

## REPÚBLICA DEL ECUADOR

### GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ELOY ALFARO

#### CONSIDERANDO:

**Que,** El artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, en su último inciso establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales, expedirán ordenanzas cantonales en uso de sus facultades y dentro del ámbito de sus competencias territoriales.

**Que,** La Constitución de la República del Ecuador en el numeral 26 del artículo 66, garantiza y reconoce el derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental, siendo necesario para ello adoptar políticas públicas.

**Que,** El artículo 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, otorga a los concejos cantonales municipales la capacidad de dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial.

**Que,** El artículo 436 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que los consejos, concejos o juntas, podrán acordar y autorizar la venta de los bienes inmuebles públicos de uso privado, con el voto de los dos tercios de los integrantes.

**Que,** El artículo 445 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que los arrendatarios de inmuebles municipales que hubieren cumplido estrictamente con las cláusulas de los respectivos contratos y especialmente con la obligatoriedad de edificación, el respectivo concejo procederá a la renovación de los contratos o a la venta directa a los mismos arrendatarios.

**Que,** Corresponde al Concejo Municipal en ejercicio de la facultad legislativa que confiere la Constitución de la República del Ecuador en el artículo 240 en concordancia con lo establecido en los artículos 7 y 57 letra a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

#### EXPIDE:

### LA ORDENANZA QUE REGULA EL ARRENDAMIENTO Y VENTA DE TERRENOS MUNICIPALES DEL ÁREA URBANA

**Art. 1.- Ámbito.-** El ámbito de aplicación de la presente Ordenanza son los bienes inmuebles municipales de dominio privado, situados dentro del perímetro urbano del Cantón Eloy Alfaro.

**Art. 2.- Objeto.-** La presente Ordenanza tiene por objeto regular el procedimiento para el arrendamiento y venta de terrenos municipales de dominio privado, ubicado en el área urbana a favor de los peticionarios que cumplan con los requisitos establecidos para el efecto.

El arrendamiento podrá destinarse a los siguientes usos:

- a. Habitacional (exclusivamente vivienda)
- b. No habitacional (actividad económica de comercio menor o actividades de beneficencia, servicios sociales a la comunidad y en general aquellas que tengan un impacto positivo a la comunidad desde el punto de vista social); y,
- c. Mixto (vivienda y actividad económica de comercio menor).

Entiéndase comprendidas en las actividades económicas de comercio menor, a las despensas, farmacias, comedores, bazares, entre otras similares.

### **DEL ARRENDAMIENTO**

**Art. 3.- Requisitos.-** Para obtener el arrendamiento de un terreno de propiedad municipal ubicado en el área urbana del cantón Eloy Alfaro, el interesado deberá presentar una solicitud que contendrá entre otros, el domicilio, número telefónico y un correo electrónico donde se pueda notificar al interesado. Además de la solicitud, el interesado deberá entregar lo siguiente:

- Copias a color de su cédula de ciudadanía y certificado de votación actualizado.
- Certificado actualizado de no ser propietario de bien inmueble alguno dentro del cantón Eloy Alfaro, emitido por el Registro de la Propiedad.
- Certificado de la Dirección Financiera de no poseer obligaciones pendientes respecto del solar con la Municipalidad de Eloy Alfaro.
- Instrumentos que acrediten que el interesado es el propietario de la edificación, o en su defecto ser titular de derechos hereditarios o cesionario de la edificación que existe en el solar municipal.
- Identificación exacta del predio que se solicita en arrendamiento con especificación de su código catastral;
- Comprobante de pago de la tasa de trámite municipal.

El arrendamiento de solares municipales podrá ser solicitado por personas naturales o jurídicas. Para el caso de solicitudes de arrendamiento por parte de personas jurídicas, estas deberán presentar la documentación señalada en el artículo 3 de la presente Ordenanza, en lo que fuere aplicable, a más de la copia a color del Registro Único de Contribuyentes (RUC) y demás documentos propios de su existencia legal.

La solicitud de arrendamiento y demás documentos, deberán ser presentados por el interesado, su apoderado o representante debidamente autorizado.

**Art. 4.- Informe de la Dirección de Planificación.-** Recibida la solicitud y demás documentación la Jefatura de Avalúos y Catastros abrirá un expediente numerado y coordinará una inspección en el solar, con la finalidad de obtener información técnica, referente a sus medidas, linderos y cabidas, así como respecto de el o los poseionarios del solar materia del trámite, lo cual deberá constar en el informe elaborado con las observaciones que resultaren de la misma.

