

ORDENANZA QUE REGULA LA LEGALIZACIÓN, ARRENDAMIENTO Y ENAJENACIÓN DE TERRENOS DE PROPIEDAD MUNICIPAL DEL GADMCE

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Esmeraldas, en ejercicio de la autonomía política, administrativa y financiera que le confiere la Constitución de la República del Ecuador y la normativa vigente, tiene la facultad de expedir ordenanzas dentro del ámbito de sus competencias y jurisdicción, orientadas a regular la gestión de los bienes y servicios municipales en beneficio de la colectividad.

En este contexto, el GADMCE administra bienes inmuebles de propiedad municipal destinados a fines de interés social, ordenamiento territorial y desarrollo urbano, lo que implica la responsabilidad de establecer mecanismos normativos claros que garanticen su uso adecuado, eficiente y conforme al interés público.

En los últimos años se ha evidenciado la existencia de asentamientos humanos consolidados en terrenos municipales, cuyos ocupantes requieren procesos de legalización que les otorguen seguridad jurídica sobre la tenencia de la tierra. De igual manera, se ha identificado la necesidad de fortalecer y optimizar los procedimientos administrativos relacionados con el arrendamiento y la posterior enajenación de dichos bienes, a fin de garantizar procesos ágiles, transparentes y técnicamente sustentados.

En la normativa anterior, los beneficios para el acceso a terrenos municipales se definían en función de grupos poblacionales o de la ubicación en sectores considerados vulnerables. No obstante, la evolución social y urbana del cantón ha evidenciado que estos criterios no siempre reflejan la situación socioeconómica real de las personas.

En este contexto, la presente ordenanza adopta un enfoque basado en la condición socioeconómica individual del solicitante, debidamente acreditada por las entidades competentes, con el fin de garantizar una mejor focalización de los beneficios, promover la equidad y asegurar que el acceso a la tierra beneficie efectivamente a quienes más lo necesitan.

La presente ordenanza no elimina mecanismos sociales de acceso a la tierra, sino que incorpora modalidades diferenciadas que permiten atender tanto procesos de regularización progresiva mediante arrendamiento, como mecanismos de venta directa sustentados en criterios técnicos, sociales y territoriales.

En concordancia con los principios de modernización de la gestión pública, la implementación de herramientas digitales y el fortalecimiento institucional, resulta imprescindible contar con una normativa integral que regule de manera clara y diferenciada las figuras de legalización, arrendamiento y enajenación de bienes inmuebles municipales, definiendo procedimientos, etapas, responsabilidades y productos verificables, bajo un enfoque de eficiencia administrativa, transparencia y control.

En este sentido, y ante la necesidad de contar con un instrumento normativo actualizado que permita el cumplimiento efectivo de las disposiciones constitucionales y legales, así como garantizar el acceso de la ciudadanía a servicios públicos de calidad, se considera pertinente la expedición de la presente ordenanza, la cual contribuirá al fortalecimiento de la gestión institucional y al desarrollo urbano ordenado y sostenible del cantón Esmeraldas.

CONSIDERANDO

Que, el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador otorga a los gobiernos autónomos descentralizados facultad legislativa en el ámbito de sus competencias y jurisdicción territorial;

Que, el artículo 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) establece como atribución del Concejo Municipal el ejercicio de la facultad normativa en las materias de su competencia, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;

Que, el artículo 264 numerales 1, 2 y 9 de la Constitución de la República del Ecuador establece como competencias exclusivas de los gobiernos municipales la planificación del desarrollo cantonal, el control del uso y ocupación del suelo y la formación y administración de catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

Que, el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador reconoce el derecho de las personas a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, constituyendo deber del Estado generar las condiciones para su efectivo ejercicio;

Que, el artículo 227 de la Constitución dispone que la administración pública constituye un servicio a la colectividad y se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, planificación, transparencia y evaluación;

Que, el artículo 5 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización reconoce la autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados, así como su capacidad normativa en el ámbito de sus competencias;

Que, los artículos 415, 416 y 417 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determinan la naturaleza jurídica de los bienes de los gobiernos autónomos descentralizados, estableciendo que los bienes de dominio privado pueden ser objeto de enajenación, mientras que los bienes de dominio público son inalienables, inembargables e imprescriptibles;

Que, el artículo 172 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que los gobiernos autónomos descentralizados podrán generar ingresos propios, entre otros, mediante la administración y enajenación de bienes de su propiedad;

Que, la Ley de Comercio Electrónico, Firmas Electrónicas y Mensajes de Datos reconoce la validez jurídica de los documentos electrónicos, firmas electrónicas y expedientes digitales, permitiendo la desmaterialización de los procedimientos administrativos;

