



ORDENANZA N° 066-GADMCE

EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ESMERALDAS

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su Art. 264 Numeral 9; y, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su Art. 55 literal i), establecen como competencia exclusiva de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

Que, el Art. 270 de la Constitución de la República determina que los gobiernos autónomos descentralizados generarán sus propios recursos financieros y participarán de las rentas del Estado, de conformidad con los principios de subsidiariedad, solidaridad y equidad.

Que, el Art. 321 de la Constitución de la República establece que el Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental.

Que, el Art. 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece las atribuciones del Concejo Municipal; y, en su literal b) dispone: Regular, mediante ordenanzas la aplicación de tributos, previstos en la Ley a su favor.

Que, los ingresos propios de la gestión según lo dispuesto en el Art. 172 del COOTAD, los gobiernos autónomos descentralizados regionales, provinciales, metropolitano y municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas.

Que, el Art. 139 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone que La formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley. Es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural.

Que, los artículos 495 y 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establecen que el valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios; y, que las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio.



Que, los artículos 497 y 498 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización disponen que, una vez realizada la actualización de los avalúos, será revisado el monto de los impuestos prediales urbano y rural que regirán para el bienio; y, con la finalidad de estimular el desarrollo del turismo, la construcción, la industria, el comercio u otras actividades productivas, culturales, educativas, deportivas, de beneficencia, así como las que protejan y defiendan el medio ambiente, los concejos cantonales o metropolitanos podrán, mediante ordenanza, disminuir hasta en un cincuenta por ciento los valores que corresponda cancelar a los diferentes sujetos pasivos de los tributos establecidos en el Código.

Que, el Gobierno Municipal se encuentra desarrollando un programa de micro-planificación de los barrios marginales, para el cual es indispensable incentivar a los moradores a legalizar sus tierras para proceder a la mejora del territorio, estimulando así la participación y organización barrial, elemento fundamental para un mejor sentido de pertenencia a la Ciudad y una mejor calidad de Vida.

Que, la Ordenanza de Arrendamiento y Enajenación de Terrenos de propiedad municipal del cantón Esmeraldas, fue discutida y aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Esmeraldas, en sesiones ordinarias 10 de noviembre del 2015 y 13 de julio del 2017, en primero y segundo debate respectivamente.

En ejercicio de la facultad y competencia que le confieren los Artículos 240 y 264 numeral 9 de la Constitución de la República del Ecuador, en armonía con lo prescrito en los artículos 7 y 57 letra a) del Código de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

EXPIDE:

LA REFORMA A LA ORDENANZA DE ARRENDAMIENTO Y ENAJENACIÓN DE TERRENOS DE PROPIEDAD MUNICIPAL DEL CANTÓN ESMERALDAS

Art. 1. Sustitúyase el artículo 10 por el siguiente:

Art. 10.- Presentada y recibida la solicitud para arrendamiento de un solar dentro del cantón, el director/a de avalúos y catastro en plazo máximo de tres días, informará sobre la aceptación o negativa de dicha solicitud. En el primer caso dentro de máximo cinco días entregará la ficha predial al solicitante y remitirá la documentación respectiva para la elaboración del contrato de arrendamiento, en caso de dar una respuesta negativa, la misma deberá ser motivada.

Art. 2. Sustitúyase el artículo 11 por el siguiente:

Art. 11.- Requisitos.- A quienes se les apruebe la solicitud, deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Ser mayor de edad;



- b) Probar la posesión del bien por un lapso ininterrumpido de al menos cinco años (5 años), demostrada mediante una declaración juramentada;
- c) No ser titular de otro bien inmueble municipal; y,
- d) Estar al día con las obligaciones tributarias en la Municipalidad del cantón Esmeraldas.

Art. 3. Sustitúyase el artículo 12 por el siguiente:

Art. 12.- De cumplir con los requisitos, el solicitante deberá adjuntar a más de su solicitud escrita, los siguientes documentos:

- a) Copia de la cédula de ciudadanía y de su cónyuge o conviviente (en los casos que aplique);
- b) Copia de certificado de votación de la última elección realizada en el Ecuador;
- c) Certificado del registrador de la propiedad en el que se indique que no posee bienes Inmuebles municipales en el cantón Esmeraldas ;
- d) Ser mayor de edad y estar en pleno uso de sus derechos de ciudadanía; y,
- e) Indicar dirección domiciliaria para futuras comunicaciones municipales.

