



**EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SAN FRANCISCO DE MILAGRO.**

CONSIDERANDO:

- Que**, el Art. 14 de la Constitución de la República del Ecuador, reconoce el derecho de la población a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, que garantice la sostenibilidad y el buen vivir, *sumak kawsay*;
- Que**, el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador prevé que 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 31 de la Constitución de la República del Ecuador dispone que, las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía;
- Que**, el Art. 240 de la Carta Magna, confiere a los gobiernos autónomos descentralizados municipales las facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;
- Que**, el numeral segundo del Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador, señala como una de las competencias exclusivas de los gobiernos municipales, ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón, en concordancia con lo dispuesto en en la letra b) del Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;
- Que**, el Art. 376 de la Carta Magna, prevé que, 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;
- Que**, la letra f) del Art.4 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala como uno de los fines de los gobiernos autónomos descentralizados, la obtención de un hábitat seguro y saludable para los ciudadanos y la garantía de su derecho a la vivienda en el ámbito de sus respectivas competencias;
- Que**, conforme el Art. 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, es atribución del concejo municipal, la siguiente: “d) Expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;”;
- Que**, el Art. 596 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, prevé 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 poseionarios, adjudicándoles los lotes correspondientes. (...)”;
- Que**, de conformidad con el Art. 596 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, cada Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano establecerá mediante ordenanza los criterios para considerar un


Resolución GADMM#108-2021

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 realidades.;

- Que,** el Art. 376 de la Constitución Política del Ecuador, dispone que se prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano o de público a privado, lo anterior, en concordancia con lo dispuesto en el segundo párrafo del numeral cuarto del Art. 596 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, que dispone que, 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;
- Que,** mediante Resolución No. GADMM-035-2015, del 2 de octubre de 2015, el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Francisco de Milagro, declaró de Utilidad Pública el sector conocido como Lotización “Cantos Loor”, a fin de dotar de servicios básicos y definir la situación jurídica de los poseedores;
- Que,** con Resolución No.36-2015, expedida el 6 de octubre de 2015, se dispone administrativamente la ocupación inmediata del inmueble, estando exento de realizar consignación previa, señalándose que la Dirección de Avalúos y Catastros efectúe el censo respectivo y determine el justo precio por metro cuadrado;
- Que,** con la Resolución Administrativa de Adjudicación de los solares a los beneficiarios del Proceso de Regularización de Expropiación Especial de la Lotización “Cantos Loor” de la ciudad de Milagro, No. GADMM-097-2016, del 2 de mayo de 2016, se aprobó, la actualización del plano conforme se encontraban asentados los poseedores, el valor de \$ 6.67, como justo precio determinado por la Dirección de Avalúos y Catastros, a la época, con base en el valor del predio, sin tomar en consideración las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía, cuyo cuadro consta en la resolución en el numeral segundo y un listado 91 adjudicatarios;
- Que,** con Resolución No. GADMM-0220-2019, de 25 de abril de 2019, se aprueba Reformar la Resolución Administrativa de Adjudicación de la Lotización Cantos Loor No. GADMM 097-2016, del 2 de mayo de 2016, en la que se detallan las reversiones y rectificaciones que se efectúan;
- Que,** con Resolución No. GADMM-106-2016 del 15 de julio 2016, el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Francisco de Milagro, declaró de Utilidad Pública e Interés Social, con el propósito de dotar de servicios básicos y definir la situación jurídica de los poseedores de los predios ubicados en la Lotización Los Ángeles, aprobando realizar el cambio de uso de suelo de la manzana 94, como continuación de las manzanas a regularizar, efectuando los procedimientos pertinentes para la posterior adjudicación de solares, y la regulación y reestructuración del plano conforme se encuentran asentados los poseedores de los solares de la lotización;
- Que,** mediante Resolución No. GADMM-107-2016, del 20 de julio de 2016, se dispone administrativamente la ocupación inmediata del inmueble, estando exento de realizar consignación previa, señalándose que la Dirección de Avalúos y Catastros efectúe el censo respectivo y determine el justo precio por metro cuadrado;
- Que,** con la Resolución Administrativa de Adjudicación de los solares a los beneficiarios del proceso de Regularización de Expropiación Especial de la Lotización “Los Ángeles” de

**Resolución GADMM#108-2021**

la ciudad de Milagro, No. GADMM-108-2016 del 12 de agosto de 2016, se aprobó la actualización del plano, conforme se encuentran asentados los poseedores de los solares en el sector, el valor de \$6,488 por metro cuadrado, determinado por la Dirección de Avalúos y Catastros a la época, según lo establecido en el Art. 5 de la "Ordenanza de Expropiación Especial para Regularización de Asentamientos Humanos de Interés Social en suelo urbano y de expansión urbana de propiedad de particulares" y un listado de 117 adjudicatarios en la Lotización "Los Ángeles";

