ALCALDÍA | FIRMES CON EL CAMBIO

3123423

Actualizado

ORDENANZA GADMC-MANTA No. 002
Ab. Agustín Aníbal Intriago Quijano
Gobierno Municipal 2019-2023

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN MANTA

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 30 de la Constitución de la República señala 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 menciona 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 artículo 37 Constitución de la República menciona que *"El Estado garantizará a las personas adultas mayores los siguientes derechos: 1. La atención gratuita y especializada de salud, así como el acceso gratuito a medicinas. 2. El trabajo remunerado, en función de sus capacidades, para lo cual tomará en cuenta sus limitaciones. 3. La jubilación universal. 4. Rebajas en los servicios públicos y en servicios privados de transporte y espectáculos. 5. Exenciones en el régimen tributario. 6. Exoneración del pago por costos notariales y registrales, de acuerdo con la ley. 7. El acceso a una vivienda que asegure una vida digna, con respeto a su opinión y consentimiento.*";

Que, el artículo 47 Constitución de la República manifiesta que "*El Estado garantizará políticas de prevención de las discapacidades y, de manera conjunta con la sociedad y la familia, procurará la equiparación de oportunidades para las personas con discapacidad y su integración social. Se reconoce a las personas con discapacidad, los derechos a: 1. La atención especializada en las entidades públicas y privadas que presten servicios de salud para sus necesidades específicas, que incluirá la provisión de medicamentos de forma gratuita, en particular para aquellas personas que requieran tratamiento de por vida. 2. La rehabilitación integral y la asistencia permanente, que incluirán las correspondientes ayudas técnicas. 3. Rebajas en los servicios públicos y en servicios privados de transporte y espectáculos. 4. Exenciones en el régimen tributario. 5. El trabajo en condiciones de igualdad de oportunidades, que fomente sus capacidades y*

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA SECRETARÍA GENERAL

potencialidades, a través de políticas que permitan su incorporación en entidades públicas y privadas";

Que, el artículo 66, numeral 26 de la Constitución de la República garantiza entre los derechos de libertad *"el derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas";*

Que, el artículo 238 de la Constitución de la República señala, entre los principios generales, que *"los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana";*

Que, el artículo 264, número 2 de la Constitución de la República del Ecuador, señala entre las competencias exclusivas de los gobiernos municipales: *"Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el Cantón";*

Que, el artículo 321 de la Constitución de la República consagra que *el Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta y que deberán cumplir su función social y ambiental;*

Que, el artículo 375 de la Constitución de la República consagra que *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. 5. Desarrollará planes y programas de financiamiento para vivienda de interés social, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar. 6. Garantizará la dotación ininterrumpida de los servicios públicos de agua potable y electricidad a las escuelas y hospitales públicos. 7. Asegurará que toda persona tenga derecho a suscribir contratos de arrendamiento a un precio justo y sin abusos. 8. Garantizará y protegerá el acceso público a las playas de mar y riberas de ríos, lagos y lagunas, y la existencia de vías perpendiculares de acceso. El Estado ejercerá la rectoría para la planificación, regulación, control, financiamiento y elaboración de políticas de hábitat y vivienda;*

02/12/2019

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA SECRETARIA GENERAL

Que, el artículo 376 de la Constitución de la República menciona 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. 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";*

Que, el artículo 3 del COOTAD consagra el principio de solidaridad en el ejercicio de la autoridad y de las potestades públicas de los GADMC-MANTA. Por ello, *es necesario garantizar el ejercicio pleno de los derechos de dominio en el régimen del buen vivir, basado en el principio de solidaridad en el que el GADMC-MANTA Municipal del Cantón Manta tiene como obligación compartida la construcción del desarrollo justo, equilibrado y equitativo de su circunscripción territorial, en el marco del respeto de la diversidad y el ejercicio pleno de los derechos individuales y colectivos.* En virtud de ello, *redistribuir y reorientar los recursos y bienes públicos para compensar las inequidades en su circunscripción territorial; garantizar la inclusión, la satisfacción de las necesidades básicas y el cumplimiento del objetivo del buen vivir;*

