



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA

Puerto Francisco de Orellana - Provincia de Orellana - Ecuador



OM-007-2018

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

CONSIDERANDO:

Que, la Alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Francisco de Orellana, Abg. Anita Carolina Rivas Párraga, resolvió crear una Jefatura denominada Planificación Territorial unidad multidisciplinaria conformada por un especialista en legalización de tierras y en arquitectura; un promotor social y un técnico de topografía; quienes mediante la elaboración y aplicación de una ordenanza agilizarán los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados;

Que, la regularización del suelo es un paso fundamental para asegurar la planificación urbanística. Además que este control de uso y ocupación del suelo le corresponde al Gobierno Municipal;

Que, ocupaciones espontáneas en terrenos públicos o privados y sin reconocimiento legal, generalmente están asentados en los límites de las zonas urbanas o en terrenos de elevado riesgo, carecen de servicios básicos, infraestructura y equipamientos públicos;

Que, en Francisco de Orellana en su cabecera cantonal y las cabeceras parroquiales existen asentamientos de hecho, dentro de los cuales se presentan algunos escenarios: los que solo tienen una escritura global con un solo propietario, los que cuentan con una planificación aprobada pero que nunca culminaron las obras de infraestructura que es responsabilidad del urbanizador, los que se han asentado de manera espontánea sin ninguna planificación, los que se encuentran en juicios de prescripción adquisitiva de dominio, los que pertenecen a la cooperativa Agrícola Unión Imbabureña y que fueron invadidos por terceras personas;

Que, es responsabilidad de los poderes públicos atender los graves problemas planteados que afectan directamente a personas y familias de escasos recursos económicos, a fin que de forma legal accedan a la titularización de dominio de los terrenos, a condiciones aceptables de vida, con los servicios básicos y libres de vulnerabilidad a las condiciones de riesgo;

Que, es necesario finalizar esta práctica incorrecta de ocupación informal del suelo, identificando estos asentamientos, legalizándolos y prohibiendo estrictamente nuevas ocupaciones;

Que, el artículo 1 de la Constitución de la República del Ecuador CRE señala: "El Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico";

Que, el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador CRE señala: "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";



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA

Puerto Francisco de Orellana - Provincia de Orellana - Ecuador



Que, el artículo 31 de la Constitución de la República del Ecuador CRE establece: "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 rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía;

Que, el artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador CRE establece: "Los Gobiernos autónomos descentralizados gozaran de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiaridad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana";

Que, el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador CRE establece: Los Gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales...;

Que, el artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador CRE establece: Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras normas que determine la ley; numeral 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. 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; numeral 14 inciso segundo "En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus funciones, expedirán ordenanzas cantonales";

Que, el artículo 376 de la Constitución de la República del Ecuador CRE establece: Expropiación, reserva y control de áreas.- Para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, las municipalidades podrán expropiar, reservar y controlar las áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo a la ley. Se prohíbe la obtención de beneficios a partir de práctica especulativas sobre el uso del suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano o de público a privado"

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

Que, el artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD señala: "...Se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculados del área útil urbanizable del terreno a predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinado exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada. Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria donación o venta, siempre y cuando no se destinen para urbanización.

... La entrega de áreas verdes, comunitarias y de vías no excederá del treinta y cinco por ciento (35%), del área útil urbanizable del terreno o predio..."



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA

Puerto Francisco de Orellana - Provincia de Orellana - Ecuador



Que, el artículo 458 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD señala: "Control de invasiones y asentamientos ilegales.- Los gobiernos autónomos descentralizados tomarán todas las medidas administrativas y legales necesarias para evitar invasiones o asentamientos ilegales, para lo cual deberán ser obligatoriamente auxiliados por la fuerza pública; seguirán las acciones legales que correspondan para que se sancione a los responsables;

Que, el artículo 470 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD establece inciso segundo: "Para quienes realicen el fraccionamiento de inmuebles, con fines comerciales, sin contar con la autorización de la respectiva autoridad, la Municipalidades afectadas aplicarán las sanciones económicas y administrativas previstas en las respectivas ordenanzas; sin perjuicio de las sanciones penales si los hechos constituyen un delito, en este último caso las municipalidades también podrán considerarse como parte perjudicada".