Art. 4. Sustitúyase el artículo 13 por el siguiente:

Art. 13.- Prueba de posesión.- Las personas que soliciten un solar municipal probarán la posesión con declaración juramentada realizada ante el Notario Público del Cantón, en la que se indicará:

- a) El tiempo de posesión que mantiene;
- b) La determinación de las obras y/o mejoras que ha realizado sobre el bien;
- c) El número de personas que habitan en el bien y el grado de parentesco que mantienen entre sí;
- d) Indicar el número de hijos/as menores de edad que tienen a su cargo.
- e) Indicar el número de familiares con discapacidad que tiene a su cargo.

Art. 5. Suprímase el artículo 15 de la Ordenanza de Arrendamiento y Enajenación de Terrenos de Propiedad Municipal del Cantón Esmeraldas.

Art. 6. Sustitúyase el artículo 19 por el siguiente:

Art. 19.- Los requisitos mínimos y cláusulas que irán en los contratos de arrendamiento serán:

- a) Plazo de dos años contados a partir de la fecha de aprobación de la solicitud por parte del Concejo Cantonal, renovables por una vez.
- b) Cancelación, anual y por anticipado, de un canon de arrendamiento de acuerdo a lo estipulado en el Art. 20 de esta Ordenanza. La falta de pago oportuna y dentro de los primeros ciento veinte (120) días de cada año, dejará sin efecto la vigencia del contrato de arrendamiento, salvo lo dispuesto en esta Ordenanza.

Art. 7. Sustitúyase el artículo 30 por el siguiente:



Art. 30.- En el caso de traspaso de solares, a terceras personas, el arrendatario deberá realizar la cesión de derechos de posesión, la cual debe ser legalmente realizada por un arrendatario con contrato vigente, estar al día con sus obligaciones para con el Gobierno Municipal.

Art. 8. Sustitúyase el artículo 42 por el siguiente:

Art. 42.- Superficie de los solares.- La superficie máxima establecida para los solares municipales con fines de habitabilidad es de quinientos (500) metros cuadrados, en los casos donde se supere esta superficie se cobrarán recargos por cada metro cuadrado adicional.

En ambos casos se observará la siguiente tabla:

Uso del predio	Superficie del predio (m ²)	Valor por metro cuadrado (U.S.D)
Vivienda	Hasta 500	Mínimo 5 dólares/m ²
	Mayor a 500	10% más de recargo por cada m ² a partir del excedente (a partir de 401 m ²)
Vivienda para personas que acceden a beneficio social	Hasta 500	1 dólar/m ²
	Mayor a 500	Valor avalúo municipal a partir del excedente (a partir de 501 m ²)
Organizaciones sin fines de lucro: Sociales, religiosas, deportivas, trabajadores	Sin Límite	1 dólar/m ²
Otros usos	Cuando el predio no tenga como uso la vivienda se cobrará el valor municipal y a partir de los 1000 metros se recargará 20% al valor del suelo.	

Art. 9. Sustitúyase el artículo 43 por el siguiente:

Art. 43.- Una vez aprobado el contrato de arrendamiento, en el lapso determinado en la presente ordenanza, el arrendatario podrá iniciar el trámite para la legalización de la compra del predio dado en arrendamiento. Para lo cual, deberá adquirir una nueva carpeta que tendrá una numeración única y contendrá los siguientes documentos con la misma numeración:

- Formulario de solicitud de compra, que será firmada por el interesado, el secretario/a de Concejo y alcalde o su delegado.
- Mesa de trabajo, que será firmada por: alcalde o su delegado, procurador síndico y director de avalúos.
- Solicitud de Inspección, que será firmada por el interesado.



- d. Informe de mediciones, que será firmado por un técnico de la dirección de avalúos.
- e. Certificación, que será firmada por el director/a de avalúos.
- f. Hoja de habitabilidad, que será firmada por el responsable de gestión de riesgos y cambio climático.
- g. 2 Especies para minuta.