Que, de conformidad al artículo 55, letra b) del COOTAD, es competencia exclusiva de los gobiernos autónomos descentralizados municipales "ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón";

Que, entre las atribuciones del Concejo Municipal, en la letra x) del artículo 57 del COOTAD, se contempla: "Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra";

Que, el artículo 97 del Código Orgánico Administrativo COA, habla sobre los fedatarios administrativos, cuya disposición indica que, *las administraciones públicas determinarán en sus instrumentos de organización y funcionamiento, los órganos y servidores públicos con competencia para certificar la fiel correspondencia de las reproducciones que se hagan, sea en físico o digital, en audio o video, que: 1. Las personas interesadas exhiban ante la administración en originales o copias certificadas, para su uso en los procedimientos administrativos a su cargo.*

Que, El artículo 3, numerales 1 y 5 de la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos señala: *"Principios.- Además de los principios establecidos en los artículos 227 y 314 de la Constitución de la República, los trámites administrativos estarán sujetos a los siguientes: 1. Celeridad.- Los trámites administrativos se gestionarán de la forma más eficiente y en el menor tiempo posible, sin afectar la calidad de su gestión. 5. Gratuidad.- Los trámites que se realicen en la Administración Pública de*

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA CERTIFICO: Que es Fiel Copia del Original Fecha: 02/12/2019

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA SECRETARIA GENERAL

preferencia serán gratuitos, salvo los casos expresamente señalados en el ordenamiento jurídico vigente."

Que, el 12 de enero de 2012, en Sesión Ordinaria del Concejo Municipal del cantón Manta *se aprobó la Ordenanza que REGULA EL PROCESO DE TITULARIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES QUE SE ENCUENTRAN EN POSESIÓN DE LOS PARTICULARES Y QUE CARECEN DE TÍTULO INSCRITO* y fue sancionada el 20 de enero de 2012;

Que, el 28 de febrero de 2013, y el 4 de abril de 2013 en Sesiones Ordinarias del Concejo Municipal del cantón Manta se discutió y aprobó la *REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE TITULARIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES QUE SE ENCUENTRAN EN POSESIÓN DE LOS PARTICULARES Y QUE CARECEN DE TÍTULO INSCRITO EN EL CANTÓN MANTA* y fue sancionada el 12 de abril de 2013;

Que, mediante Decreto Ejecutivo 372, publicado en el Registro Oficial Suplemento No. 234 de fecha 4 de mayo de 2018, el Presidente de la República prohibió todo requisito de certificación o declaración ante Notario Público, en procedimientos administrativos, salvo que esté expresamente prescrito en la Ley, para las entidades del Gobierno Central.

En ejercicio de sus facultades y atribuciones constitucionales y legales,

EXPIDE:

ORDENANZA QUE REGULA LA LEGALIZACIÓN DE TIERRAS QUE CARECEN DE TÍTULO INSCRITO EN LA ZONA URBANA DEL CANTÓN MANTA.

CAPITULO I
GENERALIDADES

Art.1.- OBJETIVOS.- La presente Ordenanza tiene los siguientes objetivos:

a) Legalizar la tenencia de los bienes inmuebles a nombre de los poseedores de predios que carecen de título inscrito.
b) Garantizar el ejercicio pleno de los derechos de dominio en el régimen del buen vivir, basado en el principio de solidaridad con el propósito de promover el desarrollo justo, equilibrado y equitativo de sus habitantes, en el marco del respeto de la diversidad y el ejercicio pleno de los derechos individuales y colectivos.
c) Permitir la planificación urbana que procure un crecimiento poblacional de manera organizada, en relación con la conservación de áreas verdes, áreas públicas, la no afectación de la trama urbana, trama vial; además de identificar y delimitar zonas de riesgo que eviten poner en peligro la vida de los habitantes ante desastres naturales y de cualquier otra índole.
d) Controlar y regular el crecimiento territorial en general y particularmente el uso,

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
SECRETARIA GENERAL
Fecha: 02/12/2019

exento es de 400m2.