Que, en aplicación del principio de equidad y de la función social de la propiedad, resulta necesario que los beneficios en los procesos de legalización, arrendamiento y enajenación de bienes inmuebles municipales se orienten a la condición socioeconómica de las personas, debidamente acreditada por las entidades competentes del Estado, a fin de garantizar la implementación de medidas diferenciadas en favor de quienes se encuentran en situación de vulnerabilidad, bajo criterios de justicia social, focalización del gasto público y transparencia en la asignación de beneficios;

Que, a fin de garantizar una adecuada focalización de los beneficios sociales y una asignación equitativa de los bienes inmuebles municipales, resulta necesario adoptar un enfoque basado en la condición socioeconómica individual del solicitante, debidamente acreditada por las entidades competentes, sustituyendo criterios generales basados en grupos poblacionales o delimitaciones territoriales que no reflejan necesariamente la realidad económica actual;

Que, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Esmeraldas impulsa programas y proyectos orientados a la regularización de la tenencia de la tierra y al mejoramiento del territorio, promoviendo la participación y organización comunitaria;

Que, en el capítulo VI de la Ordenanza que regula la formación y administración de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales para el bienio 2026 -2027 en el cantón Esmeraldas, se establece el valor del suelo urbano y rural.

Que, el artículo 57, literal c del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, prescribe como una de las facultades del concejo municipal la de crear, modificar, exonerar o extinguir las tasas y contribuciones especiales por los servicios que presta y obras que ejecute;

Que, las tasas por los servicios de legalización y demás actuaciones administrativas se encuentran reguladas en la ordenanza vigente que establece el cobro de tasas por servicios técnicos administrativos y especies valoradas del GADMCE;

Que, la Disposición General Décimo Cuarta del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) establece que no se autorizarán ni regularizarán asentamientos humanos en zonas de riesgo o en aquellas que pongan en peligro la vida o integridad de las personas;

Que el artículo 436 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) establece que los concejos podrán acordar y autorizar la venta, donación, hipoteca y permuta de los bienes inmuebles públicos de uso privado.

Que, el artículo 462 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) determina la prohibición a autoridades, funcionarios y servidores de los gobiernos autónomos descentralizados, de realizar contratos relacionados con bienes del gobierno autónomo descentralizado.

Que el artículo 445 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) establece que para la venta de bienes inmuebles municipales a los arrendatarios se debe cumplir estrictamente con las cláusulas de los respectivos contratos y especialmente con la obligatoriedad de edificación.

EXPIDE:

ORDENANZA QUE REGULA LA LEGALIZACIÓN, ARRENDAMIENTO Y ENAJENACIÓN DE TERRENOS DE PROPIEDAD MUNICIPAL DEL GADMCE

CAPÍTULO I PRINCIPIOS GENERALES Y DEFINICIONES

Art. 1.- Objeto. - La presente ordenanza tiene por objeto regular los procesos de legalización, arrendamiento y enajenación de bienes inmuebles de propiedad municipal, promoviendo el acceso equitativo a la tierra, la seguridad jurídica, la eficiencia administrativa y el desarrollo urbano ordenado, en concordancia con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Esmeraldas, incorporando mecanismos de gestión sistematizada y digital de los trámites.

Art. 2.- Ámbito. - Las disposiciones de la presente ordenanza serán de aplicación obligatoria para todas las personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, que soliciten procesos de legalización, adjudicación, arrendamiento o regularización a ocupaciones consolidadas hasta el 31 de diciembre de 2022; excluyendo zonas de riesgo no mitigable, protección ambiental, restricciones legales y predios incompatibles con el PUGS y PDOT; incorporar aplicación supletoria de Constitución, COOTAD y normativa territorial, ubicados dentro del perímetro urbano y rural del cantón Esmeraldas.

En lo no previsto en la presente ordenanza, se aplicará la normativa legal vigente y las disposiciones municipales que resulten pertinentes.

Art.3.- Definiciones. - Para efectos de la presente ordenanza, se entenderá por:

- a. **Terreno municipal:** Bien inmueble de propiedad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Esmeraldas, que no ha sido objeto de fraccionamiento o habilitación urbana.
- b. **Legalización:** Proceso administrativo mediante el cual el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Esmeraldas reconoce, regulariza y formaliza la tenencia de un bien inmueble de su propiedad, a favor de un administrado, previa verificación técnica, jurídica y catastral, habilitándolo para acceder a las modalidades de arrendamiento o enajenación conforme a la presente ordenanza.
- c. **Arrendamiento:** Contrato mediante el cual el GADMCE concede el uso y goce temporal de un bien inmueble de su propiedad, a cambio de una contraprestación económica.
- d. **Enajenación:** Comprende el proceso mediante el cual el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Esmeraldas

autoriza la transferencia de dominio del bien inmueble municipal a favor del administrado.

