

OM-010-2017

## EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA

### Considerando:

**Que**, el artículo 30 de la Constitución de la República determina que las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.

**Que**, el numeral 26 del artículo 66 de la Constitución de la República reconoce: "El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas". En cuya virtud, al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal le corresponde emitir políticas y acciones que hagan efectivo el acceso a la propiedad de inmuebles ubicados en el sector urbano de su circunscripción.

**Que**, el artículo 227 de la Constitución de la República, señala que: "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**, el artículo 238 de la Constitución de la República en vigencia, establece y garantiza que: "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" (...).

**Que**, el artículo 240 primer inciso de la Constitución de la República, expresa: "Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales". (...).

**Que**, el artículo 264 último inciso de la Constitución de la República señala: (...) "En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas cantonales".

**Que**, el artículo 321 de la Constitución de la República, determina que: "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 artículo 324 dispone que: "El Estado garantizará la igualdad de derechos y oportunidades de mujeres y hombres en el acceso a la propiedad y en la toma de decisiones para la administración de la sociedad conyugal".

**Que**, el artículo 5 primer inciso del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, indica que la autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados y regímenes especiales prevista en la Constitución comprende el derecho y la capacidad efectiva de estos niveles de gobierno para regirse mediante normas y órganos de gobierno propios, en sus respectivas circunscripciones territoriales, bajo su responsabilidad, sin intervención de otro nivel de gobierno y en beneficio de sus habitantes. Esta autonomía se ejercerá de manera responsable y solidaria. En ningún caso pondrá en riesgo el carácter unitario del Estado y no permitirá la secesión del territorio nacional.

**Que**, el artículo 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece entre las atribuciones del concejo municipal: 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 artículo 436 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, señala que los consejos, concejos o juntas, podrán acordar y autorizar la venta, donación, hipoteca y permuta de los bienes inmuebles públicos de uso privado o la venta, donación, trueque y prenda de los bienes muebles, con el voto de los dos tercios de los integrantes. Para la autorización no se podrá contemplar un valor inferior al de la propiedad, de acuerdo con el registro o catastro municipal actualizado. La donación únicamente procederá entre instituciones del sector público.

**Que**, el artículo 445 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expresa: Cuando los arrendatarios de inmuebles municipales o metropolitanos hubieren cumplido estrictamente con las cláusulas de los respectivos contratos y especialmente con la obligatoriedad de edificación, el respectivo concejo, a petición de los actuales arrendatarios, procederá a la renovación de los contratos en períodos sucesivos o a la venta directa a los mismos arrendatarios sin que sea necesaria la subasta, pero sujetando dicha venta a los valores de mercado a la fecha en que deba efectuarse el arriendo o la venta. Para la adjudicación de locales en mercados metropolitanos o municipales, terminales terrestres o similares, podrá obviarse el sistema de subasta o remate, previo informes técnicos y económicos y la autorización del órgano normativo del gobierno autónomo descentralizado correspondiente.

**Que**, el artículo 594 literal a) del COOTAD, determina: "Expropiación de predios para vivienda de interés social.- Los gobiernos municipales o metropolitanos podrán expropiar predios con capacidad técnica para desarrollar proyectos de vivienda de Interés social, que se encuentren incursos en las siguientes causales: Predios ubicados en zonas urbanas, en los cuales los propietarios puedan y



deban construir, y que hayan permanecido sin edificar y en poder de una misma persona, sea ésta natural o jurídica, por un periodo de cinco años o más, y cuyo propietario no proceda a construir, en un plazo de tres años después de ser notificado" (...).

**Que**, el artículo 596 numeral 4 del COOTAD, determina: "El pago del precio justo del inmueble se efectuará mediante títulos de crédito con vencimientos semestrales a un plazo no mayor de veinticinco años o conforme los respectivos adjudicatarios vayan cancelando el valor de los inmuebles adjudicados. El órgano legislativo decidirá el mecanismo y forma de pago" (...).

**Que**, el artículo 596 numeral 5 inciso segundo del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, establece: "Los lotes adjudicados, quedarán constituidos en patrimonio familiar y no podrán ser enajenados durante un plazo de diez años contados a partir de la adjudicación; luego de lo cual quedará en libertad de enajenarse, siempre y cuando no tenga valores de pago pendientes con el Gobierno Autónomo Descentralizado".

**Que**, se mantuvo reuniones con los presidentes y presidentas de los barrios de la ciudad de Puerto Francisco de Orellana, con la participación directa de las Concejales y Concejales del cantón y se ha tomado acciones respecto al valor de adjudicación de predios enmarcados en la ley.