***ÁREA:** 750 m2*
***METROS CUADRADOS EXENTOS PARA PERSONAS DE GRUPOS DE ATENCIÓN PRIORITARIA Y ENFERMEDADES CATASTRÓFICAS:** 400 m2*

Área a pagar = Área – Metros cuadrados exentos
Área a pagar = 750m2 – 400 m2
Área a pagar = 350m2

7) *Por otro lado, se calcula el "valor aplicando exoneración" que es la multiplicación del "avalúo" con 100 – "exoneración"*

AVALÚO: $10 por metro cuadrado
EXONERACIÓN: 85%

Valor aplicando exoneración = (avalúo) (100 - exoneración)
Valor aplicando exoneración = ($10) (100 - 85%)
Valor aplicando porcentaje = $1,5

8) *Como último paso, se calcula el valor del derecho a la tierra, multiplicando "Área a pagar" con "valor aplicando exoneración"*

VALOR DEL DERECHO A LA TIERRA = (350 m2) ($1,5)
VALOR DEL DERECHO A LA TIERRA = $525

En caso de los convenios de pago, si el beneficiario no pagare cinco cuotas consecutivas, será notificado para que se ponga al día, de hacer caso omiso o no se realizare el pago oportunamente, se procederá al cobro mediante vía coactiva.

Art. 12.- EXONERACIÓN DE RUBROS DE LA LEGALIZACIÓN.- Para la inscripción en el Registro de la propiedad del título de dominio del adjudicatario, se utilizará la tabla de aranceles del Registro de la Propiedad, en lo que se refiere a Compraventas de Bienes Mostrencos y/o Municipales, el mismo que se encuentra exento de pago.

Art. 13.- PROHIBICIÓN DE ENAJENAR.- Los adjudicatarios que legalicen sus terrenos amparados en la presente Ordenanza habiendo pagado la totalidad del derecho a la tierra, quedarán prohibidos de enajenar el bien inmueble dentro de los tres (3) años siguientes contados a partir de la inscripción del título de dominio en el Registro de la Propiedad, debiendo constar una cláusula en ese sentido en la escritura que otorgue el GADMC-MANTA. Para el caso de préstamos de vivienda a construirse sobre el bien inmueble objeto de legalización, otorgados por entidades de crédito público o privado, no se impondrá dicho gravamen; y, en caso de existir gravamen el Procurador Síndico Municipal deberá notificar al Registrador de la Propiedad que se levante el gravamen que pese sobre el bien inmueble adjudicado.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
SECRETARIA GENERAL

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- Declárese al proceso de legalización de tierras que carecen de títulos inscritos en la zona urbana del Cantón Manta como un programa de inversión en beneficio directo de la colectividad de conformidad a lo establecido en el Reglamento del Art. 104 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas.

SEGUNDA.- Conforme se establece en el artículo 501 del COOTAD, son sujetos pasivos del Impuesto a los predios urbanos, los propietarios de predios ubicados en los límites de las zonas urbanas, por lo que, los ciudadanos inmersos en la presente ordenanza, cancelarán dicho impuesto a partir de que reciban su título de dominio del predio. En el caso de haber valores de este impuesto inscritos en los sistemas del GADMC-MANTA Municipal, de años anteriores a la legalización, deberá aplicarse la exoneración de impuesto predial prevista en el literal b) del artículo 509 del COOTAD.

TERCERA.- Todos los trámites en curso tendrán validez, y se sujetarán a las disposiciones realizadas en la presente ordenanza, siempre y cuando sea en beneficio del ciudadano.

CUARTA.- Las servidoras y servidores públicos municipales que contravinieren las disposiciones de esta Ordenanza serán sancionados conforme lo dispone la Ley Orgánica de Servicio Público y su respectivo Reglamento.

QUINTA.- En caso de que se comprobare la alteración o manipulación de la información proporcionada por el interesado o el funcionario competente, se suspenderá el trámite de legalización, el mismo que será remitido para conocimiento de la máxima autoridad municipal, para que mediante resolución motivada adopte las medidas legales necesarias ante las autoridades competentes, determinando así las responsabilidades civiles y penales respectivas. En el caso del funcionario competente que incumpliere en el ejercicio de sus deberes y obligaciones será sancionado administrativamente de conformidad a la Ley, sin perjuicio de otras responsabilidades a las que hubiere lugar.

