



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DE GUAYAQUIL  
(M.I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL)

# GACETA OFICIAL

Administración del Señor  
Ab. Jaime Nebot Saadi  
ALCALDE DE GUAYAQUIL

Período 2014-2019

Guayaquil, Lunes 11 de Agosto de 2014 **No. 5**

Guayaquil: Pichincha 605 y Clemente Ballén.

## INDICE

### CONCEJO MUNICIPAL

Páginas

ORDENANZA QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO PARA LA VENTA DE INMUEBLES MUNICIPALES MEDIANTE EL MECANISMO DE SUBASTA PÚBLICA, PARA LOS TERRENOS DESTINADOS PARA USOS HABITACIONALES, COMERCIALES Y DE BIENESTAR GENERAL DEL PROGRAMA HABITACIONAL MI LOTE.....2

ACUERDO DE AGRADECIMIENTO DEL GOBIERNO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL, AL CONCEJO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO Y AL DR. MAURICIO RODAS ESPINEL, ALCALDE DE SAN FRANCISCO DE QUITO, DESTACANDO EL ESPÍRITU DE HERMANDAD Y UNIÓN COMÚN ENTRE QUITEÑOS Y GUAYAQUILEÑOS.....5

### M. I. CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL

#### CONSIDERANDO

**QUE**,de conformidad a lo dispuesto en el artículo 53 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, COOTAD los gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales son personas de derecho público, con autonomía política, administrativa y financiera;

**QUE**,la M. I. Municipalidad de Guayaquil dentro del Programa Habitacional prevista para Mi Lote, ha previsto la venta de terrenos destinados para usos habitacionales, comerciales y de bienestar general conforme la clasificación contenida en el artículo 118 de la Ordenanza de Ordenamiento Territorial del cantón Guayaquil.

**QUE**,el Programa Habitacional Mi Lote constituye un elemento de desarrollo inmobiliario habitacional en el Cantón Guayaquil, en función de lo cual es fundamental asegurar la buena convivencia y el bienestar de las personas que allí habitan;

**QUE**,en función de los propósitos permanentes de eficiencia institucional y de racionalización en el uso de recursos públicos la Municipalidad de

Guayaquil ha previsto que los adquirentes de los lotes hagan el desarrollo urbanizacional de las áreas que adquieran, lo cual significa que el Municipio no realizará egresos por tal concepto;

**QUE**, una de las expresiones fundamentales de la autonomía es que los gobiernos autónomos descentralizados municipales, tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales, al tenor de lo dispuesto en el artículo 264 numeral 14 de la Constitución de la República;

**QUE**, para el proceso de enajenación de los lotes de terrenos en los que se desarrolla el proyecto Mi Lote, se ha previsto la conformación de una Junta de Venta de Bienes Inmuebles Municipales por Subasta, la cual será la encargada de velar porque las personas interesadas en la subasta, cumplan con las normas de la presente ordenanza;

**QUE**, a efectos de asegurar en la mayor medida posible el éxito del proyecto se ha previsto una etapa de precalificación, de tal manera que aquellas personas que participen en la subasta tengan la experiencia y solvencia necesarias para el desarrollo del proyecto, en la parte pertinente;

En ejercicio de su facultad legislativa prevista en el artículo 240 de la Constitución de la República, en armonía con lo dispuesto en el artículo 57 letra a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

#### EXPIDE:

**La "ORDENANZA QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO PARA LA VENTA DE INMUEBLES MUNICIPALES MEDIANTE EL MECANISMO DE SUBASTA PÚBLICA, PARA LOS TERRENOS DESTINADOS PARA USOS HABITACIONALES, COMERCIALES Y DE BIENESTAR GENERAL DEL PROGRAMA HABITACIONAL MI LOTE".**

#### Capítulo I

##### Objeto

**Artículo 1.- Objeto.-** La presente Ordenanza tiene por objeto establecer las disposiciones básicas a aplicarse para el procedimiento de venta de terrenos destinados para usos habitacionales, comerciales y de bienestar general, comprendidos en el Programa Habitacional Mi Lote, por medio de subasta pública, de conformidad con lo señalado en los

artículos 54 letra i) y 435 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, COOTAD.

#### Capítulo II

##### De la Junta de Remates de Bienes Inmuebles Municipales

**Artículo 2.-** Para la venta de los bienes inmuebles municipales comprendidos en el artículo 1 de la presente Ordenanza, por medio del mecanismo de subasta pública, se instituye la "Junta de Remates de Bienes Inmuebles Municipales por Subasta Pública", que estará integrada por: el Alcalde de Guayaquil o su delegado quien la presidirá; el Procurador Síndico Municipal o su delegado; el Director Financiero o su delegado; y, el Secretario Municipal o su delegado, quien hará las veces de Secretario de la Junta. Quienes actúen como delegados deberán ser funcionarios municipales. Asistirán a la convocatoria de la Junta sin derecho a voto, los Directores Municipales de Urbanismo, Avalúos y Registro y de Terrenos y Servicios Parroquiales, en virtud de sus conocimientos técnicos.