- e. **Expediente digital:** Conjunto de documentos y actuaciones electrónicas asociadas a un trámite.

Art. 4.- Principios. - La presente ordenanza se regirá por los siguientes principios:

- Simplificación administrativa
- Eficiencia y celeridad
- Transparencia
- Seguridad jurídica
- Gobierno electrónico
- Inclusión social basada en condiciones socioeconómicas de las personas

CAPÍTULO II DE LA ESTRUCTURA DEL PROCESO

Art. 5.- Diferenciación de procesos. - Los procedimientos regulados en la presente ordenanza se organizarán en fases diferenciadas, secuenciales y articuladas, conforme a criterios de eficiencia administrativa, control técnico y seguridad jurídica.

Fase 1: Solicitud, Validación y Certificación de Legalización;

Fase 2: Arrendamiento de terrenos municipales;

Fase 3: Enajenación de terrenos municipales.

Cada fase tendrá etapas, requisitos y efectos jurídicos propios.

Art. 6.- Solicitud, validación y certificación de legalización. - Comprende el inicio del trámite a petición de parte, la verificación del cumplimiento de requisitos, la validación administrativa y técnica de la información presentada, el pago de tasas y especies valoradas correspondientes y, la emisión del certificado de legalización, que determinará la viabilidad del proceso y habilitará la continuidad del trámite.

Art. 7.- Arrendamiento de terrenos municipales. - Comprende el proceso mediante el cual, una vez declarada la viabilidad técnica, se formaliza la ocupación del terreno municipal a través de la suscripción de un contrato de arrendamiento, generando derechos y obligaciones para el administrado, así como el reconocimiento provisional de la tenencia. Esta fase constituye un requisito previo para acceder a procesos de enajenación.

Art. 8.- Enajenación de terrenos municipales. - Comprende el proceso mediante el cual el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del

Cantón Esmeraldas autoriza de la transferencia de dominio del bien inmueble municipal a favor del administrado, previo cumplimiento de las condiciones establecidas en la presente ordenanza, incluyendo el tiempo mínimo de permanencia bajo la modalidad de arrendamiento y demás requisitos legales, técnicos y administrativos aplicables.

Art. 9.- Tasas y costos administrativos. - Los valores correspondientes a tasas, especies valoradas, elaboración de certificados y demás servicios administrativos derivados de la aplicación de la presente ordenanza, se regirán por la ordenanza vigente que establece el cobro de tasas por los servicios técnicos, administrativos y especies valoradas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Esmeraldas.

Art. 10.- Superficie de los predios y criterios de valoración. - La determinación de la superficie y el valor de los bienes inmuebles municipales se realizará en función del uso del suelo y de la condición del beneficiario, conforme a los siguientes criterios:

a) Uso habitacional: La superficie máxima de los predios destinados a vivienda será de hasta quinientos metros cuadrados (500 m²), pudiendo autorizarse superficies superiores para este uso.

Para efectos de valoración:

- Los valores aplicables se sujetarán a las ordenanzas de terreno vigentes;
- En el caso de personas en situación de vulnerabilidad debidamente acreditada, se aplicará el valor preferencial establecido en el capítulo VI de la presente ordenanza.

b) Uso social sin fines de lucro: Para los predios destinados a actividades de interés social, tales como organizaciones comunitarias, instituciones educativas, religiosas u otras de naturaleza similar, se establece una superficie máxima de hasta quinientos metros cuadrados (500 m²), a un valor de un dólar de los Estados Unidos de América por metro cuadrado (USD 1,00/m²).

En caso de que el predio exceda dicha superficie (a partir de quinientos uno metro cuadrado [501 m²]), el área excedente será valorada conforme al avalúo municipal vigente.

c) Uso comercial o de inversión: Para predios destinados a actividades comerciales o de inversión, no se establecerá un límite máximo de

superficie; sin embargo, su valoración se realizará conforme al avalúo municipal vigente.

Cuando la superficie supere los doscientos metros cuadrados (200 m²), se aplicará un recargo adicional del veinte por ciento (20%) sobre el valor por metro cuadrado del avalúo municipal.

Precisar que los avalúos y determinación de valores deberán sujetarse a la metodología oficial de catastro y contar con motivación para tratamientos preferenciales.