Que, posteriormente con Resolución Administrativa No.GADMM-0159-2018 del 8 de enero de 2018, se aprobó la Reforma de la Resolución Administrativa de Adjudicación de la Lotización Los Ángeles No. GADMM 108-2016, en la que se detallan las reversiones, revocatorias y rectificaciones que se efectúan;

Que, el Art. 10 de la Reforma a la Ordenanza de Expropiación Especial para Regularización de Asentamientos Humanos de Interés Social en suelo urbano y de expansión urbana de propiedad de particulares, dispone que "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. Para tal efecto se aplicará la fórmula: $J.P. = 5\% (IMP) \times N^{\circ} \text{FAMILIA} \times T$ (Siendo IMP el Ingreso Medio Ponderado y T del tiempo en meses de pago)". (...);

Que, los representantes de los moradores de las Lotizaciones Los Ángeles y Cantos Loor, han solicitado la revisión del valor del metro cuadrado que se ha aplicado para efectos de legalizar y regularizar la titularidad de los lotes en que habitan;

Que, la Dirección de Planeamiento Estratégico, Ordenamiento y Desarrollo Urbano y Rural del GADM de Milagro, mediante oficio No. GADMM-DPEODUR-2021-11928-M, de fecha 7 de diciembre de 2021, informa respecto a la aplicación del Justo Precio en Las Lotizaciones Cantos Loor y Los Ángeles; lo siguiente:

"11.- Con la aplicación de la fórmula para la determinación del Justo Precio, prevista en el artículo Art. 10 de la "Reforma a la Ordenanza de Expropiación Especial para Regularización de Asentamientos Humanos de Interés Social en Suelo Urbano y de Expansión Urbana de propiedad de particulares"; quedaría de la siguiente manera:

**APLICACIÓN DE LA FÓRMULA JUSTO PRECIO EN LA LOTIZACIÓN
"LOS ÁNGELES":**

Datos obtenidos

IMP = \$ 115

Nº FAMILIAS = 117

T= 60 meses

$$J.P. = 5\% IMP * N^{\circ} \text{FAMILIAS} * T.$$

$$J.P. = 0,05 (\$ 115,00) \times (117) \times (60)$$

$$J.P. = \$ 40.365,00$$

**OBTENCIÓN DEL VALOR DEL METRO CUADRADO DE LA UTILIZACIÓN DE LA FÓRMULA
DEL JUSTO PRECIO**

Habiendo obtenido el valor del justo precio se puede realizar el cálculo del valor del metro cuadrado, con la aplicación de la siguiente fórmula:

$$VSxM = J.P. / \dot{A}T.$$

Donde:



VSxM2: Valor del Suelo por metro cuadrado

J.P. Justo Precio

ÁT: Área Total de los predios a regularizar obtenida del plano regularizado.

Datos:

J.P. = \$ 40.365,00

Á.T= 21.854,17 m²

$$VSxM = (\$ 40.365,00 / 21854,17 \text{ m}^2)$$

$$VSxM2 = \$ 1,85 \text{ por metro cuadrado}$$

Posteriormente se determina el valor del terreno de manera individual para cada poseionario, multiplicando VSxM2 por el Área Regulada de cada lote según corresponda.

**APLICACIÓN DE LA FÓRMULA JUSTO PRECIO EN LA
"LOTIZACIÓN CANTOS LOOR":**

Datos obtenidos

IMP = \$ 43,96

Nº FAMILIAS = 92

T= 60 meses

$$J.P. = 5\% \text{ IMP} * \text{N}^\circ \text{ FAMILIAS} * T.$$

$$J.P. = 0,05 (\$ 43,96) \times (92) \times (60)$$

$$J.P. = \$ 12.133,80$$

**OBTENCIÓN DEL VALOR DEL METRO CUADRADO DE LA UTILIZACIÓN DE LA FÓRMULA
DEL JUSTO PRECIO**

Habiendo obtenido el valor del justo precio se puede realizar el cálculo del valor del metro cuadrado, con la aplicación de la siguiente formula:

$$VSxM = J.P. / \text{ÁT.}$$

Donde:

VSxM2: Valor del Suelo por metro cuadrado

J.P. Justo Precio

ÁT: Área Total de los predios a regularizar obtenida del plano regularizado.

Datos:

J.P. = \$ 12.133,80

Á.T= 14.296,91m²

$$VSxM = \$ 12.133,80 / 14.296,91 \text{ m}^2$$

$$VSxM = \$ 0,85 \text{ por metro cuadrado}$$

Posteriormente se determina el valor del terreno de manera individual para cada poseionario, multiplicando VSxM2 por el Área Regulada de cada lote según corresponda.

