



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

- 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 poseedores, 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 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 posesionarios, sobre la base del valor del predio sin tomar en consideración las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía;

Que, mediante Ordenanza No. GADMM #23-2014 de fecha 17 de febrero de 2014, el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Francisco de Milagro, expide la Ordenanza de Expropiación Especial para regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y expansión urbana de propiedad de particulares;

Que, con fecha 17 de julio de 2017, se 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 cuyo Art. 1 se define a los asentamientos humanos de intereses social de hecho, como 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, mismos que deberán cumplir una o varias de las características señaladas en el mencionado artículo;

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 posesionarios; 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: $J.P. = 5\% (IMP) \times No \text{ FAMILIA} \times T$ (Siendo IMP el Ingreso Medio Ponderado y T del tiempo en meses de pago)". (...);

Que, de acuerdo con la documentación que reposa en la Dirección de Planeamiento Estratégico, Ordenamiento y Desarrollo Urbano y Rural, se verifica que, la fórmula de cálculo del justo precio que dispone la "Ordenanza de Expropiación Especial para Regularización de Asentamientos Humanos de Interés Social en suelo urbano y de expansión urbana de propiedad de particulares", consta señalada su aplicación en las Resoluciones Administrativas de Adjudicación, en los siguientes sectores urbanos del cantón San Francisco de Milagro: Ciudadela 5 de Junio; Ciudadela La Lolita; Lotización Los Ángeles; Lotización Los Ceibos; Lotización Los Cholos; Lotización Los Robles; Lotización María Teresa; Ciudadela Santillán; Lotización Nueva Unidad Norte; Ciudadela Las Américas 3; Lotización Rosa María 2; Lotización Las Margaritas 2; Lotización Nuevo Amanecer; Lotización Las Palma Sur; Ciudadela Pozas 2 Aguas de Berlín; Ciudadela Pozas de las Mercedes; Ciudadela San Carlos 2; Lotización Tuquinga; Lotización Nueva Unidad Sur; Ciudadela Voluntad de Dios; La Esperanza; Palmas Norte; y, Luz María.

Que, los representantes de varios de los sectores antes mencionados, han solicitado al Alcalde del Cantón Milagro, Ing. Francisco Asán Wonsang "la revisión del valor del metro cuadrado que se ha aplicado para efectos de legalizar y regularizar la titularidad de los predios..."



Que, la Dirección de Planeamiento Estratégico, Ordenamiento y Desarrollo Urbano y Rural del GADM de Milagro, mediante oficio No. GADMM-DPEODUR-2020-059-O de fecha 19 de noviembre de 2020, informa lo siguiente:

8.-De acuerdo con los informes técnicos del cálculo del justo precio de los sectores que son materia de la presente consultoría, la Ingeniera Verónica Bravo Figueroa, Directora de Avalúos y Catastros, a la época, exponía lo siguiente:

**(Se toma de ejemplo uno de los sectores mencionados para la transcripción)*

(...)

"TIEMPO EN MESES.

La correcta interpretación del tiempo para la aplicación de la fórmula de justo precio que se establece en la Reforma a la ordenanza N° GADMM-35-2017, Art. 4, Literal d).

Dónde: *el TIEMPO en meses corresponde al tiempo de posesión, cual se lo definió y estableció en la información censal levantada por la Dirección de Gestión Comunitaria y Participación en la Ciudadela "LOLITA", teniendo en consideración la condición económica de los posesionarios, este tiempo es de 40 años igual a **480 meses.***

APLICACIÓN DE LA FÓRMULA DEL JUSTO PRECIO

Datos obtenidos:

IMP= \$ 32,32

N° FAMILIAS= 100

T= 480 meses

$$J.P. = 5\% IMP * N° FAMILIAS * T.$$

$$J.P. = 0,05 (\$ 32,32) x (100) x (480)$$

$$J.P. = \$ 77.568,00$$

OBTENCIÓN DEL VALOR POR 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 por metro cuadrado, con la aplicación de la siguiente fórmula:

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

Dónde:

VSxM2: Valor del Suelo por metro cuadrado

J.P.: Justo Precio

\hat{A}T: Área Total de los predios a regularizar obtenida del plano regularizado.

