

**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN  
ESMERALDAS.**

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

El asentamiento humano informal "URDESA" se encuentra asentado de manera pacífica por más de 25 años, localizado en la Parroquia Rural San MATEO del Cantón y Provincia de Esmeraldas en lotes signados con varias claves catastrales por los fraccionamientos condicionados desde su inicio aproximadamente desde el 25 de julio de 1982; en la actualidad se ubica en la zona urbana-rural de la mencionada parroquia y urbanísticamente está conformada por 3 manzanas(05, 31, 32), esto representa un área de 2.31 hectáreas.

**Límites.-** sus límites son: al Norte limita con vía E15, al Sur con la propiedad del colegio técnico Agropecuario San MATEO, al Este con la vía E15 y al Oeste con el Cementerio.

El informe socio económico determina que, el barrio URDESA cuenta con 71 lotes, de los cuales 53 lotes se encuentran habitadas por diferentes familias, esto corresponde al 75% del universo de lotes existentes, y el 3%, son solares vacíos, 3% con alguna construcción iniciada, 15% Casas Cerradas y el 4% de viviendas no se encuentran habitadas y que probablemente han sido cedidos de padres a hijos.

Se logró identificar que en los hogares entrevistados la mayoría de las familias están en un rango entre los 30 a 50 años de edad de los que habitan estos hogares.

En el barrio URDESA en las características constructivas de las viviendas predomina la estructura mixta vivienda de caña con un 66% así mismo vivienda de manera que representa un 23% pleybo un 5% y hormigon un 2% , esto evidencia que la mayorías de las personas estan en quintiles de pobreza entre el Q1 Y Q2, de acuerdo a Informe de Identificación socio económica realizado por la Dirección de Desarrollo Comunitario y Acción Social con fecha marzo 2022.

Así mismo, se puede evidenciar que los ingresos de las familias del barrio URDESA son precarios y predomina el trabajo informal (comercio) podemos observar que trabajan de manera esporádica, por temporadas, a tiempo parcial y solamente 5 trabajan a tiempo completo, en relación con levantamiento socioeconómico Informe de Identificación socio económica realizado por la Dirección de Desarrollo Comunitario y Acción Social-Marzo 2022.



El comité pro-mejoras ha hecho posible con la auto gestión, mejorar las condiciones del territorio, logrando entre otras cosas, la construcción de aceras, bordillos, mejoramiento de vías, red de alumbrado público y otros; obras realizadas por la Municipalidad de Esmeraldas y otras instituciones, que han invertido para mejor la calidad de vida y el bienestar de la población.

Con los antecedentes, las normas técnicas de habitabilidad que se contemplan en las Normas Ecuatorianas de Construcción- NEC-15 y en el Instituto Ecuatoriano de Normalización; la Unidad Técnica de Desarrollo Territorial del GADMCE, en amparo a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo publicada en el Suplemento del Registro Oficial N2 790 el 5 de julio de 2016 en sus Art. 74, 75 76. ESTIMA CONVENIENTE, Regularizar e Incorporar el Asentamiento de hecho denominado Barrio "URDESA" al sistema Catastral como tal, e incluirlo en la nómina de los asentamientos de interés e inclusión social, como un asentamiento consolidado según lo que determina el Art. 46 y 49 de la REFORMA DE LA ORDENANZA DE ARRENDAMIENTO Y ENAJENACIÓN DE TERRENOS DE PROPIEDAD MUNICIPAL DEL CANTÓN ESMERALDAS N°066 GADMCE.

Actualmente habitan aproximadamente 462 habitantes, asentados en una superficie de 2.314 has. los mismos que no han conseguido regularizar el estado legal de la propiedad por muchos factores, así lo refieren sus moradores; entre otras razones, por los desacuerdos en el valor del suelo con el propietario Sra. Dña. LEONOR JOSEFINA SACOTO REBOLLEDO Vda. de García portadora de la cedula de identidad N° 08-0015974.

Los resultados del estudio Socio Económico del barrio URDESA da muestra que, desde la posesión hasta la presente fecha, la incertidumbre ciudadana está reflejada en la legalización de la tierra y la mayor preocupación EN EL VALOR Y EL JUSTO PRECIO DEL SUELO.

La información presentada por la junta pro-mejoras del barrio en DECLARACION JURAMENTADA del 31 de mayo del 2022 ante el NOTARIA SEGUNDA del Cantón Esmeraldas, da cuenta que, la propietaria Sra. Dña. LEONOR JOSEFINA SACOTO REBOLLEDO Vda. de García portadora de la cedula de identidad N° 08-0015974, recibió en dos pagos los siguientes valores: \$ 5' 536.000,00 (Cinco millones quinientos treinta y seis mil sucres) el 22 de septiembre de 1997, \$ 709.000,00 (Setecientos nueve mil sucres) el 31 de octubre de 1997 dando un total de \$ 6 245.000,00 (Seis millones doscientos cuarenta y cinco mil sucres), por concepto de pagos del valor del suelo para obtener sus escrituras, acto final que hasta la presente fecha no se ha logrado terminar; concluyendo así haber cancelado la totalidad de la deuda, además dichas transferencias fueron realizadas antes de la dolarización.



