

## REPÚBLICA DEL ECUADOR

### GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ELOY ALFARO

#### CONSIDERANDO:

**Que**, la Ordenanza que Reglamenta la Enajenación de terrenos, ubicados en los Centro Poblados del cantón Eloy Alfaro, provincia de Esmeraldas, publicada en el Registro Oficial Nro. 526 de fecha Quito, miércoles 11 de febrero del 2009, será sustituida y motivada por los considerandos que a continuación se detallan:

**Que**, la Constitución de la República, en su art. 238 en la parte pertinente expresa: “Los Gobiernos Autónomos Descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera”.

**Que**, el contenido del Art. 241 de la Carta Magna es imperativo para las Municipalidades cuando expresa: “Art. 241.- La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los Gobiernos Autónomos Descentralizados”.

**Que**, el contenido del Art. 248 de la Constitución de la República reconoce el tipo de organización política territorialmente hablando, cuando indica: “Art. 248.- Se reconocen las comunidades, comunas, recintos, barrios y parroquias urbanas. La ley regulará su existencia con la finalidad de que sean consideradas como unidades básicas de participación en los Gobiernos Autónomos Descentralizados y en el Sistema Nacional de Planificación”.

**Que**, en la parte pertinente del Artículo 375 de la Constitución de la República y sus numerales 1, 2, 3 y 4; es fundamental en el desarrollo de las familias de un cantón, cuando expresa: “Art. 375.- El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: 1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano. 2. Mantendrá un catastro nacional integrado georreferenciado, de hábitat y vivienda. 3. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos. 4. Mejorará la vivienda precaria, dotará de albergues, espacios públicos y áreas verdes, y promoverá el alquiler en régimen especial”.

**Que**, el artículo 55 del COOTAD, en su parte pertinente expresa: “Art. 55 competencia exclusiva de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otros que determine la Ley: a)... b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; e)...; i) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

**Que**, de conformidad al contenido de los literales b, c, del artículo 57 del COOTAD; y, que expresan: “Art. 57.- Atribuciones del concejo municipal.- Al concejo municipal le corresponde: b. Regular, mediante Ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor; crear, modificar, exonerar o extinguir tasas y contribuciones especiales por los servicios que presta y obras que ejecute.

**Que**, la parte pertinente del art. 139 del COOTAD, establece: “Ejercicio de la Competencia de Formar y Administrar Catastro Inmobiliarios.- La Formación y Administración de los Catastros Inmobiliarios Urbanos y Rurales correspondientes a los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales...; es obligación de dichos Gobiernos autorizar cada dos años las catastros y valoración de la propiedad Urbana y Rural sin perjuicio de realizar la actualización cuando solicite el propietario, a su cargo”.

**Que**, el contenido del artículo 163 del COOTAD que indica: Art. 163.- Recursos propios y renta del Ecuador.- De conformidad con lo previsto en la Constitución, los Gobiernos Autónomos Descentralizados generarán sus propios recursos financieros; y, como parte del Estado, participarán de sus rentas, de conformidad con los principios de subsidiaridad y equidad interterritorial.

**Que**, entre unas de las facultades que tienen los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, es generar recursos financieros propios tal como lo dispone el literal a) del Art. 171 del COOTAD.

**Que**, la parte pertinente del Art. 172 del COOTAD en su segundo inciso expresa: “Art. 172.- Ingresos propios de la gestión.- Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Regional, Provincial, 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 COOTAD en su Art. 186, en la parte pertinente indica: “Art. 186.- Facultad tributaria.- Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Distritos Metropolitanos mediante Ordenanza podrán crear, modificar, exonerar o suprimir, tasas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas, por procesos de planificación o administrativos que incrementen el valor del suelo o la propiedad; por el establecimiento o ampliación de servicios públicos que son de su responsabilidad; el uso de bienes o espacios públicos; y, en razón de las obras que ejecuten dentro del ámbito de sus competencias y circunscripción, así como la regulación para la captación de las plusvalías”; más aún cuando la prestación de un servicio público exige el cobro de una prestación patrimonial al usuario, la misma que será fijada, modificada o suprimida mediante Ordenanza.

**Que**, el artículo 492 del COOTAD indica: “Reglamentación.- Las Municipalidades... Reglamentaran por medio de Ordenanzas el cobro de sus tributos...”

