

ORDENANZA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACIÓN DE BIENES INMUEBLES POR RAZONES DE UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL EN EL CANTÓN ESMERALDAS

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El derecho de propiedad o dominio no es un derecho constitucional absoluto, pues el Estado por razones de utilidad pública o interés social y nacional, podrá declarar la expropiación de bienes inmuebles, previa justa valoración e indemnización y pago de conformidad con la ley; y, la falta de éstos se considera confiscación, lo cual está prohibido constitucionalmente (Arts. 321 y 323 CRE).

La adquisición de un determinado inmueble está sujeta al ámbito de la LOSNCP, la que señala que se tramitará como un procedimiento de contratación especial. Existen dos posibles escenarios para la adquisición de un inmueble por parte de una entidad sujeta al ámbito de la LOSNCP, propiedad de un privado, propiedad de una entidad del sector público.

En ambos escenarios, el procedimiento incluye la planificación detallada, la publicación en el SOCE y el cumplimiento de las etapas definidas por la ley, garantizando así transparencia y legalidad en el procedimiento de adquisición de bienes inmuebles.

La regulación de los procesos expropiatorios mediante ordenanza en el cantón Esmeraldas es fundamental por varias razones que pueden tener un impacto directo en la justicia social, la seguridad jurídica, el desarrollo local y la transparencia en la gestión pública, dentro de sus motivaciones clave, podemos detallar: **Garantía de derechos y justicia:** La expropiación es una herramienta legal que, si no se regula correctamente, puede vulnerar los derechos de los propietarios afectados. Una ordenanza clara y específica protege tanto a los ciudadanos como a las autoridades, asegurando que el proceso se realice de manera justa, equitativa y conforme a la ley. **Transparencia y confianza pública:** Un proceso expropiatorio regulado por una ordenanza transparente fomenta la confianza de los ciudadanos en las instituciones. Establecer normas claras sobre cómo se deben llevar a cabo estas expropiaciones ayuda a prevenir abusos y corrupción, y muestra que las decisiones se toman en beneficio del interés colectivo. **Desarrollo sostenible y planificación urbana:** Esmeraldas es un cantón con un crecimiento poblacional y urbanístico notable. La regulación de los procesos expropiatorios permite que los proyectos de infraestructura o urbanización se lleven a cabo de manera organizada y en función del bienestar de la comunidad, sin afectar de manera desmedida a los propietarios o a la

comunidad local. **Protección del patrimonio cultural y ambiental:** Esmeraldas cuenta con un patrimonio cultural y ambiental muy importante, que debe ser protegido. Mediante la regulación de las expropiaciones, se puede garantizar que no se afecten de manera inapropiada áreas de alto valor cultural, ecológico o histórico, preservando la identidad local. **Equidad en el proceso de expropiación:** La ordenanza debe asegurar que las compensaciones a los expropiados sean justas y adecuadas. Esto incluye una valoración justa de los bienes afectados, para evitar que las personas pierdan su propiedad sin una compensación adecuada, lo que podría generar desigualdades o tensiones sociales. **Armonización con normativas nacionales:** Existen normativas a nivel nacional que regulan la expropiación, pero a nivel local, una ordenanza específica puede adaptar y detallar cómo debe aplicarse estas disposiciones dentro del contexto particular del cantón Esmeraldas. Esto garantiza que se cumpla con los principios constitucionales y legales, pero también responde a las realidades locales. En resumen, regular los procesos expropiatorios mediante una ordenanza en el cantón Esmeraldas no solo garantiza el cumplimiento de la ley y la justicia para los ciudadanos, sino que también contribuye al desarrollo ordenado y sostenible del cantón.

CONSIDERANDO:

Que, el Art. 66 de la Constitución de la República, señala: “Se reconoce y garantizará a las personas: (...) 26. 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 Art. 238 de la Constitución de la República manda: “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. 240 de la Constitución de la República, establece: “Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias. Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.”;

Que, el Art. 282 de la Constitución de la República, dice: “El Estado normará el uso y acceso a la tierra que deberá cumplir la función social y ambiental. Un fondo nacional de tierra, establecido por ley, regulará el acceso equitativo de campesinos y campesinas a la tierra. (...)”;

Que, el Art. 321 de la Constitución de la República, menciona: “El Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental.”

Que, el Art. 323 de la Constitución de la República, señala: “Con el objeto de ejecutar planes de desarrollo social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, las instituciones del Estado, por razones de utilidad pública o interés social y nacional, podrán declarar la expropiación de bienes, previa justa valoración, indemnización y pago de conformidad con la ley. Se prohíbe toda forma de confiscación.”;

Que, el Art. 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece: “Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales, concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general, a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial. El ejercicio de esta facultad se circunscribirá al ámbito territorial y a las competencias de cada nivel de gobierno, y observará lo previsto en la Constitución y la Ley”;

Que, el Art. 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, faculta: “Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes: a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales; e) Elaborar y ejecutar el plan cantonal de desarrollo, el de ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias y en su circunscripción territorial, de manera coordinada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, y realizar en forma permanente, el seguimiento y rendición de cuentas sobre el cumplimiento de las metas establecidas”;

Que, el Art. 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización dispone: “Al concejo municipal le corresponde: a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones.”;

Que, el Art. 446 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expone: “Con el objeto de ejecutar planes de desarrollo social, propiciar programas de urbanización y de vivienda de interés social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, los gobiernos regionales, provinciales, metropolitanos y municipales, por razones de utilidad pública o interés social, podrán declarar la expropiación de bienes, previa justa valoración, indemnización y el pago de conformidad con la ley. Se prohíbe todo tipo de confiscación. En el caso que la expropiación tenga por objeto programas de urbanización y vivienda de interés social, el precio de venta de los terrenos comprenderá únicamente el valor de las expropiaciones y de las obras básicas de mejoramiento realizadas. El gobierno autónomo descentralizado establecerá las condiciones y forma de pago.”;

Que, el Art. 447 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone: “Para realizar expropiaciones, las máximas autoridades administrativas de los gobiernos regional, provincial, metropolitano o municipal, resolverán la declaratoria de utilidad pública, mediante acto debidamente motivado en el que constará en forma obligatoria la individualización del bien o bienes requeridos y los fines a los que se destinará. A la declaratoria se adjuntará el informe de la autoridad correspondiente de que no existe oposición con la planificación del ordenamiento territorial establecido, el certificado del registrador de la propiedad, el informe de valoración del bien; y, la certificación presupuestaria acerca de la existencia y disponibilidad de los recursos necesarios para proceder con la expropiación. Para el caso de empresas públicas el presidente del directorio en su calidad de máxima autoridad del Gobierno Autónomo Descentralizado podrá declarar de utilidad pública o de interés social, con fines de expropiación mediante acto motivado y siguiendo el procedimiento legal respectivo, con la finalidad de que la empresa pública pueda desarrollar actividades propias de su objeto de creación. Si el gobierno parroquial requiriera la expropiación de bienes inmuebles, solicitará documentadamente la declaratoria de utilidad pública al alcalde o alcaldesa del respectivo cantón. Dichos inmuebles, una vez expropiados, pasarán a ser de propiedad del gobierno parroquial. Para la determinación del justo precio, el procedimiento y demás aspectos relativos a la expropiación se aplicará lo dispuesto en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.”;

