

**ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA DE VALORACION DEL SUELO
Y EDIFICACIONES DE PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTON
ESMERALDAS BIENIO 2008-2009, QUE ESTABLECE EL PLAN DE PAGOS E
INCLUSION SOCIAL PARA LA VENTA DE TIERRAS EN BARRIOS URBANOS
MARGINALES DEL CANTON ESMERALDAS**

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

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, que 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 Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

Que, el Municipio 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, en la ciudad de Esmeraldas un gran número de los núcleos familiares, que depende del crecimiento de un buen ciudadano futuro, se encuentran enfrentando graves problemas sociales y económicos al haber personas discapacitadas, madres solteras y/o separadas, sin ingresos suficientes para hacer crecer a sus hijos de una manera digna.

Que, en Esmeraldas no hay todavía soluciones urbanísticas ni incentivos sociales que enfrenten la significativa falta de condiciones dignas de vida en la que se encuentran las personas con discapacidades, sobre todo en lo que se refiere al acceso a un hábitat acorde a sus necesidades.

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 Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización(COOTAD),

EXPIDE

ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA DE VALORACION DEL SUELO Y EDIFICACIONES DE PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTON ESMERALDAS BIENIO 2012-2013, QUE ESTABLECE EL PLAN DE PAGOS E INCLUSION SOCIAL PARA LA VENTA DE TIERRAS EN BARRIOS URBANOS MARGINALES DEL CANTON ESMERALDAS.

El Art. 21.- **LEGALIZACION DE TIERRA.-** que dice: "... Para efectos de venta de tierra, la Municipalidad del Cantón Esmeraldas tomará como base el Plano de Precios de la Tierra aprobado en la presente ordenanza, aplicando el porcentaje que corresponda, según sea el año de transacción, de acuerdo como lo indica la siguiente tabla.

CIUDAD

Periodo	Enero diciembre 2008	Enero diciembre 2009	Enero diciembre 2010	Enero diciembre 2011
Porcentaje	35 %	50 %	75 %	100 %

CABECERAS PARROQUIALES

Periodo	Enero diciembre 2008	Enero diciembre 2009	Enero diciembre 2010	Enero diciembre 2011
Porcentaje	30 %	50 %	70 %	100 %

Siendo un procedimiento aleatorio se pueden dar casos en que el costo porcentual determinado por esta metodología sea inferior al establecido en el año 2005, en este caso el valor a considerarse será el de el año 2005.”**Dirá:**

Art. 21 .- LEGALIZACION DE TIERRA.- Para efectos de venta de tierra, la Municipalidad del Cantón Esmeraldas tomará como base el Plano de Precios de la Tierra aprobado en la ordenanza publicada en el Reg. Ofc. N° 304, del 28 de Marzo del 2008, aplicando el porcentaje que corresponda, según sea el año de transacción, de acuerdo como lo indica la siguiente tabla, exceptuándose los sectores señalados en el Art.22.

CIUDAD

Periodo	Enero diciembre 2008	Enero diciembre 2009	Enero diciembre 2010	Enero diciembre 2011
Porcentaje	35 %	50 %	75 %	100 %

CABECERAS PARROQUIALES

Periodo	Enero diciembre 2008	Enero diciembre 2009	Enero diciembre 2010	Enero diciembre 2011
Porcentaje	30 %	50 %	70 %	100 %

Siendo un procedimiento aleatorio se pueden dar casos en que el costo porcentual determinado por esta metodología sea inferior al establecido en el año 2005, en este caso el valor a considerarse será el del año 2005 excluyéndose los sectores señalados en los Artículos 22 de la presente reforma.