CAPÍTULO III

SOLICITUD, VALIDACIÓN Y CERTIFICACIÓN DE LEGALIZACIÓN

Art. 11.- Inicio del trámite. - El trámite se iniciará a petición de parte, mediante la presentación de la solicitud a través de los canales físicos o digitales habilitados por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Esmeraldas, priorizando el uso de canales digitales.

Art. 12.- Requisitos. - Para el inicio del trámite, el solicitante deberá ser mayor de edad, en caso de personas naturales, o estar legalmente constituido, en caso de personas jurídicas y presentar los requisitos regulados conforme a las fases, modalidades y tipos de beneficiarios definidos en el Anexo Técnico de Requisitos, el cual forma parte integrante de la presente ordenanza.

Art. 13.- Acreditación y representación. - Cuando el trámite sea realizado por un tercero, deberá acreditarse la representación o autorización correspondiente conforme a la normativa vigente, mediante instrumentos que permitan verificar su autenticidad y validez jurídica.

La representación podrá justificarse mediante poder especial, poder general, autorización simple u otros mecanismos legalmente válidos, presentados en formato físico o digital, según corresponda.

Los documentos emitidos en el extranjero deberán cumplir las formalidades de legalización o apostilla previstas en la normativa aplicable.

Art. 14.- Validación de la solicitud. - La Dirección de Avalúos y Catastro realizará la revisión y validación de la documentación presentada por el

solicitante, verificando el cumplimiento de los requisitos establecidos, su consistencia, vigencia, legibilidad y correspondencia con el predio objeto, revisando el inventario patrimonial, catastro, Registro de la Propiedad y levantamiento georreferenciado antes de continuar el trámite.

De manera complementaria, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Esmeraldas realizará las verificaciones internas necesarias sobre la información disponible en sus registros institucionales, incluyendo la validación de obligaciones pendientes con el municipio

En caso de detectarse inconsistencias, observaciones o requisitos incompletos, se notificará al solicitante para que proceda con la subsanación correspondiente dentro del término establecido en la normativa administrativa complementaria.

De no cumplirse la subsanación dentro del término previsto, la autoridad competente dispondrá el archivo del trámite, sin perjuicio de que el administrado pueda iniciar un nuevo procedimiento conforme a la normativa vigente.

Art. 15.- Pago de tasas y especies valoradas. - Una vez validada la documentación, se emitirá la orden de pago correspondiente a los servicios administrativos y especies valoradas aplicables, conforme a la normativa vigente.

El pago deberá realizarse dentro del término establecido en normativa administrativa complementaria; su incumplimiento dará lugar a la finalización del trámite.

Para los trámites digitales, la especie valorada podrá materializarse mediante un comprobante electrónico asociado al pago, incorporando mecanismos que garanticen su autenticidad, integridad y plena validez administrativa.

Art. 16.- Informe técnico para legalización de tierras municipales. - Acreditado el pago, la Dirección de Avalúos y Catastro emitirá el informe técnico para legalización de tierras municipales, sin necesidad de ser aprobada por la Comisión de terreno, hábitat y planificación, mediante el cual se reconoce la viabilidad del proceso y se habilita al solicitante para continuar con la fase de arrendamiento o enajenación, según corresponda, previo a incorporar como contenido obligatorio: titularidad municipal, conciliación patrimonial, identificación catastral, superficie, linderos, compatibilidad con PUGS/PDOT, análisis de riesgos y viabilidad técnica.

Art. 17.- De las controversias. - En caso de controversia sobre la titularidad o posesión de un terreno municipal, la máxima autoridad o su delegado dispondrá la suspensión del trámite hasta que se emita el informe técnico y jurídico correspondiente.

Art. 18.- Archivo del trámite. - El trámite será archivado en los siguientes casos:

- a) Cuando el solicitante no subsane las observaciones o requisitos pendientes dentro del plazo establecido;
- b) Cuando el solicitante no realice el pago correspondiente dentro de los plazos y condiciones establecidos en la respectiva orden de pago o título de crédito emitido por la administración municipal;
- c) Cuando se verifique falsedad, inconsistencia o adulteración documental;
- d) Cuando exista desistimiento expreso del solicitante;
- e) Cuando se determine imposibilidad técnica o jurídica para continuar con el procedimiento; y,
- f) Los demás casos previstos en la normativa vigente.

El archivo del trámite no generará derecho adquirido alguno y no impedirá que el administrado pueda presentar una nueva solicitud conforme a la normativa aplicable.

CAPITULO IV ARRENDAMIENTO DE TERRENOS MUNICIPALES

Art. 19.- Inicio de la fase de arrendamiento. - Una vez emitido el certificado de legalización favorable, el administrado quedará habilitado para continuar con la fase de arrendamiento del bien inmueble municipal.