Datos:

J.P= \$ 77.568,00

A.T= 19519,62 M2

$$VSxM= (\$ 77.568,00/ 19519,62 M2)$$

$$VSxM2= \$ 3,97 \text{ por metro cuadrado.}$$



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

(...)

9.- Aplicando la fórmula para la determinación del Justo Precio, tal como consta 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" antes mencionado, el valor del metro cuadrado de terreno, en cada uno de los sectores mencionados, es el siguiente:

#	SECTOR	VALOR DEL SUELO POR METRO CUADRADO
1	5 DE JUNIO	\$2,35
2	LA LOLITA	\$0,50
3	LOS CEIBOS	\$0,88
4	LOS CHOLOS	0,91
5	LOS ROBLES	\$0,87
6	MARIA TERESA	\$1,30
7	SANTILLAN	\$2,81
8	NUEVA UNIDAD NORTE	\$1,18
9	LAS AMÉRICAS 3	\$0,50
10	ROSA MARIA 2	\$8,23
11	MARGARITAS 2	\$1,71
12	NUEVO AMANECER	\$2,88
13	PALMAS SUR	\$0,95
14	AGUAS DEL BERLIN	\$0,74
15	POZAS DE LAS MERCEDES	\$0,92
16	SAN CARLOS 2	\$1,03
17	TUQUINGA	\$1,02
18	NUEVA UNIDAD SUR	\$0,91
19	VOLUNTAD DE DIOS 2	\$2,28

Cabe indicar que de acuerdo con la revisión del cuadro que precede, se excluyen a los siguientes sectores:

Cantos Loor

En el caso de la Lotización denominada Cantos Loor, se debe tener en consideración que, de acuerdo con el informe de la Dirección de Avalúos y Catastros, se establece como justo precio del metro cuadrado en USD \$ 6.67, con base al 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 numeral 2 de la resolución de adjudicación.

Los Tamarindos

Para el caso del Sector denominado Los Tamarindos, por cuanto el proceso de adjudicación se basa en lo dispuesto en el Art. 486 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se debe considerar como



precio el avalúo catastral, de conformidad con el artículo 3 de la Resolución del 18 de diciembre de 2015.

Las Américas 2

En el caso de la Ciudadela Las Américas 2, está vigente la ORDENANZA QUE REGLAMENTA LA ADJUDICACIÓN, ENAJENACIÓN Y VENTA DE TERRENOS UBICADOS EN LA CIUDADELA "LAS AMÉRICAS 2" DE LA CIUDAD DE MILAGRO, la cual establece el valor del metro cuadrado en USD \$ 1,00.

Los Ángeles

De los archivos que constan en esta Entidad, no se ha determinado la ubicación de los documentos principales que determinaron el justo precio del Sector Los Ángeles, por lo que salvo su mejor criterio, se deberá disponer a las Direcciones correspondientes, la elaboración del censo socioeconómico conforme consta en la Ordenanza GADMM-35-2017.

Adjunto al presente informe la fotocopia del Oficio No. 175-RPMM del 7 de febrero de 2018 suscrito por el Registrador de la Propiedad y Mercantil del Cantón Milagro, a la época, Ab. Jorge Falquez M., así como del Memorando No. GADMM-SCYG-2020-1397-M de fecha 19 de octubre de 2020 suscrito por la Ab. Pilar Rodríguez Quinto, Secretaria del Concejo y General (E), en los que informan que no poseen en su custodia, la información antes mencionada.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

En los cuadros antes analizados, en la columna denominada: "**FÓRMULA APLICADA**", se detalló la fórmula: **J.P. = 5% (IMP) X No. FAMILIA X T**, multiplicando "T= tiempo de posesión" que es superior al "T= tiempo de meses de pago", meses a los que accederá el beneficiario para cancelar el valor correspondiente al lote adjudicado.