Además agréguese los Sigüientes Art.:

Art. 22 .- PRECIO URBANO MARGINAL.- Asígnese el valor de US\$ 1 Dólar el metro cuadrado de tierra, para fines de orden social exclusivamente para vivienda, y que los beneficiarios estén considerados en el rango 1 de necesidades básicas insatisfechas de acuerdo al censo socio-económico, en los barrios cuya singularización se encuentren ubicados o localizados en la margen Oeste del Río Esmeraldas y barrios altos que no se hallen en zona de riesgos ;circunscritos dentro de la jurisdicción territorial siguiente:

Parroquia 5 de Agosto:

Unión y Progreso alto, Nueva Esperanza Sur, Aire Libre Alto, Montufar Alto y Bella vista Sur, La Cocoli, Divino Niño, 12 de Octubre, Mina de Piedra Sur, Roberto Luís Cervantes, Barrio Lindo, San José obrero alto, La Ceiba, San Martín de Porres Alto, Simón Bolívar, Río Esmeraldas, Isla Roberto Luís Cervantes.

Parroquia Simón Plata torres: Propicia 2, 3, 4, 5,

Parroquia Luís Tello: El regocijo, Mina de Piedra, El embudo, Miramar, Vista al Mar, Brisas del Mar.

Parroquia Bartolomé Ruiz: Nuevo México, El Chone, Nuevos Horizontes alto, Universitario alto, 13 de Noviembre, Simón Bolívar, Puerto Hermoso, El Arenal, Venecia, Nueva Esperanza Norte, Bella Vista Norte.

Parroquia Esmeraldas: Isla Piedad (sur y Norte), 5 de 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, Isla Luís Vargas Torres.

Los beneficiarios que viviendo en estos sectores no estén contemplados en este rango 1 de necesidades básicas insatisfechas, pagaran el precio de la tierra de acuerdo al Plan de Precios de la Tierra establecido en el Art. 21.

Art. 23.- PRECIO DE INCLUSIÓN SOCIAL.- Con la finalidad de promover la inclusión social de grupos poblacionales que se encuentran en condiciones desfavorecidas, se fija el valor de USD\$0.70 centavos de dólares para los siguientes beneficiarios:

1. Madres solteras con hijos a cargo,
2. Madres/padres separados con hijos a cargo
3. Personas con discapacidades reconocidas por las instituciones correspondientes.

Los solicitantes que reúnan al menos una de las 3 condiciones mencionadas y estén consideradas en el rango 1 de necesidades básicas insatisfechas, presentaran a la Unidad de Suelo y Vivienda la siguiente documentación:

- Partida de nacimiento de lo/as hijos/as (para demostrar los requisitos 1 y/o 2)
- Acta de divorcio y/o declaración juramentada de separación o información sumaria que certifique su estado civil (para demostrar el requisito 2)
- Carné de las instituciones correspondientes (para demostrar el requisito 3)

Art. 24 .-PLAZO PARA PAGAR LOS LOTES.- Se concede un plazo de hasta 5 años para pagar el precio del lote de terreno, a los poseionarios de terrenos municipales circunscritos en los territorios del Cantón Esmeraldas , conforme lo establecen los Artículos. 22, 23 de la presente Ordenanza.

Art. 25.- DEL PROCEDIMIENTO.- Para el efecto, el interesado presentará la respectiva solicitud en la Unidad de Suelo Y vivienda, la misma que será remitida a la Dirección Financiera para su ejecución.

El poseionario interesado en la legalización del solar municipal suscribirá un convenio de pago con la Dirección Financiera Municipal, cuyo responsable será delegado (a) para el efecto por el Alcalde y el Procurador Sindico municipal, previa la cancelación de una cuota inicial mayor o igual a US\$ 6,00 (Seis Dólares 00/100 De los Estados Unidos de América), teniendo derecho el poseionario a pagar el saldo de acuerdo a lo establecido en el Artículo 24 de la presente Ordenanza, conforme lo establece el Artículo 28. El pago a plazo no afectará la transferencia de la propiedad del terreno, la misma que se consolidará con la inscripción del instrumento respectivo en el Registro de la Propiedad, para el efecto se aplicará la siguiente tabla:

TABLA DE PAGOS PARA EL CONVENIO DE LEGALIZACION DE TIERRAS.

