

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA NRO. 074-GADMCE-2026

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

Considerando:

Que, el Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico, se organiza en forma de república y se gobierna de manera descentralizada según el artículo 1 de la Constitución de la República del Ecuador; por lo tanto, las compras gubernamentales y actuaciones que realicen las entidades que integran el sector público deben regirse a la Constitución y la ley;

Que, el Art. 76 de la Constitución de la República del Ecuador, manda: "En todo proceso en el que se determinen derechos y obligaciones de cualquier orden, se asegurará el derecho al debido proceso que incluirá las siguientes garantías básicas: 7. El derecho de las personas a la defensa incluirá las siguientes garantías: l) Las resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivadas. No habrá motivación si en la resolución no se enuncian las normas o principios jurídicos en que se funda y no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho. Los actos administrativos, resoluciones o fallos que no se encuentren debidamente motivados se considerarán nulos. Las servidoras o servidores responsables serán sancionados";

Que, el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador expresa: "Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución";

Que, el artículo 227 de la Carta Magna establece: "La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación";

Que, la citada norma constitucional en su artículo 238 dice: "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. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional. Constituyen gobiernos autónomos descentralizados las juntas parroquiales rurales, los concejos municipales, los concejos metropolitanos, los concejos provinciales y los concejos regionales";

Que, el Art. 99 del Código Orgánico Administrativo, establece sobre el acto administrativo: "Son requisitos de validez: 1. Competencia, 2. Objeto, 3. Voluntad, 4. Procedimiento, 5. Motivación";

Que, el Art. 100 del Código Orgánico Administrativo, dispone: "En la motivación del acto administrativo se observará: 1. El señalamiento de la norma jurídica o principios jurídicos aplicables y la determinación de su alcance. 2. La calificación de los hechos relevantes para la adopción de la decisión, sobre la base de la evidencia que conste en el expediente administrativo. 3. La explicación de la pertinencia del régimen jurídico invocado en relación con los hechos determinados. Se puede hacer remisión a otros documentos, siempre que la referencia se incorpore al texto del acto administrativo y conste en el expediente al que haya tenido acceso la persona interesada. Si la decisión que contiene el acto administrativo no se deriva del procedimiento o no se desprende lógicamente de los fundamentos expuestos, se entenderá que no ha sido motivado";

Que, el Art. 101 del Código Orgánico Administrativo, señala: "El acto administrativo será eficaz una vez notificado al administrado. La ejecución del acto administrativo sin cumplir con la notificación constituirá, para efectos de la responsabilidad de los servidores públicos, un hecho administrativo viciado.";

Que, el Art. 29 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, dice: "El ejercicio de cada gobierno autónomo descentralizado se realizará a través de tres funciones integradas: (...) b) De ejecución y administración";

Que, el artículo 59 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, establece: "El alcalde o alcaldesa es la primera autoridad del ejecutivo del gobierno autónomo descentralizado municipal, elegido por votación popular de acuerdo con los requisitos y regulaciones previstas en la ley de la materia electoral";

Que, el Art. 60 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, manda: "Art. 60.- Le corresponde al alcalde o alcaldesa: (...)
i) Resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo.
(...);

Que, el Art. 19 de la Ley de Propiedad Horizontal, manda: "Corresponde a las municipalidades determinar los requisitos y aprobar los planos a que deben sujetarse las edificaciones a las cuales se refiere esta Ley. Los notarios no podrán autorizar ninguna escritura pública sobre constitución o traspaso de la propiedad de un piso o departamento, ni los registradores de la propiedad inscribirán tales escrituras si no se inserta en ellas la copia auténtica de la correspondiente declaración municipal y del Reglamento de Copropiedad de que tratan los Arts. 11 y 12. Se entenderá que el Banco Ecuatoriano de la Vivienda, las Asociaciones Mutualistas de Ahorro y Crédito para la Vivienda, las Cooperativas de Vivienda, y los vendedores, personas naturales o jurídicas, en general, han dado cumplimiento a la obligación de insertar copia auténtica del Reglamento de Copropiedad que prevé este artículo, por el hecho de mencionar expresamente en la escritura, la fecha y la Notaría ante la cual se hubiere protocolizado el Reglamento Interno de Copropiedad, la fecha de la sesión en que dicho instrumento haya sido aprobado por la institución respectiva, si éste fuere el caso, bastando para el caso de vendedores, personas naturales o jurídicas que no sean las instituciones ya mencionadas, la indicación relativa a la protocolización de dicho Reglamento; así como por el hecho de insertar en la escritura una declaración expresa del comprador de que ha recibido de la institución o persona vendedora una copia del aludido Reglamento y que se halla plenamente impuesto de su contenido".