Art. 20.- Naturaleza del arrendamiento. - El contrato de arrendamiento constituye un mecanismo de regularización progresiva de la tenencia, mediante el cual el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Esmeraldas concede el uso y goce temporal del bien inmueble, generando derechos y obligaciones para el arrendatario.

Art. 21.- Elaboración del contrato de arrendamiento. - Con base en el certificado de legalización, Procuraduría Síndica elaborará el contrato de arrendamiento correspondiente, el cual será suscrito por la máxima

autoridad o su delegado/a, el secretario/a General y de Concejo y el beneficiario/a.

Dicho contrato deberá contener, al menos, datos del solicitante, datos del terreno, linderos y dimensiones, plazo de vigencia, canon de arrendamiento, condiciones de uso del predio, obligaciones del arrendatario, causales de terminación y demás disposiciones legales necesarias para su adecuada ejecución, conforme a lo establecido en la presente ordenanza y la normativa vigente.

Art. 22.- Plazo del contrato. - El contrato de arrendamiento tendrá un plazo de dos años renovable por una sola vez, contados a partir de su suscripción, previo cumplimiento de las condiciones establecidas en la presente ordenanza. salvo que proceda la enajenación conforme a la ordenanza

Art. 23.- Canon de arrendamiento. - El arrendatario deberá cancelar el canon de arrendamiento con base en avalúo, destino del inmueble, ubicación y normativa municipal aplicable de forma anual y anticipada, conforme a los valores establecidos en la normativa vigente.

La falta de pago oportuna y dentro de los primeros noventa (90) días de cada año dará lugar a la terminación del contrato, sin perjuicio de las acciones administrativas o coactivas correspondientes.

Art. 24.- Obligaciones del arrendatario. - Son obligaciones del arrendatario:

- a) Cumplir con el pago oportuno del canon de arrendamiento;
- b) Destinar el predio al uso autorizado;
- c) Cercar y/o edificar el predio dentro de los plazos establecidos en el artículo 22 de la presente ordenanza;
- d) Cumplir con la normativa urbanística vigentes del GADMCE;
- e) Mantenerse al día en sus obligaciones con el GADMCE.

Art. 25.- Cesión de derechos. - Los derechos derivados del contrato de arrendamiento podrán ser cedidos a terceros, con base a lo establecido en el código civil ecuatoriano.

Para la procedencia de la cesión, el arrendatario deberá mantener contrato vigente y encontrarse al día en el cumplimiento de sus obligaciones contractuales, administrativas y económicas con el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Esmeraldas.

La cesión no constituye transferencia de dominio del inmueble municipal y surtirá efecto únicamente a partir de la emisión de la resolución administrativa correspondiente.

Art. 26.- Incumplimiento. - El incumplimiento de las obligaciones contractuales dará lugar a la terminación del contrato de arrendamiento y a la pérdida de los derechos derivados del mismo, conforme a la normativa vigente.

Art. 27.- Limitaciones. - No podrá adjudicarse ni arrendarse más de un bien inmueble municipal por persona.

Art. 28.- Inhabilidades. - No podrán ser beneficiarios de contratos de arrendamiento:

- a) Autoridades de elección popular del GADMCE en ejercicio;
- b) Servidores públicos municipales, conforme a la normativa vigente;
- c) Personas incurso en las prohibiciones establecidas en el COOTAD.

Art. 29.- Aplicación de condiciones desde la fase de arrendamiento. - Las condiciones técnicas, jurídicas y económicas relacionadas con la superficie, uso del suelo y parámetros del predio serán verificadas desde la fase de arrendamiento y constituirán criterios obligatorios para el acceso a la enajenación.

CAPÍTULO V

ENAJENACIÓN DE TERRENOS MUNICIPALES

Art. 30.- Modalidades de acceso a la enajenación. - La enajenación de bienes inmuebles municipales de dominio privado podrá realizarse mediante las siguientes modalidades:

- a) Regularización mediante contrato de arrendamiento previo; y,
- b) Venta directa a favor del poseionario o solicitante que cumpla las condiciones establecidas en la presente ordenanza y demás normativa aplicable.

La aplicación de cada modalidad se determinará conforme a criterios técnicos, sociales, económicos y de planificación territorial.

Art. 31.- Procedencia de la venta directa. - La venta directa de bienes inmuebles municipales de dominio privado procederá de manera

excepcional, y mediante adjudicación, previo cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente ordenanza y la emisión de los informes técnicos y jurídicos favorables correspondientes. Para su procedencia deberá verificarse que:

- a) Exista posesión pública, pacífica y verificable del solicitante, de 5 años;
- b) El predio sea susceptible de enajenación conforme a la planificación territorial y normativa vigente, para evitar nuevas invasiones; y,
- c) La transferencia sea autorizada por el Concejo Cantonal y no encontrarse en zona de riesgo.