<i>MONTO GLOBAL POR EL VALOR DEL TERRENO EN DOLARES</i>	<i>PLAZOS EN MESES</i>
<i>6-----100</i>	<i>1-----6</i>
<i>101-----500</i>	<i>1-----12</i>
<i>501-----1000</i>	<i>1-----24</i>
<i>1001-----2000</i>	<i>1-----36</i>
<i>2001 en adelante</i>	<i>1 hasta 60</i>

Art. 26.-En el referido convenio se establecerá el plazo de vigencia del mismo, y se hará constar además que el adjudicatario se obliga a efectuar el pago dentro de los primeros 5 días de cada mes en la Tesorería Municipal, de la fracción mensual que corresponda al plazo de la deuda y su retraso conllevará al recargo de los intereses de Ley.

Art. 27.-Una vez suscrito dicho convenio de pago, la Dirección Financiera comunicará el particular a la Unidad de Suelos y Vivienda del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Esmeraldas para que se continúe con el trámite, previo a la suscripción y la Resolución del Concejo Municipal y el acuerdo correspondiente.

Art 28 .-REQUISITOS.- El convenio de pago, fijado en el Artículo 25 regirá para todos los barrios del Cantón Esmeraldas y aquellos que se incorporen al programa de microplanificación participativa, cuyos posesionarios deberán cumplir con los siguientes requisitos:

1. Presentar en la Unidad de Suelo y Vivienda un certificado del Registro de la Propiedad de no poseer otros bienes inmuebles en el perímetro Urbano.
2. Participar en el censo Socio-Económica, que determinará el rango de necesidades básicas insatisfechas.
3. Presentar en la Unidad de Suelo y Vivienda, solicitud de intención en especie valorada, dirigida al DIR. Financiero.
4. Detallar el plazo de pago de acuerdo a la tabla aprobada por el concejo.
5. Copias de cedula y certificado de votación del o de los beneficiarios.
6. Copia del certificado de posesión otorgado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Esmeraldas.
7. Informe favorable de la Dirección de Gestión Ambiental

Art.29 .- CUMPLIMIENTO.- Una vez que el beneficiario firme el convenio y cumpla con los requisitos fijados en el Art. 25, y 28 de la presente Ordenanza, el Gobierno Autónomo

Descentralizado Municipal del Cantón Esmeraldas entregará las Escrituras correspondientes, y podrá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Art. 30.- INCUMPLIMIENTO.- El Adjudicatario que se atrase en el pago de 3 cuotas mensuales consecutivas, tendrá un plazo de 90 días para cumplir con lo acordado, caso contrario, la Municipalidad procederá a la correspondiente ejecución coactiva; la mora en el pago causará los correspondientes intereses, y no podrán realizar transacciones económicas sobre el terreno sin la constancia de haber cumplido con el pago de la cuotas del Convenio de Pago, y demás obligaciones tributarias e impuestos correspondientes con la Municipalidad.

No se inscribirá en el Registro de la Propiedad dicha transacción siendo la obligación de dicho funcionario la exigencia de tal constancia y, en caso de contravenirse a esta disposición la inscripción será nula.

Art. 31.-PUESTA EN VIGENCIA.- Esta Ordenanza entrará en vigencia, una vez aprobada por el Concejo Municipal, sin perjuicio a ser publicada en el Registro Oficial.

Art. 32.- AUTORIZACIÓN.- Se autorice a la Dirección de Catastros, Unidad de Suelos y Vivienda a entregar las adjudicaciones a los beneficiarios que hayan suscrito convenios de pago con el Director Financiero Municipal, y el Dpto. Jurídico; conforme lo establece la presente Ordenanza en su Art. 25.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS:

PRIMERA.- Aquellos usuarios que no se sometan al plan de pagos señalado en los Art. 24, 25, 26, 27, 28 de la presente reforma, se les congelará el precio, hasta culminar la cancelación, abonando el 20 % del valor vigente.

