documentos presentados.-

Los planos y documentos presentados son de exclusiva responsabilidad del proyectista y del propietario de las tierras donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social, ubicado en la parroquia ESMERALDAS, sin perjuicio de la responsabilidad de quienes revisaron los planos y los documentos legales, excepto que hayan sido inducidos a engaño.

En caso de comprobarse ocultación o falsedad en planos, datos, documentos, o de existir reclamos de terceros afectados, será de exclusiva responsabilidad del profesional y del propietario del predio.

Las dimensiones, superficies de los lotes son las determinadas en el plano aprobatorio, el cual forma parte integrante de esta ordenanza, siendo en el futuro indivisibles.

Por las condiciones de Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado, se lo aprueba considerándolo de interés social conforme lo establece la ley de LOOTUGS.

Artículo 6.- Especificaciones técnicas.-

Lote mínimo:	160,00 m2
Forma de Ocupación del suelo	© CONTINUA / (D) A LINEA DE FABRICA
Uso principal del suelo	VIVIENDA
Clasificación del Suelo:	RESIDENCIA
Número de lotes:	67
Área Útil de Lotes	9096.03 m2
Área de Vías y Pasajes	3369.885 m2
Área de Reserva	1062.56 m2
Área total del terreno:	13528.47m2

El número total de lotes es de 67 incluyendo áreas verdes, distribuidos en 7 manzanas cada una enumeradas detalle es el que consta adjunto al plano aprobatorio, plano que forma parte de la presente ordenanza.

Artículo 7.- Zonificación de los lotes.-

Los lotes fraccionados no cambiarán la zonificación vigente para los 52 lotes según se detalla a continuación: lote mínimo 160,00 m; Uso principal: (AR1) Vivienda, y forma de ocupación del suelo (D) Sobre línea de fábrica.

Artículo 8.- Clasificación del Suelo.-

Los lotes fraccionados mantendrán la clasificación vigente esto es Suelo Urbano.

Artículo 9.- De las vías.-

El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado " LAS TERRAZAS ", contempla un sistema vial de uso público, debido a que éste es un asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social de más de 8 años de existencia, con 77.61 % de consolidación de viviendas y se encuentra, razón por la cual los anchos viales se sujetarán al plano adjunto a la presente ordenanza.

Artículo 10.- De las obras a ejecutarse.-

Las obras a ejecutarse en el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social, son las siguientes:

OBRAS	PORCENTAJES
Calzadas	100%
Aceras	100%
Bordillos	100%
Alcantarillado	100%
Agua Potable	80%
Energía Eléctrica	20.00%
TOTAL	

Artículo 11.- ZONAS NO SUSCEPTIBLES DE REGULARIZACION.- 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 al 45 %, la parte que no se halle afectada se podrá autorizar el fraccionamiento y la adjudicación individual de los lotes no afectados y no se autorizara en las zonas no susceptibles de regularización. Para lo cual se requerirá el certificado de habitabilidad por parte de la Dirección de Riesgos.

Artículo 12.- Del plazo de ejecución de las obras

Por tratarse de un predio particular el propietario no tiene ninguna obligación de ejecutar obras de infraestructura. Las áreas verdes y equipamiento comunal de encuentra ubicadas en áreas específicas y fuera del área de este asentamiento humano informal. Por lo tanto el propietario no tiene obligación de dejar área de terreno para este fin.

Cuando las obras se ejecutaren por el GADM del Cantón Esmeraldas donde se ubica el asentamiento, el valor por contribución especial de mejoras se establecerá de conformidad con la ley.

El seguimiento en la ejecución y avance de las obras civiles y de infraestructura hasta la terminación de las mismas, estará a cargo de las Direcciones Obras Públicas y Planificación, quienes emitirán un informe técnico de cada semestre. Su informe favorable final será indispensable para cancelar la hipoteca.

Artículo 14.- De la Multa por retraso en ejecución de obras.-

En caso de retraso en la ejecución de las obras civiles y de infraestructura, los copropietarios del inmueble se sujetarán a las sanciones contempladas en el ordenamiento jurídico nacional y cantonal.

Artículo 15.- De la garantía de ejecución de las obras.-

Los lotes producto del fraccionamiento donde se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "LAS TERRAZAS", quedan gravados con primera, especial y preferente hipoteca a favor del GADMC Esmeraldas, gravamen que regirá una vez que se adjudiquen los lotes a sus respectivos beneficiarios, y que subsistirá hasta la terminación de la ejecución de las obras civiles y de infraestructura.

Artículo 16.- De la Protocolización e Inscripción de la Ordenanza.-

El propietario del predio " ", deberá protocolizar la presente Ordenanza ante Notario Público e inscribirla en el Registro de la Propiedad del cantón Esmeraldas, con todos sus documentos habilitantes.

En caso de no legalizar la presente Ordenanza, está caducará conforme lo determinado en la normativa nacional vigente.

La inscripción de la presente ordenanza servirá como título de dominio para efectos de la transferencia de áreas verdes, en caso de que existan.

Artículo 17.- Solicitudes de ampliación de plazo.

Las solicitudes de ampliación de plazo para ejecución de obras civiles y de infraestructura, presentación del cronograma de mitigación de riesgos; y, la ejecución de obras de mitigación de riesgos serán resueltas por la Administración Zonal correspondiente.