**Que**, el contenido del art. 494 del COOTAD tipifica: “Actualización del Catastro.- Las Municipalidades mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios

urbanos y rurales, los bienes inmuebles constaran en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código”.

**Que**, la parte pertinente del art. 512 del COOTAD, indica: pago del impuesto deberá pagarse en el transcurso del respectivo año, sin necesidad de que la Tesorería notifique esta obligación.

**Que**, el artículo 18 de la LOOTUGS, en la parte pertinente expresa: “Suelo Urbano.- el suelo urbano es el ocupado por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos; y, que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados. Estos asentamientos humanos pueden ser de diferentes escalas e incluyen núcleos urbanos en suelo rural:

Suelo urbano consolidado.- Es el suelo urbano que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarios; y, que mayoritariamente se encuentra ocupado por la edificación.

Suelo urbano no consolidado.- Es el suelo que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios; y, que requiere de un proceso para completar o mejorar su edificación o urbanización.

Suelo Urbano de protección.- es el suelo urbano que por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgos para los asentamientos humanos, debe ser protegidos y en el cual se restringirá la ocupación según la legislación nacional y local correspondiente. Para la declaratoria de suelo urbano de protección, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial municipales o metropolitanos acogerán lo previsto en la legislación nacional ambiental, patrimonial y de riesgos.

Para la delimitación del suelo urbano se considerará de forma obligatoria los parámetros sobre las condiciones básicas como gradientes, sistemas públicos de soporte, accesibilidad, densidad edificatoria, integración con la malla urbana y otros aspectos.

**Que**, los valores que se recauden, es necesario cuantificar valores reales por la entrega de determinados servicios administrativos, a fin de lograr un buen manejo de las finanzas municipales.

En tal virtud, y en uso de lo tipificado en la parte pertinente del numeral 5 del artículo 264 de la Constitución, en concordancia con el literal a) del artículo 57 del COOTAD, en consecuencia el Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Eloy Alfaro, provincia de Esmeraldas, investido de sus facultades.

**EXPIDE:**

**“ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGLAMENTA LA ENAJENACIÓN; Y, REBAJA DEL VALOR DEL METRO CUADRADO DE TERRENOS UBICADOS EN LAS PRINCIPALES CABECERAS PARROQUIALES DEL CANTÓN ELOY ALFARO”.**

**Art.1.-** La presente Ordenanza cuenta con determinadas disposiciones y términos establecidos en el Acuerdo Ministerial Nro. 029-16, en virtud que entre sus objetivos, es establecer ciertas normativas, tal como entre otras expresiones indica el artículo Nro. 1, del precitado acuerdo: “Que entre su objeto y ámbito de aplicaciones en las poblaciones que se establecieron en sus artículos de la presente Ordenanza, donde a más de tipificar lineamientos generales, definiciones, requisitos mínimos y ciertos criterios técnicos aplicables a la estructuración y/o implementación de los expedientes de los lotes y/o áreas, barrios, lotizaciones, urbanizaciones, ciudadelas en las cabeceras parroquiales del cantón Eloy Alfaro, provincia de Esmeraldas”.

**Art. 2.-** Los lotes de terrenos que se legalizaren con la presente Ordenanza deben ser parte del suelo urbano consolidado y/o del no consolidado menos el suelo urbano de protección; y, estos estar ubicados en las principales cabeceras parroquiales entre ellas, Valdez, Borbón, La Tola, Santa Lucia de las Peñas; entre otras, del cantón Eloy Alfaro de la provincia de Esmeraldas.

**Art. 3.-** Los Adjudicatarios de los terrenos referidos en esta Ordenanza y que legalizaren acogiéndose a la promoción establecida en la presente; no podrán transferir a ningún título, la propiedad de estos inmuebles durante un lapso no menor a dos años; y, se constituirán como patrimonio familiar, salvo que exista una necesidad de fuerza mayor; y, se justifique el levantamiento del patrimonio familiar, previo informe favorable del departamento de Avalúos y Catastro del GADMEA.

**Art. 4.- Atribuciones.-** Para las adjudicaciones - legalizaciones de los terrenos ubicados en las cabeceras parroquiales, deberá intervenir la Comisión de Terreno, la Jefatura de Avalúos y Catastro, Dirección de Planificación, Ordenamiento y Desarrollo del Territorio, Recaudación, Registrador de la Propiedad y Mercantil; y, si los lotes que están y/o se presumiere que estén en zona de riesgo, la Dirección de Gestión de Riesgo.