Que, el Art. 452 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dice: “La forma de pago ordinaria será en dinero. De existir acuerdo entre las partes podrá realizarse el pago mediante la permuta con bienes o mediante títulos de crédito negociables, con vencimientos semestrales con un plazo no mayor a veinticinco años. Del valor a pagar, se descontarán los impuestos, tasas y contribuciones que el titular esté adeudando por el inmueble expropiado. En los casos de expropiación que afecten a urbanizaciones de interés social o asentamientos populares se podrán crear programas de

reasentamiento en condiciones que compensen los posibles perjuicios, en acuerdo con las personas afectadas.”;

Que, el Art. 456 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, menciona: “En los procedimientos de expropiación, a partir de la notificación de la declaratoria, no se generarán sobre el bien, impuestos, tasas, derechos o cualquier otra prestación patrimonial de registro, inscripción o protocolización de los documentos que produzcan o de los actos jurídicos que se produzcan.”;

Que, el Art. 457 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, manda: “La expropiación de bienes muebles o inmuebles de valor artístico, histórico o arqueológico, se llevará a cabo de acuerdo con las disposiciones pertinentes de esta sección y de la ley que regule a los bienes patrimoniales en lo que sean aplicables, en razón de la naturaleza del bien a expropiarse.”;

Que, el Art. 58 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, señala: “Cuando la máxima autoridad de la institución pública haya resuelto adquirir un determinado bien inmueble, necesario para la satisfacción de las necesidades públicas, procederá a la declaratoria de utilidad pública y de interés social de acuerdo con la Ley. A la declaratoria se adjuntará el certificado del registrador de la propiedad; el avalúo establecido por la dependencia de avalúos y catastros del respectivo Gobierno Autónomo Municipal o Metropolitano; la certificación presupuestaria acerca de la existencia y disponibilidad de los recursos necesarios para el efecto; y, el anuncio del proyecto en el caso de construcción de obras de conformidad con la ley que regula el uso del suelo. La declaratoria se notificará, dentro de tres días de haberse expedido, a los propietarios de los bienes a ser expropiados, los poseedores y a los acreedores hipotecarios. La expropiación de tierras rurales con fines agrarios se regulará por su propia ley. La declaratoria de utilidad pública y de interés social se inscribirá en el Registro de la Propiedad. El Registrador de la Propiedad cancelará las inscripciones respectivas, en la parte correspondiente, de modo que el terreno y pertenencias expropiados queden libres, y se abstendrá de inscribir cualquier acto traslativo de dominio o gravamen, salvo que sea a favor de la institución pública que requiere la declaración de utilidad pública y de interés social. El Registrador comunicará al juez la cancelación en caso de embargo, secuestro o prohibición de enajenar, para los fines consiguientes.”;

Que, el Art. 58.1 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, dispone: “Perfeccionada la declaratoria de utilidad pública y de interés social, se buscará un acuerdo directo entre las partes, hasta por el plazo máximo de treinta (30) días, sin perjuicio de la ocupación inmediata del inmueble. Para que proceda la ocupación inmediata se debe realizar el pago previo o la

consignación en caso de no existir acuerdo. El retiro del valor consignado por el expropiado, que podrá requerirse en cualquier momento dentro del juicio de expropiación, no perjudicará la impugnación propuesta. El precio que se convenga no podrá exceder del diez por ciento (10%) sobre el valor del avalúo registrado en el catastro municipal y sobre el cual se pagó el impuesto predial del año anterior al anuncio del proyecto en el caso de construcción de obras, o de la declaratoria de utilidad pública y de interés social para otras adquisiciones, del cual se deducirá la plusvalía proveniente de obras públicas y de otras ajenas a la acción del propietario. El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano tendrá el plazo de un mes para entregar el avalúo registrado en el catastro municipal y sobre el cual se pagó el impuesto predial del año anterior al anuncio del proyecto en el caso de construcción de obras, o de la declaratoria de utilidad pública y de interés social para otras adquisiciones. El órgano rector del catastro nacional georreferenciado determinará el avalúo del bien a expropiar cuando el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano no posea la capacidad técnica para elaborar su catastro, incumpla el plazo anterior o el realizado por la dependencia de avalúos y catastros, a criterio del organismo rector del catastro nacional, no se adecue a la normativa. En ningún caso se reconocerán las obras efectuadas por el propietario posteriores a la fecha del anuncio del proyecto o de la declaratoria de utilidad pública y de interés social, según corresponda. Tampoco se reconocerán las obras efectuadas con anterioridad al anuncio del proyecto o de la declaratoria de utilidad pública cuando se realizaron sin autorización, ni aún aquellas que a pesar de tener los permisos respectivos se ha ya evidenciado mala fe. Para expropiaciones parciales, del precio fijado conforme la regla anterior, también se deducirá la plusvalía que genere la obra pública que motiva la expropiación en la parte del inmueble no afectado. En estos casos no se cobrará la contribución especial de mejoras que resulte de la obra pública. Los ajustes por plusvalía serán realizados conforme a la metodología que dicte el órgano rector del catastro nacional georreferenciados. El acuerdo y la correspondiente transferencia de dominio, se formalizarán en la respectiva escritura pública, que se inscribirá en el Registro de la Propiedad. Los propietarios deberán tener cancelados todos los impuestos correspondientes a dicha propiedad, excepto los que correspondan a la transferencia de dominio, que no se generarán en este tipo de adquisiciones. Si los tributos se mantuvieran impagos, se deducirán del precio de venta.”;