Art. 10. Sustitúyase el artículo 46 por el siguiente:

Art. 46.- Beneficios por inclusión social.- Con la finalidad de promover la inclusión en grupos poblacionales que se encuentran en condiciones desfavorecidas asentadas en los sectores urbanos marginales reconocidas como tal oficialmente, se fija un valor de USD\$1.00 dólar americano por cada metro cuadrado según el artículo 42 de la presente ordenanza, para los siguientes beneficiarios:

1. Padres y/o madres de familia (sin importar el estado civil) con hijos menores de edad.
2. Personas con enfermedades catastróficas.
3. Personas que cuiden a familiares con enfermedades catastróficas, demostrado adjuntando el certificado médico de institución competente.
4. Personas con discapacidad.
5. Personas que cuiden a familiares con discapacidad, demostrado mediante certificación de institución competente.
6. Adultos mayores.
7. Personas que cuidan a adultos mayores, demostrado mediante declaración juramentada.
8. Personas incluidas en los quintiles I y II de las necesidades básicas insatisfechas o su equivalente.

Art. 11. Sustitúyase el artículo 47 por el siguiente:

Art. 47.- Las personas indicadas en el artículo anterior, adicional a los requisitos establecidos en el artículo 12, presentarán al menos uno de los siguientes documentos:

- a) Partida de nacimiento de los/as hijos/as.
- b) Certificado de discapacidad otorgado por entidad pública competente.
- c) Declaración juramentada donde indica que posee la custodia del menor o los menores o certificado de defunción del padre o madre de hijos.
- d) Declaración juramentada donde indica que cuida de una o varios familiares con discapacidad, en la declaración se adjuntarán los respectivos certificados médicos emitidos por institución pública competente.
- e) Certificado emitido por el Ministerio Coordinador de Desarrollo Social o su equivalente.
- f) Copia de cédula de identidad para adultos mayores.



Art. 12.- Sustitúyase el artículo 49 por el siguiente:

Art. 49.- Además de los indicados en el artículo 46 de la presente ordenanza, serán considerados para efecto de valor de inclusión social aquellos terrenos de propiedad municipal que se encuentren ubicados o localizados en la margen Oeste del Río Esmeraldas y barrios altos que no se encuentren en zona de riesgos; así como los barrios circunscritos dentro de la jurisdicción territorial siguiente:

Parroquia Esmeraldas: Las Terrazas, Isla Piedad (Sur y Norte), 5 d junio, Herlinda Klinger, Puerto Limón, Santa Martha 1 y 2, Nuevas Brisas del Mar, Palmar 1, 2, Betania, Santa Cruz, Juventud Progresista, Iris, San Martín de Porres Alto, San Martín de Porres Bajo, Isla Luis Vargas Torres, San Pedro, El Paraíso, Santas Vainas.

Parroquia Simón Plata Torres: Propicias 1, 2, 3, 4, 5, La Chamera, Unidos Somos Más, Valle Hermoso Bajo, La Primavera, La Victoria, 4 de abril, San Jorge, 10 de enero, 50 casas, La Nueva Concordia, La Tomatera, La Ladrillera, Lucha de los Pobres, Inmaculada Concepción, Samanes Bajo, 31 de Mayo, San Jorge Alto, San Gabriel, La Cananga, San Miguel, Terranostra, Los Girasoles, Su Amigo, La Tormenta, La Julia, Casa Bonita, Gatazo 1 y 2, Púmpula, Vicariato Apocalístico, Tiwinza, Voluntad de Dios, La Aurora, La Josefina.

Parroquia Bartolomé Ruiz: Colinas Hermosas, Las Orquídeas, Nuevo México, Chone, Nuevos Horizontes Alto, 13 de Noviembre, Simón Bolívar, Puerto Hermoso, El Arenal, Venecia, Nueva Esperanza Norte, Bella Vista Norte.

Parroquia Luis Tello: El Regocijo, Mina de Piedra, El Embudo, Miramar, Vista al Mar, Brisas del Mar, Modelo, El Faro, El Bolsillo, La Cucha, Coquito.