En concordancia con los valores cancelados (\$ 6' 245.000,00) y la superficie total (2.34 has) se puede determinar que se ha pagado la tierra a razón de \$ 269,87 (Doscientos sesenta y nueve con 87/00 sucres) cada metro cuadrado; sin obtener las escrituras o los derechos a la posesión con la firma de la minuta que posibilite la escrituración y el Reg. de la Propiedad.

Para la determinación de JUSTO PRECIO DEL SUELO será importante, para este caso, tener referencia de los datos históricos del valor del suelo en el Cantón Esmeraldas; dando manifiesto que, el VALOR CATASTRAL DEL SUELO para la parroquia Rural de San Mateo, han sufrido cambios sustanciales, sobre todo en la categoría Urbana-Rural, pasando de \$ 10,00 sucres c/mt<sup>2</sup> en 1995, US\$ 0,50 dólar c/mt<sup>2</sup> en el año 2000, US\$4,00 dólares en el año 2008, US\$ 6,00 dólares en el año 2019-2020, US\$ 30,00 dólares c/m<sup>2</sup> año 2022(Referencia de Datos históricos del valor de suelo Municipio de Esmeraldas).

### **CONSIDERANDO:**

**Que** la regularización del suelo es un paso fundamental para asegurar la planificación urbanística de acuerdo al Plan de Uso y Gestión de Suelo del año 2021 del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Esmeraldas.

**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, según lo que determina la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social – LOVIS, Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD y el Plan Nacional de Desarrollo 2021,2025.

**Que,** la Administración Municipal, a través de 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.

**Que,** el Asentamiento Humano de Hecho denominado "URDESA", 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 poseedores 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.

**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 Art. 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 del Art. 225 numeral 2 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, Autonomía y Descentralización, COOTAD, guarda relación con lo dispuesto en la Constitución de la República del Ecuador, 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 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 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 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 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 poseedores, 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 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; y según Informe N° 92.UGIAR-DGR-10052022 de la Dirección de Gestión de Riesgos se considera a este sector de bajo Riesgo, apto para habitar.

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 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 Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo - 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 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 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 Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo -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 Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo - 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 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.

**Que**, el Plan Nacional del Buen Vivir 2013-2017, publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 078, de 11 de septiembre del 2013 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 Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y





Gestión de Suelo- LOOTUGS en sus Artículos N° 4 glosario 3, y Artículo 74, 75 , 76 de la misma ley.

En uso de sus facultades legales:

**EXPIDE:**

**LA ORDENANZA QUE REGULARIZA AL BARRIO URDESA, UBICADO EN LA PARROQUIA RURAL DE SAN MATEO DEL CANTON ESMERALDAS; COMO ASENTAMIENTO HUMANO CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL Y REGLAMETA LA EXPROPIACIÓN ESPECIAL QUE DETERMINA EL JUSTO PRECIO POR METRO CUADRADO DEL VALOR DE LA TIERRA EN SUELO URBANO-RURAL NO CONSOLIDADO.**

**Art. 1.- Objeto.-** La presente ordenanza, tiene como objeto: Regularizar e incorporar al catastro Municipal del GADMCE, al BARRIO URDESA que se encuentra localizado en la parroquia Rural San Mateo del Cantón Esmeraldas en las siguientes coordenadas: X=652195.46, y= 10098228.83(ver plano que se adjunta), y declarar la expropiación especial del Asentamiento Humano de Interés Social del Barrio URDESA y 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 posesionados, sobre la base del valor del predio sin tomar en consideración las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía.

**Art. 2.- Ámbito de la Aplicación.-**

Tabla 2. Tratamiento Urbanístico Barrio Urdesa

CÓDIGO	USO DE	TIPOLOGÍA	ANCHO DE	ANCHO DE	ÁREA VERDE
MANZANA	SUELO	DE VÍA	VÍA (m)	ACERA (m)	(PROYECTADA)
005	Residencial	Secundaria	6.50	1.35	3 465 m2 (15%)
031	Residencial	Secundaria	6.50	2.00	
032	Residencial	Secundaria	6.50	2.00	

Elaborado por: Unidad de Planificación GADMCE

Tabla 1. Parámetros de Edificabilidad

**PARAMETROS DE EDIFICABILIDAD**

Altura	Lote	Frente	COS	COS	Tipo	de Retiro	Retiro	Retiro
Max	Mínimo	Mínimo	(PB)	Total	de Implantación	Frontal	Lateral	Posterior
2	200.00	10.00	60	120	Continua	2.00	2.00	3.00
					con retiro			
					frontal o			
					posterior			

Elaborado por: Unidad de Planificación GADMCE Fuente: Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS 2021 – 2033)



La presente Ordenanza será aplicada de manera específica para el Barrio URDESA ubicado en la Parroquia Rural San Mateo del Cantón Esmeraldas, con los siguientes estándares urbanísticos. (ver tabla N° 1, 2),

**Art.3.- Base Legal.-**El concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Esmeraldas, toma como base legal, la Constitución de la República del Ecuador, el COOTAD, la LOOTUGS y la Ordenanza General de Expropiación especial para la regularización de asentamientos humanos de hechos, con fines de interés social en suelo urbano, expansión urbana y rural, en propiedad particular en el Cantón Esmeraldas.

