

**EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN ESMERALDAS.**

**CONSIDERANDO**

**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 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”.

**QUE EL ARTÍCULO 596 DEL CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN** establece .- EXPROPIACION ESPECIAL PARA REGULARIZACION DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DE INTERES SOCIAL EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA, “con el objeto de regularizar el 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 propósitos de dotarlos de servicios básicos y definir la situación jurídica de los poseionarios, adjudicándoles los lotes correspondientes”.

En uso de sus facultades legales:

## EXPIDE

### **ORDENANZA QUE RECONOCE Y APRUEBA LA REGULARIZACION URBANA DEL ASENTAMIENTO HUMANO INFORMAL UBICADO EN EL SECTOR “LAS CANANGAS”.**

#### **Artículo 1.- ANTECEDENTES.**

Situado en el Km 7,5 de la Vía Atacames– Las Canangas, se ubica en una zona urbana, cuenta con factibilidad de electrificación el ingreso vehicular es lastrado, cuenta con el servicio de agua, el alcantarillado es por medio de pozo. El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social, está ubicado, en un Sector de Las Marías, en el lote signado con las claves, **05003394, 203039** situado en la parroquia SIMÓN PLATA TORRES, cantón ESMERALDAS, Provincia de ESMERALDAS

#### **Artículo 2.- OBJETIVO. -**

Por medio de la expedición de la presente ordenanza, se declara aprobada la regularización urbana del asentamiento consolidado “LAS CANANGAS” llevado a cabo por el Gad Municipal de Esmeraldas, para cumplir con los requisitos establecidos en la ley y en la Ordenanza de Regularización urbana del asentamiento Humano informal “LAS CANANGAS”, cuyos objetivos son.

- Beneficiar a los poseionarios, en donde se encuentran asentados LAS CANANGAS, 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 LA ORDENANZA QUE RECONOCE Y APRUEBA LA REGULARIZACIÓN URBANA DEL ASENTAMIENTO HUMANO INFORMAL

UBICADO EN EL SECTOR UBICADO EN EL SECTOR LAS CANANGAS, toma como base las siguientes normas legales.

- Constitución de la República del Ecuador.
- Código Orgánico de Organización Territorial y Autonomía y Descentralización (COOTAD).
- Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso Y Gestión de Suelo (LOOTUGS)
- Ordenanza que Regula el precio de la tierra Urbana - Rural - 2020 – 2021.
- 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 ordenanzas que determina el valor del uso del suelo, las mismas que regulan "LAS CANANGAS", 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 SIMON PLATA TORRES, 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. -

Zonificación:	<b>C2003-80 / D2002-80</b>
Lote mínimo:	<b>200 m2</b>
Forma de Ocupación del suelo	<b>© CONTINUA / (D) A LINEA DE FABRICA</b>

Uso principal del suelo	<b>VIVIENDA</b>
Clasificación del Suelo:	<b>RESIDENCIA</b>
Número de lotes:	<b>577</b>
Área Útil de Lotes	110.725,02 m <sup>2</sup>
Área Verde y Comunal	3.840,33 m <sup>2</sup>
Área de vías y Aceras	25.451,19 m <sup>2</sup>
Área de cultivo	66.309,45 m <sup>2</sup>
Área de Expansión	5.698,96 m <sup>2</sup>
<b>ÁREA BRUTA DEL TERRENO</b>	<b>213.250,00</b>

Realizada la inspección individual de cada predio por parte de la Unidad de Riesgos en su informe, determinara la ocupación permitida para la habitabilidad, respetando la superficie establecida como lote mínimo.

El número total de lotes es de 577 incluyendo áreas verdes, distribuidos en 24 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 577 lotes según se detalla a continuación: C2003-80 / D2002-80; lote mínimo 200,00 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.-** Del área verde y área de equipamiento comunal. -

Según lo establece la Ley Orgánica Reformatorio del Cootad en su Disposición Décimo Cuarta 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, en atención aquello, el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social en la propiedad de la cooperativa Las Canangas, quedara con un área de 3.840,33m<sup>2</sup>, área que será entregada al Gobierno Autónomo Descentralizado de Cantón Esmeraldas.