Que, el artículo 476 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD establece: "Fraccionamientos no autorizados sin fines comerciales. Si de hecho se realizaren fraccionamientos sin aprobación de la municipalidad, quienes directa o indirectamente las hubieran llevado a cabo o se hubieran beneficiado en alguna forma de ellas, no adquirirán derecho alguno frente a terceros y la municipalidad podrá sancionar con una multa equivalente al avalúo del terreno a los responsables; excepto cuando el concejo municipal o distrital convalide el fraccionamiento no autorizado de asentamientos de interés social consolidados".

Que, el artículo 486 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD señala: "Cuando por resolución del órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se requiera regularizar y legalizar asentamientos humanos consolidados de interés social ubicados en su circunscripción territorial en predios que se encuentren proindiviso, la alcaldesa o el alcalde, a través de los órganos administrativos de la municipalidad, de oficio o a petición de parte, estará facultado para ejercer la partición administrativa, siguiendo el procedimiento y reglas que a continuación se detallan....."

Que, el artículo 596 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD establece.- "Expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y de expansión urbana.- Con el objeto de regularizar los asentamientos humanos de hecho en suelo urbano y de expansión urbana, de propietarios particulares, los gobiernos autónomos descentralizados metropolitanos o municipales, mediante resolución del órgano legislativo, pueden declarar esos predios de utilidad pública e interés social con el propósito de dotarlos de servicios básicos y definir la situación jurídica de los poseedores, adjudicándoles los lotes correspondientes..."

1. 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. De manera general, en esta modalidad de expropiación se seguirá el mismo procedimiento expropiatorio previsto en este Código con las siguientes particularidades:



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA

Puerto Francisco de Orellana - Provincia de Orellana - Ecuador



2. La máxima autoridad podrá disponer administrativamente la ocupación inmediata del inmueble y estará exenta de realizar la consignación previa;
3. Los gobiernos autónomos descentralizados cantonales o distritales establecerán la cabida, superficie y linderos del terreno donde se encuentra el asentamiento humano; así mismo, realizarán un censo socio-económico de los habitantes allí asentados y verificarán su calidad de poseedores de buena fe y el tiempo mínimo de posesión. El financiamiento de pago del justo precio a quien pretende ser titular del dominio del inmueble expropiado se realizará mediante el cobro en condiciones adecuadas a los adjudicatarios de los lotes de terreno. El certificado de disponibilidad presupuestaria se sustituirá con el informe de financiamiento emitido por el órgano competente del Gobierno Autónomo Descentralizado.
4. En la valoración del inmueble, a efectos de determinar el justo precio, se deberá deducir los créditos a favor de la municipalidad por conceptos tributarios y no tributarios. El pago del justo precio del inmueble se efectuará mediante títulos de crédito con vencimientos semestrales a un plazo no mayor a veinte cinco años o conforme los respectivos adjudicatarios vayan cancelando el valor de los inmuebles adjudicados. El órgano legislativo decidirá el mecanismo y forma de pago. Si se cancela con títulos de crédito, estos serán negociables y podrán ser compensables con las acreencias a favor del respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado. A fin de evitar el enriquecimiento injusto del titular, en concordancia con la prohibición constitucional de obtener beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, el justo precio por metro cuadrado expropiado será determinado en la ordenanza correspondiente, considerándose al efecto la real capacidad de pago y la condición socioeconómica de los poseedores, sobre la base del valor del predio sin tomar en consideración las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía. Previo al pago del justo precio el Gobierno Autónomo Descentralizado deducirá los pagos totales o parciales que los poseedores hubieren realizado a favor del propietario del terreno, siempre que fueren acreditados con documentos que justifiquen el pago realizado. Si quien alega ser el propietario del inmueble que pretende regularizarse lo hubiere lotizado, contraviniendo disposiciones legales, ordenanzas o normas, no tendrá derecho a pago alguno; debido a los costos ocasionados a la Municipalidad por la construcción de equipamiento de obras de infraestructura para atender servicios básicos del asentamiento humano.
5. Los títulos de crédito así emitidos serán entregados al titular del inmueble, si es conocido según los registros públicos; o se consignarán ante un juez de lo civil en caso de oposición del titular o cuando el dominio esté en disputa o no sean conocidos los titulares del bien expropiado. 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. Le corresponde al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano la solicitud de inscripción de las resoluciones administrativas ante el registro de la propiedad. Una vez inscritas, serán entregadas a los beneficiarios. En caso de existir adulteración o falsedad en la información concedida, la emisión de la resolución y declaratoria en la parte correspondiente es nula. En caso de que el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano encuentre indicios de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, realizará la denuncia pertinente y remitirá copia del expediente a la Fiscalía.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA

Puerto Francisco de Orellana - Provincia de Orellana - Ecuador



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 poseedores del predio sin tomaren cuenta las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía.

Que, en la disposición general decimo cuarta del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD.- "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 autorización 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 artículo 74 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, uso y gestión del suelo, señala.- "Asentamiento de hecho. Se entiende por asentamiento de hecho aquel asentamiento humano caracterizado por una forma de ocupación del territorio que no ha considerado el planeamiento urbanístico municipal o metropolitano establecido, o que se encuentra en zona de riesgo, y que presenta inseguridad jurídica respecto de la tenencia del suelo, precariedad en la vivienda y déficit de infraestructuras y servicios básicos."

Que, el artículo 75 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, señala.- "Obligatoriedad del levantamiento de información. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos realizarán un levantamiento periódico de información física, social, económica y legal de todos los asentamientos de hecho localizados en su territorio. Dicha información será remitida de forma obligatoria al ente rector nacional en materia de hábitat y vivienda, de conformidad con el procedimiento establecido para el efecto."

Que, el artículo 76 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, señala.- "Declaratoria de regularización prioritaria. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, en el plan de uso y gestión de suelo, determinarán zonas que deban ser objeto de un proceso de regularización física y legal de forma prioritaria, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad. Para ello, se contará previamente con un diagnóstico integral que establezca la identificación de los beneficiarios, la capacidad de integración urbana del asentamiento humano, la ausencia de riesgos para la población y el respeto al patrimonio natural y cultural, de conformidad con la legislación vigente. Esta declaratoria se realizará en el componente urbanístico del plan de uso y gestión de suelo."

El Gobierno Central realizará la declaratoria de regularización prioritaria, en el caso que los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos no lo realicen en el plazo de dos años contados desde la vigencia del plan de uso y gestión del suelo.

La declaratoria de regularización prioritaria implica el inicio del proceso de reconocimiento de derechos o de la tenencia del suelo a favor de los beneficiarios identificados dentro de la zona, a través del derecho de superficie o de los mecanismos jurídicos contemplados en el Código Orgánico de Organización Territorial,



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA

Puerto Francisco de Orellana - Provincia de Orellana - Ecuador



Autonomía y Descentralización para la regularización de asentamientos humanos de hecho. Para tales efectos, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos gestionarán de forma expedita los trámites y procesos correspondientes;

Para resolver la situación de los asentamientos de hecho que no cumplan con los parámetros de integración urbana, que presenten riesgos para la población, o que se localicen sobre áreas declaradas de protección natural o cultural, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano aplicará el instrumento de declaración de zonas de interés social en terrenos adecuados.

Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos como parte del proceso de regularización realizarán la construcción de los sistemas públicos de soporte necesarios en las zonas objeto del proceso de regularización, en particular respecto del servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos, los que podrán ser financiados vía contribución especial de mejoras.

En el caso que el proceso de regularización no se concluya en el plazo de cuatro años contados desde la declaratoria de regularización prioritaria, se aplicará el procedimiento de intervención regulado en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, con la finalidad de que el Gobierno Central proceda a su regularización y de ser el caso a la construcción de los sistemas públicos de soporte.

De autorizarse la intervención el Consejo Nacional de Competencias aprobará el mecanismo de recuperación de recursos con cargo al presupuesto del Gobierno Autónomo Descentralizado intervenido, precautelando su sostenibilidad financiera;

Que, el artículo 186 del Código Orgánico Integral Penal.- Estafa.-"La persona que, para obtener un beneficio patrimonial para sí misma o para una tercera persona, mediante la simulación de hechos falsos o la deformación u ocultamiento de hechos verdaderos, induzca a error a otra, con el fin de que realice un acto que perjudique su patrimonio o el de una tercera, será sancionada con pena privativa de libertad de cinco a siete años..."