Que, el Art. 58.2 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, dice: “Expirado el plazo sin que sea posible un acuerdo directo la entidad expropiante emitirá el acto administrativo de expropiación tomando como precio el establecido en el artículo anterior sin tomar en cuenta el diez por ciento (10%). El propietario podrá impugnar dicho acto ante las y los jueces de lo contencioso administrativo, exclusivamente en cuanto al justo precio, de

conformidad con el trámite para el juicio de expropiación establecido en el Código Orgánico General de Procesos. El juez en su resolución fijará el precio definitivo en base al avalúo predial menos la plusvalía proveniente de obras públicas y otras ajenas a la acción del propietario. El avalúo predial será el registrado en el catastro municipal sobre el cual se pagó el último impuesto predial del año anterior al anuncio del proyecto en el caso de construcción de obras o de la declaratoria de utilidad pública y de interés social para otras adquisiciones. En ningún caso se reconocerán las obras efectuadas por el propietario, posteriores a la fecha del anuncio del proyecto o de la declaratoria de utilidad pública y de interés social, según corresponda. Tampoco se reconocerán las obras efectuadas con anterioridad al anuncio del proyecto o de la declaratoria de utilidad pública cuando se realizaron sin autorización, ni aún aquellas anteriores, siempre que en este último caso se haya evidenciado mala fe. Por pedido de las partes, el juez podrá solicitar al órgano rector del catastro nacional georreferenciado informe sobre si la metodología empleada por el GAD municipal o metropolitano es la adecuada para el avalúo del bien expropiado. En caso de que considere que dicha metodología no es la correcta, en el mismo informe, determinará el avalúo de los inmuebles vigentes a la fecha del anuncio del proyecto o de la declaratoria de utilidad pública y de interés social, según corresponda, al cual se deducirá la plusvalía proveniente de obras públicas y otras ajenas a la acción del propietario. Para expropiaciones parciales, del precio fijado conforme las reglas anteriores, el juez deducirá la plusvalía de la obra pública que motiva la expropiación en la parte del terreno no afectado. En estos casos no se cobrará la contribución especial de mejoras que resulte de la obra pública. En los casos previstos en este artículo, los avalúos municipales o metropolitanos y la plusvalía se determinarán de conformidad con la metodología que dicte el órgano rector del catastro nacional georreferenciado. Para la transferencia de inmuebles adquiridos por declaratoria de utilidad pública y de interés social, los propietarios deberán tener cancelados todos los impuestos correspondientes a dicha propiedad, excepto los que correspondan a la transferencia de dominio, que no se generarán en este tipo de adquisiciones. Si los tributos se mantuvieran impagos, se deducirán del precio de venta.";

Que, el Art. 58.3 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, manifiesta: "Si se expropia una parte de un inmueble, de tal manera que quede para el dueño una parte inferior al quince por ciento (15%) de la propiedad, por extensión o precio, este podrá exigir que la expropiación incluya a la totalidad del predio. Además, será obligación de la institución expropiante proceder a la expropiación de la parte restante del inmueble si no cumple con el tamaño del lote mínimo exigido por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano correspondiente.";

Que, el Art. 58.4 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, menciona: "Cuando exista en el predio expropiado, instalaciones en que se desarrollen actividades industriales o económicas, cuyo funcionamiento no pueda seguir por efecto de la expropiación, se pagará también la indemnización correspondiente a este daño. En caso de que sea posible el traslado de tales instalaciones a otro inmueble, dentro de la misma localidad, la indemnización puede reducirse al costo del desmontaje, remoción, transporte y nuevo montaje.";

Que, el Art. 58.6 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, señala: "Si el predio de cuya expropiación se trata estuviera afectado con hipoteca, anticresis u otro gravamen, el acreedor podrá solicitar a la entidad expropiante que el justo precio cubra el monto de la deuda, previo acuerdo con el propietario del bien expropiado. En el caso de que el predio se encuentre arrendado, el arrendatario podrá solicitar a la entidad expropiante que una parte del justo precio le sea entregado como indemnización, previo acuerdo con el propietario del bien expropiado. De no existir acuerdo entre el propietario del bien expropiado y el acreedor hipotecario o el arrendatario, podrán impugnar el acto administrativo de expropiación exclusivamente en la parte que se refiere al valor a entregar al acreedor hipotecario o al arrendatario, conforme al trámite previsto en el Código Orgánico General de Procesos para la expropiación.";

Que, el Art. 58.7 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, manda: "En cualquier caso en que la institución pública no destine el bien expropiado a los fines expresados en la declaratoria de utilidad pública y de interés social, dentro del plazo de dos años, contado desde la fecha en que quede inscrita en el Registro de la Propiedad la transferencia de dominio, el propietario podrá pedir su reversión ante el mismo órgano que emitió la declaratoria de utilidad pública y de interés social o ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo en el plazo de tres años. No cabrá la reversión si el nuevo destino del bien expropiado responde a una finalidad de utilidad pública y de interés social, así declarado previamente por la institución pública. De igual manera, podrá solicitar la reversión en el caso que la institución pública no haya, cancelado el valor del bien dentro del año siguiente a la notificación de la declaratoria, siempre que no haya juicio de por medio, en cuyo caso el plazo comenzará a correr desde que se encuentre ejecutoriada la sentencia.";

Que, el Art. 58.8 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, menciona: "Para la transferencia de dominio de bienes inmuebles entre entidades del sector público, siempre y cuando llegaren a un acuerdo sobre aquella, no se requerirá de declaratoria de utilidad pública o interés social ni, en el caso de donación de insinuación judicial. Se la podrá realizar por compraventa, permuta, donación, compensación de cuentas, traslado de partidas presupuestarias o de activos. En caso de que no haya acuerdo la

entidad pública que expropia procederá conforme esta Ley. Para su trámite se estará a lo dispuesto en el Reglamento de esta Ley. Los bienes de uso público no estarán sujetos a procesos expropiatorios; sin embargo, se podrá transferir la propiedad, de mutuo acuerdo, entre instituciones públicas siempre que no se afecte la finalidad al uso o servicio público del bien.”;

Que, el Art. 214 del Reglamento a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, señala: “Para la transferencia de dominio de bienes inmuebles entre entidades del sector público que lleguen a un acuerdo para el efecto, se requerirá resolución motivada de las máximas autoridades. Se aplicará lo referente al régimen de traspaso de activos.”;

Que, el Art. 216 del Reglamento a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, dispone: “Salvo disposición legal en contrario, la declaratoria de utilidad pública o de interés social sobre bienes de propiedad privada será resuelta por la máxima autoridad de la entidad pública, con facultad legal para hacerlo, mediante acto motivado en el que constará en forma obligatoria la individualización del bien o bienes requeridos y los fines a los que se destinará. Se acompañará a la declaratoria el correspondiente certificado del registrador de la propiedad. Las personas jurídicas de derecho privado sujetas a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y a este Reglamento General como entes contratantes podrán negociar directamente la adquisición de inmuebles dentro de los parámetros establecidos en la ley. Si se requiriera una expropiación, deberán solicitarla a la autoridad pública del ramo correspondiente al que pertenezcan. La resolución será inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón en el que se encuentre ubicado el bien y se notificará al propietario. La inscripción de la declaratoria traerá como consecuencia que el registrador de la propiedad se abstenga de inscribir cualquier acto traslativo de dominio o gravamen, salvo el que sea a favor de la entidad que declare la utilidad pública.”;