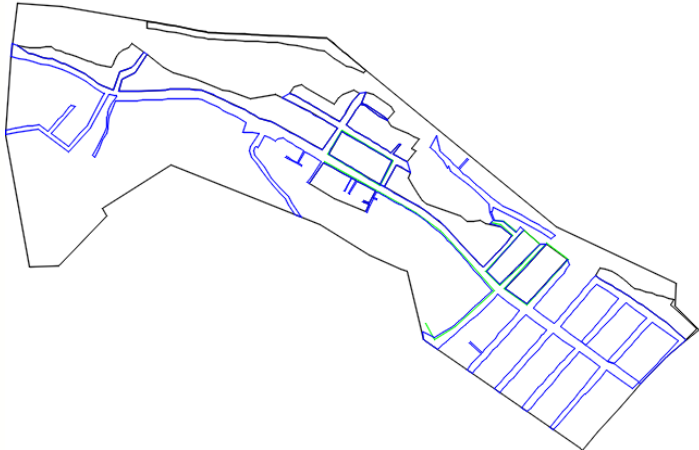
		LINDERO	EXTENSION	AREA TOTAL
---	--	---------	-----------	------------



	Los linderos y dimensiones de las áreas verdes están distribuidos en el interior del predio por lo que quedan delimitación en el mismo, como se muestra en el plano.	<b>3.840,33m<sup>2</sup></b>
--	--	------------------------------

**Artículo 10.-** De las vías. -

El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "LAS CANANGAS ", 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 73.71 % de consolidación de viviendas y se encuentra, razón por la cual los anchos viales se sujetarán al plano adjunto a la presente ordenanza.

Plano	CALLE	ANCHO
	CALLE PRINCIPAL LAS CANANGAS	12.15m-9.34m
	CALLES TRANSVERSALES	6.00m-7.50m

**Artículo 11.-** 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	61.42%
Agua Potable	37.54%
Energía Eléctrica	0.0%
TOTAL	



**Artículo 12.- 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 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 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 13.-** Del plazo de ejecución de las obras

Por tratarse de un predio particular los representantes de la cooperativa deberán subsanar la falta de infraestructura, el mismo que puede tener un plazo de 5 años y lo podrá gestionar conforme lo establece la LOOTUGS en la DISPOSICION TRANSITORIA OCTAVA párrafos 5 "Si la superficie considerada para la asignación de lotes sociales a los beneficiarios identificados es inferior a la extensión de la zona objeto de la declaratoria de regularización prioritaria, el excedente de los lotes resultantes podrá venderse con la finalidad de financiar las infraestructuras y equipamientos, en sujeción al principio de corresponsabilidad entre los poderes públicos y la población afectada".

Cuando las obras se ejecutaren por autogestión de los copropietarios del inmueble donde se ubica el asentamiento, el valor por contribución especial de mejoras se establecerá de conformidad con la ley.

**Artículo 14.-** Del Control de Ejecución de las Obras. -

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 15.-** 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 16.-** 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 CANANGAS", 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 17.-** 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 18.-** 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 será resueltas por la Administración Zonal correspondiente.

**Artículo 19.-** EMISION DE CLAVES CATASTRALES INDIVIDUALES. - Una vez que sea inscrita la presente ordenanza de Regulación urbana del Asentamiento humano "LAS CANANGAS" signado con las claves catastrales N.º 05003394, 203039 del lote general, la Dirección de Avalúos y Catastros generara los números de claves catastrales, conforme a la ordenanza y los planos.

En caso de existir valores pendientes de pagos de los predios globales del lote de terreno en general de los 213.250,00 metros cuadrados tierras del asentamiento humano consolidado " LAS CANANGAS", 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 20.-** PROHIBICION DE ENAJENAR Y DECLARATORIA DE PATRIMONIO FAMILIAR. - Los lotes adjudicados quedaran 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 quedara en libertad de enajenarse siempre y cuando no tenga valores de pago pendientes con el Gobierno Autónomo Descentralizado.

Únicamente en el caso de enfermedades catastróficas comprobadas personas de la tercera edad o para la construcción o mejoramiento de la vivienda se podrá levantar la prohibición de enajenar antes referida.

**Artículo 21.-** VENTA DIRECTA. - En los casos de predios ubicados en la "LAS CANANGAS", que se encuentren en asentamientos humanos de hecho y consolidado, se podrá realizar la venta directa, sin tomar en cuenta las variaciones derivadas del uso actual del bien o plusvalía, de acuerdo con el procedimiento de valoración previsto en esta ordenanza.