SEXTA.- Todo cuanto no se encuentre contemplado en esta Ordenanza, se sujetará a lo dispuesto en el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomías y Descentralización COOTAD, Código Civil, Código Orgánico General de Procesos COGEP y demás leyes conexas que sean aplicables más no se contrapongan.

SÉPTIMA.- Los predios de la Parroquia Eloy Alfaro que comprenden los barrios denominados "Horacio Hidrovo", "15 de Abril", "Santa Ana", "Eloy Alfaro", "Santa Clara", "Las Vegas", "El Progreso", "Jipijapa" y Ciudadela "Nueva Esperanza"; conforme el Decreto Legislativo No. 32 publicado en el Registro Oficial Número 438 de mayo 19 de 1986 y que se encuentren en posesión de terceros particulares en un tiempo no menor a 1 año desde la presentación de solicitud de legalización, quedan excluidos de la presente ordenanza.

Fecha: 02/12/2019

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
SECRETARIA GENERAL

OCTAVA.- Las Resoluciones de Adjudicación emitidas en las Urbanizaciones o Lotizaciones Municipales ya aprobadas en donde existiera conflictos o controversias entre los adjudicatarios y terceras personas posesionarias, podrán ser modificadas por la máxima autoridad del GADMC-MANTA Municipal o su delegado, basados en la normativa legal correspondiente, y de ser el caso se someterá al mismo procedimiento establecido en la presente ordenanza, incluyendo los años de prohibición de enajenar que consta en el artículo décimo tercero.

NOVENA.- El GADMC-MANTA Municipal podrá realizar un censo a los sectores de San Mateo, San Juan, Parroquia Eloy Alfaro comprendida en el Decreto Legislativo No. 32 publicado en el Registro Oficial Número 438 de mayo 19 de 1986 y que se encuentren dentro de los límites urbanos del cantón Manta, en donde se recogerá información de todas las familias asentadas de manera irregular para determinar la cantidad de bienes inmuebles legalizados y no legalizados y actualizar el catastro del cantón Manta. A partir de dicho censo, la máxima autoridad del GADMC-MANTA Municipal, podrá de oficio dictar Resolución Ejecutiva, estableciendo un procedimiento de legalización masiva de tierras a aquellos posesionarios que no se han regularizados. En dicha resolución, y con la información del censo levantada, se establecerá el tiempo máximo en el cual el GADMC-MANTA Municipal terminará de legalizar las tierras en favor de los ciudadanos.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan derogadas todas las normativas expedidas por el Concejo Municipal de Manta que se opongan a la presente.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigor desde su promulgación, sin perjuicio de su publicación conforme a la Ley, debiendo asimismo publicarse en la página web del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Manta.

Dada y firmada en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta, a los veintiséis días del mes de septiembre del año dos mil diecinueve.

Ab. Agustín Aníbal Intriago Quijano
ALCALDE DEL GADMC-MANTA

Ab. Dalton Alexi Razmiño Castro
SECRETARIO MUNICIPAL

CERTIFICO: Que la **ORDENANZA QUE REGULA LA LEGALIZACIÓN DE TIERRAS QUE CARECEN DE TÍTULO INSCRITO EN LA ZONA URBANA DEL CANTÓN MANTA**; fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del cantón

Fecha: 02/12/2019
SECRETARÍA GENERAL

Manta, en dos sesiones ordinarias distintas celebradas los días: veintidós de agosto y veintiséis de septiembre del año dos mil diecinueve, en primer y segundo debate respectivamente.

Manta, 2 de octubre de 2019.

Ab. Dalton Alexi Pazmiño Castro
SECRETARIO MUNICIPAL

De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONÓ** la **ORDENANZA QUE REGULA LA LEGALIZACIÓN DE TIERRAS QUE CARECEN DE TÍTULO INSCRITO EN LA ZONA URBANA DEL CANTÓN MANTA**; y, **ORDENÓ** su **PROMULGACIÓN** a través de su publicación de conformidad con la ley.