Posteriormente se requerirán los informes técnicos pertinentes.

**Art. 5.- Informes Técnicos .-** Para la prosecución del trámite de arrendamiento se requerirán informes técnicos de distintas dependencias municipales, conforme se detallan a continuación:

1. Jefatura de Planificación
  - a) Informe de Regulación Municipal (IRM)
1. Jefatura de Avalúos y Catastros
  - a) Verificación de que el solar sea de propiedad municipal.
  - b) Verificación de los linderos, mensuras y área del terreno
  - c) Avalúo por metro cuadrado conforme a la ordenanza del bienio en vigencia.
  - d) Verificación de la existencia o no de algún tipo de afectación por proyectos municipales sobre el predio objeto del trámite.

Si de los informes emitidos se observa la existencia de algún tipo de afectación que imposibilite el otorgamiento del arrendamiento del predio municipal o que el mismo es de propiedad particular, se comunicará al interesado y se archivará su petición.

**Art. 6.- Pronunciamiento Jurídico.-** Una vez revisados y recabados los informes técnicos descritos en los artículos anteriores, la Jefatura de Avalúos y Catastros de considerar factible la petición, deberá trasladar el expediente a la Procuraduría

Síndica Municipal con la finalidad de que se emita el informe jurídico pertinente para la prosecución del trámite solicitado por el interesado.

De contar con informe favorable de la Procuraduría Síndica Municipal, se pondrá en conocimiento el expediente a la Comisión de Tierras para que esta luego de la aprobación del trámite, lo ponga en consideración del Concejo Municipal. Si el pronunciamiento jurídico es desfavorable, Secretaría General notificará al interesado dicho particular a efectos de que se pronuncie en el plazo de 30 días caso contrario se archivará el trámite.

**Art. 7.- Resolución del Concejo Municipal.-** El Concejo Municipal de considerarlo procedente, autorizará el arrendamiento solicitado, en virtud de los informes mencionados en los artículos 4 y 5; del informe de factibilidad de la petición determinada por la Jefatura de Avalúos y Catastros; del pronunciamiento jurídico; y, de la aprobación de la Comisión Legislativa de Terrenos. Dicha autorización deberá ser notificada por Secretaria Municipal al peticionario para los fines consiguientes.

**Art. 8.- Contrato de arrendamiento .-** Con la autorización del Concejo Municipal, la Secretaría Municipal se encargará de notificar a la Dirección Financiera, a fin de que se proceda con lo siguiente:

1. Determinación de la garantía de cumplimiento equivalente al 4% del avalúo del terreno.
2. Recepción de la garantía indicada.
3. Determinación y generación del canon de arrendamiento mensual, equivalentes al cociente que resultare del cuatro por ciento (4%) del avalúo del solar dividido para doce (12);
4. Cobro y seguimiento oportuno respecto de los pagos de los cánones de arrendamiento.

La forma de pago de los cánones, así como de la garantía deberá ser en efectivo.

**Art. 9.- Elaboración y suscripción del contrato de arrendamiento .-** Una vez determinado y receptado el valor fijado como garantía de cumplimiento, la Procuraduría Síndica procederá a la elaboración del contrato de arrendamiento, al tenor de las siguientes cláusulas:

- a) El plazo del contrato de arrendamiento será por cinco (5) años, contados desde la suscripción del contrato, excepto para el arrendamiento destinado

- a actividades de beneficencia, servicios sociales a la comunidad y en general aquellas que tengan un impacto positivo a la comunidad desde el punto de vista social, en cuyo caso el plazo será de hasta diez (10) años.
- b) El canon de arrendamiento, previamente fijado por la Dirección Financiera, deberá cancelarse en dividendos mensuales anticipados dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes en las ventanillas de Recaudación.
  - c) Ante el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones por parte del arrendatario, tales como, falta de pago de los cánones por tres (3) meses consecutivos, subarrendamiento, uso distinto al estipulado en el contrato, la Municipalidad del Cantón Eloy Alfaro podrá dar por terminado el contrato, sin que el arrendatario incumplido pueda exigir indemnización.

Elaborado el contrato de arrendamiento, se notificará al peticionario a efectos de que en el plazo de 30 días contados a partir de la recepción de los documentos en la misma, se acerque a suscribir dicho instrumento.