Mientras que en la columna denominada: **FÓRMULA CONFORME A LA ORDENANZA VIGENTE** se aplica la fórmula: **J.P. = 5% (IMP) X No. FAMILIA X T**, multiplicando "T= tiempo de meses de pago", que corresponde a 60 meses, que es el plazo al que accederá el beneficiario para cancelar el valor correspondiente al lote adjudicado, de acuerdo con la Ordenanza vigente.

Con los antecedentes antes expuestos y una vez analizada la situación de cada sector mencionado en el presente informe, es necesario que el órgano administrativo correspondiente permita la aplicación de la fórmula del justo precio conforme consta en la normativa legal vigente (Ordenanza GADMM-35-2017).

Que, la Dirección de Planeamiento Estratégico, Ordenamiento y Desarrollo Urbano y Rural del GADM de Milagro, mediante Oficio No. GADMM-DPEODUR-2020-060-O de fecha 4 de diciembre de 2020, como Alcance a Oficio No. GADMM-DPEODUR-2020-059-O, informa lo siguiente:

"(...)

2.- Luego de una revisión exhaustiva por parte del personal de esta Dirección, se ha determinado que existen otros sectores que no forman parte del objeto



del Contrato No. 32-2020, suscrito entre esta Entidad Municipal y el Ab. Andrés Durango Ortiz, los mismos que detallo a continuación:

1. La Esperanza
2. Palmas Norte
3. Luz María
4. Alborada
5. La Zoilita

3.- De acuerdo con la información que reposa en esta Entidad, sobre estos sectores se efectuó el cálculo del Justo Precio, de acuerdo con el siguiente detalle:

N°-	CIUADELA/LOTIZACIÓN	VALOR DEL METRO CUADRADO
1	La Esperanza	4,267
2	Palmas Norte	3,60
3	Luz María	6,54
4	Alborada	6,33
5	La Zoilita	9,847

4.- En aplicación estricta del 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", dichos cálculos debieron corresponder a lo siguiente:

N°-	CIUADELA/LOTIZACIÓN	VALOR DEL METRO CUADRADO
1	La Esperanza	1,07
2	Palmas Norte	0,78
3	Luz María	1,09

Tal como indiqué en el Oficio No. GADMM-DPEODUR-2020-059-O, de los archivos que constan en esta Entidad, no se ha determinado la ubicación de los documentos principales que determinaron el justo precio del Sector **Los Ángeles, Alborada y la Zoilita** por lo que salvo su mejor criterio, se deberá disponer a las Direcciones correspondientes, la elaboración del censo socioeconómico conforme consta en la Ordenanza GADMM-35-2017.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

- a) Es necesario que el órgano administrativo correspondiente permita la aplicación de la fórmula del justo precio conforme consta en la normativa legal vigente (Ordenanza GADMM-35-2017) en los sectores materia del contrato No. 32-2020 e informados por el suscrito mediante oficio No. GADMM-DPEODUR-2020-059-O, así como de los sectores que a continuación detallo:



1. *La Esperanza;*
2. *Palmas Norte; y,*
3. *Luz María."*

Que, el Procurador Síndico del GADM de Milagro, mediante Oficio GADMM-PS-1219-2020 de fecha 4 de diciembre del 2020, *informa lo siguiente:*

"Por los antecedentes y fundamentos técnicos expuesto, esta Procuraduría Síndica Municipal, es de la opinión que es procedente, que el Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Francisco de Milagro, apruebe y acoja los informes contenidos en el oficio N° GADMM.DPEODUR-2020-059-O de fecha 19 de noviembre de 2020, así como su alcance, oficio N° GADMM-DPEODUR-2020-060-O del 4 de diciembre del 2020, emitidos por la Dirección de Planeamiento Estratégico y Ordenamiento Territorial Urbano y Rural, en el mismo que determina el justo precio del metro cuadrado, en los sectores de la jurisdicción cantonal de Milagro, como son: Ciudadela 5 de Junio; Ciudadela La Lolita; Lotización Los Ángeles; Lotización Los Ceibos; Lotización Los Cholos; Lotización Los Robles; Lotización María Teresa; Ciudadela Santillán; Lotización Nueva Unida Norte; Sector Las Américas 3; Lotización Rosa María 2; Lotización Las Margaritas 2; Ciudadela Nuevo Amanecer; Lotización Las Palmas Sur, Ciudadela Pozas 2 Aguas de Berlín; Ciudadela Pozas de las Mercedes; Ciudadela San Carlos 2; Lotización Tuquinga; Lotización Nueva Unida Sur; y, Ciudadela Voluntad de Dios 2, aplicando 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"....."