II.- CONCLUSIÓN:

Con los antecedentes expuestos, considero técnicamente pertinente que el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, del Cantón San Francisco de Milagro, apruebe la aplicación de la fórmula del Justo Precio del metro cuadrado para los lotes ubicados en las



Resolución GADMM#108-2021

Lotizaciones Los Ángeles y Cantos Loor, que consta prevista en el Art. 10 de la "Reforma a la Ordenanza de Expropiación Especial para Regularización de Asentamientos Humanos de Interés Social en Suelo Urbano y de Expansión Urbana de propiedad de particulares", en los términos antes descritos, determinándose el valor por metro cuadrado de suelo de la Lotización "Los Ángeles" en USD \$ 1,85 y de la Lotización "Cantos Loor" en USD \$ 0,85.

III.- RECOMENDACIÓN.

De acuerdo a lo indicado en el presente informe, se sugiere se analice la aprobación de la aplicación de la fórmula del Justo Precio del metro cuadrado para los lotes ubicados en las Lotizaciones Los Ángeles y Cantos Loor."

Que, el Procurador Síndico del GADM de Milagro, mediante memorando No. GADMM-PS-2152-2021 del 8 de diciembre de 2021, emite opinión jurídica en los siguientes términos: (...) "Con los antecedentes y fundamentos legales expuestos, esta Procuraduría Síndica Municipal, es de la opinión que bien puede el Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Francisco de Milagro, aprobar y acoger el informe técnico contenido en el Oficio No. GADMM-DPEODUR-2021-11928-M de fecha 7 de diciembre de 2021, emitido por la Dirección de Planeamiento Estratégico y Ordenamiento Territorial Urbano y Rural, en el mismo que se determina el justo precio del metro cuadrado de los lotes ubicados en Lotización Los Ángeles y Lotización Cantos Loor, y que se ha obtenido aplicando estrictamente la fórmula prevista en el Art. 10 de la "Reforma a la Ordenanza de Expropiación Especial para Regularización de Asentamientos Humanos de Interés Social en suelo urbano y de expansión urbana de propiedad de particulares", y que se encuentra descrito en el **numeral 1.5.**, del presente informe."

En uso de las atribuciones conferidas en la Constitución de la República del Ecuador, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y la reforma a la Ordenanza de Expropiación Especial para Regularización de Asentamientos Humanos de Interés Social en suelo urbano y de expansión urbana de propiedad de particulares, el Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Francisco de Milagro:

RESUELVE:

PRIMERO.- Aplicar estrictamente la fórmula prevista en el Art. 10 de la "Reforma a la Ordenanza de Expropiación Especial para Regularización de Asentamientos Humanos de Interés Social en suelo urbano y de expansión urbana de propiedad de particulares", para la determinación del Justo Precio por metro cuadrado, en los siguientes sectores:

No.	SECTORES	VALOR DEL SUELO POR METRO CUADRADO, APLICANDO LA FÓRMULA PREVISTA EN EL ART. 10. DE LA REFORMA
1	Lotización Cantos Loor	\$ 0,85
2	Lotización Los Ángeles	\$ 1,85

SEGUNDO.- Ratificar las Resoluciones Administrativas de Adjudicación de los lotes a los beneficiarios de los Procesos de Regularización mediante Expropiación Especial, y las reformas a dichas resoluciones, en todo lo que no se opongan a la presente resolución, relacionadas con las Lotizaciones Los Ángeles y Cantos Loor.

TERCERO.- Autorizar al señor Alcalde del Cantón San Francisco de Milagro, quien ejerce la representación legal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Milagro, la suscripción de las Escrituras Públicas de Compraventa, a favor de los adjudicatarios que constan en los anexos de las Resoluciones Administrativas de Adjudicación y de las reformas


Resolución GADMM#108-2021

a dichas resoluciones, de los sectores Lotizaciones Los Ángeles y Cantos Loor. Lo anterior, con el fin de que cada uno de los adjudicatarios, cuenten con un título individualizado que describa, el lote adjudicado, los linderos, mensuras y clave catastral;

CUARTO.- En el caso de existir adjudicatarios fallecidos, se deberán aplicar las normas de sucesión contempladas en el Código Civil vigente. Para los casos de levantamiento de prohibición de enajenar, en los términos señalados en el segundo inciso del Art. 15 de la "Reforma a la Ordenanza de Expropiación Especial para Regularización de Asentamientos Humanos de Interés Social en suelo urbano y de expansión urbana de propiedad de particulares", se deberá contar con la aprobación del Concejo Cantonal, así como, para el levantamiento de patrimonio familiar.

QUINTO.- Procédase conforme lo previsto en el Art. 164 del Código Orgánico Administrativo.

SEXTO.- Notifíquese a la Dirección Financiera, para que, dentro de la esfera de su competencia, proceda en consecuencia, con el contenido de la presente Resolución.

Notifíquese y publíquese en la Gaceta Oficial y en el dominio web del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón San Francisco de Milagro.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Francisco de Milagro, a los 17 días del mes de diciembre de 2021.



Francisco Asan Wonsang,

ALCALDE

**DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL
CANTÓN SAN FRANCISCO DE MILAGRO**

Ab. Pilar Rodríguez Quinto,
**SECRETARIA DEL CONCEJO
Y GENERAL (E)**