La venta directa no constituye mecanismo de legalización automática ni genera derecho adquirido mientras no exista resolución aprobatoria del Concejo Cantonal.

Art. 32.- Incumplimientos, pérdida de beneficios.-El beneficiario de los procesos de legalización, arrendamiento o enajenación regulados en la presente ordenanza estará obligado a cumplir las condiciones, obligaciones y prohibiciones establecidas en la Constitución de la República, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), el Código Orgánico Administrativo (COA), la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), la presente ordenanza, el contrato respectivo y las resoluciones administrativas que se emitan para su ejecución.

Constituyen incumplimientos materiales, sin perjuicio de las acciones civiles, administrativas o penales a que hubiere lugar, los siguientes:

- a) Destinar el inmueble a un uso distinto del autorizado o incompatible con el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) o la normativa urbanística vigente.
- b) Ceder, transferir, subarrendar, prometer vender, gravar, donar, entregar en comodato o permitir la ocupación del inmueble por terceros, total o parcialmente, sin autorización expresa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Esmeraldas.
- c) Presentar documentos falsificados, adulterados, alterados o información falsa u ocultar información relevante durante cualquier etapa del procedimiento administrativo.

d) Obtener beneficios, exoneraciones, descuentos, preferencias o adjudicaciones mediante declaraciones falsas, simulación de condiciones socioeconómicas, ocultamiento de información o cualquier otra actuación fraudulenta.

e) Incumplir las obligaciones contractuales relacionadas con el pago del canon de arrendamiento, la edificación, conservación, mantenimiento, cerramiento, destino del inmueble o cualquier otra obligación prevista en la presente ordenanza o en el contrato.

f) Impedir u obstaculizar las inspecciones técnicas, verificaciones administrativas o actuaciones de control realizadas por las dependencias municipales competentes.

Art. 33.- Inicio del procedimiento de enajenación. - El procedimiento de enajenación de bienes inmuebles municipales podrá iniciarse:

- a) Por el arrendatario que haya cumplido las condiciones establecidas en la presente ordenanza; o,
- b) Por el poseionario o solicitante que requiera acogerse al mecanismo de venta directa.

En ambos casos, el solicitante deberá iniciar previamente el procedimiento de regularización conforme a lo establecido en el Capítulo III de la presente ordenanza.

Art. 34.- Requisitos para la enajenación. - Para acceder al proceso de enajenación, además de los requisitos descritos en el Anexo Técnico de Requisitos de la presente ordenanza, el solicitante deberá:

- a) Acreditar la posesión, ocupación o relación legítima con el inmueble municipal;
- b) No mantener obligaciones vencidas con el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Esmeraldas, salvo convenio de pago vigente;
- c) En caso de modalidad de arrendamiento, mantener contrato vigente y haber cumplido las obligaciones derivadas del mismo.

Art. 35.- Informe jurídico. - Procuraduría Síndica emitirá el informe jurídico correspondiente sobre la procedencia de la enajenación y el cumplimiento de la normativa vigente.

Art. 36.- Certificación de Solicitud. - Previo a la remisión del expediente para conocimiento del Concejo Cantonal, Secretaría General y de Concejo emitirá la certificación de la solicitud de enajenación, mediante

la cual dejará constancia del cumplimiento de los requisitos formales, la integridad del expediente administrativo y la observancia de la normativa vigente.

Esta certificación constituirá requisito habilitante para la continuidad del proceso hacia la fase de aprobación por parte del Concejo Cantonal.

Art. 37.- Aprobación por el Concejo Cantonal. - El proceso de enajenación será puesto en conocimiento del Concejo Cantonal, quien resolverá aprobar o negar la solicitud.

Art. 38.- Parte Pertinente. - Aprobada la enajenación, Secretaría General y de Concejo en cumplimiento a las atribuciones y responsabilidades del Estatuto Orgánico De Gestión Organizacional Por Procesos Del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Del Cantón Esmeraldas, elaborará la parte pertinente que incluye la resolución del pleno.

Art. 39.- Elaboración de la minuta. - La Procuraduría Síndica elaborará la minuta de enajenación del bien inmueble municipal, la cual será aprobada y suscrita por la máxima autoridad o su delegado/a. La minuta será entregada al beneficiario para la continuación del trámite correspondiente.