**Que**, el artículo 596 numeral 6 del COOTAD, determina que en los casos de predios que por procesos administrativos hayan pasado a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano y que en los mismos se encuentren asentamientos humanos de hecho y consolidado, se podrá realizar la venta directa sin necesidad de subasta a los posesionarios del predio sin tomar en cuenta las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía; y,

**Que**, la disposición general décimo cuarta del COOTAD establece: "Por ningún motivo se autorizarán ni se regularizarán asentamientos humanos, en zonas de riesgo y en general en zonas en las cuales se pone en peligro la integridad o la vida de las personas. El incumplimiento de esta disposición será causal de remoción inmediata de la autoridad que ha concedido la autorización o que no ha tomado las medidas de prevención necesarias para evitar los asentamientos, sin perjuicio de las acciones penales que se lleguen a determinar. Los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, deberán expedir las ordenanzas que establezcan los parámetros y las zonas dentro de las cuales no se procederá con la autorización ni regularización de asentamientos humanos."

**Que**, el COOTAD en su artículo 340 establece: "Deberes y atribuciones de la máxima autoridad financiera.- Son deberes y atribuciones de la máxima autoridad financiera las que se deriven de las funciones que a la dependencia bajo su dirección le compete, las que se señalan en este Código, y resolver los reclamos que se originen de ellos. Tendrá además las atribuciones derivadas del



ejercicio de la gestión tributaria, incluida la facultad sancionadora, de conformidad con lo previsto en la ley.

La autoridad financiera podrá dar de baja a créditos incobrables, así como previo el ejercicio de la acción coactiva agotará, especialmente para grupos de atención prioritaria, instancias de negociación y mediación. En ambos casos deberá contar con la autorización previa del ejecutivo de los gobiernos autónomos descentralizados.

La Controlaría General del Estado fijará el monto y especie de la caución que deberá rendir la máxima autoridad financiera para el ejercicio de su cargo."

**Que**, el Código Tributario en el artículo 308 establece: "Notas de crédito.- Aceptada la reclamación de pago indebido o del pago en exceso, por la competente autoridad administrativa o por el Tribunal Distrital de lo Fiscal, en su caso, se emitirá la nota de crédito o cheque respectivo o se admitirá la compensación a que hubiere lugar, con obligaciones tributarias pendientes que tuviere el mis o contribuyente o responsable. El administrador del tributo reglamentará la forma, oportunidad y parámetros de liquidación y reembolso de los tributos indebida o excesivamente pagados. El término para el reembolso, en ningún caso, será mayor de sesenta días contados desde la fecha en que el acto administrativo o sentencia se encuentren ejecutoriados."

**Que**, el Código Orgánico Integral Penal COIP en su artículo 201 establece: "Ocupación, uso ilegal de suelo o tráfico de tierras.- La persona que para obtener provecho propio o de terceros, promueva u organice la ocupación o asentamiento ilegal en terrenos ajenos, será sancionada con pena privativa de libertad de cinco a siete años.

El máximo de la pena se impondrá a la persona que sin contar con las autorizaciones administrativas necesarias de fraccionamiento de un predio urbano o rural ofrezca en venta lotes o parcelas de terreno del predio y reciba del público, directa o indirectamente, dinero o cualquier otro bien de su patrimonio.

Si se determina responsabilidad penal de la persona jurídica, será sancionada con la extinción y multa de cien a doscientos salarios básicos unificados del trabajador en general."

**Que**, con el fin de viabilizar la legalización mediante el otorgamiento de escrituras públicas de los poseedores adjudicándoles los lotes correspondientes y su incorporación al catastro de predios urbanos y rurales del cantón Francisco de Orellana, el Concejo Municipal, que es el órgano de legislación y fiscalización del cantón Francisco de Orellana en uso de las atribuciones que le confiere el artículo 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización:



**EXPIDE:**

**LA ORDENANZA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO PARA LA ADJUDICACIÓN DE PREDIOS MUNICIPALES EN SUELO URBANO, DE EXPANSIÓN URBANA Y CABECERAS PARROQUIALES DEL CANTÓN FRANCISCO DE ORELLANA.**

**CAPÍTULO I**

**GENERALIDADES**

**Artículo 1.- Ámbito.-** La presente ordenanza se aplica de forma obligatoria para la adjudicación de predios municipales en suelo urbano, de expansión urbana y cabeceras parroquiales en los predios de propiedad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana.

**Artículo 2.- Objetivos.-** La presente ordenanza tiene los siguientes objetivos:

1. Legalizar y proceder con la adjudicación de predios municipales en suelo urbano, de expansión urbana y cabeceras parroquiales.
2. Establecer la cabida, superficie, linderos y uso de suelo; así mismo realizar un censo socio-económico y verificar su calidad de poseedores de buena fe y el tiempo mínimo de posesión, a fin de evitar el enriquecimiento injusto del titular.
3. Regular, el procedimiento para la adjudicación de predios municipales en suelo urbano, de expansión urbana y cabeceras parroquiales, que carecen de título de propiedad.
4. Contribuir, al proyecto de vida de las familias asentadas en el cantón Francisco de Orellana.
5. Precautelar, la finalidad de los bienes inmuebles que forman parte del patrimonio municipal existente dentro del catastro.