Que, el Art. 217 del Reglamento a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, manda: “El precio del bien inmueble se establecerá en función del avalúo que consta en la respectiva unidad de avalúos y catastros del municipio en el que se encuentre ubicado el bien inmueble antes del inicio del trámite de expropiación, el cual servirá a efectos de determinar el valor a pagar y para buscar un acuerdo en los términos previstos en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública. En las municipalidades que no se cuente con la Dirección de Avalúos y Catastros, o a petición de esa entidad, el avalúo lo podrá efectuar el órgano rector del catastro nacional integrado georreferenciado, para el efecto se podrá suscribir un convenio de cooperación interinstitucional. Asimismo, el órgano rector del catastro nacional integrado georreferenciado realizará el avalúo si es que, habiendo sido requerido el municipio, no efectuare y entregare el avalúo en el plazo de treinta días de presentada la petición. Si judicialmente se llegare a determinar,

mediante sentencia ejecutoriada, un valor mayor al del avalúo catastral, deberán reliquidarse los impuestos municipales por los últimos cinco años, conforme establece el artículo 449 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. Tal valor se descontará del precio a pagar.";

Que, es necesaria la promulgación de esta ordenanza por cuanto la regulación de los procesos de declaratoria de utilidad pública y expropiaciones mediante ordenanza en el cantón Esmeraldas es esencial para garantizar la correcta aplicación de estas medidas, protegiendo los derechos de los ciudadanos y promoviendo un desarrollo ordenado y equitativo; y, en ejercicio de la facultad y competencia que confiere el artículo 240 y 264 numeral 2 de la Constitución de la República, en armonía con lo previsto en los artículos 7 y 57 letras a) y d) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD),

EXPIDE:

**ORDENANZA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACIÓN DE BIENES
INMUEBLES POR RAZONES DE UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL EN EL
CANTÓN ESMERALDAS**

**Capítulo I DISPOSICIONES
GENERALES**

Art. 1.- Objeto.- La presente Ordenanza regula el procedimiento de expropiación por razones de utilidad pública o interés social de bienes inmuebles en el cantón Esmeraldas, para la ejecución de planes de desarrollo social, programas de urbanización y vivienda de interés social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo.

Art. 2.- Ámbito.- Las disposiciones de esta ordenanza, rigen para todo procedimiento expropiatorio vinculado con la declaratoria de utilidad pública o de interés social dentro de la jurisdicción territorial del cantón Esmeraldas.

Art. 3.- Declaratoria de utilidad pública.- Es un acto mediante el cual, la máxima autoridad administrativa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Esmeraldas, resuelve declarar en utilidad pública o interés social bienes para la ejecución de planes de desarrollo social, programas de urbanización y vivienda de interés social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo.

Art. 4.- Interés social.- Se entiende por interés social todo aquello que es conveniente y útil para la colectividad o un grupo de individuos determinados.

Art. 5.- Indemnización.- La indemnización es la compensación que el estado hace al particular por la merma efectuada a su patrimonio.

Art. 6.- De la finalidad de la expropiación.- La finalidad de la expropiación, es la ejecución de planes de desarrollo, programas de preservación y conservación de patrimonio, programas de urbanización y de vivienda de interés social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, previa justa valoración, indemnización y el pago de conformidad con la ley.

Capítulo II

DE LOS INSTRUMENTOS PARA REGULAR EL MERCADO DEL SUELO

Art. 7.- Los instrumentos para regular el mercado del suelo establecen mecanismos para evitar las prácticas especulativas sobre los bienes inmuebles y facilitar la adquisición de suelo público para el desarrollo de actuaciones urbanísticas. Dichos instrumentos son el derecho de adquisición preferente, la declaración de desarrollo y construcción prioritaria, la declaración de zona de interés social, el anuncio de proyecto, las afectaciones, el derecho de superficie y los bancos de suelo.

Art. 8.- Derecho de adquisición preferente.- El derecho de adquisición preferente es la facultad reconocida a favor de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos para adquirir aquellos predios identificados a través del planeamiento urbanístico con el propósito de propiciar la consolidación de sistemas públicos de soporte y la construcción de vivienda de interés social.

Los bienes adquiridos mediante derecho de adquisición preferente no serán desafectados al uso o servicio público dentro de los veinte años posteriores. Sobre estos inmuebles se permite solo la utilización del derecho de superficie para la construcción de vivienda de interés social.

Los terrenos sujetos al derecho de adquisición preferente serán identificados y determinados a través de la correspondiente ordenanza. El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Esmeraldas inscribirá dicha afectación en el Registro de la Propiedad.

Antes de suscribir la escritura pública de compra-venta de los predios o lotes afectados por la inscripción a la que se refiere el inciso anterior, sus propietarios deben comunicar el objeto, precio y demás condiciones acordadas para la venta al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Esmeraldas, el que tendrá treinta días término para notificar al propietario si ejerce su derecho de adquisición preferente, en cuyo caso el justo precio a pagar será el que resulte de aplicar el procedimiento de expropiación establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y la ley. En este caso el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Esmeraldas tendrá el plazo para pagar el valor del bien hasta dentro de los tres primeros meses del siguiente ejercicio fiscal.

La perfección de la compra-venta sin haber procedido a la notificación a la que se refiere en el párrafo anterior o por precio diferente al comunicado producirá la nulidad del contrato. Además, le faculta al órgano legislativo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Esmeraldas a disponer la expropiación, facultad que puede ejercer dentro del plazo de seis meses contados a partir de la perfección de la compra-venta. La indemnización de los perjuicios y costas procesales que dicha resolución pueda provocar al comprador correrán por cuenta del vendedor.

Art. 9.- Declaración de zonas especiales de interés social.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Esmeraldas en el plan de uso y gestión de suelo o sus planes complementarios, declarará zonas especiales de interés social que deberán integrarse o estar integradas a las zonas urbanas o de expansión urbana que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, deban ser urbanizadas para la construcción de proyectos de vivienda de interés social y para la reubicación de personas que se encuentren en zonas de riesgo.

Esta declaratoria permitirá que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Esmeraldas proceda a su expropiación a favor de los beneficiarios, quienes podrán adquirir los lotes de terreno considerando su real capacidad de pago y su condición socioeconómica.

Art. 10.- Anuncio del Proyecto.- El anuncio del proyecto es el instrumento que permite fijar el avalúo de los inmuebles dentro de la zona de influencia de obras públicas, al valor de la fecha del anuncio público de las respectivas obras, a fin de evitar el pago de un sobreprecio en caso de expropiaciones inmediatas o futuras.