La protocolización mediante escritura pública y su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad serán de exclusiva responsabilidad del beneficiario, conforme a la normativa vigente.

CAPÍTULO VI DE LA INCLUSIÓN SOCIAL

Art. 40.- Enfoque de inclusión social. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Esmeraldas aplicará un enfoque de inclusión social en los procesos regulados por la presente ordenanza, orientando los beneficios en función de la condición socioeconómica individual del solicitante, con prioridad a las personas en situación de vulnerabilidad, independientemente de su ubicación geográfica.

Art. 41.- Determinación de la condición de vulnerabilidad. - La condición de vulnerabilidad del solicitante será determinada mediante certificación emitida por la entidad pública competente u otros mecanismos de verificación establecidos mediante resolución administrativa.

En el segundo caso, la determinación deberá sustentarse en criterios técnicos objetivos que garanticen la correcta focalización de los beneficios.

Art. 42.- Régimen de valor preferencial. - Con la finalidad de promover el acceso equitativo a la tierra y garantizar el derecho a una vivienda digna, el GADMCE establecerá un régimen de valores para la adjudicación de bienes inmuebles municipales.

En aplicación de este régimen, se podrá fijar desde los 500 metros cuadrados a USD \$1,00 (un dólar de los Estados Unidos de América), y, desde los 501 metros cuadrados se cobrará los valores establecidos según plano valorativo del valor del suelo

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Única. - deróguese las ordenanzas O50, 066 y 066 reformada toda norma de igual o inferior jerarquía que se oponga a la presente ordenanza.

DISPOSICIONES GENERALES

Primera.- Competencias institucionales. - Las dependencias del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Esmeraldas ejercerán sus competencias dentro de los procesos regulados en la presente ordenanza, conforme a sus atribuciones legales y reglamentarias, garantizando la coordinación interinstitucional, la eficiencia administrativa y el cumplimiento de los principios establecidos en este cuerpo normativo.

Segunda.- Gestión administrativa y tecnológica. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Esmeraldas implementará progresivamente mecanismos tecnológicos que permitan la optimización de los procesos regulados en la presente ordenanza.

Tercera.- Gestión documental. - Los expedientes administrativos derivados de la aplicación de la presente ordenanza podrán gestionarse en formato físico o digital, otorgándose plena validez a los documentos electrónicos conforme a la normativa vigente.

Cuarta.- Aplicación supletoria. - En todo lo no previsto en la presente ordenanza, se aplicará la normativa legal vigente y las disposiciones municipales que resulten pertinentes.

QUINTA.- REGLAMENTO. – Se deberá generar el reglamento en el plazo de 60 días.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación por el Pleno del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Esmeraldas, publicación en la Gaceta Municipal del dominio web de la municipalidad, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial de acuerdo a lo determinado en el Art. 324 del COOTAD.

Dada en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Esmeraldas, el día 09 de julio de 2026.

Lcda. Laura Yagual Salazar
ALCALDESA DEL CANTÓN ESMERALDAS (S)

Mgtr. Ramiro Quintero Caicedo
SECRETARIO DE CONCEJO

CERTIFICO que la **ORDENANZA QUE REGULA LA LEGALIZACIÓN, ARRENDAMIENTO Y ENAJENACIÓN DE TERRENOS DE PROPIEDAD MUNICIPAL DEL GADMCE**, fue discutida y aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Esmeraldas en sesión ordinaria realizada el 02 de julio de 2026 y en sesión ordinaria del 09 de julio de 2026, en primero y segundo debate respectivamente.
Esmeraldas, 09 de julio de 2026.

Mgtr. Ramiro Quintero Caicedo
SECRETARIO DEL CONCEJO

SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN ESMERALDAS, PROVINCIA DE ESMERALDAS.- 09 de julio de 2026, 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 QUE REGULA LA LEGALIZACIÓN, ARRENDAMIENTO Y ENAJENACIÓN DE TERRENOS DE PROPIEDAD MUNICIPAL DEL GADMCE**, a la Lcda. Laura Yagual Salazar, Alcaldesa del cantón Esmeraldas (S) para su sanción respectiva.
Esmeraldas, 09 de julio de 2026.

Mgtr. Ramiro Quintero Caicedo
SECRETARIO DEL CONCEJO

ALCALDÍA MUNICIPAL DEL CANTÓN ESMERALDAS.- De conformidad con lo estipulado en el inciso tercero del Art 322 y Art 324, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización (COOTAD) y habiéndose observado el trámite legal, **SANCIONO Y ORDENO** la promulgación de la **ORDENANZA QUE REGULA LA LEGALIZACIÓN, ARRENDAMIENTO Y ENAJENACIÓN DE TERRENOS DE PROPIEDAD MUNICIPAL DEL GADMCE**, a los 09 días del mes de julio de 2026.