**Art.4.- 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, 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 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 autorizará en las zonas no susceptibles de regularización. Para lo cual se requerirá el Informe de Reglamentación Territorial por Riesgos por parte de la Dirección de Riesgos.

**Art. 5.- Valoración del metro cuadrado de la tierra.-**El metro cuadrado de la tierra en el barrio URDESA 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, por lo que, se considera el valor de 1 dólar por metro cuadrado para todo el sector.

**Art. 6.- Plazo de pago.-** El pago se realizará de acuerdo a lo establecido en el Art.596 del COOTAD, a un plazo no mayor a 2 años.

**Art. 7.- 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 en efectivo por parte de los poseedores, en una cuenta que aperture el propietario del bien o a través de una cuenta que el GADMCE establezca para este propósito específico.

**Art. 8.-** Previo el pago del justo precio el Municipio de Esmeraldas 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.



**Art.9.-** Los lotes expropiados del asentamiento humano de interés social en suelo urbano-Rural "URDESA" y adjudicados quedan 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

## **DISPOSICION GENERAL**

**Primera.-** 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.

**Segunda.- 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."

**Tercera.-** No aplica a la presente ordenanza los siguiente:

- 1) Aquellos lotes que se encuentren ocupando la franja del derecho de vía o la parte proporcional de la misma en la ruta E15.
- 2) Aquellos lotes que al momento de entrar en vigencia la presente ordenanza, se encuentren con escrituras

## **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

**Primera.-** La presente ordenanza tendrá vigencia hasta que se regule el 100% de los lotes que conforman el barrio URDESA de la Parroquia Rural de San Mateo. 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° 2 de esta ordenanza, los mismos que servirán de soporte al plan parcial.

**Segunda.-** El GADMCE dentro de lo previsto en la planificación urbana elaborará el plan parcial tal como lo dispone el Art. 32, 33, 34 de la LOOTUGS y la normativa vigente del PUGS ANEXO N° S.MATT44.



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

### **DISPOSICIONES DEROGATORIA**

Deróguese toda disposición existente que contravenga a esta ordenanza que regula el asentamiento informal de interés social del barrio URDESA de la parroquia Rural de San Mateo.

### **DISPOSICIÓN FINAL**

La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en la Gaceta Municipal del dominio Web de la municipalidad, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial

Dada en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Esmeraldas, a los 30 días del mes de junio de 2022.

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

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

**CERTIFICO QUE LA ORDENANZA QUE REGULARIZA AL BARRIO URDESA, UBICADO EN LA PARROQUIA RURAL DE SAN MATEO DEL CANTON ESMERALDAS; COMO ASENTAMIENTO HUMANO CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL Y REGLAMETA LA EXPROPIACIÓN ESPECIAL QUE DETERMINA EL JUSTO PRECIO POR METRO CUADRADO DEL VALOR DE LA TIERRA EN SUELO URBANO-RURAL NO CONSOLIDADO, fue discutida y aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Esmeraldas en sesiones Ordinarias realizadas el 02 de junio de 2022 y el 30 de junio de 2022, en primero y segundo debate respectivamente.**

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



**SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN ESMERALDAS, PROVINCIA DE ESMERALDAS.-** 30 de junio de 2022, 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, a la Señora Alcaldesa Ing. Lucia Sosa Robinzon, 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), **SANCIONO Y ORDENO** la promulgación a través de su publicación de la presente **ORDENANZA QUE REGULARIZA AL BARRIO URDESA, UBICADO EN LA PARROQUIA RURAL DE SAN MATEO DEL CANTON ESMERALDAS; COMO ASENTAMIENTO HUMANO CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL Y REGLAMETA LA EXPROPIACIÓN ESPECIAL QUE DETERMINA EL JUSTO PRECIO POR METRO CUADRADO DEL VALOR DE LA TIERRA EN SUELO URBANO-RURAL NO CONSOLIDADO**, a los 30 días del mes de junio de 2022.

Esmeraldas, 30 de junio de 2022

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

**SECRETARIA GENERAL. - SANCIONÓ Y ORDENÓ** la promulgación a través de su publicación, la Ing. Lucia Sosa Robinzon, Alcaldesa del Cantón Esmeraldas **LA ORDENANZA QUE REGULARIZA AL BARRIO URDESA, UBICADO EN LA PARROQUIA RURAL DE SAN MATEO DEL CANTON ESMERALDAS; COMO ASENTAMIENTO HUMANO CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL Y REGLAMETA LA EXPROPIACIÓN ESPECIAL QUE DETERMINA EL JUSTO PRECIO POR METRO CUADRADO DEL VALOR DE LA TIERRA EN SUELO URBANO-RURAL NO CONSOLIDADO**, a los 30 días del mes de junio de 2022.



Esmeraldas, 30 de junio de 2022

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