



OM-011-2017

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

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Constitución de la República del Ecuador CRE, en su artículo 30, garantiza a las personas el "derecho a un hábitat seguros y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica"; y, a su vez, establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tienen la competencia exclusiva para la planificación el derecho cantonal, así como para ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el Cantón (artículo 264, numeral 1 y 2).

Es indispensable que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, a través de la Dirección de Gestión de Planificación Territorial durante el año 2017, promueve procesos tendientes a regularizar aquellos asentamientos humanos de hecho y de derecho y consolidados que se encuentran en el Cantón Francisco de Orellana, siguiendo para el efecto un proceso socio organizativo, legal y técnico, que permita determinar los legítimos poseedores de los lotes, en cada asentamiento; y, por tanto, los beneficiarios del proceso de regulación.

El crecimiento en la zona urbana y de expansión urbana durante los últimos 30 años fue desordenado, con la presencia de prácticas mercantilistas de presuntos especuladores e invasores de tierras que impulsaron y promovieron asentamientos humanos de hecho, eludiendo el control y la planificación territorial. Los compradores de buena fe quienes, pese a ser poseedores de la tierra, no han podido obtener su título de propiedad, sufriendo en muchos casos presiones de los lotizadores informarles y lo más penoso aun viviendo sin servicios básicos y en condiciones de irregularidad.

Los asentamientos humanos de hecho y consolidados se denomina: Sector "El Mirador". Dicho sector que en la actualidad constituye un nuevo barrio, no cuenta con reconocimiento legal por parte de la municipalidad, por lo que la Dirección de Gestión de Planificación Territorial realizó el proceso tendiente a regularizar el mismo, a fin de dotar a la población beneficiaria de servicios básicos; y, a su vez, permitir que los legítimos poseedores cuente con escrituras públicas que garanticen el ejercicio del derecho a la vivienda, adecuada y digna, conforme lo prevé la Constitución del Ecuador.

El 15 de diciembre de 2016, se otorgó la Escritura Pública de Transferencia de Dominio a Título Gratuito, por parte del ciudadano Valladares Noboa Bhenee Ismael a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana.

En este sentido, la presente ordenanza contiene la normativa tendiente a la regularización del asentamiento humano y consolidado denominado: **Sector "El Mirador"**, a fin de garantizar a los beneficiarios el ejercicio de su derecho a la vivienda y el acceso a servicios básicos de calidad.



OM- 011-2017

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

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución de la República del Ecuador, publicada en el Registro Oficial N° 449, del 20 de octubre del año 2008; y, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, publicado en el registro oficial publicado en el Suplemento - Registro Oficial N° 303, del 19 de octubre del 2010, y, sus últimas disposiciones agregadas por la Ley Nro. 00, publicada en el Registro Oficial Suplemento Nro. 166 del 21 de enero del 2014, impone una visión reguladora del ordenamiento territorial que cambia el concepto de la tierra, concebida anteriormente como mercancía, y concibe al suelo urbano como sustento del derecho a la vivienda y al desarrollo equilibrado de la familia, en particular, y del ser humano en general.

Que, el artículo de la Constitución de la República del Ecuador (en adelante Constitución) establece 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 artículo 31 de la Constitución expresa que: "Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía."

Que, el artículo 240 de la Constitución establece que: "Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincia y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales (...)"

Que, el artículo 264 de la Constitución manifiesta que: "Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias (...) 1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural."

Que, el literal c) del artículo 54, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante "COOTAD"), señala como una función del gobierno autónomo descentralizado municipal la de establecer el régimen del uso del



suelo y urbanístico, para lo cual se debe determinar las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentaje para zonas verdes y áreas comunales.

Que, el artículo 57, del COOTAD, establece que las funciones del Concejo Municipal, entre otras, son: "a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanza cantonales, acuerdos y resoluciones; (...) x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra; y, (...) z) Regular mediante ordenanza la delimitación de los barrios y parroquias urbanas tomando en cuenta la configuración territorial, identidad, historial, necesidades urbanísticas y administrativas y la aplicación del principio de equidad interbarrial."

Que, el artículo 322 del COOTAD establece el procedimiento para la aprobación de las ordenanzas municipales.

Que, el artículo 486 del COOTAD establece que: "Cuando por resolución del organismo legislativo del gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano, se requiera regularizar barrios ubicados en su circunscripción territorial, el alcalde, a través de los organismos administrativos de la municipalidad, podrá, de oficio o a petición de parte, ejercer la potestad de partición administrativa (...)"