**Art. 5.-** El contenido del Art. 4 del Acuerdo Ministerial 029-16 del Ministerio de Desarrollo Urbano y Viviendas, expresa: “Que los bienes se clasifican de acuerdo a la aplicación para:

**Avalúos y Catastros:**

- Urbanos (Suelo y Construcción)
- Rurales (Tierra y Construcción)

La valoración individual (tasación) en bienes inmuebles:

- Cultivos, pastos y forestales
- Semovientes

- Maquinaria y Equipo
- Bienes y servicios ambientales

**Art. 6.-** Corresponderá a la Jefatura de Avalúos y Catastro, determinar, calificar previa la adjudicación a los poseionarios de los solares Municipales, en los sectores urbanos – marginales y/o en núcleos urbanos de suelo rural del cantón Eloy Alfaro para la correspondiente legalización.

**Art. 7.- Obligatoriedad.-** Para iniciar el trámite de adjudicación de un lote de terreno, lotización, urbanización, ciudadela, etc., deberá ser previa solicitud dirigida al Alcalde, con copia al Jefe de Avalúos y Catastro, en especies valoradas tramitada en el departamento de Avalúos y Catastro; la/s que deberá/n estar firmadas por el beneficio y/o representante legal del mismo, legalmente justificado (poder y/o autorización preferible notariada).

**Art. 8.-** La Dirección de Planificación, Ordenamiento y Desarrollo del Territorio, de conformidad al contenido de la clasificación de bienes, que establece el artículo 18 de la LOOTUGS en concordancia con el artículo 4 del Acuerdo Ministerial 029-16 del Ministerio de Desarrollo Urbano y Viviendas; y, que forma parte de la presente Ordenanza en el artículo 5, emitirá el informe correspondiente, determinando si el suelo es urbano y/o rural; a fin que intervenga el/los departamento/s del GADMEA, según el/los caso/s.

**Art. 9.-** El trámite de implementación del/los expediente/s de adjudicación – enajenación – legalización de terreno en áreas determinadas en la presente Ordenanza, pese que la solicitud inicial esté dirigida al Alcalde; se iniciará su/s trámite/s exclusivamente en la Jefatura de Avalúos y Catastro del GADMEA.

**Art. 10.-** En casos necesarios la Jefatura de Avalúos y Catastro, solo y/o en conjunto con otro/s departamento/s y/o Jefatura/s del GADMEA, podrá/n intervenir de oficio y/o por disposición del Sr. Alcalde y/o quien haga sus veces, ya sea en predios – lotes, individuales, o en áreas urbanas – marginales determinadas, lotizaciones, etc., las cabeceras parroquiales del cantón Eloy Alfaro.

**Art. 11.-** La Jefatura de Avalúos y Catastro, tendrá a su cargo el informe del censo de poseionarios de lotes de viviendas y/o lotes de terrenos de todos los centros poblados del cantón, en aplicación a sus correspondientes Ordenanzas, como en este caso a las principales cabeceras parroquiales del cantón Eloy Alfaro, donde en los mismos se harán constar nombres y apellidos completos, edad, estado civil, ocupación, así como también los apellidos y nombres de la conviviente o conyugue, de igual manera el/los nombre/s y apellido/s de cada uno de los hijos que conforman la familia a ser favorecida con la adjudicación – legalización; y, también se indicará el número del lote de solar, ubicación, colindantes, dimensiones, sector, barrio, comunidad, comuna, cooperativa, parroquia; y, también si existe vivienda las características de construcción y si existiere escritura de mano de obra.

**Art. 12.-** La Jefatura de Avalúos y Catastro, levantara un catastro de todos los lotes que se planifiquen legalizar, sean estos individuales o colectivos – varias, lotizaciones o

urbanizaciones en las principales cabeceras del cantón Eloy Alfaro, que se deseen y puedan legalizar mediante la presente Ordenanza.