**Artículo 3.- De la posesión.-** Se entenderá por poseedor a la persona que haya permanecido en el predio por un periodo de no menor a tres años ininterrumpidos.

**Artículo 4.- Bienes de Dominio Público:** Son bienes de dominio público aquellos cuya función es la prestación de servicios públicos de exclusiva competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana. Los bienes de dominio público son inalienables, inembargables e imprescriptibles.



**Artículo 5.- Bienes de Dominio Privado.-** Constituyen bienes de dominio privado los que no están destinados a la prestación directa de un servicio público, sino a la producción de recursos o bienes para la financiación de los servicios del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana.

**Artículo 6.- Procedencia de la legalización de bienes inmuebles municipales y sus beneficiarios.-** Los bienes sujetos a legalizarse por medio de la presente ordenanza, serán aquellos de dominio privado del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Francisco de Orellana, y como beneficiarios se reconocerán a las personas, sea ésta natural o jurídica, que haya permanecido por un periodo de tres años ininterrumpidamente.

Téngase en cuenta que los años de posesión se considerarán desde que la persona que solicite la adjudicación haya cumplido su mayoría de edad (18 años).

**Casos especiales.-** Excepcionalmente se reconocerá como poseionario a personas que no cumplan con la condición de ser mayores de edad en los siguientes casos:

1. Cuando el poseionario que consta en los censos municipales haya fallecido y el predio quede a favor de sus hijos menores de edad, con un tutor.
2. Cuando los poseionarios se hayan divorciado o separado y renuncien a derecho de posesión a favor de sus hijos menores de edad.

**Artículo 7.-** El alcalde o alcaldesa es la primera autoridad del ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, y por ende le corresponde de manera exclusiva la facultad ejecutiva. El concejo municipal es el órgano de legislación y fiscalización y le corresponde en el ejercicio de la facultad normativa expedir acuerdos y resoluciones. El órgano legislativo decidirá el mecanismo y forma de pago.

**Artículo 8.- Del procedimiento.-** Para la adjudicación de predios municipales en suelo urbano, de expansión urbana y cabeceras parroquiales, se cumplirá estrictamente con el siguiente procedimiento:

1.- El o los poseionarios del inmueble presentarán su solicitud de adjudicación al Alcalde o Alcaldesa, la que debe contener la siguiente documentación:

1.1- Copia de la cédula de ciudadanía y del certificado de votación vigente (legible) que acredite que se encuentra domiciliado en el cantón Francisco de Orellana.

2.- Esta solicitud es sumillada por la máxima autoridad a la Dirección de Gestión de Riesgos y Planificación para que se emita un informe de riesgos del predio a escriturar. En este informe se



dará a conocer las condiciones de tenencia del predio, las condiciones técnicas y condiciones de riesgos y demás datos que sean de importancia para que la Máxima Autoridad autorice la continuidad del proceso de escrituración. El Informe autorizado por la Máxima Autoridad es enviado a la Dirección de Desarrollo Humano para que se emita el informe socioeconómico a la Dirección de Planificación Territorial para que continúe con el trámite.

3.- La Dirección de Planificación Territorial realizará un informe técnico en el que debe constar datos como: años de posesión, fotografías del predio donde se muestre si está ocupado o no, dimensiones, áreas, linderos, afectaciones si las hubiere.

4.- La Dirección de Gestión de Desarrollo Humano, presentará un informe socio-económico del poseionario, el mismo que deberá contar con la aprobación de la máxima autoridad, y que en el caso de ser favorable será remitido a la Dirección de Planificación Territorial, caso contrario se notificará motivadamente al peticionario.

Luego de tener el informe aprobado y el informe socioeconómico parte por la máxima autoridad, el usuario debe presentar los siguientes requisitos en las ventanillas de la Dirección de Planificación Territorial;

- Formulario de línea de fábrica.
- Formulario de solicitud de lote.
- Dos copias legibles de la cédula y certificado de votación.
- Certificado de no poseer bienes inmuebles urbanos otorgado por el Registro de la Propiedad.
- Certificado de no poseer bienes inmuebles urbanos otorgado por la Jefatura de Avalúos y Catastros.
- Certificado de no adeudar al Municipio.

En el caso de ser cónyuges o tener la unión de hecho reconocida deberá presentar la documentación de la pareja.