Que: El Art. 147 del COOTAD que trata sobre el ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda, acatando las disposiciones del artículo 375 de la Constitución, dispone: "El Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas. El gobierno central a través del ministerio responsable dictará las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado georeferenciado de hábitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad."

Que: El Art. 596 de la Ley Reformatoria del COOTAD, en su segundo inciso determina: "Cada Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano establecerá mediante ordenanza los criterios para considerar un asentamiento humano como consolidado o cualquier otra definición que requiera a fin de viabilizar la legalización de



asentamientos humanos de interés social en sus circunscripciones territoriales, en atención a sus propias realidades.

.. 2. Los gobiernos autónomos descentralizados cantonales o distritales establecerán la cabida, superficie y linderos del terreno donde se encuentra el asentamiento humano; asimismo, realizarán un censo socio-económico de los habitantes allí asentados y verificarán su calidad de poseesionarios de buena fe y el tiempo mínimo de posesión.

.. 6. 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 poseesionarios del predio sin tomar en cuenta las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía."

Que, la Ordenanza que Regula el Procedimiento para la Adjudicación de Predios Municipales y Regularización de Asentamientos Humanos de Interés Social en Suelo Urbano, de Expansión Urbana y Cabeceras Parroquiales del cantón Francisco de Orellana, fue discutida, conocida y aprobada, en Primer y Segundo debate en sesiones ordinaria y extraordinaria del 29 y 30 de diciembre de 2015, respectivamente; y, publicada en el Registro Oficial Suplemento Nro. 757 del 18 de mayo de 2016; y la ordenanza reformativa a la ordenanza que regula el procedimiento para la adjudicación de predios municipales y regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano, de expansión urbana y cabeceras parroquiales del cantón Francisco de Orellana, aprobada el 27 de abril de 2017, en sesión extraordinaria.

Que, se agrega el Acta de Mutuo Acuerdo, suscrita el 5 de abril de 2010, entre el propietario del bien inmueble; los ocupantes; y, la primera autoridad del ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana.

Que, la Dirección de Gestión Planificación Territorial es la encargada de procesar, canalizar y resolver los procedimientos para la regularización de la ocupación del suelo, en procura de agilizar la emisión de informes y demás trámites pertinentes para la legalización del Sector "El Mirador", ubicado en el cantón Francisco de Orellana, Provincia de Orellana.

Que, el 15 de diciembre de 2016, se otorgó la Escritura Pública de Transferencia de Dominio a Título Gratuito, por parte del ciudadano Valladares Noboa Bhenee Ismael a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana.

Que, se anexa el Informe Técnico Nro. 034-FJMS-GADMFO-DPT-2016, de fecha 18 de julio de 2016, suscrito por el Arq. Francisco Sánchez Técnico de Planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana; y,



En ejercicio de sus atribuciones legales en los artículos 30, 31, 240 y 264 numeral 1 de la Constitución de la República; artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

EXPIDE:

LA ORDENANZA QUE RECONOCE Y APRUEBA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO SECTOR "EL MIRADOR" A FAVOR DE SUS POSESIONARIOS U OCUPANTES.

Artículo 1. Objeto.- La presente Ordenanza tiene por objeto determinar el procedimiento para la regularización y adjudicación de predios de los asentamientos de hecho y consolidados en suelo urbano, con el propósito de dotarles en el futuro de servicios básicos y definir la situación jurídica de los poseedores, adjudicándoles los lotes correspondientes, con la finalidad de erradicar la informalidad en la tenencia de la tierra y el crecimiento desordenado en la ciudad de Puerto Francisco de Orellana. En consecuencia, todas las unidades de gestión del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana que intervengan en el proceso de regularización de los asentamientos humanos de hecho, deberán atender los requerimientos administrativos, técnicos, financieros y legales que les compete en forma obligatoria.

Artículo 2. De los planos y documentos presentados.- Los planos y documentos presentados son de exclusiva responsabilidad de la Dirección de Gestión de Planificación Territorial, donde se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado sector "El Mirador".

Las dimensiones y superficies de los lotes son las determinadas en el plano aprobatorio siendo en el futuro indivisibles. Por las condiciones de asentamiento humano de hecho y consolidado, se lo aprueba considerándolo de interés social.