Artículo 18.- EMISION DE CLAVES CATASTRALES INDIVIDUALES.- Una vez que sea inscrita la presente ordenanza de regularización urbana del asentamiento humano "LAS TERRAZAS" signado con la clave catastral N 0307026003 del lote general, la Dirección de Avalúos y Catastros generara los números de claves catastrales, conforme a la ordenanza e ingresados los planos al sistema catastral digital de la Ciudad de Esmeraldas, se proceda a negociar el costo de terreno el propietario con cada ocupante y se proceda a la legalización de las escrituras individuales.

En caso de existir valores pendientes de pagos de los predios globales del lote de terreno en general de los 13.528,47 metros cuadrados tierras del asentamiento humano consolidado "LAS TERRAZAS", estos pagos sobre el justo precio de la valoración de la tierra serán prorrateados para cada uno de los predios catastrados de tal forma que a partir del catastro individualizado la obligación tributaria sea individual para cada beneficiario.



Artículo 19.- VENTA DIRECTA.- En los casos de lotes ubicados LAS TERRAZAS, que no se encuentren ocupados o estén libres el propietario podrá realizar la venta directa sin autorizaciones especiales.

DE LOS RECLAMOS Y RECURSOS ADMINISTRATIVO.

Artículo 20.- RECLAMOS DE TERCEROS INTERESADOS.- Los actos administrativos producidos dentro del proceso de legalización de LAS TERRAZAS, podrán ser impugnados en vía administrativa dentro del término correspondiente.

Artículo 21.- RESERVA MUNICIPAL.- El concejo Municipal de Esmeraldas se reserva el derecho de declarar la extinción o reforma de la ordenanza de expropiación especial y regularización del asentamiento de hecho y consolidado por razones de legitimidad en caso de existir adulteración o falsedad en la información concedida por los beneficiarios u otros vicios que no pueden ser convalidados o subsanados. El acto administrativo que declara extinguido un acto administrativo por razones de legitimidad tiene efectos retroactivos.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- Una vez concluido el proceso de Regularización por parte del GAD Municipal de la LAS TERRAZAS, la Dirección de Avalúos y Catastros en conjunto con la Dirección de Planificación iniciara un proceso para catastrar y de medición las construcciones existentes para ingresar al catastro la valoración de las construcciones para lo cual el señor Alcalde deberá disponer mediante resolución.

SEGUNDA.- Por ningún motivo se autorizaran ni se regularizaran asentamientos humanos en zonas de riesgos 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 que estos asentamientos en zonas de riesgos se regularicen.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- Se reconoce la legitimidad de los actos administrativos emitidos por las direcciones correspondientes del GAD MUNICIPAL DE ESMERALDAS, y demás instancias administrativas en tiempo anterior a la vigencia de esta ordenanza para la regularización del asentamiento humano LAS TERRAZAS.

SEGUNDA.- La presente ordenanza será aplicable exclusivamente al asentamiento humano de hecho consolidado "LAS TERRAZAS", que a la fecha de su sanción haya sido declarado.

DISPOSICION DEROGATORIA



A efectos de la eficaz ejecución de la presente ordenanza no se aplicaran los procedimientos establecidos en otras ordenanzas de regularización.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente **ORDENANZA QUE RECONOCE Y APRUEBA LA REGULARIZACIÓN URBANA DEL ASENTAMIENTO HUMANO INFORMAL UBICADO EN EL SECTOR LAS TERRAZAS**, entrará en vigencia a partir de su aprobación por el Pleno del Concejo del GADMCE, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial. Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Esmeraldas, a los 19 días del mes de noviembre de 2020.

Ing. Lucia Sosa Robinzon
ALCALDESA DEL CANTÓN ESMERALDAS

Dr. Ernesto Oramas Quintero
SECRETARIO DEL CONCEJO



CERTIFICO QUE LA ORDENANZA QUE RECONOCE Y APRUEBA LA REGULARIZACIÓN URBANA DEL ASENTAMIENTO HUMANO INFORMAL UBICADO EN EL SECTOR LAS TERRAZAS, fue discutida y aprobada en primer debate por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Esmeraldas en sesión Ordinaria realizada el 13 de agosto de 2019 en primer debate y en segundo debate el 19 de noviembre de 2020.

Dr. Ernesto Oramas Quintero
SECRETARIO GENERAL Y DEL CONCEJO DEL GADMCE



ALCALDÍA MUNICIPAL DEL CANTÓN.- De conformidad con lo estipulado en el inciso tercero del Art 322 y Art 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización (COOTAD), **SANCIONO Y ORDENO** la promulgación a través de su publicación de la presente **LA ORDENANZA QUE RECONOCE Y APRUEBA LA REGULARIZACIÓN URBANA DEL**



ASENTAMIENTO HUMANO INFORMAL UBICADO EN EL SECTOR LAS TERRAZAS, a los 19 días del mes de noviembre de 2020.

Esmeraldas, 19 de noviembre de 2020.

Ing. Lucía Sosa Robinzon

ALCALDESA DEL CANTÓN ESMERALDAS

SECRETARIO DE CONCEJO. - SANCIONÓ Y ORDENÓ la promulgación a través de su publicación, en la página web institucional la Ing. Lucía Sosa Robinzon, Alcaldesa del cantón Esmeraldas **LA ORDENANZA QUE RECONOCE Y APRUEBA LA REGULARIZACIÓN URBANA DEL ASENTAMIENTO HUMANO INFORMAL UBICADO EN EL SECTOR LAS TERRAZAS, a los 19 días del mes de noviembre de 2020. LO CERTIFICO.**

Esmeraldas, 19 de noviembre de 2020



Dr. Ernesto Oramas Quintero

SECRETARIO GENERAL Y DEL CONCEJO DEL GADMCE