**Artículo 3.-** La "Junta de Remates de Bienes Inmuebles Municipales por Subasta Pública" tendrá como objetivo efectuar la convocatoria; realizar la subasta pública; valorar que la precalificación de la experiencia técnica, económica y financiera cumpla con todos los requisitos solicitados en la convocatoria; elegir la mejor oferta económica; descalificar las ofertas ya sea por falta de cumplimiento de los requisitos solicitados en la convocatoria, y/o porque económicamente no sean la más conveniente para la Municipalidad. En general la Junta referida hará cumplir la presente ordenanza.

#### Capítulo III

##### De la Venta de los Lotes Municipales por medio de Subasta Pública

**Artículo 4.-** La convocatoria que efectuare la "Junta de Remates de Bienes Inmuebles Municipales por Subasta Pública" que señalará lugar, día y hora donde se realizará la presentación y calificación de ofertas económicas y venta de inmuebles municipales por subasta siempre que se haya cumplido con los requisitos previstos en la presente ordenanza y la convocatoria respectiva, se publicará al menos en un periódico de amplia circulación en el país, la misma que contendrá, como mínimo, los siguientes aspectos:

- Lugar, fecha y hora de la subasta, la cual podrá ser hasta en 30 días a partir de la convocatoria.
- Descripción de los bienes inmuebles a venderse por medio de subasta.

- c) Valor base de los inmuebles a subastarse (por metro cuadrado), y la indicación del uso del suelo al que está destinado el predio.
- d) Señalamiento del lugar, día y hora para la presentación de las ofertas.
- e) Obligación de presentar una Garantía Bancaria, que puede consistir también en cheque certificado o cheque de gerencia, por un monto no inferior al 10% del precio base de la venta por subasta pública, en señal de seriedad de la oferta, lo que permitirá al oferente participar en la subasta pública.

La indicación de que el proceso de subasta de los lotes comprendidos en el proyecto programa habitacional Mi Lote que tienen usos habitacionales, comunales, comerciales y recreacionales se estructura mediante: la precalificación; aceptación o adhesión incondicional del contrato tipo; oferta económica y adjudicación, así como la consiguiente suscripción del contrato. Cada uno de estos elementos deberá ser explicado en la convocatoria.

- f) La definición de que cualquier oferta inferior al precio base de la venta por subasta pública será descalificada, igual que en el caso de no presentarse el 10% del precio base; y, que la no presentación de ofertas no será causal para modificar las bases ni para rebajar el precio base en una próxima venta por subasta pública del mismo bien inmueble.
- g) La obligación de incluir en la documentación que se solicita en el proceso de subasta la siguiente documentación:
  - g.1.-Carta de aceptación de condiciones de venta de los bienes inmuebles municipales por medio de subasta pública;
  - g.2.- Carta compromiso declarando que se someterá incondicionalmente a la reglamentación, ordenanzas y demás disposiciones generales o particulares que dicte o haya dictado el Municipio sobre el Programa Habitacional Mi Lote.
- h) El sometimiento a la competencia de la Junta de Remates para calificar a los postulantes, en atención al contenido de la ordenanza, a los documentos que se presenten en cumplimiento a los literales antes indicados y a lo señalado en la convocatoria pública respectiva.

- i) La aceptación incondicional de la obligación que tienen los adjudicatarios de realizar las obras en los inmuebles adjudicados, en el tiempo que determine la Junta, el cual estará señalado en virtud del uso de suelo previsto y que se hará constar en la convocatoria que realice la Junta de Remates.

La declaración de que la ejecución de las obras en los inmuebles permitirá la ocupación del mismo, previa verificación por parte de la Dirección de Urbanismo, Avalúos y Registro y del otorgamiento del Certificado de Inspección Final, y de que su incumplimiento acarreará las sanciones que establece la Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del cantón Guayaquil.

- j) Carta de aceptación en la que se declare de forma expresa que, en el caso de que el adjudicatario no ejecute las obras previstas en la convocatoria en los lotes de terrenos, de acuerdo a las exigencias municipales, dentro del plazo previsto por la Junta de Remates y señalado en la convocatoria, adjudicará ipso jure, esto es, en forma automática la venta obtenida por el remate, en función de que la adjudicación está sujeta a tal restricción.

#### **Artículo 5.- Inicio de la subasta pública.-**

En el día y hora fijada para la venta por subasta pública y una vez cumplido el plazo para la presentación de las ofertas, el Secretario de la Junta de Remates procederá en acto público con la apertura de los sobres y lectura de las ofertas, para lo cual se contará con la presencia de un Notario Público del cantón Guayaquil.