Que, en Sesión Ordinaria de Concejo de fecha 18 de Diciembre del 2020, el Cabildo resuelve acoger el pronunciamiento legal del procurador síndico municipal y los informes contenidos en el oficio N° GADMM.DPEODUR-2020-059-O de fecha 19 de noviembre de 2020, así como su alcance, oficio N° GADMM-DPEODUR-2020-060-O del 4 de diciembre del 2020, emitidos por la Dirección de Planeamiento Estratégico y Ordenamiento Territorial Urbano y Rural.

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", en los siguientes sectores:

#	SECTOR / CIUDADELA	VALOR DEL SUELO POR METRO CUADRADO
1	5 DE JUNIO	\$2,35
2	LA LOLITA	\$0,50
3	LOS CEIBOS	\$0,88
4	LOS CHOLOS	0,91
5	LOS ROBLES	\$0,87
6	MARIA TERESA	\$1,30



7	SANTILLAN	\$2,81
8	NUEVA UNIDAD NORTE	\$1,18
9	LAS AMÉRICAS 3	\$0,50
10	ROSA MARIA 2	\$8,23
11	LAS MARGARITAS 2	\$1,71
12	NUEVO AMANECER	\$2,88
13	LAS PALMAS SUR	\$0,95
14	AGUAS DEL BERLIN	\$0,74
15	POZAS DE LAS MERCEDES	\$0,92
16	SAN CARLOS 2	\$1,03
17	TUQUINGA	\$1,02
18	NUEVA UNIDAD SUR	\$0,91
19	VOLUNTAD DE DIOS 2	\$2,28
20	LA ESPERANZA	\$1,07
21	PALMAS NORTE	\$0,78
22	LUZ MARIA	\$1,09

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 los sectores que se describen a continuación: Ciudadela 5 de Junio; Ciudadela La Lolita; Lotización Los Ángeles; Lotización Los Ceibos; Lotización Los Cholos; Lotización Los Robles; Lotización María Teresa; Ciudadela Santillán; Sector Los Tamarindos; Lotización Nueva Unidad Norte; Ciudadela Las Américas 3; Lotización Rosa María 2; Lotización Las Margaritas 2; Lotización Nuevo Amanecer; Lotización Las Palma Sur; Ciudadela Pozas 2 Aguas de Berlín; Ciudadela Pozas de las Mercedes; Ciudadela San Carlos 2; Lotización Tuquinga; Lotización Nueva Unidad Sur; Ciudadela Voluntad de Dios 2; Lotización Cantos Loor, La Esperanza; Palmas Norte; y, Luz María.

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, Constitución de Patrimonio Familiar y Prohibición de Enajenar, a favor de los adjudicatarios que constan en los anexos de las Resoluciones Administrativas de Adjudicación y de las reformas a dichas resoluciones, de los sectores antes señalados. Lo anterior, con el fin de que cada uno de los beneficiarios, 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 el Concejo Cantonal, así como, para el levantamiento de patrimonio familiar.

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



Resolución GADMM#063-2020

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

Dada y firmada en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Francisco de Milagro, a los veintiún días del mes de diciembre de dos mil veinte.



[Firma manuscrita]

Ing. Francisco Asan Wonsang,
ALCALDE
GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN
SAN FRANCISCO DE MILAGRO



[Firma manuscrita]
Ab. Pilar Rodríguez Quinto,
SECRETARIA DEL CONCEJO
Y GENERAL (E)

CERTIFICO: Que la presente Resolución fue aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Francisco de Milagro, en Sesión Ordinaria del viernes 18 de diciembre de 2020.



[Firma manuscrita]

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