Artículo 3. Especificaciones Técnicas.- Con el fin de regular y ejercer el uso y ocupación del suelo, procurar el bienestar material y promover el desarrollo económico, social y medio ambiental. A continuación se detallan los cuadros de áreas por manzanas que se presentan en el plano del sector "El Mirador" que realizó el Municipio, el cual fue entregado por la Jefatura de Topografía en Informe Técnico No. 160-GADMFO-JT-FM-2015:



CUADRO DE AREAS

MANZANA (N°)	LOTE (N°)	AREA (m ²)
MZ - 1	AREA VERDE 1	7,079.51m ²
	VEREDAS	375.38m ²
AREA TOTAL		7,457.79m²

CUADRO DE AREAS

MANZANA (N°)	LOTE (N°)	AREA (m ²)
MZ - 2	1	417.40m ²
	2	419.28m ²
	3	421.15m ²
	4	423.02m ²
	5	424.89m ²
	6	426.77m ²
	7	428.64m ²
	8	424.89m ²
	9	423.02m ²
	10	421.15m ²
	11	419.28m ²
	12	417.42m ²
VEREDAS		442.79m²
AREA TOTAL		5,507.53m²

CUADRO DE AREAS

MANZANA (N°)	LOTE (N°)	AREA (m ²)
MZ - 3	1	435.00m ²
	2	435.00m ²
	3	435.00m ²
	4	435.00m ²
	5	435.00m ²
	6	435.00m ²
	7	435.00m ²
	8	435.00m ²
	9	435.00m ²
	10	435.00m ²
	11	435.00m ²
	12	435.00m ²
VEREDAS		448.10m²
AREA TOTAL		5,668.10m²

CUADRO DE AREAS

MANZANA (N°)	LOTE (N°)	AREA (m ²)
MZ - 4	1	413.17m ²
	2	413.25m ²
	3	413.25m ²
	4	413.25m ²
	5	413.25m ²
	6	413.25m ²
	7	413.25m ²
	8	413.25m ²
	9	413.25m ²
	10	413.25m ²
	11	413.25m ²
	12	413.25m ²
VEREDAS		444.45m²
AREA TOTAL		5,557.09m²

CUADRO DE AREAS

MANZANA (N°)	LOTE (N°)	AREA (m ²)
MZ - 5	1	445.09m ²
	2	416.22m ²
	3	430.70m ²
	4	432.17m ²
	5	420.47m ²
	6	395.76m ²
	7	446.60m ²
	8	446.60m ²
	9	446.60m ²
	10	446.60m ²
	11	446.60m ²
	12	446.60m ²
VEREDAS		448.19m²
AREA TOTAL		5,668.11m²

CUADRO DE AREAS

MANZANA (N°)	LOTE (N°)	AREA (m ²)
MZ - 6	1	412.41m ²
	2	413.25m ²
	3	413.25m ²
	4	413.25m ²
	5	412.98m ²
	6	413.52m ²
	7	412.95m ²
	8	412.98m ²
	9	413.25m ²
	10	413.25m ²
	11	413.25m ²
	12	412.41m ²
VEREDAS		441.35m²
AREA TOTAL		5,368.10m²

CUADRO DE AREAS

MANZANA (N°)	LOTE (N°)	AREA (m ²)
MZ - 7	1	413.13m ²
	2	413.25m ²
	3	413.19m ²
	4	413.25m ²
	5	413.47m ²
	6	413.22m ²
	7	413.11m ²
	8	413.49m ²
	9	413.25m ²
	10	413.19m ²
	11	413.25m ²
VEREDAS		437.40m²
AREA TOTAL		4,663.19m²

CUADRO DE AREAS

MANZANA (N°)	LOTE (N°)	AREA (m ²)
MZ - 8	1	422.59m ²
	2	410.23m ²
	3	369.05m ²
	4	347.58m ²
	5	311.85m ²
	6	307.20m ²
AREA VERDE 7		1,732.79m²
VEREDAS		214.30m²
AREA TOTAL		4,105.67m²

CUADRO DE AREAS Y PORCENTAJES

AREA DE LOTES	32272.71m ²	57.52 %
AREA VERDE (Mz 1 Lote 1, Mz 3 Lote 7)	9832.40m ²	15.71 %
AREA ESTEREOAÑUNDO	134.13m ²	0.24 %
AREA VEREDAS	3254.75m ²	5.60 %
AREA CALLES	11637.83m ²	20.73 %
AREA TOTAL	56,111.82m²	100.00 %