El anuncio será obligatorio y se realizará previo a la declaratoria de utilidad pública o interés social, mediante acto administrativo que será publicado en un

diario de amplia circulación en la localidad donde se realizará la obra, en la página electrónica institucional, y será notificado al propietario del predio, la dependencia de avalúos y catastros del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Esmeraldas y al registrador de la propiedad, en el que se establecerá el área de influencia del proyecto y su plazo de inicio, que no será superior a tres años desde su notificación.

En el caso de no concretarse el proyecto anunciado, en el plazo establecido en el inciso anterior, el acto administrativo quedará de oficio sin efecto, debiendo notificarlo la Secretaría General Municipal a la Dirección de avalúos y catastros del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Esmeraldas, a los propietarios de los predios afectados y al registrador de la propiedad.

Art. 11.- Afectaciones.- Las afectaciones son una limitación para las autorizaciones de urbanización, parcelación, construcción, aprovechamiento y uso del suelo y serán determinadas en el plan de uso y gestión de suelo o los instrumentos de planeamiento urbanístico que lo desarrollen. Se podrán determinar afectaciones por obras públicas e iniciativas de interés social, y otras que se definan en la ley. Estas afectaciones serán inscritas en el Registro de la Propiedad.

Las afectaciones relacionadas con obra pública que no hayan sido ejecutadas durante el período de gestión se renovarán con la actualización del plan de desarrollo y ordenamiento territorial.

La ocupación del suelo, con edificaciones definitivas o temporales, posterior a la determinación de las afectaciones, no será reconocida al momento de realizar el avalúo para procesos de expropiación. Esta afectación será inscrita en el Registro de la Propiedad.

Art. 12.- Enajenación de predios afectados.- El que enajene terrenos o edificios afectados por el plan de desarrollo y ordenamiento territorial deberá hacer constar esta circunstancia en el correspondiente título de enajenación, así como los compromisos que hubiere adquirido con el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Esmeraldas.

El precio que se pacte no podrá ser superior al avalúo catastral, y en caso de acuerdo en contrario entre los contratantes, éste no será oponible al Estado y no se tomará en cuenta para futuros actos o transacciones.

La infracción de cualquiera de estas disposiciones, facultará al adquirente para resolver el contrato en el plazo de un año a contar desde la fecha de su

otorgamiento y exigir la indemnización de los daños y perjuicios que se le hubiere irrogado. Si no hiciere uso de este derecho en este plazo, las obligaciones serán exigibles al comprador.

Art. 13.- Bancos de suelo.- Son los bienes inmuebles municipales de dominio privado que serán administrados por el organismo determinado por este para destinarlos a los fines de utilidad pública previstos en la ley y en los respectivos planes de uso y gestión de suelo.

De conformidad con lo dispuesto en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, los distritos metropolitanos y los municipios de más de cincuenta mil habitantes constituirán un banco de suelo. De igual manera lo podrán hacer, de acuerdo con su capacidad instalada, los demás municipios.

Los terrenos que formen parte del banco de suelo son imprescriptibles. El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Esmeraldas puede transferirlos, arrendarlos o constituir sobre ellos otros derechos reales que permitan a sus adjudicatarios edificarlos y destinarlos al uso que tengan atribuido por el plan.

Capítulo III

DE LA DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL

Art. 14.- Procedimiento expropiatorio.- Para realizar expropiaciones, la máxima autoridad administrativa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Esmeraldas, posterior al anuncio del proyecto, resolverá la declaratoria de utilidad pública mediante acto debidamente motivado elaborado por la Procuraduría Síndica, en el que constará en forma obligatoria la individualización del bien o bienes requeridos y los fines a los que se destinará/n.

Para la elaboración del mencionado acto administrativo, la Secretaría General y de Concejo armará un expediente en el cual se encuentre identificado el nombre del proyecto en la portada, se hará constar la disposición expresa de la máxima autoridad a todas las áreas relativas de dar trámite a todas las gestiones y elaboración de resolución para la declaratoria de utilidad pública, y remitirá el mismo a las áreas de conformidad con la hoja de ruta que consta como anexo 1 a la presente ordenanza. Cada área deberá emitir su correspondiente informe en un término máximo de hasta 10 días contados a partir de la recepción del expediente.

Los informes que se harán constar adjuntos a la declaratoria de utilidad pública, son los siguientes:

- El informe de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial de que no existe oposición con la planificación del ordenamiento territorial establecido,
- La certificación POA emitida por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial,
- El informe que certifique si existen edificaciones construidas con posterioridad al anuncio del proyecto, emitido por Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial,
- El informe que certifique si las edificaciones construidas previo al anuncio del proyecto en el inmueble cuentan con permiso de construcción, emitido por Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial,
- El certificado del registrador de la propiedad,
- El informe del análisis, medición y mitigación de riesgo emitido por la Dirección de Gestión de Riesgos,
- El informe de necesidad social emitido por la Dirección de Desarrollo Comunitario y Acción Social,
- Constancia de Imposibilidad de negociación (únicamente en caso de expropiación a un predio de propiedad de una institución pública) remitido por la Secretaría General y de Concejo o por Alcaldía,
- El informe que identifique el área de afectación y el informe de avalúo registrado en el catastro municipal y sobre el cual se pagó el impuesto predial del año anterior al anuncio del proyecto en el caso de construcción de obras, o de la declaratoria de utilidad pública y de interés social para otras adquisiciones, por el área de afectación, considerando los ajustes de plusvalía referidos en el Art. 58.1 de la LOSNCP, según corresponda, emitido por la Dirección de Avalúos y Catastro;
- El informe que detalle las deudas que tiene el o los propietarios del o los inmuebles a ser expropiados en la municipalidad por conceptos tributarios o la certificación de no mantener deudas, según corresponda, emitido por la Dirección Financiera; y,
- La certificación presupuestaria acerca de la existencia y disponibilidad de los recursos necesarios para proceder con la expropiación, emitido por la Dirección Financiera.

Una vez expedida la resolución de declaratoria de utilidad pública o interés social, la Dirección de Compras Públicas publicará la misma en el portal de

COMPRAS PÚBLICAS; y, la Secretaría General y de Concejo la pondrá en conocimiento del Concejo Cantonal en sesión ordinaria o extraordinaria.

La Secretaría General y de Concejo notificará mediante oficio dentro de los tres días de haberse expedido la declaratoria de utilidad pública a los propietarios de los bienes a ser expropiados, los poseedores y a los acreedores hipotecarios, invitándolos a las oficinas de la Procuraduría Síndica a la negociación del justo precio por la expropiación.

Así mismo, notificará al Registro de la Propiedad para la inscripción del acto administrativo.