Que, el artículo 200 del Código Orgánico Integral Penal COIP señala "Usurpación.- La persona que despoje ilegítimamente a otra de la posesión, tenencia o dominio de un bien inmueble o de un derecho real de uso, usufructo, habitación, servidumbre o anticresis, constituido sobre un inmueble, será sancionada con pena privativa de libertad de seis meses a dos años..."

Que, el artículo 201 del Código Orgánico Integral Penal COIP.-"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 verita 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, el artículo 597 del Código Civil Ecuatoriano, señala: "Los derechos y acciones se reputan bienes muebles o inmuebles, según lo sea la cosa en que han de ejercerse o que se debe. Así, el derecho de usufructo sobre un inmueble, es inmueble. Así, la acción del comprador para que se le entregue la finca comprada, es inmueble; y la acción del que ha prestado dinero, para que se le pague, es mueble";

Que, artículo 715 del Código Civil Ecuatoriano.- "Posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre";

Que, el artículo 64 del Reglamento de la Ley Orgánica de Recursos Hídricos, Uso y Aprovechamiento del agua manifiesta "Zonas de Protección Hídrica: Extensión y Modificaciones.-La zona de protección hídrica tendrá una extensión de 100 metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce o de la máxima extensión ordinaria de la lámina de agua en los embalses superficiales, pudiéndose variar por razones topográficas u otras que determine la Autoridad Única del Agua en coordinación con la Autoridad Ambiental Nacional..."

En uso de las facultades legales que le concede la ley **expide** la siguiente:

ORDENANZA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO PARA LA LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS UBICADOS EN EL CANTÓN FRANCISCO DE ORELLANA, DE LA PROVINCIA DE ORELLANA.

**TÍTULO I
CAPÍTULO I
GENERALIDADES**

Art. 1 CONCEPTOS.- Se determinan los siguientes conceptos fundamentales para entender de manera clara la aplicación de la presente ordenanza:

a) ASENTAMIENTOS HUMANOS.- Un asentamiento se compone de un conjunto social de viviendas, no se trata de posesionarios aislados o solos en un conglomerado. También se lo define como la radicación de un determinado conglomerado demográfico, con el conjunto de sus sistemas de convivencia, en un área físicamente localizada, considerando dentro de la misma los elementos naturales y las obras materiales que la integran.

b) ESTRUCTURA DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS.- Está formada por elementos físicos y servicios a los cuales dichos elementos suministran apoyo material.

c) LOS COMPONENTES FÍSICOS DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS.- Comprenden las edificaciones construidas por el hombre para tener seguridad, intimidad y protección de la intemperie y la infraestructura, es decir las complejas redes concebidas para hacer llegar a las edificaciones o retirar de ellas, personas, mercaderías, energía o información.

d) LOS SERVICIOS DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS.- Abarcan los requeridos por una comunidad para el cumplimiento de sus funciones como órgano social, por ejemplo: Los de enseñanza, sanidad, cultura,



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA

Puerto Francisco de Orellana - Provincia de Orellana - Ecuador



bienestar, recreación y nutrición. Las edificaciones, conectadas con la infraestructura y provistas de servicios, forman los distintos asentamientos en diferentes escalas: la unidad de vivienda; el conjunto de unidades de vivienda; el vecindario; el barrio; la ciudad; la metrópoli.

e) ASENTAMIENTO IRREGULAR, ASENTAMIENTO INFORMAL.- Los asentamientos humanos de hecho y consolidados están conformados por un conjunto de lotes subdivididos que no han sido formalizados legalmente, consolidados por la presencia de viviendas y posesionarios que no cuentan con título de propiedad individual, encontrándose en una situación irreversible y que necesitan legalizar la tenencia de la tierra y el desarrollo de obras de infraestructura.