5.- La Dirección de Planificación Territorial, deberá cumplir con la inspección técnica in situ y elaborar los Informes técnicos correspondientes, para la elaboración de línea de fábrica.

6.- La Dirección de Planificación Territorial remitirá todo el expediente de cada solicitante a la Jefatura de Avalúos y Catastros para su respectivo registro y avance del mismo:

- Solicitud de los poseionarios dirigida a la señora Alcaldesa.
- Informe socio económico.



- Informe de planificación con el autorizo de la Máxima Autoridad.
- Línea de fábrica.
- Formulario de solicitud de lote. (vacío se llenará en catastros).
- Copia legibles de la cédula y certificado de votación.
- Certificado de no poseer bienes inmuebles otorgado por el Registro de la Propiedad.
- Certificado de no poseer bienes inmuebles otorgado por la Jefatura de Avalos y Catastros.
- Certificado de no adeudar al Municipio.
- Certificado de censo municipal (se lo obtiene de los datos del censo municipal y verificado con la inspección en el sitio).
- Certificado de riesgos del predio (lo emite la Dirección de Gestión de Riesgos).

7.- El expediente con toda la documentación anteriormente descrita, se remitirá desde la Jefatura de Avalúos y Catastros, a la Comisión de Planificación del Desarrollo y del Ordenamiento Territorial quien revisará todo el expediente y realizará una inspección y emitirá un informe de constatación in situ y verificación de cumplimiento de requisitos en el término de diez días.

Este informe y el expediente completo se remiten a la Jefatura de Avalúos y Catastros para el respectivo cálculo de valores que deberán ser cancelados en las ventanillas de recaudación.

8.- Luego de la aprobación de la Comisión de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. La Jefatura de Avalúos y Catastros realizará el Informe de pago en el que se contiene un resumen de todo el expediente y a la vez se da a conocer el valor catastral del bien a adjudicar, este informe es enviado a Alcaldía, quien remitirá a la Dirección de Gestión Financiera para que se realice el respectivo proceso de cobro. Y a la Dirección Jurídica para la elaboración de la minuta.

9.- Luego de que el usuario realice el pago de las obligaciones tributarias debe presentar en la secretaria de la Procuraduría Sindica Municipal el título de crédito original del pago que será adicionado al proceso. La Dirección Jurídica aplicará los controles respectivos para cada caso, en base a esta constatación se llenarán los formularios respectivos y se elaborará la minuta.

**Artículo 9.- Prohibición de enajenar.-** Los lotes de terrenos adjudicados, quedarán constituidos en patrimonio familiar y no podrán ser enajenados durante un plazo de diez años contados a partir de la adjudicación; luego de lo cual quedarán en libertad de enajenarse, siempre y cuando no tengan valores pendientes de pago con el Gobierno Autónomo Descentralizado Francisco de Orellana. Ref. Art. 596, numeral 5, inciso segundo del COOTAD.

El bien inmueble podrá ser hipotecado a BanEcuador B.P., al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social IESS; al Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda MIDUVI para beneficiarse de los programas de incentivos para vivienda, bono para vivienda nueva y mejorada, de esta manera el



bien quedará hipotecado a una institución pública y no perderá el fin social. También se podrá hipotecar para créditos educativos y por enfermedades catastróficas debidamente justificadas.

Si la información proporcionada por el solicitante para el levantamiento de hipoteca es falsa y faltare a la verdad, se anulará el trámite y no se levantará la hipoteca hasta que se cumpla los años de patrimonio familiar.

**Artículo 10.- Valoración del inmueble y forma de pago.-** Para la fijación del justo precio a quien pretende ser titular del dominio, el valor del suelo se establecerá en sectores homogéneos por metro cuadrado. Aclarando que la actualización del catastro y su incorporación de predios urbanos y rurales, incrementará los tributos prediales, tomando en cuenta las siguientes consideraciones:

- 1) La Dirección de Gestión de Planificación Territorial, a través de la Jefatura de Avalúos y Catastros, previo al cumplimiento de procedimientos técnicos, determinará la valoración catastral de la propiedad urbana y rural.
- 2) Conforme a lo dispuesto en los Arts. 30, 31, 375 y 376 de la Constitución de la República del Ecuador, a fin de cumplir con el objeto social del suelo urbano, en lo relacionado al derecho ciudadano a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna con independencia de su situación social y económica, el valor del suelo; y, de conformidad con el numeral 6 del Art. 596 del COOTAD, que determina la venta directa sin necesidad de subasta a los poseedores del predio sin tomar en cuenta las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía, aplicando el principio de subsidiaridad; se determina que el beneficiario de la adjudicación, cancelará el porcentaje correspondiente para cada caso y que se encuentra en la tabla de porcentajes para adjudicaciones de tierras contenida en el numeral 3 del artículo 10; en base al valor catastral real. Este pago se lo realizará únicamente en las ventanillas de recaudación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana.
- 3) En aplicación al ejercicio y disfrute de los derechos de ciudadanía, el buen vivir, el derecho a un hábitat seguro y vivienda digna; y, para reorientar los recursos y bienes públicos para compensar las inequidades y garantizar la satisfacción de las necesidades básicas, sin discriminación alguna, se aplicará la siguiente tabla de cobro:

TABLA DE PORCENTAJES A CANCELAR PARA ADJUDICACIÓN DE TIERRAS

INGRESOS POR FAMILIA		SUBSIDIO	PAGA
DESDE	HASTA		
0	1150	99%	1%
1151	2250	90%	10%
2251	3000	70%	30%
3001	4000	50%	50%
4001	adelante	0%	100%



- 4) Los lotes adjudicados y que quedaron constituidos en patrimonio familiar luego de haber transcurrido el plazo de diez años contados a partir de la adjudicación quedarán exentos de este gravamen, por haberse cumplido el fin por el cual se adjudicó el lote de terreno.
- 5) Los beneficiarios que no cuenten con el valor total a cancelar podrán solicitar facilidades de pago como lo establece el artículo 152 del Código Tributario. Se aclara que la suscripción del convenio no exime del pago de los intereses que se generaren hasta la finalización del mismo.

**Artículo 11.- Gastos administrativos, notariales y de registro de la propiedad.-** Los gastos que demande el trámite hasta su legalización, estará a cargo de los beneficiarios.

**Artículo 12.- Prohibición.-** No podrán beneficiarse de la adjudicación de predios municipales y en suelo urbano, de expansión urbana y cabeceras parroquiales:

- a) El alcalde o alcaldesa elegidos por votación popular;
- b) Los concejales o concejalas elegidos por votación popular;
- c) Todos los servidores de libre nombramiento y remoción del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana;
- d) Personas que no se encuentren domiciliadas en el Cantón Francisco de Orellana; y,
- e) Personas que no cuenten con la cédula ciudadanía o identidad ecuatoriana.

**Excepción.-** Se exceptúa de las prohibiciones anteriormente establecidas, los servidores públicos que demuestren su posesión anterior a esta ordenanza, y que cumplan con los requisitos establecidos en la Ley y Ordenanza.

**Artículo 13.-** No se podrán acoger subsidio las personas naturales o jurídicas:

- a) Que generen una actividad económica con ingresos superiores a los determinados en la tabla de porcentajes para adjudicaciones de tierras contenida en el numeral 3 del artículo 10 de esta ordenanza.
- b) Quienes hayan sido beneficiarios de terrenos municipales con anterioridad (se tomará en cuenta el análisis socio económico realizado por la Dirección de Gestión de Desarrollo Humano).
- c) Quienes hayan procedido a efectuar fraccionamientos de manera total o parcial de un inmueble situado en el área urbana, de expansión urbana y rural con fines comerciales sin contar con la respectiva autorización municipal.



- d) Quienes habiendo tenido un lote municipal en posesión y que hayan renunciado a su lote, solicitado el cambio de nombre a favor de otra persona.
- e) Quienes hayan tenido un bien inmueble municipal y que este bien haya sido objeto de un traspaso de dominio.

**Artículo 14.- Superficie mínima y máxima de los predios.-** Para la fijación de las dimensiones y superficies mínimas y máximas para adjudicación de predios municipales y regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano, de expansión urbana y cabeceras parroquiales, se aplicará las normas que al efecto contenga el Plan de Ordenamiento Territorial; es decir en ningún caso menor a los 200 m<sup>2</sup> ni mayor a los 600m<sup>2</sup>.

~~Excepto en asentamientos humanos de hechos consolidados que obligatoriamente el lote se convierta en un espacio residual (en este caso será aprobado por la Máxima Autoridad mediante informe técnico pero por lo menos cumplirá con un frente mínimo de 10 ml o con el área de 200mt. Con el propósito de garantizar la iluminación, ventilación de la futura construcción). Para casos excepcionales que el área sea inferior a 200 m<sup>2</sup>, se podrá aceptar hasta el 10% menos de área siempre y cuando el predio este ubicado en un asentamiento de hecho y cumpla las condiciones de habitabilidad.~~

Esta superficie mínima será el área útil que se tiene luego de que se apliquen todos los criterios de servidumbre y riesgos según fuere en caso. Además, solo aplica para terrenos municipales que serán adjudicados.

Si algún predio de área inferior se encuentra aprobado en el plano base con planos firmados y resolución de concejo), se procederá a dar paso a la adjudicación sin considerar el lote mínimo.