El proceso de subasta pública se estructurará de la siguiente manera:

- a) **Precalificación:** En esta parte del proceso, los interesados en la subasta sean personas naturales o jurídicas nacionales o extranjeras, presentan la documentación técnica y económica que acredita la experiencia en la ejecución de proyectos de acuerdo con las especificaciones que más adelante se detallan, y también acreditan el respaldo financiero con el que cuenta para comprar los bienes inmuebles municipales y ejecutar las obras previstas de urbanización y construcción de viviendas. Los postulantes que acrediten lo anterior y se les notifique en tal sentido, es decir se les haga conocer de su idoneidad para participar en la subasta, hasta treinta (30) días de plazo, después de haber recibido la documentación de respaldo, continuarán en el proceso de subasta.

La oferta y consiguiente adjudicación que realice la municipalidad al oferente

que resulte adjudicado será sobre la totalidad de los lotes materia de la subasta y no en forma individual o parcial.

**b) Aceptación o adhesión incondicional del Contrato tipo:** El interesado en la Subasta del total de los lotes mediante el mecanismo de subasta pública del Proyecto "Programa Habitacional Mi Lote, una vez cumplidos los requisitos anteriores y notificado sobre el particular, como antes se indicó, por haber probado su capacidad técnica y económica, y que además acepta o se adhiere incondicionalmente y en forma expresa al contenido íntegro del Contrato de compraventa de inmuebles y ejecución de obras tanto urbanísticas como de la construcción de las viviendas (Objetivo Principal del Proyecto Mi Lote) cuyas particularidades y precios son irremplazablemente aprobados por la Municipalidad de Guayaquil, será notificado para que pueda presentar su oferta económica.

**c) Oferta Económica y adjudicación:** Llegan a esta parte del procedimiento solamente los interesados que han pasado la etapa de precalificación por su idoneidad técnica y financiera y hayan aceptado incondicionalmente y en forma expresa el texto íntegro del contrato de adhesión antes referido. En esta etapa los oferentes deben enviar su propuesta económica íntegra, que en ningún caso será condicional para la compra de los bienes inmuebles municipales, debiendo ser la oferta sobre la totalidad de los lotes de terreno, no se calificarán ofertas parciales. La oferta incondicional que contenga el mayor precio a pagar por los lotes de terrenos sobre el precio Base de la Subasta de la propiedad será la adjudicada. La oferta debe ser presentada en el plazo de 10 días contados a partir de la aceptación incondicional del texto íntegro del contrato de adhesión.

En el evento de haber igualdad en el monto de la oferta económica, la Junta de Remates realizará un sorteo en presencia de un Notario Público del cantón Guayaquil. El oferente que resulte favorecido en el sorteo será el ganador. Si hay un solo oferente, la oferta podrá ser adjudicada si es igual o mayor al valor referencial o precio base de la subasta.

**d) La suscripción del contrato.-** El ganador de la subasta, que será el oferente que presente el mayor precio a pagar sobre el precio Base de la

Subasta para la compra del inmueble respectivo, suscribirá el correspondiente contrato dentro del término de treinta días (30) de realizada la notificación con la adjudicación, plazo que podrá prorrogarse por razones justificadas a juicio del Municipio. En este contrato constarán los antecedentes de este proyecto, la forma de pago incondicional que el oferente debe hacer por los inmuebles a adquirir, el plazo límite del pago y de la ejecución de las obras de urbanización y viviendas, los estándares y especificaciones de las obras y de las viviendas a construirse, y en general constarán las obligaciones del adquirente y la Municipalidad; sanciones económicas por incumplimiento de las obligaciones del adquirente. El adquirente podrá, en todo caso, prepagar, es decir, cancelar anticipadamente los montos que se haya comprometido a pagar a la Municipalidad de Guayaquil.

**Artículo 6.- Del procedimiento.-** Una vez leídas las ofertas la Junta de Remate podrá declararse en sesión permanente, a efectos de realizar el procedimiento previsto en esta ordenanza.

**Artículo 7.- Devolución de las ofertas.-** La Junta de Remates procederá a devolver las ofertas que no hayan sido ganadoras, junto con las garantías presentadas por los oferentes, en señal de seriedad de oferta.

**Artículo 8.- Pago del precio de venta.-** La convocatoria establecerá que la forma de pago que los oferentes propongan en ninguna circunstancia será inferior a:

- a) El 10% inicial como seriedad de la oferta; el 23% hasta completar el 33% que serán cancelados en un máximo de hasta 90 días posteriores a la adjudicación; y,
- b) El 67% restante del saldo del valor total de los inmuebles ofertados, incondicionalmente pagaderos en forma bimestral con intereses hasta completar los 24 meses, contados desde el pago inicial.