f) ASENTAMIENTO DE HECHO.- Se entiende por asentamiento de hecho aquel asentamiento humano caracterizado por una forma de ocupación del territorio que no ha considerado el planeamiento urbanístico municipal o metropolitano establecido, o que se encuentra en zona de riesgo, y que presenta inseguridad jurídica respecto de la tenencia del suelo, precariedad en la vivienda y déficit de infraestructuras y servicios básicos.

g) CONSOLIDACIÓN DE UN ASENTAMIENTO.- Es la cantidad de construcciones habitadas que tenga un asentamiento humano. El nivel de consolidación que tiene un asentamiento se determina dividiendo el número de viviendas para el número de lotes existentes.

h) ÁREA DE PARTICIPACIÓN MUNICIPAL.- Son espacios que deben ser dejados por las urbanizaciones, ubicadas en diferentes lugares del Cantón, con la finalidad de que la Municipalidad pueda dotar de equipamiento público y áreas verdes.

i) BIENES INMUEBLES.- Predio, finca o terreno, son las cosas que no pueden transportarse de un lugar a otro, como las tierras y minas, y las que se adhieren permanente a ellas, como los edificios y los árboles.

j) COLINDANTE.- Persona que tiene un predio junto al de otro.

k) COPROPIEDAD.- El dominio de una cosa tenida en común por varias personas.

l) COPOSESIÓN.- Posesión que ejercen varias personas sobre un mismo inmueble.

m) DECLARACIÓN JURAMENTADA.- Manifestación que uno dice ante autoridad bajo juramento sobre un asunto.

n) ENAJENAR.- La enajenación es la consecuencia jurídica de una obligación de dar, que es precisamente aquella que busca transferir el dominio o constituir un derecho real en su favor.

o) EQUIPAMIENTO PÚBLICO.- Espacio o edificio destinado a proveer a los ciudadanos de los servicios sociales de carácter formativo, cultural, de salud, deportivo, recreativo y de bienestar social y a prestar apoyo funcional a la administración pública y a los servicios urbanos básicos de la ciudad.

p) ESTAFA.- Delito en que se consigue un lucro valiéndose del engaño, la ignorancia o el abuso de confianza.

q) INFRAESTRUCTURA.- Son todos los servicios básicos y complementarios con los que cuenta un sector o zona.

r) JUICIO.- Contienda legal entre dos personas sobre un derecho que se pone a consideración y solución de una autoridad judicial.

s) JURISDICCIÓN.- Territorio en el cual una autoridad ejerce sus atribuciones legales.

t) LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO.- Estudio que realiza un profesional para determinar una unidad física como un terreno con todas sus características de linderos, superficie, ubicación, mensuras y otras.

u) LEY.- Norma de un Estado que manda, prohíbe y permite hacer una determinada cosa.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA

Puerto Francisco de Orellana - Provincia de Orellana - Ecuador



v) MÁRGENES DE PROTECCIÓN.- Son las áreas que se encuentran dentro de los radios de influencia de la actuación de ríos, rellenos sanitarios, redes de alta tensión, líneas de conducción de petróleo y otros que puedan densificar la calidad de vida y salud de los habitantes.

w) PERSONA JURÍDICA.- Ente ficticio u organización de personas que tiene un reconocimiento legal como organización.

x) PERSONA NATURAL.- Es el ser humano que tiene derechos y obligaciones dentro de la organización de un Estado.

y) POSEEDOR.- Quien posee o tiene algo en su poder, con graduación jurídica que se extiende del simple tenedor al propietario.

z) POSESION.- Tenencia de una cosa con ánimo de señor y dueño; sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y nombre.

aa) PROINDIVISO.- Significa sin dividir, cuando el todo, constituido por un bien o una masa patrimonial, corresponde sin partes especiales determinados a dos o más personas.

bb) PROTOCOLIZAR.- Documento en el cual consta la intervención de un Notario Público que da fe y hace público un acto o contrato.

cc) RIESGO SANITARIO.- Peligro para la salud como consecuencia de la exposición a contaminantes ambientales, como el amianto o la radiación ionizante, o derivado del estilo de vida, como el consumo de tabaco o el abuso de sustancias químicas.

dd) SERVIDUMBRE.- Servicio o utilidad que un terreno o bien brinda a otro, como el derecho de paso o tránsito u obras de canalización, riesgo, entre otros.