[Handwritten signature]





Por lo antes expuesto y analizando el expediente de la aprobación del sector "El Mirador", se toma en consideración los siguientes aspectos:

- a) Mediante Escritura Pública de Partición Voluntaria Extrajudicial de Bienes Hereditarios, concedida por los señores: Noboa Cabrera Martha Cecilia; y sus hijos: Bhenee Ismael, Iván Santiago, Jairo Damián y Mayra Cecilia Valladares Noboa a favor del ciudadano Valladares Noboa Bhenee Ismael, de fecha 30 de agosto del 2010, ante el señor Dr. Salomón Merino Torres Notario Público del Cantón Francisco de Orellana, lote de terreno signado con el Nro. 21, ubicado en la Parroquia Luis de Armenia, Anexo Barrio Flor de Pantano, legalmente inscrito en el Registro de la Propiedad del Cantón Orellana, bajo el No. 29, del folio 133, del Tomo UNO, de 26 de octubre del 2010. Lote de Terreno de una superficie de 8 hectáreas con 04 áreas, dentro de los siguientes linderos: NORTE: Con el lote de Segundo Tómaló en 100 metros. Rumbo N66-20E; SUR: Con el Río Añango Yacu en 100 metros. Rumbo Variable.- ESTE: Con lote de Fidel Avendaño en 800 metros. Rumbo S18-30E.- OESTE: Con lote de Antonieta Tiwiran en 813 metros. Rumbo N.18-30W.
- b) El ciudadano Valladares Noboa Bhenee Ismael, entregó en donación de manera irrevocable, en forma gratuita el inmueble, tomando como referencia la existencia de las motivaciones que están anexadas. Mediante acto jurídico, se transfirió a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, representado por la Abg. Anita Carolina Rivas Párraga en calidad de Alcaldesa ya que constituye la primera autoridad del ejecutivo y por tal razón le corresponde ejercer la representación legal, el lote de terreno cuya área y espacio quedó destinado para legalizar la posesión y tenencia por parte de las ciudadanas y ciudadanos que se encuentran ocupando.
- c) Se deja expresa constancia que la donación se efectuó como cuerpo cierto, dentro de los linderos establecidos en el terreno, no obstante la indicación de cabidas, linderos y dimensiones, determinadas técnicamente por la Dirección de Gestión de Planificación Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana. Se aclara, que en el Informe Técnico Nro. 034-FJSM-GADMFO-DPT-2016, de fecha 18 de julio de 2016, suscrito por el Arq. Francisco Sánchez, informa, comunica y anuncia que en la Escritura Pública constan 8.04 hectáreas; pero, ocurre, sucede y acontece que en el levantamiento planimétrico realizado por el Grupo de Topografía Nro. 4, se obtienen 5.61 hectáreas, preexistiendo un faltante de 2.43 hectáreas. En consecuencia, la donación sería únicamente de las 5.61 hectáreas, que es lo único existente.
- d) La Dirección de Gestión de Planificación Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana procedió a la realización del censo, registro, padrón y anotación mediante una Inspección In Situ y se determinó la