**Art. 13.-** Para los efectos de esta ordenanza, se aplicarán los siguientes principios, que serán como requisitos:

- Ser dueño de edificación, vivienda; y/o poseionario del lote por adjudicarse.
- Ser calificado por la Jefatura de Avalúos y Catastro con el aval de la dirección de Planificación.
- No haber obtenido otro título de propiedad de manera directa ante el GADMEA; y, que en la actualidad siga en su nombre dicha propiedad.
- Que el lote de terreno, sea individual comunitario, no se encuentre ubicado en zona que constituya riesgo para las familias, tomando en cuenta que las principales cabeceras cantonales indicadas en el artículo 1 de la presente Ordenanza, sectores ya poblados y por poblarse en zonas de alto riesgo.

Los beneficiarios, que adolezcan de incapacidad más del 85%, serán exonerados del cobro del 100% del valor por concepto de tierra; y, en el caso de tener menos de este porcentaje, su exoneración será de hasta el 50%, en el caso de tierra y registro de la propiedad.

En caso de que los beneficiarios sean adultos mayores y/o que estén en extrema pobreza, serán exonerados en el primer caso 50% y en el otro caso el 75% del valor por concepto de tierra, ante el GADMEA.

En los casos que tipifican los literales e) y f) del presente artículo, una vez que el trámite esté en la Jefatura de Avalúos y Catastro y se conozca; y, se considere que debe aplicarse cualquiera de estas exoneraciones; se deberá emitir informe y/o resolución pertinente; y, para que esto ocurra debe ser con oficio previo de la Jefatura de Avalúos y Catastro Dirigido a la Dirección anterior referida.

Entre los documentos habilitantes que deben contener la/s carpeta/s y/o expediente/s de adjudicación/es en caso de personas naturales son: documentos personales de conyugues (marido y mujer); y/o conviviente, en caso de padre o madre soltera del titular; Solicitud de compra, plano y/o levantamiento planimétrico, Certificado del Registrador de la Propiedad y Mercantil, Informe del departamento de Catastro y Avalúo, aval de la Comisión de terreno, en casos necesarios informe de la Dirección de Gestión de Riesgo, Dirección de Planificación, Ordenamiento y Desarrollo del Territorio, Título de crédito de Jefatura de Tesorería; y, de la Dirección de Asesoría Jurídica, copia de la cedula de identidad; y, nombramiento del señor Alcalde y Procurador Sindico y/o quien haga sus veces.

Entre los documentos habilitantes que deben contener la/s carpeta/s y/o expediente de adjudicación en caso de personas jurídicas son: documentos personales del representante legal, documentos que justifique la Personería Jurídica, Nombramiento y RUC; Solicitud de

compra del terreno, plano y/o levantamiento planimétrico, Certificado del Registrador de la Propiedad y Mercantil, Informe de la Jefatura de Catastro y Avalúo, aval de la Comisión de terreno, en casos necesarios informe de la Dirección de Gestión de Riesgo, Dirección de Planificación Territorialidad y Proyecto, Título de crédito de Jefatura de Tesorería (pago); y, Dirección de Asesoría Jurídica, copia del Acta de Sesión de Concejo, Resolución de la Adjudicación y Certificado de Adjudicación, copia de la cedula de identidad; y, nombramiento del señor Alcalde, y/o quien haga sus veces.

Para que la carpeta de los adjudicatarios sea presentada por el presidente de la comisión de tierra ante sesión de concejo para autorización de la venta y/o exoneración de la tierra al señor Alcalde, esta debe contener todos los informes favorables de los correspondientes departamentos para que luego con dicha aprobación pase al departamento jurídico, para el trámite pertinente.

**Art. 14.-** Los beneficiarios de los lotes de terrenos adjudicarse, ya sean individuales, y/o colectivos, deberán pagar el valor del lote, previo la obtención del registro y certificado de legalización de terrenos en centros poblados del cantón Eloy Alfaro.

**Art. 15.-** Procedimiento.- para que la Jefatura de Avalúos y Catastro intervenga debe ser previa a la solicitud de los beneficiarios, la que contendrá: la tasa del trámite en especie valorada de acuerdo al mismo, cedula y papel de votación en caso de persona natural, y de ser jurídica los respectivos nombramientos de conformidad al tipo de organización y documentos personales de quien/es la represente/n, siempre y cuando estén autorizados por sus organismos y/o instancias competentes, para realizar el trámite requerido.

**Art. 16.-** La Jefatura de Avalúos y Catastro será la instancia que realice el censo de los poseedores de lotes y/o viviendas en los centros poblados del cantón Eloy Alfaro, cuando estos estén en zonas de no riesgo y/o riesgo mínimo y que establezca el departamento y/o instancia de riesgo.