Manta, 2 de octubre de 2019.

Ab. Agustín Aníbal Intriago Quijano
ALCALDE DE MANTA

Sancionó y ordenó la promulgación de la **ORDENANZA QUE REGULA LA LEGALIZACIÓN DE TIERRAS QUE CARECEN DE TÍTULO INSCRITO EN LA ZONA URBANA DEL CANTÓN MANTA**, conforme lo establecido en la Ley, el Ab. Agustín Aníbal Intriago Quijano, Alcalde de Manta, en esta ciudad, a los dos días del mes de octubre del año dos mil diecinueve. LO CERTIFICO.-

Manta, 2 de octubre de 2019.

Ab. Dalton Alexi Pazmiño Castro
SECRETARIO MUNICIPAL

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
SECRETARÍA GENERAL

fraccionamiento y ocupación del suelo en las áreas urbanas del cantón.

Art. 2.-ÁMBITO DE APLICACIÓN.- La presente Ordenanza será aplicada exclusivamente en el suelo urbano del cantón Manta.

Art. 3.- DE LA POSESIÓN.- Para los efectos legales de la presente Ordenanza.se entenderá a la posesión del predio como la tenencia con ánimo de señor y dueño, de manera ininterrumpida por un período de tiempo de mínimo dos años, no obstante, para su efectividad, deberá existir una vivienda en sitio, donde la o el posesionario deberá habitar con lo cual ejerce su derecho legítimo a la posesión.

Art. 4.- DEL ÁREA.- Por principio social distributivo, el área máxima a legalizar por cada posesionario será de mil metros cuadrados (1.000 m2), a excepción de los posesionarios de los sitios de San Juan y San Mateo en los que se podrá legalizar hasta mil quinientos metros cuadrados (1.500 m2). El GADMC-MANTA brindará asistencia técnica para el fraccionamiento debidamente planificado, de los predios con mayor extensión a lo indicado en el presente artículo.

Art. 5. DEFINICIONES.- Para la aplicación de la presente Ordenanza, deberán considerarse las siguientes definiciones:

- ÁREA: Cantidad de metros cuadrados que posee el bien inmueble, según Informe Técnico Único.
- METROS CUADRADOS EXENTOS: Se denomina "metros cuadrados exentos" al rango máximo de metros cuadrados que en las tablas del Art. 11 de la presente ordenanza, tienen una "exoneración" de 100%. Todas las personas tienen derecho a esta cantidad de metros cuadrados, sin pagar ningún valor por derecho a tierra.
- ÁREA A PAGAR: Se denomina así a la diferencia entre "área" y "metros cuadrados exentos". Esto tiene la finalidad de aplicar el derecho que tienen las personas de no pagar ningún valor por derecho a tierra en los "metros cuadrados exentos".
- AVALÚO: Valor en dólares del metro cuadrado del bien inmueble según Informe Técnico Único.
- EXONERACIÓN: % a exonerar al valor del "avalúo", según el "área" del bien inmueble, de acuerdo a las tablas mencionadas en el artículo 11 de esta Ordenanza.
- VALOR APLICANDO EXONERACIÓN: Es la multiplicación del "avalúo" y 100 – (menos) la "exoneración"

CAPÍTULO II
DEL PROCEDIMIENTO

Art. 6.- PRE REQUISITOS.- Con anterioridad al ingreso de la solicitud para el procedimiento de titularización de bienes inmuebles, el GADMC-MANTA verificará que el/la ciudadano/a tenga 18 años cumplidos; y que ni él/ella ni su cónyuge o unión

Fecha: 04/12/2018
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
SECRETARIA GENERAL
GADM MANTA

de hecho, posea bienes inmuebles dentro de la jurisdicción territorial del cantón Manta.