Que, el artículo enumerado (1) agregado a continuación del artículo 65 del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, indica: "Autorización administrativa preliminar. - (Agregado por el Art. 3 del D.E. 661, R.O. 505-S, 21-V-2015).- Para que el propietario pueda declarar bajo régimen de propiedad horizontal un bien inmueble ha de requerir la autorización preliminar otorgada por el órgano administrativo competente del correspondiente gobierno autónomo descentralizado municipal. Para todo propósito legal, esta autorización constituye la declaración a la que se refiere el artículo 19 de la Ley. La autorización puede ser obtenida, según sea la elección del interesado, en el mismo trámite destinado a la obtención de la autorización de construcción del inmueble o en un procedimiento posterior iniciado a instancia del interesado. La Administración debe implementar los mecanismos necesarios para organizar el

trámite para otorgar la correspondiente autorización administrativa preliminar de conformidad con este capítulo”;

Que, el artículo enumerado (2) agregado a continuación del artículo 65 del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, indica: “Requisitos para la autorización administrativa preliminar.- (Agregado por el Art. 3 del D.E. 661, R.O. 505-S, 21-V-2015).- Son requisitos para obtener la autorización para declarar un bien en régimen de propiedad horizontal: a) La acreditación de la propiedad de los bienes inmuebles, mediante un certificado otorgado por el registro de la propiedad. b) El proyecto de declaratoria de propiedad horizontal, que deberá contener, la individualización de los bienes exclusivos, los linderos y alcuotas respectivos y la descripción de los bienes comunes de conformidad con la Ley. Cuando este trámite deba iniciar con posterioridad a la obtención de la autorización para la construcción del inmueble, a la petición inicial se ha de acompañar esta autorización”.

Que, mediante Memorando N°2498-GADMCE-A-2026, de fecha 25 de agosto de 2026, la Lcda. Laura Yagual Salazar, Alcaldesa Subrogante del Cantón Esmeraldas, autoriza a la Arq. Maria Jose Bone Calderon, Directora de Planificación del GADMCE, en su parte medular, lo siguiente: “(...) a partir de la presente fecha, los trámites de procesos de aclaratorias y nuevas propiedades horizontal, serán sustanciados mediante procedimiento administrativo a través de la Dirección Planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Esmeraldas. Para el efecto, los valores correspondientes deberán ser generados e ingresados en la unidad de rentas de la dirección financiera para su respectiva recaudación, una vez efectuado el pago y verificado el cumplimiento de los requisitos establecidos, deberán pasar a la dirección jurídica para el respectivo informe a sí mismo, remitirá el expediente a la dirección de avalúos y catastro para dar el último paso del proceso (...)”.

Que, es necesario optimizar y agilizar los trámites administrativos relacionados con la aprobación de declaratorias bajo el régimen de propiedad horizontal, desconcentrando las funciones operativas y técnicas hacia las áreas competentes.

En ejercicio de las atribuciones legales conferidas en el artículo 60 literal i) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD):

RESUELVO:

ARTÍCULO 1.- DELEGAR al titular de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial del GADMCE, para que, conozca, revise, tramite, informes favorables declarando aprobación o modificación de propiedad horizontal.

ARTÍCULO 2.- DELEGAR para que resuelva y suscriba los actos administrativos correspondientes en nombre y representación de la Alcaldía del Cantón Esmeraldas al titular de la Procuraduría Síndica, que se encargara de suscribir informes de conformidad y resolución de aprobación correspondiente a los expedientes de Declaratoria bajo el Régimen de Propiedad Horizontal y sus reformas, presentados por los administrados en la jurisdicción cantonal, sobre la base de los informes aprobatorios emitidos por la dirección de planificación .