**Art. 17.-** El departamento que realice el censo entre los datos que debe tomar de los poseedores será: nombres y apellidos del jefe del hogar; nombres y apellidos de la conyugue o conviviente; nombres - apellidos y edad de cada uno de los hijos que conforman la unidad familiar, número del lote, ubicación - linderos, dimensiones y superficie, cooperativa y/o barrio y/o recinto y/o caserío, parroquia, si hay o no vivienda, características de la vivienda; y, si hubiere escritura de mano de obra.

**Art. 18.-** La Jefatura de Avalúos y Catastro, previa recepción de los documentos indicados en el art. 13 de la presente Ordenanza, y en base al levantamiento topográfico del lote solar materia de la solicitud de legalización, se determinará si esta procede o no; el departamento de Avalúos y Catastro por intermedio de su Jefatura; y, se llevara un registro detallado de las adjudicaciones - legalizaciones realizadas con los nombres de las organizaciones de viviendas ubicadas en cada centro poblado con indicación de ubicación, extensión, número de manzana, número de lote y nombre del/los poseedor/s, de los levantamientos topográficos, articulados con la Dirección de Planificación, Ordenamiento y Desarrollo del Territorio.

**Art. 19.-** En los casos que la adjudicación sea masiva para una de las cabecera principales parroquiales y/o barrios, la intervención debe realizarse tipo brigada con la coordinación y/o liderazgo de la Jefatura de Avalúos y Catastro, en coordinación con la Dirección de Planificación, Ordenamiento y Desarrollo del Territorio; y, si los terrenos están ubicados y/o implican algún tipo de riesgo, participará la Dirección de Gestión de Riesgo del GADMEA donde este último emitirá informe preliminar, donde indiquen si las tierras a legalizar están en zonas de alto riesgo o impliquen un riesgo mínimo.

**Art. 20.-** En los casos que intervenga Gestión de Riesgo del GADMEA el responsable deberá levantar una ficha técnica de información a la/s familia/s que se pretenda beneficiar, donde consten todos los miembros de la familia y su situación socio económica; y, la problemática del lote y área de terreno, sobre el riesgo que implica legalizarlo y consecuentemente mobiliario.

**Art. 21.-** Todos los levantamientos planimétricos y/o topográficos, de las principales cabeceras parroquiales del cantón Eloy Alfaro, sean estos individuales, masivos y/o colectivos de barrios, lotizaciones, cooperativas de viviendas, urbanizaciones y/o de ciudadelas, etc., deberán ser autorizados por la Dirección de Planificación, Ordenamiento y Desarrollo del Territorio del GADMEA, y levantado por la Unidad de Planificación Urbano Rural y Avalúos y Catastros.

**Art. 22.-** Los levantamientos topográficos generales aprobado por la Dirección de Planificación, Ordenamiento y Desarrollo del Territorio de las áreas municipales ocupadas por los poseionarios en los centros poblados del Cantón Eloy Alfaro, que se aprobaren en lo posterior, deberán ser realizados por la Unidad la Jefatura de Avalúos y Catastro, y estos tendrán validez únicamente con la firma de responsabilidad del Unidad de Planificación y/o la Jefatura de Avalúos y Catastro, en este levantamiento se deberá detallar a más de la ubicación del sector, los linderos y medidas que ocupe el mismo, así como también las edificaciones existentes, a base de estos levantamientos topográficos, el Director de Planificación, Ordenamiento y Desarrollo del Territorio determinarán las afectaciones existentes de acuerdo al Plan de Desarrollo del Centro Poblado o de la ciudad, previo a las adjudicaciones correspondientes.

**Art. 23.-** Los levantamientos planimétricos individuales de los lotes de terrenos de los que se solicitan las adjudicaciones - legalizaciones deberán ser realizados por la Unidad de Planificación Urbano Rural y Avalúos y Catastros, en lo que deberá constar la firma de responsabilidad de los funcionarios señalados en el artículo 21; estos levantamientos Planimétricos y/o topográficos, serán autorizados por el Director de Planificación, Ordenamiento y Desarrollo del Territorio.

**Art. 24.-** Todos los lotes de terrenos ubicados en las áreas urbanas – marginales que se refiere la presente Ordenanza; y, que no tengan vivienda/s, se harán constar como desocupada/s, una vez que se levante el catastro quedarán inscritos como terrenos Municipales.