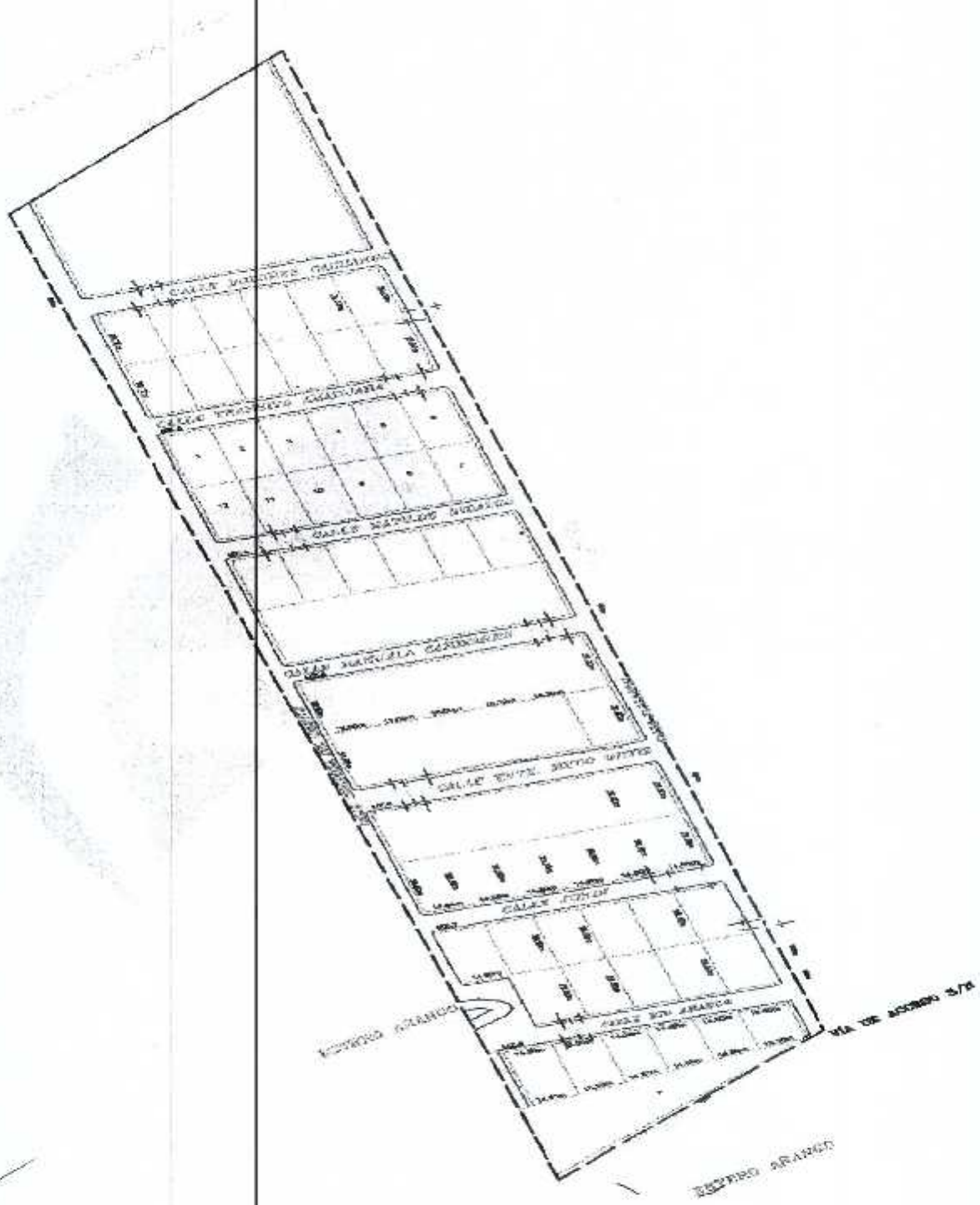


existencia de 76 lotes de terreno, identificado a cada uno de los supuestos poseesionarios. Asimismo, quedaron determinadas las áreas verdes, comunales y vías.

CUADRO DE RUMBOS Y DIMENSIONES			
VÉRTICES	RUMBO	MEDIDAS	COLINDANTES
Norte	S42°57,55.55,W	118.99 m	Con el lote del Segundo Tómaló
Sur	N45°11,00.37,E	111.15 m	Con el Estero Añango y la Vía de acceso S-N
Este	N15°48,59.40,W	566.58 m	Con el lote del Sr. Fidel Avendaño
Oeste	S16°16,57.79,E	558.81 m	Con el lote de la Sra. Antonieta Tiwiran
ÁREA TOTAL			5,61 m2

CUADRO DE ÁREAS Y PORCENTAJES		
Área de lotes	32272,71 m2	57,52%
Área verde- Mz 1, Mz 8 lote 7	8812,40 m2	15,71%
Área Estero Añango	134,13 m2	0,24%
Áreas Verdes	3254,76 m2	5,80%
Área Calles	11637,83 m2	20,73%
Área Total	56111,83 m2	100,00%

PLANO DEL BIEN INMUEBLE



[Handwritten signature]





Es decir, que pasarían a constituirse en una sola área de terreno, en un solo cuerpo cierto el manzaneo, áreas de los lotes de terreno; y, la posesión u ocupación por las ciudadanas y ciudadanos plenamente identificados que constan claramente en el plano que se adjunta y que obra en la Dirección de Gestión de Planificación Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana.

Artículo 4. De las vías.- El asentamiento humano de hecho y consolidado completa un sistema vial de uso público, cuenta con una consolidación del 32 % y 11 años de existencia, razón por la cual los anchos viales se sujetarán a los planos determinados por la Dirección de Gestión de Planificación Territorial.