ARTICULO 3.- ALCANCE DE LA DELEGACIÓN. El funcionario delegado será responsable de verificar el estricto cumplimiento de los requisitos técnicos, legales, urbanísticos y catastrales previstos en las ordenanzas municipales vigentes, la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento General antes de proceder con la aprobación de los planos, alcúotas y linderos particulares y comunes.

ARTÍCULO 4.- DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO. - Establecer de carácter obligatorio el siguiente flujo y procedimiento administrativo para la sustanciación de los trámites de propiedades horizontales, el cual será coordinado por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial:

1. **Recepción y Revisión Técnica:** El trámite iniciará y será sustanciado por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, la cual será responsable de verificar el cumplimiento de los requisitos técnicos, urbanísticos y documentales presentados por el administrado.
2. **Generación y Recaudación de Valores:** Una vez que la Dirección de Planificación valide el cumplimiento de los requisitos, solicitará a la Unidad de Rentas de la Dirección Financiera la emisión de los títulos de crédito y valores correspondientes para su respectiva recaudación.
3. **Control e Informe Jurídico:** Efectuado el pago por parte del administrado y verificado el cumplimiento estricto de todos los requisitos legales y técnicos, la Dirección de Planificación remitirá el expediente con la declaración expresa de aprobación a la Procuraduría Síndica, para la revisión y emisión del respectivo informe de pertinencia.

4. **Emisión de la Resolución:** Con base en el informe jurídico de pertinencia emitido, en ejercicio de la delegación conferida en el Artículo 2 de la presente Resolución— expedirá y suscribirá el acto administrativo (Resolución) correspondiente.
5. **Actualización Catastral:** Como último paso del proceso, una vez emitida y notificada la resolución aprobatoria, la procuraduría síndica remitirá el expediente completo a la Dirección de Avalúos y Catastros con copia a alcaldía para el registro, desglose de alícuotas y la respectiva actualización del catastro municipal.

ARTÍCULO 5.- DEL ÁMBITO DE APLICACIÓN. - El procedimiento administrativo detallado en el artículo precedente será de aplicación obligatoria para los siguientes trámites:

- a) Procesos de aprobación de nuevas declaratorias bajo el régimen de propiedad horizontal.
- b) Procesos de modificatorias, reformas y aclaratorias de propiedades horizontales ya existentes.

ARTÍCULO 6.- DE LA VIGENCIA. La presente resolución administrativa entrará en vigencia a partir de su suscripción, sin perjuicio de su publicación en los portales de transparencia institucional (LOTAIP), y prevalecerá hasta que sea revocada o modificada expresamente por la autoridad competente.

ARTÍCULO 7.- ENCARGAR a las Direcciones de Comunicación y de Tecnología del GADMCE la publicación de la presente resolución en la Página WEB Institucional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Esmeraldas para publicidad de la misma.

ARTÍCULO 8- ENCARGAR a la Secretaría General y de Concejo del GADMCE la incorporación de la presente resolución en el archivo municipal y la notificación oportuna del contenido de la misma a todas las Direcciones y personas relacionadas y pertinentes para su cumplimiento y ejecución, de conformidad con las atribuciones conferidas por el Estatuto Orgánico de Gestión Organizacional por Procesos del GADMCE y la ley.

COMUNÍQUESE Y PUBLÍQUESE. - Dado en la ciudad de Esmeraldas, a los 08 días del mes de septiembre de 2026.

**LAURA RAQUEL
YAGUAL
SALAZAR**

Firmado digitalmente por
LAURA RAQUEL YAGUAL
SALAZAR
Fecha: 2026.10.08 17:14:36
-05'00'

Lcda. Laura Yagual Salazar

ALCALDESA DEL CANTÓN ESMERALDAS (S)

Acción	Nombre	Cargo	Fecha	FIRMA
Aprobado	Abg. Esteven Geovanny Figueroa Calle	Procurador Síndico del GADMCE	08/09/2026	

Validar únicamente en FirmaEC.
Firmado electrónicamente por:
**ESTEVEN GEOVANNY
FIGUEROA CALLE**