**Art. 25.- Adjudicación - Legalización:** El trámite de la adjudicación - legalización procederá una vez que la Jefatura de Avalúos y Catastro del GADMEA, realice la inspección y el informe arroje que no hay problema, ni con colindantes, ni con terceros.

**Art. 26.-** Los beneficiarios de los lotes de terrenos adjudicarse deberán pagar el valor de lote a la jefatura de rentas – recaudaciones del GADMEA, previa al informe jurídico para ir a sesión de Concejo.

**Art. 27.- Excepción – Exoneración,** en caso de existir alguna adjudicación – legalización por exoneración del 100% del valor del terreno, ésta procederá su implementación, cuando ya esté presentada en Avalúos Y Catastros, previo informe y/o resolución favorable emitido por el departamento financiero del GADMEA; y, luego complementado con el documento de Renta (de exoneración), y desde ese momento continuara con el trámite respectivo que faltare, hasta llegar a Sesión De Concejo y los demás trámites pertinentes.

**Art. 28.- Adjudicación improcedente.-** El trámite de adjudicación - legalización no procederá en los siguientes casos:

No se podrán adjudicar - legalizar comprar solares ubicados en zona urbana marginal núcleos urbanos en suelo rural de las principales cabeceras parroquiales del cantón Eloy Alfaro, de manera directa, quienes adolezcan de incapacidad civil y/o que sea menor de edad.

No procederá el trámite de adjudicación a nombre del señor alcalde/sa y/o quien haga sus veces, concejales del GADMEA y/o persona/s que se encuentre/n dentro del cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad de estos personeros; y, se tendrá como nulo todo acto o contrato que contravenga o infrinja la prohibición señalada en el presente literal; sin necesidad que se produzca resolución o declaración judicial alguna para anular lo inicialmente indicado.

**Art. 29.- Divergencias.-** El/Los caso/s que el mismo predio municipal, exista divergencias entre dos o más personas, se suspenderá el trámite hasta que se realicen las verificaciones, oculares, documentales y testimoniales a través del técnico – legal y exista la resolución de la divergencia y/o conflictos de parte de la Jefatura de Avalúos y Catastro, en coordinación con el Comisario Municipal, si el caso amerita; con tales informes la Dirección de Justicia y Vigilancia emitirá su Resolución que determine a quien le corresponde el predio; y, cuando el conflicto se presente entre propietarios o adjudicatarios con títulos debidamente catastrados e inscritos en el Registro de la Propiedad del cantón, en estos casos, y en otros se sustanciaran ante un Juez común, en algunos casos, se intervendrán y se actuará conforme a lo que acuerden las partes y/o entre otros, lo que resuelva el Juez, y/o instancias superiores de conformidad a la sentencia ejecutoriada correspondiente.

**Art. 30.-** Tabla establecida, durante la etapa promocional de seis meses calendario, en la presente “Ordenanza Sustitutiva que Reglamenta la Enajenación; y, Rebaja del Valor del Metro Cuadrado de Terrenos Ubicados en las Principales Cabeceras Parroquiales del cantón Eloy Alfaro”; correspondiente al bienio 2020 – 2021, la misma que entrara al

servicio de los ciudadanos de estas zonas de crecimiento urbano, y/o núcleos urbanos en suelo rural para beneficiar a todas las familias pobres del Cantón Eloy Alfaro; y, que se detalla a continuación:

**TABLA PROMOCIONAL DE VALORACIÓN POR M<sup>2</sup> DE TIERRA**

CABECERAS PARROQUIALES	ÁREA	VALOR EN SECTOR N°. 4	VALOR EN SECTOR N°. 3	VALOR EN SECTOR N°. 2 Y 1
LIMONES	M2	\$ USD. 6.00	\$ USD. 4.60	\$ USD. 2.50
BORBÓN	M2	\$ USD. 9.00	\$ USD. 6.00	\$ USD. 3.00
LA TOLA	M2	\$ USD. 4.20	\$ USD. 3.40	\$ USD. 2.00
LAS PEÑAS	M2	\$ USD. 7.00	\$ USD. 5.00	\$ USD. 3.60

Los valores establecidos en esta tabla son basados a la valoración de los sectores de cada cabecera parroquial y a la valoración que tiene establecida cada una de ellas.