**Artículo 15.- Normas de regulación urbana.-** En la línea de fábrica que se entregará al usuario deben incluirse todas las normas de regulación urbana correspondiente al barrio o sector en el que se encuentre ubicado el predio. Esta información estará contenida en las fichas de planeamiento del Plan de Ordenamiento Urbano POU; esto referente a retiros y alturas de piso.

**Artículo 16.- Reversión.-** Si el propietario o propietaria se encuentra en mora del convenio de pago y no ha realizado la construcción de mejoras en el 25% por lo mínimo sobre el lote de terreno de su propiedad que fue adjudicado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, durante los (3) tres años, el bien inmueble se revertirá a la Municipalidad, sin derecho a reclamo alguno; y, será el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana quien decida el destino del bien inmueble. Los (3) tres años, serán contados desde el día que se realice la adjudicación.

#### DISPOSICIONES TRANSITORIAS



**PRIMERA.- Regularización de las edificaciones.-** Las personas naturales o jurídicas que han procedido a construir edificaciones, que no estén autorizadas y calificadas por la Dirección de Planificación Territorial, en el plazo de 180 días, deberán proceder a viabilizar el reconocimiento de dichas construcciones, dentro del marco de planificación y ordenamiento de la ciudad, caso contrario el incumplimiento constituirá infracción administrativa y se procederá conforme a Ley y ordenanza N° OM-007-2011.

**SEGUNDA.- Construcciones no reguladas.-** Las personas naturales o jurídicas que han procedido a construir edificaciones, y que se encuentren construidas fuera de la línea de fábrica y de linderación, previo a la adjudicación correspondiente deberán proceder con el desmontaje de la estructura de inmediato.

**TERCERA.-** Se podrá realizar una adjudicación de predios municipales en suelo urbano, de expansión urbana y cabeceras parroquiales, por núcleo familiar. Para determinar el núcleo familiar al momento de la adjudicación se tomará en cuenta los grados de consanguinidad y de afinidad con beneficiarios de adjudicaciones anteriores de conformidad con los informes de la Dirección de Gestión de Desarrollo Humano.

**CUARTA.-** Por cumplimiento de las recomendaciones de la Contraloría General del Estado no se realizará ninguna reliquidación, para evitar la afectación a los ingresos municipales y su presupuesto. De esta manera los trámites ingresados conforme a la ordenanza OM- 005-2017 para reliquidación quedan insubsistentes.

**QUINTA.-** Si en el proceso hubiere alguna alteración de documentos y fuere detectada, aún a pesar de haber culminado el trámite, se enviará el expediente a la Procuraduría Síndica quien emitirá el informe jurídico respectivo y será remitido al Pleno del Concejo Municipal quien resolverá sobre la nulidad del proceso mediante resolución motivada. De esta manera el Gobierno Municipal tomará el dominio del bien inmueble.

**SEXTA:** Todo trámite es personal, si alguien pretende realizar un trámite a nombre de otra persona deberá contar con un poder especial notariado donde se detalle claramente las atribuciones que le arroga el propietario del bien inmueble.

No se presentará poder especial, será válida una autorización notariada en los siguientes casos:

- Que el trámite lo esté realizando parientes contemplados dentro del segundo grado de consanguinidad o de afinidad.
- Que el trámite lo esté realizando el/a cónyuge.



**SÉPTIMA.-** A partir de la vigencia de la presente ordenanza se procederá con los trámites administrativos de titularización, hasta el 31 de diciembre de 2019.

**OCTAVA.-** Para establecer un control eficaz de la adjudicación con esta ordenanza la Procuraduría Síndica Municipal, llevará un registro de tramites a los que se elaboró la minuta y que culminaron en adjudicación con sus respectivos detalles. De igual manera la Jefatura de Avalúos y Catastros llevará un registro de los trámites que se despacharon con informe de pago y el comparativo de cuantos predios han sido catastrados.

**NOVENA.-** La Dirección de Gestión de Riesgos tendrá un criterio mandatorio en el proceso de adjudicación ya que no se podrá adjudicar ningún predio que se encuentre en la zona de riesgo ya sea por inundaciones, movimiento de masa, pendientes altas, servidumbres de paso, áreas de protección de ríos, drenajes, esteros, áreas de protección de oleoductos, gaseoductos y otros que representen peligro para vida humana.

**DÉCIMA.- Casos adicionales.-** Las personas que en el año 2016 empezaron su trámite deberán acogerse a lo siguiente:

1. Si el trámite solo avanzó hasta la Dirección de Planificación Territorial y no se emitió el informe de pago; podrá retomar el trámite y acogerse a la ordenanza, cumpliendo con la respectiva actualización de documentos.
2. Si desde la Dirección de Planificación Territorial se emitió el informe de pago a Alcaldía y el trámite fue remitido a la Dirección de Gestión Financiera y está a la vez emitió el Título de Crédito para el cobro del valor por concepto de venta de tierras, debe continuar el trámite y no podrá acogerse a la ordenanza, cancelando el valor emitido.
3. Si el usuario canceló el valor por venta de tierra en las ventillas de recaudación del Gobierno Municipal y no culminó el trámite hasta obtener su escritura, debe continuar el trámite y no podrá acogerse a la ordenanza.