## PROCEDIMIENTO DE TITULARIZACION

**Artículo 22.-** ESCRITURACION INDIVIDUAL.- Una vez inscrita esta ordenanza de Regulación Urbana del asentamiento humano de hecho y consolidado



y de expansión urbana "LAS CANANGAS", con los números de claves catastrales, los poseionarios tendrán el plazo de dos años, contados a partir de la inscripción de esta ordenanza de regularización en el Registro de la Propiedad de Esmeraldas para inscribir sus escrituras individuales.

Los requisitos que deben cumplir los poseionarios para obtener escritura de fraccionamiento son los mismos requisitos que se solicitan para obtener escritura individual.

Además de los requisitos exigidos se debe presentar documentos que acrediten o justifiquen los pagos totales o parciales que los poseionarios hubieren realizado a favor del propietario del terreno.

### **DE LOS RECLAMOS Y RECURSOS ADMINISTRATIVO.**

**Artículo 23.-** RECLAMOS DE TERCEROS INTERESADOS. - Los actos administrativos producidos dentro del proceso de legalización de "LAS CANANGAS", podrán ser impugnados en vía administrativa dentro del término correspondiente.

**Artículo 24.-** RESERVA MUNICIPAL. - El concejo Municipal de Esmeraldas se reserva el derecho de declarar la extinción o reforma de la ordenanza de regularización urbana 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 CANANGAS", la Dirección de Avalúos y Catastros en conjunto con la Dirección de Planificación iniciará un proceso para catastrar y de medición las construcciones existentes para ingresar al catastro, la valoración de las construcciones para lo cual la señora alcaldesa 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.

**TERCERA.** - Una vez, aprobada y protocolizada la Regulación Urbana de la cooperativa de vivienda urbana "Las Canangas". El área verde y de equipamiento comunal deberán ser escriturados y entregados al Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Esmeraldas, quedando estipulado que no podrán ser vendidas ni donadas por ningún motivo, según lo que determina la ley.





**CUARTA.** – Deberán respetarse las áreas de cultivo, las mismas que no podrán ser modificado en su uso, quedando establecida como un área de protección con un tratamiento de conservación.

**QUINTA.** – En los casos que el GADMCE por medio de su Unidad de Riesgos determine en un predio “por definir”, se realizaran informes individuales para analizar la procedencia de habitabilidad, mediante el informe respectivo que será entregado a la Dirección de Avalúos, Catastros y Comisión de terrenos.

**SEXTA.** – El área denominada en los planos como **EXPANSIÓN 1 Y 2**, por sus condiciones de riesgos, accesibilidad y vulnerabilidad, se considerarán **NO URBANIZABLES**, equivalente a **NO HABITABLE**.

### **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 CANANGAS”.

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

### **DISPOSICIÓN DEROGATORIA**

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

### **DISPOSICIÓN FINAL**

La presente **ORDENANZA QUE RECONOCE Y APRUEBA LA REGULARIZACION URBANA DEL ASENTAMIENTO HUMANO INFORMAL UBICADO EN EL SECTOR “LAS CANANGAS”**, 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 14 días del mes de enero de 2021

Ing. Lucia Sosa Robinzon  
**ALCALDESA DEL CANTÓN ESMERALDAS**

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

**CERTIFICO QUE LA ORDENANZA QUE RECONOCE Y APRUEBA LA REGULARIZACION URBANA DEL ASENTAMIENTO HUMANO INFORMAL UBICADO EN EL SECTOR “LAS**

**CANANGAS**", fue discutida y aprobada en primer debate por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Esmeraldas en sesión Ordinaria realizada el 08 de octubre de 2020 y en segundo debate el 14 de enero de 2021.

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 **ORDENANZA QUE RECONOCE Y APRUEBA LA REGULARIZACION URBANA DEL ASENTAMIENTO HUMANO INFORMAL UBICADO EN EL SECTOR "LAS CANANGAS"**, a los 14 días del mes de enero de 2021.

Esmeraldas, 14 de enero de 2021.

Ing. Lucia 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. Lucia Sosa Robinzon, Alcaldesa del cantón Esmeraldas **LA ORDENANZA QUE RECONOCE Y APRUEBA LA REGULARIZACION URBANA DEL ASENTAMIENTO HUMANO INFORMAL UBICADO EN EL SECTOR "LAS CANANGAS"**, a los 14 días del mes de enero de 2021. **LO CERTIFICO.**

Esmeraldas, 14 de enero de 2021

Dr. Ernesto Oramas Quintero

**SECRETARIO GENERAL Y DEL CONCEJO DEL GADMCE**