Art. 7.- REQUISITOS. - Los poseedores solicitarán a la máxima autoridad del Cantón Manta a través de la unidad correspondiente, se legalice a su favor el predio del que está en posesión, con los siguientes requisitos:

1. Solicitud por parte del o la ciudadano/a posesionario/a, conforme al formato establecido por el GADMC-MANTA.

2. Declaración escrita ante el Fedatario Administrativo del GADMC-MANTA, que acredite la posesión del bien inmueble, en la que se deje constancia del tiempo, el modo, el medio y otras circunstancias de cómo se ha obtenido la posesión.

Art. 8.- DEL SISTEMA MUNICIPAL DE LEGALIZACIÓN.- La Dirección de Tecnología del GADMC-MANTA, mantendrá un sistema informático de registro único para el cantón Manta, mismo que permitirá el ingreso de manera digital de todos los procesos de legalización que se presenten en la ciudad, permitiendo entre otras cosas la atención inmediata de los casos presentados y la optimización de recursos de la Municipalidad.

Art 9.-. PROCEDIMIENTO.- Una vez que el/ la ciudadano/a haya cumplido los prerrequisitos y requisitos de los artículos precedentes, la unidad pertinente, procederá a elaborar los siguientes documentos y aplicará los siguientes procedimientos:

a) **Elaboración del Informe Técnico Único;** Informe único que recoge la información y características del posesionario y del predio, incluso de zonas de riesgos, con la finalidad de individualizar al posesionario y al predio y brindar la información necesaria para la aprobación técnica de la legalización. Deberá ser emitido en el término de veinte días a partir del ingreso de la solicitud, bajo los siguientes parámetros:

- Nombres y apellidos completos del posesionario,
- Ubicación del predio municipal con coordenadas georreferenciadas,
- Medidas, linderos y área total del predio,
- Características físicas y área total de la construcción existente, estableciendo el tiempo aproximado de su edificación,
- Clave Catastral municipal,
- Valor por metro cuadrado (m2) del suelo dependiendo su ubicación, de acuerdo a la Ordenanza de Aprobación del Plano del Valor del Suelo Urbano vigente.

También se verificará el cumplimiento de los siguientes parámetros:

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
CERTIFICO: Es Fiel Copia del Original
Fecha: 2 / 12 / 2013
SECRETARIA GENERAL

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
SECRETARIA GENERAL

derecho de tierra es de $0,00.

Ejemplo No. 2

***ÁREA:** 300 m2*

1) *De acuerdo al "área" del bien inmueble a legalizar, se busca en qué rango se encuentra en la tabla progresiva, para determinar el "valor aplicando exoneración".*

En el ejemplo No. 2, el terreno con 300m2 se encuentra en el segundo rango, por lo tanto la "exoneración" es 90%.

2) *Se calcula el "área a pagar". Es decir que al "área", se le resta los "metros cuadrados exentos" que en el caso de la presente Ordenanza, el valor fijo exento es de 200m2.*

***ÁREA:** 300m2*
***METROS CUADRADOS EXENTOS:** 200m2*

Área a pagar = Área – Metros cuadrados exentos
Área a pagar = 300 m2 – 200 m2
Área a pagar = 100 m2

3) *Por otro lado, se calcula el "valor aplicando exoneración" que es la multiplicación del "avalúo" con 100 – "exoneración"*

AVALÚO: $10 por metro cuadrado
EXONERACIÓN: 90%

Valor aplicando exoneración = (avalúo) (100 - exoneración)
Valor aplicando exoneración = ($10) (100 - 90%)
Valor aplicando exoneración = $1

4) *Como último paso, se calcula el valor del derecho a la tierra, multiplicando "Área a pagar" con "valor aplicando exoneración"*

VALOR DEL DERECHO A LA TIERRA = (100 m2) ($1)
VALOR DEL DERECHO A LA TIERRA = $100

Para el caso de las personas de grupos de atención prioritaria como adultos mayores, personas con discapacidad y personas con enfermedades catastróficas, se duplicará en área la franja exenta y la forma de cálculo será la siguiente:

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA SECRETARÍA GENERAL

07/12/2015

Metros cuadrados (m2) Mínimos	Metros cuadrados (m2) máximos	Exoneración
0	400	100%
400,01	600	90%
600,01	800	85%
800,01	1.200	80%
1.200,01	1.500	75%