Artículo 5. De las obras a ejecutarse.- Las obras a ejecutarse en el asentamiento humano de hecho y consolidado, son las siguientes:

Obras a Ejecutarse	Porcentajes %
Calles compactadas, afirmadas y lastradas	40%
Calzadas:	0%
Bordillos:	0%
Aceras:	0%
Alcantarillado Sanitario:	0%
Alcantarillado Pluvial:	0%
Agua Potable:	0%
Manejo de Desechos Sólidos	50%
Espacios Públicos: Destinados al Desarrollo Social, Cultural y Deportivo.	15%
Energía Eléctrica:	100%

Artículo 6. Del plazo de ejecución de las obras.- El plazo de ejecución de la totalidad de las obras de urbanización, incluido el equipamiento del área comunal, es de conformidad al cronograma de obras donde se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado sector "El Mirador", plazo que se contará a partir de la fecha de sanción de la presente ordenanza. De estas obras todos los posesionarios y ocupantes pagarán las contribuciones especiales de mejoras.

Artículo 7. Del control de ejecución de las obras.- La Dirección de Gestión de Obras Públicas; Dirección de Gestión de Agua Potable y Alcantarillado; y, Dirección de Gestión de Planificación Territorial, realizarán el seguimiento en la ejecución y avance de las obras de urbanización hasta la terminación de las mismas, para la cual se emitirá un informe técnico de obras públicas.

Artículo 8. De la ejecución de obras.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana ejecutará las obras, cuyo costo estará a cargo de todos los propietarios de los lotes, además de un recargo del 30 %.

Artículo 9. Hipoteca y Prohibición de Enajenar.- De conformidad con la Ordenanza que Regula el Procedimiento para la Adjudicación de Predios Municipales y Regularización de Asentamientos Humanos de Interés Social en Suelo Urbano, de Expansión Urbana y



Cabeceras Parroquiales del cantón Francisco de Orellana; y, sus respectivas reformas, 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 Municipal Francisco de Orellana. Ref. Art. 596, numeral 5., inciso segundo, COOTAD.

Por razones de mejora en la calidad de vida, se podrá subrogar el bien raíz, por otro que brinde óptimas condiciones, en cuyo caso el nuevo bien inmueble quedará gravado con patrimonio familiar. Del mismo modo, el bien inmueble podrá ser hipotecado 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.

La única realidad es que los ecuatorianos aún están lejos de superar algunas de las enfermedades que más muertes provocan, porque su estilo de vida no ha cambiado, ante esta dolorosa situación, de manera excepcional, por situaciones emergentes de salud y educación que deberán ser debidamente documentadas y probadas, se podrá autorizar la enajenación del bien inmueble, en tales casos se requerirá la autorización de la primera autoridad del ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana.

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.

Artículo 10. Precio 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. 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 con la adjudicación, únicamente cancelará el 1% del valor catastral real. Sin discriminación alguna, se genera una subvención del 99% del valor del inmueble. Pago que se realiza en consideración de la situación social y económica.

Los plazos para efectuar el pago se determina de la siguiente manera:

RANGO EN USD	PLAZOS
HASTA DOS SALARIOS BASICOS UNIFICADOS	12 MESES
DE DOS SALARIOS BASICOS UNIFICADOS EN ADELANTE	18 MESES

Artículo 11. Gastos notariales y de registro.- Los gastos que demande el trámite de la escritura pública hasta su inscripción en el Registro de la Propiedad del Cantón Francisco de Orellana y su legalización, estará a cargo de los beneficiarios con la adjudicación.



Artículo 12. De la protocolización e inscripción de la ordenanza.- Los posesionarios y ocupantes del predio donde se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado sector "El Mirador", se comprometen a protocolizar la presente ordenanza ante Notario Público e inscribirla en el Registro de la Propiedad del cantón Francisco de Orellana, con todos sus documentos habilitantes.

Artículo 13. Potestad de ejecución.- Para el fiel cumplimiento de las disposiciones de esta ordenanza, y en caso de que no se hayan cumplido los plazos establecidos, se podrá solicitar el auxilio de la Policía Nacional o ejecutar en forma subsidiaria los actos que el obligado no hubiere cumplido, a costa de este. En este evento, se podrá recuperar los valores invertidos, por la vía coactiva, con un recargo del veinte por ciento (20%) más los intereses correspondientes.