El Registrador de la Propiedad cancelará las inscripciones respectivas, en la parte correspondiente, de modo que el terreno y pertenencias a ser expropiados queden libres, y se abstendrá de inscribir cualquier acto traslativo de dominio o gravamen, salvo que sea a favor de la institución pública que requiere la declaración de utilidad pública y de interés social. El Registrador comunicará al juez la cancelación en caso de embargo, secuestro o prohibición de enajenar, para los fines consiguientes.

Para el proceso de notificación de los actos administrativos regulados mediante la presente ordenanza, las dependencias municipales observarán estrictamente lo dispuesto por el Libro II, Título I, Capítulo IV, del Código Orgánico Administrativo.

Art. 15.- Negociación y precio.- Perfeccionada y notificada la declaratoria de utilidad pública y de interés social, la Procuraduría Síndica buscará un acuerdo directo entre las partes, hasta por el plazo máximo de treinta (30) días, sin perjuicio de la ocupación inmediata del inmueble. Para que proceda la ocupación inmediata se debe realizar el pago previo o la consignación en caso de no existir acuerdo. El retiro del valor consignado por el expropiado, que podrá requerirse en cualquier momento dentro del juicio de expropiación, no perjudicará la impugnación propuesta.

El precio que se convenga no podrá exceder del diez por ciento (10%) sobre el valor del avalúo registrado en el catastro municipal y sobre el cual se pagó el impuesto predial del año anterior al anuncio del proyecto en el caso de construcción de obras, o de la declaratoria de utilidad pública y de interés social para otras adquisiciones, del cual se deducirá la plusvalía proveniente de obras públicas y de otras ajenas a la acción del propietario.

En ningún caso se reconocerán las obras efectuadas por el propietario posteriores a la fecha del anuncio del proyecto o de la declaratoria de utilidad pública y de interés social, según corresponda. Tampoco se reconocerán las

obras efectuadas con anterioridad al anuncio del proyecto o de la declaratoria de utilidad pública cuando se realizaron sin autorización de las áreas municipales correspondientes, ni aún aquellas que a pesar de tener los permisos respectivos se haya evidenciado mala fe.

Para expropiaciones parciales, del precio fijado conforme la regla anterior, también se deducirá la plusvalía que genere la obra pública que motiva la expropiación en la parte del inmueble no afectado. En estos casos no se cobrará la contribución especial de mejoras que resulte de la obra pública.

Los ajustes por plusvalía serán realizados por la Dirección de Avalúo y Catastro conforme a la metodología que dicte el órgano rector del catastro nacional georreferenciados.

El acuerdo y la correspondiente transferencia de dominio, se formalizarán en la respectiva escritura pública, que se inscribirá en el Registro de la Propiedad. Los propietarios deberán tener cancelados todos los impuestos correspondientes a dicha propiedad, excepto los que correspondan a la transferencia de dominio, que no se generarán en este tipo de adquisiciones. Si los tributos se mantuvieran impagos, se deducirán del precio de venta.

De conformidad con la Ley, se prohíbe cualquier forma de confiscación, por tanto, toda expropiación por razones de utilidad pública o interés social, debe reconocer el pago del justo precio.

En el caso de permuta entre el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Esmeraldas y una persona particular, ésta pagará el impuesto sobre el valor de la propiedad que transfiera, pero habrá lugar al descuento del 30% del impuesto a las Alcabalas, de conformidad con el artículo 532, letra g) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

Art. 16.- Falta de acuerdo.- Expirado el plazo sin que sea posible un acuerdo directo, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Esmeraldas emitirá el acto administrativo de expropiación tomando como precio el establecido en el artículo anterior sin tomar en cuenta el diez por ciento (10%). El propietario podrá impugnar dicho acto ante las y los jueces de lo contencioso administrativo, exclusivamente en cuanto al justo precio, de conformidad con el trámite para el juicio de expropiación establecido en el Código Orgánico General de Procesos.

Art. 17.- Expropiación para gobiernos parroquiales.- Si un gobierno parroquial requiriera la expropiación de bienes inmuebles, solicitará documentadamente la declaratoria de utilidad pública al alcalde o alcaldesa del cantón Esmeraldas. Dichos inmuebles, una vez expropiados, pasarán a ser de propiedad del gobierno parroquial.

Art. 18.- Expropiación parcial.- Si se expropia una parte de un inmueble, de tal manera que quede para el dueño una parte inferior al quince por ciento (15%) de la propiedad, por extensión o precio, este podrá exigir que la expropiación incluya a la totalidad del predio. Además, será obligación de la institución expropiante proceder a la expropiación de la parte restante del inmueble si no cumple con el tamaño del lote mínimo exigido por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Esmeraldas.

Art. 19.- Afectación actividades económicas.- Cuando exista en el predio expropiado, instalaciones en que se desarrollen actividades industriales o económicas, cuyo funcionamiento no pueda seguir por efecto de la expropiación, se pagará también la indemnización correspondiente a este daño.

En caso de que sea posible el traslado de tales instalaciones a otro inmueble, dentro de la misma localidad, la indemnización puede reducirse al costo del desmontaje, remoción, transporte y nuevo montaje

Art. 20.- Ocupación temporal.- La ocupación temporal consiste en el uso y goce de los terrenos o predios en áreas que no correspondan a la obra pública, pero necesarias para su desarrollo, mientras dure su construcción.

Cuando el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Esmeraldas requiera la ocupación temporal, determinará el monto de la indemnización a pagar, aplicando los principios de equidad y justo precio.

Art. 21.- Gravámenes.- Si el predio de cuya expropiación se trata estuviera afectado con hipoteca, anticresis u otro gravamen, el acreedor podrá solicitar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Esmeraldas que el justo precio cubra el monto de la deuda, previo acuerdo con el propietario del bien expropiado.

En el caso de que el predio se encuentre arrendado, el arrendatario podrá solicitar a la entidad expropiante que una parte del justo precio le sea entregado como indemnización, previo acuerdo con el propietario del bien expropiado.

De no existir acuerdo entre el propietario del bien expropiado y el acreedor hipotecario o el arrendatario, podrán impugnar el acto administrativo de expropiación exclusivamente en la parte que se refiere al valor a entregar al acreedor hipotecario o al arrendatario, conforme al trámite previsto en el Código Orgánico General de Procesos para la expropiación.

Art. 22.- Adquisición de bienes públicos.- Para la transferencia de dominio de bienes inmuebles entre el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Esmeraldas y entidades del sector público, siempre y cuando llegaren a un acuerdo sobre aquella, no se requerirá de declaratoria de utilidad pública o

interés social ni, en el caso de donación de insinuación judicial. Se la podrá realizar por compraventa, permuta, donación, compensación de cuentas, traslado de partidas presupuestarias o de activos. En caso de que no haya acuerdo, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Esmeraldas, procederá con el procedimiento regulado en la ley y la presente ordenanza. Los bienes de uso público no estarán sujetos a procesos expropiatorios; sin embargo, se podrá transferir la propiedad, de mutuo acuerdo, entre instituciones públicas siempre que no se afecte la finalidad al uso o servicio público del bien.