**Art.10.- Vencimiento de plazo contractual.-** Antes del vencimiento del plazo contractual de arrendamiento, el arrendatario que hubiere cumplido estrictamente con las cláusulas contractuales podrá solicitar la renovación del contrato, para lo que se tomará en consideración el avalúo vigente del inmueble establecido en la respectiva ordenanza. En caso de que a la fecha de vencimiento del contrato no existiere ninguna manifestación expresa por parte del arrendatario el contrato de arrendamiento se entenderá renovado tácitamente en las mismas condiciones, siendo la única modificación el avalúo vigente del inmueble.

Luego de los tres primeros meses de la vigencia del contrato de arrendamiento y habiéndose verificado por parte de la Jefatura de Avalúos y Catastros el cumplimiento de las obligaciones del arrendatario, éste podrá solicitar la venta directa por parte de la Municipalidad del Cantón Eloy Alfaro.

**Art. 11.- Ejecución de la garantía de cumplimiento .-** Si el arrendatario se encontrare en mora del pago de tres (3) cánones de arrendamiento, dará lugar a que la Dirección Financiera pueda ejecutar la garantía de cumplimiento; y, si la deuda excediere el monto de la garantía, quedará a salvo el cobro a través del correspondiente procedimiento coactivo.

**Art. 12.- Cesión de Contrato.-** Si durante la vigencia de un contrato de arrendamiento el arrendatario deseara ceder sus derechos de posesión y vender la edificación levantada sobre el terreno municipal a favor de un tercero, deberá comunicar previamente a la Jefatura de Avalúos y Catastros, quien podrá darle trámite, exigiendo los mismos requisitos y cumpliendo el procedimiento establecido

para el efecto. Luego de haberse verificado el cumplimiento de todos los requisitos e informes mencionados en la presente Ordenanza, se pondrá tal solicitud en conocimiento del Concejo Municipal para su autorización.

Autorizada la cesión por parte del Concejo Municipal y previo a la celebración del nuevo contrato de arrendamiento con el cesionario, se verificará que no existan deudas respecto del solar solicitado en arriendo.

**Art. 13.- Sucesión por causa de muerte.-** Fallecido el arrendatario de un terreno municipal, sus sucesores de estar interesados en el arrendamiento deberán presentar en la Jefatura de Avalúos y Catastros, la posesión efectiva de los derechos del causante para solicitar la celebración de un nuevo contrato, siempre que no existan obligaciones pendientes por dicho terreno y que sean los mismos requisitos establecidos para el arrendamiento. Tal petición corresponde ser autorizado por el Concejo Municipal, previo los informes de rigor. Hecho lo anterior se procederá con la suscripción de un nuevo contrato a favor de los peticionarios.

#### **DEL CONTROL E INSPECCIÓN DE LOS INMUEBLES ARRENDADOS**

**Art. 14.-** La Jefatura de Avalúos y Catastros, inspeccionará los inmuebles dados en arrendamiento, por lo menos una vez durante la vigencia del plazo contractual. En caso de encontrar algún motivo para dar por terminado de manera anticipada el contrato de arrendamiento, la Jefatura de Avalúos y Catastros, notificará al arrendatario su observación para el pronunciamiento y descargo pertinente. De no Resolverse lo observado se pondrá a consideración del Concejo Municipal, previo informe de la Procuraduría Síndica Municipal y aprobación de la Comisión Legislativa de Terrenos.

#### **DE LA VENTA A ARRENDATARIOS DE TERRENOS MUNICIPALES**

**Art. 15.- Venta a arrendatarios .-** Se procederá a la venta de terrenos de propiedad municipal únicamente a los arrendatarios que hubieren cumplido con los requisitos establecidos y las obligaciones prevista en el respectivo contrato de arrendamiento.

**Art. 16.- Condiciones para la Venta.-** Se procederá a la venta directa de los inmuebles municipales a arrendatarios que acrediten haber cumplido estrictamente las cláusulas contractuales; para ello se requerirá la certificación de la Dirección Financiera de que el arrendatario se encuentra al día en el pago de los cánones de arrendamiento, el informe de la Jefatura de Avalúos y Catastros sobre el cumplimiento de los requisitos y obligaciones contractuales del arrendatario, así

como la determinación del valor del metro cuadrado del terreno municipal del que se solicita la venta.

**Art. 17.- Venta a valor de mercado.-** La venta se realizará a valor actual de mercado, en virtud de lo establecido en la Ordenanza del bienio en vigencia, con resolución favorable de las dos terceras partes de los integrantes del Concejo Municipal del Cantón Eloy Alfaro.