Esmeraldas, 09 de julio de 2026.

Lcda. Laura Yagual Salazar
ALCALDESA DEL CANTÓN ESMERALDAS (S)

SECRETARÍA GENERAL. - **SANCIONÓ Y ORDENÓ** la promulgación a través de su publicación, Lcda. Laura Yagual Salazar, Alcaldesa del cantón Esmeraldas (S), la **ORDENANZA QUE REGULA LA LEGALIZACIÓN, ARRENDAMIENTO Y ENAJENACIÓN DE TERRENOS DE PROPIEDAD MUNICIPAL DEL GADMCE**, a los 09 días del mes de julio de 2026.
Esmeraldas, 09 de julio de 2026.

Mgtr. Ramiro Quintero Caicedo
SECRETARIO DEL CONCEJO

ANEXO TÉCNICO DE REQUISITOS

Fases	Beneficiario	
	Personas naturales (nacionales/ extranjeras)	Personas jurídicas (uso social sin fines de lucro o uso comercial/inversión):
Arriendo de Terrenos Municipales	1. Documento de identificación; 2. Declaración juramentada que acredite la posesión ininterrumpida del predio por un período mínimo de cinco (5) años; 3. Certificado emitido por el Registro de la Propiedad de no poseer otro bien inmueble municipal; 4. No mantener obligaciones vencidas con el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Esmeraldas, salvo convenio de pago vigente; 5. De ser el caso, certificado de vulnerabilidad emitido por la autoridad competente; 6. Ficha catastral actualizada, con una vigencia no mayor a seis (6) meses; 7. Informe de regulación territorial y riesgos emitido por la Dirección competente, en el que se determine que el predio es apto para habitar y no se encuentra ubicado en zonas de riesgo no mitigable, áreas de protección, afectación ambiental o restricciones territoriales conforme a la normativa vigente.	1. Documento que acredite la personería jurídica vigente; 2. Estatuto de constitución debidamente aprobado; 3. Nombramiento vigente del representante legal; 4. Registro Único de Contribuyentes (RUC) 5. Declaración juramentada con el proyecto o plan de uso del predio, según su naturaleza (social o comercial), que justifique su ocupación; 6. No mantener obligaciones vencidas con el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Esmeraldas, salvo convenio de pago vigente; 7. Ficha catastral actualizada, con una vigencia no mayor a seis (6) meses; 8. Informe de regulación territorial y riesgos emitido por la Dirección competente, en el que se determine que el predio es apto para habitar y no se encuentra ubicado en zonas de riesgo no mitigable, áreas de protección, afectación ambiental o restricciones territoriales conforme a la normativa vigente.
Enajenación mediante contrato de arrendamiento previo	1. Documento de identificación; 2. Certificado de inscripción del contrato de arrendamiento en el Registro de la Propiedad; 3. No mantener obligaciones vencidas con el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Esmeraldas, salvo convenio de pago vigente; 5. De ser el caso, certificado de vulnerabilidad; 6. Ficha catastral actualizada, con una vigencia no mayor a seis (6) meses;	1. Documento que acredite la personería jurídica vigente; 2. Nombramiento vigente del representante legal; 3. Certificado de inscripción del contrato de arrendamiento en el Registro de la Propiedad; 4. Informe de cumplimiento del proyecto o uso del predio aprobado en la fase de arrendamiento; 5. No mantener obligaciones vencidas con el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Esmeraldas, salvo convenio de pago vigente; 6. Ficha catastral actualizada, con una vigencia no mayor a seis (6) meses;
Enajenación mediante venta directa	1. Documento de identificación; 2. Declaración juramentada que acredite la posesión ininterrumpida del predio por un período mínimo de cinco (5) años y la habitabilidad (vivienda). 3. Informe socio económico emitido por la Dirección de Desarrollo Comunitario del Municipio de Esmeraldas; 4. Certificado emitido por el Registro de la Propiedad de no poseer otro bien inmueble municipal; 5. No mantener obligaciones vencidas con el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Esmeraldas, salvo convenio de pago vigente; 6. De ser el caso, certificado de vulnerabilidad emitido por la autoridad competente; 7. Ficha catastral actualizada, con una vigencia no mayor a seis (6) meses; 8. Informe de regulación territorial y riesgos emitido por la Dirección competente, en el que se determine que el predio es apto para habitar y no se encuentra ubicado en zonas de riesgo no mitigable, áreas de protección, afectación ambiental o restricciones territoriales conforme a la normativa vigente.	No aplica