Art. 23.- Bienes en el extranjero.- La adquisición de bienes inmuebles en el extranjero por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Esmeraldas, se someterá al Reglamento Especial que para el efecto emita el Presidente de la República.

Art. 24.- Adquisición de inmuebles para la ejecución de proyectos públicos en asociación público-privada.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Esmeraldas puede declarar de utilidad pública bienes que requieran ser destinados a la ejecución de proyectos públicos en asociación público-privada.

Cuando la ley no establezca un procedimiento específico de expropiación en razón del objeto del proyecto del que se trate, se aplicará el procedimiento determinado en el artículo precedente, con las variaciones que a continuación se detallan:

1. Por la naturaleza de los proyectos públicos en asociación público-privada, cuando el financiamiento de la adquisición del inmueble la realice el socio privado, el requisito de certificación y disponibilidad presupuestaria para emprender el proceso de declaratoria de utilidad pública se ha de reemplazar por un certificado acerca de la modalidad de financiamiento empleada para la ejecución del proyecto.
2. El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Esmeraldas se ha de asegurar que los recursos necesarios para el financiamiento del pago del justo precio por la adquisición o expropiación de los bienes necesarios para la ejecución del proyecto estén disponibles a la fecha en que, de no mediar un acuerdo con el propietario de conformidad con el artículo precedente, deba ser consignado el precio ante el juez competente.
3. Consignado el precio ante el juez competente y sin perjuicio de la prosecución del correspondiente proceso judicial para la determinación del justo precio, en la primera providencia judicial, bajo responsabilidad personal del juez competente por el retraso, dispondrá la ocupación del respectivo bien en un plazo no mayor a quince días.

4. El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Esmeraldas podrá delegar al socio privado, siempre bajo su control, las actividades puramente materiales en el procedimiento de adquisición de bienes inmuebles a ser destinados a la ejecución de proyectos de interés público en asociación público-privada, en cuyo caso se habrá trasladado al gestor delegado el riesgo relacionado con la disponibilidad oportuna de los bienes para la ejecución del proyecto.

5. El riesgo vinculado con el pago del justo precio en sede judicial será distribuido entre el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Esmeraldas y el gestor delegado en el respectivo contrato.

Art. 25.- Expropiación de predios rurales.- De conformidad con lo previsto en el Art. 103 de la Ley Orgánica de Tierras Agrarias y Territorios Ancestrales, para la expropiación de tierras rurales pertenecientes al dominio privado se verificarán el incumplimiento de la función social o ambiental; existencia de latifundio, presión demográfica en el predio, entre otras, siguiendo el procedimiento previsto en la LOTATA.

Art. 26.- Expropiación de bienes de valor artístico, histórico o arqueológico.- La expropiación de bienes muebles o inmuebles de valor artístico, histórico o arqueológico, se llevará a cabo de acuerdo con las disposiciones pertinentes de esta ordenanza y de la ley que regule a los bienes patrimoniales en lo que sean aplicables, en razón de la naturaleza del bien a expropiarse.

Capítulo IV DE LAS IMPUGNACIONES

Art. 27.- En las impugnaciones de los actos administrativos normados por esta ley, se observarán las siguientes reglas:

1. Solo el acto administrativo puede ser impugnado en vía administrativa por las personas interesadas, con independencia de que hayan comparecido o no en el procedimiento, mediante el recurso de apelación.
2. El recurso extraordinario de revisión cabe, exclusivamente, respecto del acto administrativo que ha causado estado en vía administrativa en los supuestos previstos en el Código Orgánico Administrativo.
3. La elección de la vía judicial impide la impugnación en vía administrativa.

4. El error en la denominación del recurso por parte del recurrente no es obstáculo para su tramitación, siempre que resulte indudable la voluntad de impugnar el acto administrativo.

Los actos de simple administración por su naturaleza no son propiamente impugnables, salvo el derecho a impugnar el acto administrativo que omitió un acto de simple administración, necesario para la formación de la voluntad administrativa.

Art. 28.- Efectos de la no impugnación del acto administrativo.- El acto administrativo causa estado en vía administrativa cuando:

1. Se ha expedido un acto administrativo producto del recurso de apelación.
2. Ha fenecido el plazo para interposición del recurso de apelación y no se ha ejercido el derecho.
3. Se ha interpuesto acción contenciosa administrativa respecto del acto del que se trate.

El acto administrativo es firme cuando no admite impugnación en ninguna vía.

Sobre el acto administrativo, que ha causado estado, cabe únicamente, en vía administrativa, el recurso extraordinario de revisión o en su caso, la revisión de oficio regulados en el Código Orgánico Administrativo.

Art. 29.- Para la tramitación de los recursos de impugnación, se observarán todas las disposiciones contenidas en el Código Orgánico Administrativo y demás normativa legal aplicable.

Capítulo V DE LOS IMPUESTOS

Art. 30.- En los procedimientos de expropiación, a partir de la notificación de la declaratoria, no se generarán sobre el bien, impuestos, tasas, derechos o cualquier otra prestación patrimonial de registro, inscripción o protocolización de los documentos que produzcan o de los actos jurídicos que se produzcan.

Capítulo VI DE LA REVERSIÓN

Art. 31.- Reversión.- En cualquier caso en que la institución pública no destine el bien expropiado a los fines expresados en la declaratoria de utilidad pública y de interés social, dentro del plazo de dos años, contados desde la fecha en que quede inscrita en el Registro de la Propiedad la transferencia de dominio, el propietario podrá pedir su reversión ante el mismo órgano que emitió la declaratoria de utilidad pública y de interés social o ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo en el plazo de tres años. No cabrá la reversión si el nuevo destino del bien expropiado responde a una finalidad de utilidad pública y de interés social, así declarado previamente por la institución pública ni cuando el expropietario ha renunciado expresamente a este derecho. De igual manera, podrá solicitar la reversión en el caso que la institución pública no haya cancelado el valor del bien dentro del año siguiente a la notificación de la declaratoria, siempre que no haya juicio de por medio, en cuyo caso el plazo comenzará a correr desde que se encuentre ejecutoriada la sentencia.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- Para las expropiaciones por razones de declaratoria de utilidad pública o interés social, para el ensanche de vías o espacios públicos, o para la construcción de acueductos, alcantarillas u otras obras similares que no comprendiese sino hasta el 5% de la superficie de un predio, el valor del bien expropiado podrá compensarse, en todo o en parte, con el de la contribución especial de mejoras correspondiente a la obra pública. Si fuere necesario un espacio mayor o si debieran demolerse construcciones, se procederá conforme a las normas generales.