La fórmula a aplicar para determinar el valor por el derecho a la tierra es el siguiente:

VALOR DEL DERECHO A LA TIERRA = (Área a pagar) (Valor aplicando exoneración)

Por lo tanto,

VALOR DEL DERECHO A LA TIERRA = (Área – Metros cuadrados exentos) ((Avalúo) (100 –exoneración))

Ejemplo No. 1

ÁREA: *300m2*

2) *De acuerdo al "Área" del bien inmueble a legalizar, se busca en qué rango se encuentra en la tabla progresiva, para determinar la "exoneración".*

En el ejemplo No. 1, el terreno con 300 m2 se encuentra en el primer rango, por lo tanto la "exoneración" es 100%. Es así que, aplicando la fórmula, el valor a pagar por derecho de tierra de las personas en los grupos de atención prioritaria y con enfermedades catastróficas, es de $0,00.

Ejemplo No. 2

ÁREA: *750m2*

5) *De acuerdo al "Área" del bien inmueble a legalizar, se busca en qué rango se encuentra en la tabla progresiva, para determinar la "exoneración".*

En el ejemplo No. 2, el terreno con 750m2 se encuentra en el tercer rango, por lo tanto el "valor aplicando exoneración" es 85%.

6) *Se calcula el "Área a pagar". Es decir que al "Área", se le resta los "metros cuadrados exentos" que en el caso de la presente Ordenanza, el valor fijo*

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
02/12/2013
SECRETARÍA GENERAL

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
SECRETARÍA GENERAL

- Categorización de la zona de ubicación del predio municipal, si esta no se contrapone al Plan de Ordenamiento Territorial del cantón,
- Si no existe afectación a la trama vial,
- Si no existe afectación de las áreas de protección especial (en caso de amenazas por eventos Geológicos (Deslizamientos) o Hidrometeorológico (Inundaciones)
- Si no tiene antecedente de dominio

b) **Comunicación:** Una vez emitido el Informe Técnico Único, los días 15 y 30 de cada mes o cuando sea necesario se pondrá en conocimiento del público por una sola ocasión el pedido de titularización de los solicitantes mediante un extracto publicado en un diario de mayor circulación del cantón Manta en la página web o plataforma informática de difusión de información de la Municipalidad, donde se señalarán los nombres completos de la o el solicitante, la ubicación exacta del predio, así como las medidas, linderos y área total a legalizar, con la finalidad de que si existiesen terceros interesados presenten motivada y fundamentadamente la impugnación respectiva de la que se crean asistidos en el término de tres (3) días contados a partir de la publicación.

c) **Informe Jurídico - Financiero.–** Transcurrido el tiempo referido para la impugnación que se menciona en el artículo anterior, se emitirá el Informe Jurídico – Financiero y Resolución, en el término de cinco días, que contendrá:

- Análisis y verificación sobre el cumplimiento de los pre requisitos, requisitos e Informe Técnico Único.
- Recomendación de manera motivada y fundamentada sobre la factibilidad de la titularización a favor de los poseedores del bien inmueble.
- Valor total a cancelar por concepto de la legalización del bien inmueble en posesión del particular.

d) **Resolución.-** Elaboración de la resolución de adjudicación del bien inmueble, fundamentada en los informes previos y documentación presentada, debidamente motivada conforme al ordenamiento jurídico vigente.

Con la documentación presentada, emitidos todos los informes e ingresado en formato digital a través del sistema informático, la máxima autoridad administrativa o su delegado, suscribirá dicha Resolución en el término de tres (3) días.

Art. 10.- LEGALIZACIÓN DEL PREDIO.– Una vez cumplidos con los pasos anteriormente descritos, el/ la ciudadano/a solicitante, procederá a protocolizar ante Notario Público, la Resolución Ejecutiva de Adjudicación emitida por la máxima autoridad administrativa o su delegado para que la misma sea posteriormente elevada a escritura pública e inscrita en el Registrador de la Propiedad del cantón Manta, la cual constituirá título de dominio del adjudicatario.