**Art. 31.-** Las Tablas que se aplicarán, una vez que hayan concluido la etapa promocional de los seis meses calendarios, se utilizará las últimas tablas que se actualizaron en el bienio de 2020 – 2021; de la actualización del catastro urbano y núcleos urbanos en suelo rural, que se encuentra desarrollándose en la actualidad; las ya referidas son las siguientes como ilustran los cuadros que a continuación se detallan:

**TABLA NO. 1 COBERTURA DE SERVICIOS BÁSICOS LIMONES**

SECTOR HOMOGÉNEO	VALOR M2	VALOR M2 ANTERIOR
1	10,00	3.00
2	15,00	5.00
3	23,00	9.00
4	30,00	12.00

**TABLA NO. 2 COBERTURA DE SERVICIOS BÁSICOS BORBÓN**

SECTOR HOMOGÉNEO	VALOR M2	VALOR M2 ANTERIOR
1	45,00	18
2	30,00	13
3	20,00	7
4	15,00	3
5	8,00	3

**TABLA NO. 3 COBERTURA DE SERVICIOS BÁSICOS LA TOLA**

SECTOR HOMOGÉNEO	VALOR M2	VALOR M2 ANTERIOR
1	21,00	0
2	17,00	0
3	10,00	0

**TABLA NO.4 COBERTURA DE SERVICIOS BÁSICOS LAS PEÑAS**

SECTOR HOMOGÉNEO	VALOR M2	VALOR M2 ANTERIOR
1	35,00	40,00
2	25,00	10,00

	3	21,00	9.00
	4	18.00	5.00
	5	15.00	5.00

### DISPOSICIONES GENERALES

**PRIMERA:** Cumplido los seis meses calendarios que indica la disposición transitoria primera, se seguirá aplicando la misma Ordenanza con los valores normales establecidos en las tablas, para las principales cabeceras parroquiales del cantón Eloy Alfaro de la provincia de Esmeraldas.

**SEGUNDA:** Los Adjudicatarios dentro del plazo de treinta días calendarios, a partir que el GADMEA, le entregue la documentación, implementada y concluida con el Certificado de la Resolución de la Adjudicación – Enajenación o Exoneración, deberá protocolizar ante el/la Notario/a Público/a del cantón, la documentación correspondiente; y, dentro de los 30 días siguientes, deberán registrar ante el Registrador de la Propiedad y Mercantil del cantón; esto en el/los casos de todas las adjudicaciones que se obtengan dentro de las etapas promocionales; y, en los otros casos de las adjudicaciones normales, deberán realizar la protocolización y registro respectivo, dentro de 90 días, desde la fecha que recibió la adjudicación en el GADMEA.

**TERCERA:** Todos los adjudicatarios, deberán presentar ante el Registrador de la Propiedad y Mercantil del cantón Eloy Alfaro, tres instrumentos: una para el registro, otra para el municipio – Avalúos y Catastro y la tercera para el propietario.

**CUARTA:** Las adjudicaciones - legalizaciones que se otorgarán en aplicación a ésta Ordenanza estarán exoneradas del pago del impuesto predial que adeuda el poseionario hasta antes de la adjudicación – legalización, excepto los derechos del Notario y del Registrador de la Propiedad y Mercantil; durante los seis meses que dure la promoción.

**QUINTA:** La Jefatura de Catastro llevará un libro de Registro, donde conste la fecha, nombre de la persona que recibe la documentación del expediente adjudicado; si es propietario o no, y el compromiso de los plazos de realizar la protocolización y el registro ante el Registrador de la Propiedad y Mercantil del cantón Eloy Alfaro; y, el compromiso de estar consciente de que si no hace los tramites respectivos dentro de las plazos establecidos en la presente Ordenanza, la documentación queda automáticamente invalida, sin opción a reclamo alguno, ni del trámite, ni valor de dinero que pago por algún concepto.

**SEXTA:** Los funcionarios municipales que contravinieren la disposición de ésta Ordenanza serán sancionados con una multa estimada entre 2 a 5 salarios básicos o con la destitución del cargo según la gravedad de la falta o el grado de responsabilidad del funcionario o de

los funcionarios infractores; siempre y cuando que la misma haya sido socializada con los funcionarios de los diferentes departamentos que tengan injerencias y/o participación en algún tipo de trámite, ésta sanción será aplicada por el Alcalde Municipal.