SEGUNDA.- Para el caso de pago de bienes declarados de utilidad pública o interés social mediante permuta, se sujetará a lo dispuesto en los artículos 438 y 439 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

TERCERA.- En todo lo no previsto en esta Ordenanza, se aplicarán las normas del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, su Reglamento General, el Código Orgánico Administrativo y demás normas y procesos establecidos mediante ley para casos especiales de expropiación.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

ÚNICA.- Los procesos que se encuentren en trámite a la fecha de vigencia de la presente Ordenanza, continuarán sustanciándose hasta su conclusión conforme con las directrices efectuadas por la Procuraduría Síndica al momento de su inicio.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

ÚNICA.- Deróguense todas las Ordenanzas y Resoluciones que sobre la materia hayan sido expedidas con anterioridad a la expedición de la presente Ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación, publicación en la Gaceta Oficial, Página Web Institucional y 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, a los 02 días del mes de abril de 2026.

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

Mgtr. Ramiro Quintero Caicedo
SECRETARIO DEL CONCEJO

CERTIFICO que la **ORDENANZA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACIÓN DE BIENES INMUEBLES POR RAZONES DE UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL EN EL CANTÓN ESMERALDAS**, fue discutida y aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Esmeraldas en sesiones ordinarias realizadas el 12 de marzo de 2026 y el 02 de abril de 2026, en primero y segundo debate respectivamente.

Esmeraldas, 02 de abril de 2026

Mgtr. Ramiro Quintero Caicedo
SECRETARIO DEL CONCEJO

SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN ESMERALDAS, PROVINCIA DE ESMERALDAS.- 02 de abril 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 EL PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACIÓN DE BIENES INMUEBLES POR RAZONES DE UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL EN EL CANTÓN ESMERALDAS**, a la señora Alcaldesa, Lcda. Laura Yagual Salazar, para su sanción respectiva.

Esmeraldas, 02 de abril 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 (CÓDIGO ORGÁNICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN), SANCIONO Y ORDENO la promulgación a través de su publicación de la presente; **ORDENANZA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACIÓN DE BIENES INMUEBLES POR RAZONES DE UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL EN EL CANTÓN ESMERALDAS**, a los 02 días del mes de abril de 2026.

Esmeraldas, 02 de abril de 2026.

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

SECRETARÍA GENERAL.- SANCIONÓ Y ORDENÓ la promulgación a través de su publicación, La Lcda. Laura Yagual Salazar, Alcaldesa del cantón Esmeraldas (S), la **ORDENANZA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACIÓN DE BIENES INMUEBLES POR RAZONES DE UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL EN EL CANTÓN ESMERALDAS**, a los 02 días del mes de abril de 2026.

Esmeraldas, 02 de abril de 2026.

Mgtr. Ramiro Quintero Caicedo
SECRETARIO DEL CONCEJO

ANEXO 1 - HOJA DE RUTA - DECLARATORIA DE UTILIDAD
PÚBLICA PARA EJECUCIÓN DE PROYECTOS

DIRECCIÓN A	GESTIÓN O ACTIVIDAD	CHECK LIST	FECHA DE RECEPCIÓN	NOMBRE Y FIRMA DE CONSTANCIA DE RECEPCIÓN DE EX
AL CAL DE	REQUIERE A AVALÚOS INFORMACIÓN SOBRE INMUEBLES SOBRE LOS CUALES SE REQUIERA UN			INICIA PROCESO
AVALÚOS	EMITE FICHA PREDIAL DE LOS PREDIOS			
RIE SG OS	EMITE INFORME DE ANÁLISIS, MEDICIÓN Y			
DE SAR	EMITE INFORME DE NECESIDAD SOCIAL			
AL C	REMITE DISPOSICIÓN PARA EFECTUAR			
PLANIFICACIÓN	EMITE O REMITE PERFIL DEL PROYECTO QUE CONTENGA LA DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO (NOMBRE), ÁREA DE INFLUENCIA, PLAZO DE INICIO (NO MAYOR A 3 AÑOS) Y			
	EMITE CERTIFICACIÓN POA			
	EMITE CERTIFICACIÓN DE NO OPOSICIÓN DEL			
AL C	DISPONE ELABORAR RESOLUCIÓN DE			
PROCUR	ELABORA RESOLUCIÓN DE			
SECRE	NOTIFICA LA			
COMUNICACIÓN	EFFECTUA PUBLICACIÓN DE LA RESOLUCIÓN DE ANUNCIO DE			
AVALÚOS	SOLICITA A REGISTRO DE LA PROPIEDAD EL CERTIFICADO DE			
REG	RECIBE SOLICITUD DE			

AVAL ÚOS	EMITE CERTIFICADO DE AVALÚOS POR EL ÁREA DE AFECTACIÓN DEL PROYECTO (SOBRE EL AVALUO ACTUAL Y SOBRE EL CUAL SE PAGÓ EL			
	EMITE INFORME DE ÁREA DE AFECTACIÓN DEL PROYECTO			
PLA NIFI CAC ION (	EMITE INFORME DE REGULARIZACION DE EDIFICACIONES ANTERIOR AL ANUNCIO DEL PROYECTO Y DE LA DECLARATORIA DE			
SECRE TARÍA GENE RAL	REMITE EVIDENCIA DE IMPOSIBILIDAD DE NEGOCIACIÓN (ÚNICAMENTE EN CASO DE QUE SE VAYA A			
FINAN CIE RO	EMITE CERTIFICACIÓN Y DISPONIBILIDAD			
	EMITE INFORME QUE DETALLE LAS DEUDAS QUE TIENE EL PROPIETARIO DEL LOTE A SER EXPROPIADO CON EL MUNICIPIO (POR			
AL C	DISPONE ELABORAR RESOLUCIÓN DE DECLARATORIA DE			
PROCU RADURÍA	ELABORA RESOLUCIÓN DE DECLARATORIA DE			
COM PRAS PÚBLIC	PUBLICA LA RESOLUCIÓN DE DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA EN			
SECRE TARÍA GENE RAL Y DE	PONE EN CONOCIMIENTO DE CONCEJALES LA RESOLUCION			
	GESTIONA LA NOTIFICACIÓN DE RESOLUCIÓN DE			
PROCU RADURÍA	NEGOCIACION CON PROPIETARIOS			
	FIRMA DEL ACTA DE ACUERDO O ACTA DE			
	GESTIÓN DE PAGO Y ESCRITURACIÓN / PROCESO JUDICIAL			

FINAN CIERO	PAGO / CONSIGNA			
PROCU RADURÍ A	NOTIFICACIÓN A MÁXIMA AUTORIDAD DE OCUPACIÓN INMEDIATA DE PREDIO			