En lo no previsto en esta ordenanza respecto del incumplimiento del pago del saldo del precio, se estará a lo establecido en la o las respectivas convocatorias.

## DISPOSICIÓN GENERAL

**Artículo 9.-** La Junta de Remates tendrá competencia administrativa para resolver y normar los aspectos no definidos en la presente ordenanza. En ningún caso la resolución de esos aspectos ni las normas que expida podrán contravenir los propósitos ni la lógica de esta ordenanza.

**Artículo final.-** La presente Ordenanza regirá a partir de su publicación la Gaceta Municipal.

**DADA Y FIRMADA EN LA SALA DE SESIONES DEL M.I. CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL, A LOS SIETE DÍAS DEL MES DE AGOSTO DEL AÑO 2014.**

Jaime Nebot Saadi  
ALCALDE DE GUAYAQUIL

Dr. Vicente Taiano Basante  
SECRETARIO DE LA M.I.  
MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

**CERTIFICO:** Que la presente "ORDENANZA QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO PARA LA VENTA DE INMUEBLES MUNICIPALES MEDIANTE EL MECANISMO DE SUBASTA PÚBLICA, PARA LOS TERRENOS DESTINADOS PARA USOS HABITACIONALES, COMERCIALES Y DE BIENESTAR GENERAL DEL PROGRAMA HABITACIONAL MI LOTE", fue discutida y aprobada por el M.I. Concejo Municipal de Guayaquil, en sesiones ordinarias de fechas diecisiete de julio y siete de agosto del año dos mil catorce, en primero y segundo debate, respectivamente.

Guayaquil, 08 de agosto de 2014

Dr. Vicente Taiano Basante  
SECRETARIO DE LA M.I.  
MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, SANCIONO la presente "ORDENANZA QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO PARA LA VENTA DE INMUEBLES MUNICIPALES MEDIANTE EL MECANISMO DE SUBASTA PÚBLICA, PARA LOS TERRENOS DESTINADOS PARA USOS HABITACIONALES, COMERCIALES Y DE BIENESTAR GENERAL DEL PROGRAMA HABITACIONAL MI LOTE" y ordeno su PROMULGACIÓN a través de su publicación en la Gaceta Oficial.

Guayaquil, 08 de agosto de 2014

Jaime Nebot Saadi  
ALCALDE DE GUAYAQUIL

Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en la Gaceta

Oficial, de la presente "ORDENANZA QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO PARA LA VENTA DE INMUEBLES MUNICIPALES MEDIANTE EL MECANISMO DE SUBASTA PÚBLICA, PARA LOS TERRENOS DESTINADOS PARA USOS HABITACIONALES, COMERCIALES Y DE BIENESTAR GENERAL DEL PROGRAMA HABITACIONAL MI LOTE", el señor abogado Jaime Nebot Saadi, Alcalde de Guayaquil, a los ocho días del mes de agosto del año dos mil catorce.- LO CERTIFICO.-

Guayaquil, 08 de agosto de 2014

Dr. Vicente Taiano Basante  
SECRETARIO DE LA M.I.  
MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

---

**EL M.I. CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL**

**CONSIDERANDO:**

**QUE,** El Concejo del Distrito Metropolitano de Quito y su Alcalde, Dr. Mauricio Rodas Espinel, otorgaron a esta M.I. Corporación Municipal, la Medalla de Honor Institucional, en virtud de cumplirse los 479 años de iniciado el proceso Fundacional de la Ciudad de Santiago de Guayaquil, el 25 de Julio de 2014.

**QUE,** la ciudad de San Francisco de Quito, capital de la República del Ecuador, constituye la Urbe hermana, por excelencia, para la Ciudad de Octubre, indisolublemente vinculada a la Historia y la Tradición que fundamentan la Ecuatorianidad.

**QUE,** el Señor Alcalde de San Francisco de Quito, personalmente, impuso la Medalla mencionada, acto el cual representa un noble gesto de fraternidad, integración y unidad Nacional, que compromete la gratitud del Pueblo Guayaquileño y su Cabildo.

En ejercicio de las atribuciones legales de las cuales se encuentra investido

**ACUERDA:**

Expresar el agradecimiento del Gobierno Municipal de Guayaquil, al Concejo del Distrito Metropolitano de Quito y al Dr. Mauricio Rodas Espinel, Alcalde de San

Francisco de Quito, destacando el espíritu de hermandad y unión común entre Quiteños y Guayaquileños.

**PUBLICAR** el presente Acuerdo por la prensa.

**DADO Y FIRMADO EN LA SALA DE SESIONES DEL M.I. CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL, A TREINTA Y UNO DE JULIO DE DOS MIL CATORCE.**

Ab. Doménica Tabacchi Rendón      Dr. Vicente Taiano Basante  
VICEALCALDESA DE GUAYAQUIL      SECRETARIO MUNICIPAL