Artículo 14. Del procedimiento.- Para la adjudicación de predios municipales y regularización de asentamientos humanos de interés social en el sector "El Mirador", se cumplirá estrictamente con lo dispuesto en la Ordenanza que Regula el Procedimiento para la Adjudicación de Predios Municipales y Regularización de Asentamientos Humanos de Interés Social en Suelo Urbano, de Expansión Urbana y Cabeceras Parroquiales del cantón Francisco de Orellana, que fue discutida, conocida y aprobada, en primer y segundo debate en sesiones ordinaria y extraordinaria del 29 y 30 de diciembre de 2015, respectivamente; y, Publicada en el Registro Oficial Suplemento Nro. 757 del 18 de mayo de 2016; y la Ordenanza reformativa a la Ordenanza que regula el procedimiento para la adjudicación de predios municipales y regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano, de expansión urbana y cabeceras parroquiales del Cantón Francisco de Orellana, aprobada el 27 de abril de 2017 en sesión extraordinaria.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA: Regularización de las edificaciones existentes.- Las personas naturales o jurídicas que han procedido a construir edificaciones, que no estén autorizadas y calificadas por la Dirección de Gestión de Planificación Territorial, en el plazo de 365 días, deberán proceder a viabilizar la legalización de dichas adjudicaciones, dentro del marco de planificación y ordenamiento de la ciudad, caso contrario el incumplimiento constituirá infracción administrativa y se procederá con el derrocamiento, desmontaje y en general el retiro, a costa del infractor.

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 derrocamiento, desmontaje y en general el retiro, a costa del infractor.

TERCERA: Grados de consanguinidad y afinidad.- Para la adjudicación del predio municipal y regularización de asentamientos humanos de interés social en el sector "El Mirador", se tomará en cuenta de que no existan grados de consanguinidad y de afinidad, bajo las siguientes determinaciones:



GRADOS DE CONSANGUINIDAD		
PRIMER GRADO	SEGUNDO GRADO	TERCER GRADO
Padres	Abuelo	Tíos
Hijos	Hermanos	Sobrinos
	Nietos	
GRADOS DE AFINIDAD		
PRIMER GRADO	SEGUNDO GRADO	TERCER GRADO
Padres del cónyuge	Abuelo del conyugue	Tíos del cónyuge
Hijos del cónyuge	Hermanos del cónyuge	Sobrinos del cónyuge

CUARTA.- A partir de la vigencia de la presente ordenanza se procederá con los trámites administrativos de titularización hasta el 31 de diciembre de 2019. En caso de incumplimiento la adjudicación a partir del 1 de enero del año 2020 tendrá una penalización del 5% del valor del predio contado a partir del 2019.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

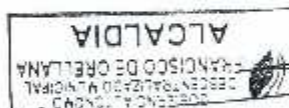
PRIMERA.- La presente ordenanza deroga cualquier instrumento de igual o menor jerarquía que se oponga o contradiga estas disposiciones.

DIPOSICION FINAL

PRIMERA.- Disposición Final.- Esta ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial y pagina web institucional de la Municipalidad.

Dado y suscrito en la Sala de Sesiones del Concejo de Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Francisco de Orellana a los 17 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 RECONOCE Y APRUEBA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO SECTOR "EL MIRADOR" A**

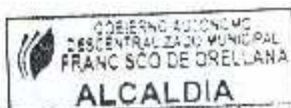


FAVOR DE SUS POSESIONARIOS U OCUPANTES, fue conocida, discutida y aprobada, en primer y segundo debate, en sesión ordinaria del 16 de mayo del 2017 y sesión extraordinaria del 17 de noviembre del 2017 respectivamente y de conformidad con el párrafo quinto del artículo 322 del COOTAD, remito a la señora Alcaldesa para su sanción.


Abg. Hernán Tumbaco Arias.
SECRETARIO GENERAL

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA.- Francisco de Orellana, a los veinte un días del mes de noviembre del año dos mil diecisiete, a las quince horas con once minutos.- **VISTOS:** Por cuanto la **ORDENANZA QUE RECONOCE Y APRUEBA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO SECTOR "EL MIRADOR" A FAVOR DE SUS POSESIONARIOS U OCUPANTES**, 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 RECONOCE Y APRUEBA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO SECTOR "EL MIRADOR" A FAVOR DE SUS POSESIONARIOS U OCUPANTES**, 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