Fecha: 02/12/2019

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
SECRETARIA GENERAL

Si en cualquier momento del proceso, la unidad pertinente detectara la falta o el incumplimiento de uno o más de los parámetros manifestados anteriormente, o de existir alguna controversia, vicio de consentimiento, litigio, conflicto, u omisión, u otra circunstancia que ponga en duda la posesión sobre el bien inmueble, la Dirección a cargo de la Unidad, tendrá la facultad de motivadamente suspender el trámite, notificando a las partes involucradas, procurando su oportuna solución. En caso de no encontrar solución, se archivará el mismo sin limitar el derecho de volver a ingresar el trámite, una vez superada la controversia.

Art. 11.- FORMA DE PAGO.– Adjudicado el bien inmueble, el beneficiario pagará el valor por el derecho de tierra, el cual se lo realizará de contado en dinero de curso legal o, a través de convenio de pago cuyo plazo no excederá de dos años, aplicando a las cuotas, el valor del interés legal vigente. La forma de cálculo será la siguiente:

Metros cuadrados (m2) Mínimos	Metros cuadrados (m2) máximos	Exoneración
0	200	100%
200,01	300	90%
300,01	400	85%
400,01	1.000	80%
1.000,01	1.500	75%

La fórmula a aplicar para determinar el valor por el derecho a la tierra es el siguiente:

VALOR DEL DERECHO A LA TIERRA = (área a pagar) (Valor aplicando exoneración)

Por lo tanto,

VALOR DEL DERECHO A LA TIERRA = (área – Metros cuadrados exentos) ((Avalúo) (100 –exoneración))

Ejemplo No. 1

ÁREA: *150 m2*

1) *De acuerdo al "área" del bien inmueble a legalizar, se busca en qué rango se encuentra en la tabla progresiva, para determinar el "valor aplicando exoneración".*

En el ejemplo No. 1, el terreno con 150 m2 se encuentra en el primer rango, por lo tanto la "exoneración" es 100%. Es así que, aplicando la fórmula, el valor a pagar por

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
CERTIFICO: Que la Fiel Copia de la Original
Fecha: 02/12/2015
SECRETARIA GENERAL

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
SECRETARIA GENERAL

DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y PERMISOS MUNICIPALES
CERTIFICADO DE AVALÚO

N° 112019-005682

N° ELECTRÓNICO : 201816

Fecha: *2019-11-22*

El suscrito Director de Avalúos, Catastros y Permisos Municipales Certifica: Que revisando el Catastro de Predios en vigencia, en el archivo existente se constató que:

DATOS DE LA CLAVE CATASTRAL

El predio de la clave: 3-12-34-23-000

Ubicado en: PARROQUIA ELOY ALFARO MZ. 169 LOTE 07

ÁREA TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA

Área Según Escritura: 226.51 m^2

PROPIETARIOS

Documento	Propietario
1360000980001	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL MANTA-.

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	6,516.12
CONSTRUCCIÓN:	17,921.43
AVALÚO TOTAL:	24,437.55

SON: VEINTICUATRO MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y SIETE DÓLARES 55/100

NOTA: LOS CERTIFICADOS EMITIDOS CON FECHAS ANTERIORES DEL 15 DE MAYO DEL 2019 QUEDAN ANULADOS ANTES DE LA EMISIÓN DEL PRESENTE CERTIFICADO.

"Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor de suelo actual de acuerdo a la Ordenanza de Aprobación del Plano del Valor del Suelo, sancionada el 17 de diciembre del año 2017, conforme a lo establecido en la Ley, que rige para el Bienio 2018 – 2019".

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
AVALÚOS CATASTROS Y REGISTROS

Dirección de Avalúos, Catastro y Permisos Municipales

Este documento tiene una validez de treinta días a partir de la fecha emitida

Fecha de expiración: domingo 22 diciembre 2019

Código Seguro de Verificación (CSV)

15720TIRD8A8

Puede verificar la validez de este documento ingresando al portal web http://portalciudadano.manta.gob.ec opción validar documentos digitales o leyendo el código QR

Fecha de generación de documento: 2019-11-26 15:02:07