### DISPOSICIONES TRANSITORIAS

**PRIMERA:** La promoción de rebajas de precios del valor metro cuadrado que ilustra “tabla de rebajas”, para las poblaciones de las principales cabeceras parroquiales del cantón Eloy Alfaro, provincial de Esmeraldas, será durante seis meses calendario, que correspondan a partir del día siguiente de la publicación de la presente Ordenanza en el Registro Oficial; luego de este periodo, cumplido el año calendario de entrar en vigencia la ordenanza, podrán ser revisadas y re adjudicadas las tarifas y tablas, siempre y cuando que sea técnica y socialmente amerite.

**SEGUNDA.- VIGENCIA:** Esta “Ordenanza Sustitutiva que Reglamenta la Enajenación; y, Rebaja del Valor del Metro Cuadrado de Terrenos Ubicados en las Principales Cabeceras Parroquiales del cantón Eloy Alfaro”, entrará en vigencia a partir de ser aprobada en segundo debate por el Concejo en Pleno; publicada en la página web, la Gaceta del GADMEA; y, ser promulgada en el Registro Oficial; de la ejecución de esta Ordenanza encárguese al Secretario del Concejo, Coordinación Institucional, Dirección de Planificación, Ordenamiento y Desarrollo del Territorio, Comisión de Terrenos, Dirección de Gestión de Riesgo, Jefatura de Avalúos y Catastro, Dirección de Gestión Financiera, Coordinación de Comunicación Social y Atención a la Ciudadanía, Dirección de Asesoría Jurídica, Dirección de Talento Humano; y, Unidad de Sistema de la Municipalidad del cantón Eloy Alfaro, provincia de Esmeraldas.

Dado en la sala de sesiones del Concejo Municipal del Cantón ELOY ALFARO, a los 24 días del mes de abril del 2024.

Sr. Ali Manuel Corozo Mosquera  
**ALCALDE DEL GADMEA**

Ab. Maykel Medina Yagual  
**SECRETARIO DEL CONCEJO DEL GADMEA**

**CERTIFICACIÓN DE DISCUSIÓN:** EL SUSCRITO SECRETARIO CERTIFICA QUE, La “ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGLAMENTA LA ENAJENACIÓN; Y, REBAJA DEL VALOR DEL METRO CUADRADO DE TERRENOS UBICADOS EN LAS PRINCIPALES CABECERAS PARROQUIALES DEL CANTÓN ELOY ALFARO”, fue aprobada en Sesión de Concejo Municipal de Eloy Alfaro, Sesión Ordinaria No. 006 del día lunes 15 de abril del 2024, a las 10H00; y, en segundo y definitivo debate, en la Sesión Ordinaria No. 007 del día miércoles, 24 de abril del 2024, a las 10H00.

Eloy Alfaro, 24 de abril del 2024.

Ab. Maykel Medina Yagual  
**SECRETARIO DEL CONCEJO DEL GADMEA**

**ALCALDIA DEL GADMEA**, Una vez que el Concejo Municipal, ha conocido, discutido y aprobado, la **“ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGLAMENTA LA ENAJENACIÓN; Y, REBAJA DEL VALOR DEL METRO CUADRADO DE TERRENOS UBICADOS EN LAS PRINCIPALES CABECERAS PARROQUIALES DEL CANTÓN ELOY ALFARO”**, la sanciono y dispongo su publicación, de conformidad a lo dispuesto en los Arts. 322, 323, 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía Descentralización (COOTAD), a efecto de su vigencia y aplicación legal.

**EJECÚTESE.- NOTIFÍQUESE.-** Eloy Alfaro, 24 de abril del 2024.

Sr. Ali Manuel Corozo Mosquera  
**ALCALDE DEL GADMEA**

**CERTIFICO:** Que, el Sr. Ali Manuel Corozo Mosquera, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Eloy Alfaro, proveyó y firmó la **“ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGLAMENTA LA ENAJENACIÓN; Y, REBAJA DEL VALOR DEL METRO CUADRADO DE TERRENOS UBICADOS EN LAS PRINCIPALES CABECERAS PARROQUIALES DEL CANTÓN ELOY ALFARO”**, el día 24 de abril del dos veinte y cuatro.

Eloy Alfaro, 24 de abril del 2024.

Ab. Maykel Medina Yagual  
**SECRETARIO DEL CONCEJO DEL GADMEA**