**DECIMA PRIMERA.-** Esta ordenanza es aplicable para los todos los asentamientos humanos municipales con sus planos aprobados por el Gobierno Municipal que sean de propiedad municipal que estén ubicados en la cabecera cantonal y las cabeceras parroquiales y que cuenten con predios no escriturados. Para esto el Gobierno Municipal de Francisco de Orellana por medio de la Jefatura de Avalúos y Catastro certificará a los posesionarios que se encuentren registrados en el censo municipal de cada barrio; además esta información será corroborada por una inspección de campo que la realizará un técnico de la Dirección de Planificación Territorial. Considérese al censo y registro municipal como la única herramienta para la adjudicación, es decir que se adjudicará a quienes consten en el censo municipal y que en la inspección se verifique la posesión y ocupación del lote. Si la persona que solicita la escritura no se encuentra registrado en el censo municipal; está



obligado a justificar como ingreso a ocupar ese lote sin permiso del municipio, esto se lo realizará en una audiencia ante la máxima autoridad municipal.

**DECIMA SEGUNDA.-** No se permitirá por ningún motivo cambios de nombre en los lotes municipales sin que se haya consultado al Gobierno Municipal quien es el administrador de los terrenos municipales y quien decide el destino de los mismos. Por otro lado se aclara que los censos que el municipio maneja deben ser respetados, por lo que no pueden ser cambiados por acuerdos de terceros que realicen al margen del municipio. De esta manera ningún ciudadano puede vender, ocupar, negociar o recibir prendas a cambio de los lotes del municipio, si se lo hiciere se considerará como una falta muy grave y no se reconocerá acuerdos entre terceros sobre bienes municipales más por lo contrario se procederá como establece el Código Orgánico Integral Penal COIP.

**DECIMA TERCERA.-** Sin perjuicio de la aplicación de esta ordenanza la Dirección de Gestión de Desarrollo Humano y la Dirección de Planificación Territorial, a través de la Jefatura de Avalúos y Catastros deberán levantar el respectivo censo de poseedores de los asentamientos municipales.

**DECIMA CUARTA.-** La Procuraduría Sindica Municipal deberá definir los requisitos y medios de verificación para el levantamiento de hipoteca por situaciones emergentes de salud y educación según lo establece el artículo 9 de este cuerpo legal.

**DECIMA QUINTA.-** No se permitirá el asentamiento y ocupación informal del suelo por ningún motivo, nadie podrá asentarse en calzadas, aceras, bordillos, franjas de protección de ríos, esteros, quebradas y lagunas, franjas de protección del oleoducto, franjas de protección de la línea de alta tensión, franja de servidumbre de paso, área de protección de las vías en cualquiera de sus categorías, áreas verdes y recreativas y demás que establezca la ley. Si llegare a darse un asentamiento informal u ocupación de áreas públicas sin autorización municipal. Se lo tomará como una falta grave y se procederá desde la Dirección Justicia, Policía y Vigilancia con el desalojo inmediato.

**DECIMA SEXTA.-** Los predios adjudicados deberán someterse a las normas de regulación contenidas en el Plan de Ordenamiento Urbano de Francisco de Orellana, respecto a retiros, alturas permitidas, cálculo de COS y CUS. Quienes ocupen los retiros serán sancionados con el 10% del Salario Básico Unificado del Trabajador en general por cada metro cuadrado construido, sin perjuicio de la orden de demolición con la que será notificado el infractor.

**DECIMA SEPTIMA.-** Cada ciudadano que ha sido beneficiario de un predio debe comprometerse a sembrar como mínimo un árbol en su lote si este fuere de 200 metros cuadrados, en el caso de 400 metros cuadrados deberá sembrar 2 árboles como mínimo. Por ningún motivo el lote será 100% impermeabilizante, es decir todo cubierto de hormigón, por lo que cada lote deberá conservar un



mínimo del 25% de espacio verde o suelo filtrante con el fin de evitar inundaciones por falta de infiltración de agua lluvia.

**DECIMA OCTAVA.-** Si por situaciones imprevistas es necesario y urgente modificar la conformación de alguna manzana o lotes dentro un plano ya aprobado, esta propuesta de aprobación será llevada al Concejo Municipal para su análisis y aprobación.