Parroquia 5 de Agosto: Codesa, 15 de Marzo, Los Mangos, 24 de Mayo, Unión y Progreso Alto, Nueva Esperanza Sur, Aire Libre, Montúfar Alto, Bella Vista Sur, La Cocoy, Divino Niño, 12 de Octubre, Mina de Piedra Sur, Roberto Luis Cervantes, Barrio Lindo, San José Obrero Alto, La Ceiba, San Martín de Porres Alto, Simón Bolívar, Río Esmeraldas, Isla Roberto Luis Cervantes, Boca del Lobo, Las Américas, 20 de Noviembre, Guacharaca, Bella Vista Sur, Potosí Bajo, Canchimaleiro, Quilombo.

Parroquia Vuelta Larga: 28 de Julio.

Art. 13.- Agréguese en las Disposiciones Generales, las siguientes:

TERCERA: Los adjudicatarios de aquellos trámites aprobados por el Concejo Cantonal, cancelarán en el departamento de Rentas Municipal, el valor de \$10 (DIEZ DÓLARES AMERICANOS) por concepto de elaboración de minuta, mismo que junto con el pago de la mensura, servirán como habilitantes para que la Procuraduría Síndica continúe con el proceso.

CUARTA: En el caso de que los adjudicatarios realicen convenio de pago para cancelar el valor correspondiente a la compra de su solar, dicho convenio con sus cláusulas será establecido en la minuta elaborada por la Procuraduría Síndica del Municipio.



Gobierno Autónomo
Descentralizado Municipal
del Cantón Esmeraldas

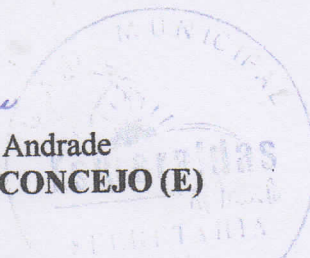


DADO, en la sala de Sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Esmeraldas, a los veinte y siete días del mes de abril del año dos mil diez y ocho.

Dr. Lenin Lara Rivadeneira
ALCALDE DEL CANTÓN



Dra. Estrella Marín Andrade
SECRETARIA DEL CONCEJO (E)



CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: La infrascrita Secretaria (e) del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Esmeraldas, **CERTIFICA:** Que la **REFORMA A LA ORDENANZA DE ARRENDAMIENTO Y ENAJENACIÓN DE TERRENOS DE PROPIEDAD MUNICIPAL DEL CANTÓN ESMERALDAS**, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal de Esmeraldas en sesiones realizadas el 01 de marzo del 2018 y el 27 de abril del 2018, en primero y segundo debate respectivamente.- **LO CERTIFICO:**

Dra. Estrella Marín Andrade
SECRETARIA DEL CONCEJO (E)



SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN ESMERALDAS.- Esmeraldas, 02 de mayo del 2018; a las 09H00.- **VISTOS:** 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, al señor Alcalde, doctor Lenin Lara Rivadeneira, para su sanción respectiva.-

Dra. Estrella Marín Andrade
SECRETARIA DEL CONCEJO (E)

ALCALDÍA MUNICIPAL DEL CANTÓN.- De conformidad con lo dispuesto en el inciso tercero del Art. 322 y Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), **SANCIONO Y ORDENO** la promulgación a través de su publicación de la presente **REFORMA A LA ORDENANZA DE ARRENDAMIENTO Y ENAJENACIÓN DE TERRENOS DE PROPIEDAD MUNICIPAL DEL CANTÓN ESMERALDAS**, a los 04 días del mes de mayo del 2018.

Esmeraldas, mayo 04 del 2018

Dr. Lenin Lara Rivadeneira
ALCALDE DEL CANTÓN



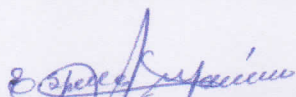


Gobierno Autónomo
Descentralizado Municipal
del Cantón Esmeraldas



SECRETARÍA GENERAL.- SANCIONÓ Y ORDENÓ la promulgación a través de su publicación, el señor Alcalde del cantón, doctor Lenin Lara Rivadeneira de la presente **REFORMA A LA ORDENANZA DE ARRENDAMIENTO Y ENAJENACIÓN DE TERRENOS DE PROPIEDAD MUNICIPAL DEL CANTÓN ESMERALDAS**, a los cuatro días del mes de mayo del 2018.

Esmeraldas, mayo 04 del 2018


Dra. Estrella Marín Andrade
SECRETARIA DEL CONCEJO (E)