SEGUNDA.- Para la legalización de los terrenos de las Islas: Luís Vargas Torres, Roberto Luís Cervantes, se realizará de acuerdo al Plan de Ordenamiento Territorial, la Ordenanza de Uso de Suelo vigente, y el programa de Micro-planificación participativa del Municipio de Esmeraldas.

TERCERA.- En concordancia con el Plan de Desarrollo, el Municipio de Esmeraldas, declara la Isla Luis Vargas Torres como territorio de intervención ecológica de desarrollo sustentable. Además se aplicará el Acuerdo ministerial N° 0096 del 13 de Junio del 2008, emitido por el Ministerio del Ambiente, al declarar 242,58 ha., de la Isla Luis Vargas torres: “REFUGIO DE VIDA SILVESTRE DE MANGLARES ESTUARIO DEL RIO ESMERALDAS”.

CUARTA.-La I. Municipalidad de Esmeraldas, para destinar en función social los terrenos Donados por la Compañía Inmobiliaria AQUILIN S.A., venderá a razón de US\$ 0,50 el metro cuadrado, a los beneficiados de la Cooperativa de Vivienda Pegue del recinto Pegue, Parroquia Rural Camarones, quienes son poseedores de dichos predios desde hace algunos años .

DADO en la sala de sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Esmeraldas, a los doce días del mes de Junio del dos mil doce.


Ernesto Estupiñán Quintero
ALCALDE DEL CANTON


Lcdo. Miguel Rosero Chang
SECRETARIO DEL CONCEJO

CERTIFICO:

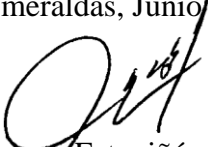
Que la Presente **ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA DE VALORACION DEL SUELO Y EDIFICACIONES DE PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTON ESMERALDAS BIENIO 2012-2013, QUE ESTABLECE EL PLAN DE PAGOS E INCLUSION SOCIAL PARA LA VENTA DE TIERRAS EN BARRIOS URBANOS MARGINALES DEL CANTON ESMERALDAS** fue discutida y aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Esmeraldas en sesiones ordinarias realizadas los días viernes 8 de Junio del 2012 y martes 12 de Junio del 2012 en primero y segundo debate, respectivamente.

Esmeraldas Junio 12 del 2012

Lc Miguel Rosero Chang.
SECRETARIO DEL CONCEJO.

ALCALDIA MUNICIPAL DEL CANTON.- De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, **SANCIONO** y **ORDENO** la promulgación y publicación, de la presente **ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA DE VALORACION DEL SUELO Y EDIFICACIONES DE PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTON ESMERALDAS BIENIO 2012-2013, QUE ESTABLECE EL PLAN DE PAGOS E INCLUSION SOCIAL PARA LA VENTA DE TIERRAS EN BARRIOS URBANOS MARGINALES DEL CANTON ESMERALDAS**, a los doce días del mes de Junio del dos mil doce.

Esmeraldas, Junio 12 del 2012


Ernesto Estupiñán Quintero
ALCALDE DEL CANTON

SECRETARIA GENERAL.- Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación de la **ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA DE VALORACION DEL SUELO Y EDIFICACIONES DE PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTON ESMERALDAS BIENIO 2012-2013, QUE ESTABLECE EL PLAN DE PAGOS E INCLUSION SOCIAL PARA LA VENTA DE TIERRAS EN BARRIOS URBANOS MARGINALES DEL CANTON ESMERALDAS**, el señor Ernesto Estupiñán Quintero, Alcalde del cantón Esmeraldas, a los doce días del mes de Junio del dos mil doce.- Lo certifico:

Esmeraldas, Junio 12 del 2012

Lc Miguel Rosero Chang
SECRETARIO DEL CONCEJO

Estrella