**DECIMA NOVENA.** - Si el usuario se cambia de domicilio con el fin de obtener la escritura, no podrá obtenerla si desde la fecha del cambio hasta la fecha del trámite no se hayan cumplido los tres años que establece el Código Civil, pues la posesión comprobada arrancará desde el día que se haya domiciliado en el Cantón Francisco de Orellana; ya que es el único medio de verificación documental para la institución, en este caso la máxima autoridad decidirá el destino del lote.

Si el solicitante consta en el censo municipal y se evidencia su posesión de más de tres años podrá realizar el proceso de escrituración considerando el cambio de domicilio.

**VIGÉSIMA.-** Si el usuario luego de haber ingresado los requisitos y realizado el trámite para escritura no culminó y abandona el proceso durante un año, el trámite quedará anulado y deberá empezar de nuevo todo el proceso, sin derecho a reclamo alguno.

#### DISPOSICIÓN GENERAL

**PRIMERA.-** En el caso de que el beneficiario de la adjudicación de un predio municipal requiera realizar el traspaso de dominio del mismo antes de los plazos establecidos en la presente ordenanza, deberá cancelar el valor total determinado en el avalúo municipal.

**SEGUNDA.-** No se reconocerá ventas ilegales de terrenos que pertenecen al GAD Municipal Francisco de Orellana.

#### DISPOSICIONES REFORMATARIAS Y DEROGATORIA

**PRIMERA.-** Deróguense las siguientes ordenanzas: OM-017-2015 (Ordenanza que regula el procedimiento para la adjudicación de predios municipales y regularización de asentamientos humanos de interés social en el suelo, de expansión urbana, cabeceras parroquiales del Cantón Francisco de Orellana), OM-005-2017 (Ordenanza Reformatoria a la Ordenanza que regula el procedimiento para la adjudicación de predios municipales y regularización de asentamientos humanos de interés social en el suelo, de expansión urbana, cabeceras parroquiales del Cantón Francisco de Orellana) y con relación OM-007-2011 (Ordenanza para la adjudicación y venta de terrenos municipales, cercado y limpieza de terrenos ubicados en la zona urbana de expansión



urbana del Cantón Francisco de Orellana) reformese y sustituyase aquellas disposiciones contrarias a la presente ordenanza.


#### DISPOSICION FINAL

**PRIMERA.-** La presente ordenanza entrara en vigencia a partir de la fecha de su aprobación, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, la gaceta Oficial y dominio web de la Institución.

Dado y suscrito en la Sala de Sesiones del Concejo de Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Francisco de Orellana a los 10 días del mes noviembre de 2017.

  
Abg. Anita Carolina Rivas Párraga

ALCALDESA DE FRANCISCO DE ORELLANA

  
Abg. Hernán Tumbaco Arias

SECRETARIO GENERAL




**CERTIFICO:** Que la **ORDENANZA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO PARA LA ADJUDICACIÓN DE PREDIOS MUNICIPALES EN SUELO URBANO, DE EXPANSIÓN URBANA Y CABECERAS PARROQUIALES DEL CANTÓN FRANCISCO DE ORELLANA**, fue conocida, discutida y aprobada, en primer y segundo debate, en sesiones extraordinarias del 20 de octubre de 2017 y 10 de noviembre del 2017 respectivamente y de conformidad con el párrafo quinto del artículo 322 del COOTAD, remito a la señora Alcaldesa para su sanción.

  
Abg. Hernán Tumbaco Arias.

SECRETARIO GENERAL

**ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA.-** Francisco de Orellana, a los diez días del mes de noviembre del año dos mil diecisiete, a las diecisiete horas con tres minutos.- **VISTOS:** Por cuanto la **ORDENANZA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO PARA LA ADJUDICACIÓN DE PREDIOS MUNICIPALES EN SUELO URBANO, DE EXPANSIÓN URBANA Y CABECERAS PARROQUIALES DEL CANTÓN FRANCISCO DE ORELLANA** está de acuerdo con la Constitución y Leyes de la República, de conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), sanciono la presente Ordenanza y ordeno su promulgación de conformidad al Art. 324 del COOTAD.

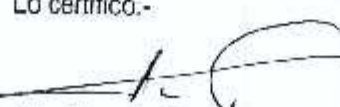
  
Abg. Anita Carolina Rivas Párraga

ALCALDESA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA



SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA.- Proveyó y firmó la ORDENANZA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO PARA LA ADJUDICACIÓN DE PREDIOS MUNICIPALES EN SUELO URBANO, DE EXPANSIÓN URBANA Y CABECERAS PARROQUIALES DEL CANTÓN FRANCISCO DE ORELLANA, la señora abogada Anita Carolina Rivas Párraga, Alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, en la fecha y hora señalada.

Lo certifico.-

  
**Abg. Hernán Tumbaco Arias**  
SECRETARIO GENERAL