**Art. 18.- Formas de Pago .-** Aprobada la venta por parte del Concejo Municipal, el arrendatario luego de haber sido notificado deberá acercarse a la Dirección Financiera a fin de optar por una de las siguientes modalidades para cancelar el valor del inmueble:

1. Pago al contado; y
2. Pago a crédito conforme a las estipulaciones y tabla de amortización que para el efecto deberá suscribir.

Una vez aprobada la venta por parte del Concejo Municipal y a partir de la fecha en que se haga el pago total del terreno o de la cuota inicial de su precio, no se cobrarán los cánones de arrendamiento generados.

**Art. 19. Escritura Pública.-** La minuta elaborada por Procuraduría Síndica Municipal y todos los documentos habilitantes serán elevados a escritura pública para su inscripción obligatoria en el Registro de la Propiedad, trámite que se efectuarán a costa del beneficiario.

En caso de los pagos a crédito sobre la mencionada escritura se constituirá una hipoteca a favor del GAD Municipal del Cantón Eloy Alfaro, para garantizar el fiel cumplimiento de las obligaciones contraídas por el comprador del inmueble.

### DE LAS CONTROVERSIAS

**Art. 20.- Resoluciones de controversias.-** Si en el transcurso del trámite de arrendamiento o venta se presentaren controversias de orden jurídico, se pondrá en conocimiento de la Procuraduría Síndica Municipal a efectos de que emita un pronunciamiento al respecto, atento a lo previsto en la normativa vigente, mismo que servirá de elemento de juicio para que la Dirección de Terrenos resuelva sobre la continuidad o no del trámite.

En caso de que el trámite de arrendamiento se presentaren discrepancias por la titularidad de la edificación levantada sobre el solar municipal objeto del trámite de

arrendamiento, la Municipalidad del Cantón Eloy Alfaro se abstendrá de continuar con el mismo, hasta contar con sentencia en firme que dirima tal situación.

### **DISPOSICIONES GENERALES**

**PRIMERA.-** Sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos precedentes, se procederá al archivo del expediente en los siguientes casos:

1. Cuando se obstaculice, impida, interrumpa o no se presten las facilidades para el ejercicio de las diligencias necesarias que debiere realizar cualquier funcionario municipal para dar curso al trámite, tales como: inspecciones, levantamientos topográficos, entre otros.
2. Cuando se practique alguna diligencia y el funcionario municipal sea agredido verbal o físicamente de tal forma que impida realizar su labor.
3. Cuando se solicitare un requisito y no sea presentado en el plazo de sesenta (60) días.

Lo anterior no impide que el usuario pueda volver a iniciar el trámite correspondiente con un nuevo número de expediente.

**SEGUNDA.-** Encárguese de la aplicación de la presente Ordenanza a la Dirección de Planificación Institucional, Ordenamiento Y Desarrollo Territorial, Jefatura de Avalúos y Catastros, Dirección Financiera, a la Dirección Administrativa a través de la Jefatura de Tecnología de la Información, Procuraduría Síndica y a la Secretaría Municipal, en el ámbito de sus competencias.

### **DISPOSICIÓN DEROGATORIA**

Deróguese toda norma y disposición municipal de igual o inferior jerarquía que se le oponga expresamente. La presente Ordenanza Municipal entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial. Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Muy Ilustre Concejo Municipal del Cantón Eloy Alfaro, el día 30 de diciembre del año 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 " LA ORDENANZA QUE REGULA EL ARRENDAMIENTO Y VENTA DE TERRENOS**

**MUNICIPALES DEL ÁREA URBANA"**, fue aprobada en Sesión de Concejo Municipal de Eloy Alfaro, Sesión Ordinaria No. 020 del día martes 10 de diciembre del 2023, a las 14H00; y, en segundo y definitivo debate, en la Sesión Ordinaria No. 021 del día lunes, 30 de diciembre del 2024, a las 10H00.  
Eloy Alfaro, 14 de noviembre del 2023.

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

**ALCALDIA DEL GADMEA**, Una vez que el Concejo Municipal, ha conocido, discutido y aprobado, la " **LA ORDENANZA QUE REGULA EL ARRENDAMIENTO Y VENTA DE TERRENOS MUNICIPALES DEL ÁREA URBANA**", 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, 30 de diciembre 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 " **LA ORDENANZA QUE REGULA EL ARRENDAMIENTO Y VENTA DE TERRENOS MUNICIPALES DEL ÁREA URBANA**", el día martes 14 de noviembre del dos veinte y tres.  
Eloy Alfaro, 30 de diciembre del 2024

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