ee) USURPACIÓN.- Apropiación indebida de lo ajeno; especialmente de lo inmaterial, y más con violencia.

ff) ZONAS DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA.- Son zonas determinadas dentro de un territorio que presentan características ecológicas, las cuales deben ser conservadas por existencia de especies endémicas u otros y en algunos casos con pronunciada pendiente.

gg) ZONAS DE RIESGO.- Se denominan zonas vulnerables a todas aquellas que se encuentran expuestas a eventos naturales o antrópicos (hechos por el hombre), como pendientes pronunciadas, zonas de inundación y otros que pueden afectar no solo los diversos usos del lugar si no a la integridad y vida humana.

hh) PLAN PARCIAL.- Un Plan Parcial es el instrumento por el cual se desarrollan y se complementan las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial (POT), para áreas determinadas del suelo urbano o de expansión. Es un instrumento de planificación territorial intermedia, entre la escala macro de ciudad (POT), y la escala micro de un sector (manzana, barrio).

ii) PLAN ESPECIAL.- Los Planes Especiales son instrumentos de planeamiento urbanístico de desarrollo, que tienen como finalidad dar una regulación sectorial de determinados elementos o aspectos relevantes de un ámbito territorial determinado.

jj) PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO.- El Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) es el instrumento de planificación territorial que fija los parámetros, regulaciones y normas específicas para el uso, ocupación, edificación y habilitación del suelo en el territorio.

ll) INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL IPT.- Son diversos los instrumentos de gestión y apoyo técnico de que dispone el ordenamiento urbano de los municipios. Estos pueden clasificarse como instrumentos de gestión, control y financiero. Los instrumentos de gestión incluyen, entre otros, planes de ordenamiento urbano, planes parciales, planes de renovación urbana, declaratoria de desarrollo y construcción prioritaria, bancos inmobiliarios, expediente urbano y programas de vivienda de interés social. Los instrumentos de control incluyen, entre otros, las licencias de urbanización o construcción, sanciones, enajenación voluntaria y expropiación. Los instrumentos financieros incluyen, entre otros, las compensaciones



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA

Puerto Francisco de Orellana - Provincia de Orellana - Ecuador



por obras públicas, la participación en la plusvalía, el impuesto de estratificación socio económico y los aportes de la Nación destinados a la prevención y atención de desastres.

mm) REGISTRO DE LA PROPIEDAD.- Oficina donde se inscriben o registran las escrituras que transfieren la propiedad de la tierra y territorio para ser propietario.

nn) TITULARES DE DERECHO.- Son los pobladores establecidos en una zona específica, quienes, a partir del fortalecimiento de las instituciones que los representan, denominadas titulares de responsabilidad, desarrollan las acciones necesarias para promover el desarrollo integral de sus territorios a través de una mayor incidencia de un tercer grupo, denominado titulares de obligación, los cuales son representados por las instituciones públicas. Estas figuras forman parte del enfoque de derechos humanos, el cual ha tenido un auge importante en la cooperación para el desarrollo en los últimos años.

oo) CABIDA.- Área o extensión superficial de un terreno.

pp) LINDERO.- Parte de un terreno que limita con otro.

qq) DECLARATORIA DE REGULARIZACIÓN PRIORITARIA.- Es el inicio del proceso de reconocimiento de derechos o de la tenencia del suelo a favor de los beneficiarios identificados dentro de la zona, a través del derecho de superficie o de los mecanismos jurídicos contemplados en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización para la regularización de asentamientos humanos de hecho. Los GAD' Municipales deben realizar la declaratoria de regularización prioritaria y hacerla conocer a la entidad responsable del hábitat; quién medirá el cumplimiento si en el tiempo de 4 años luego de la declaratoria, no se ha logrado resolver, de inmediato tomará la responsabilidad el Gobierno Nacional afectando directamente al presupuesto municipal.

rr) DERECHO DE SUPERFICIE.- Es el derecho que le asiste al poseionario de una determinada área por encontrarse posesionado, amparado en lo que establece el Código Civil respecto a la posesión.

ss) DECLARATORIA DE ZONAS DE INTERES SOCIAL.- Es la declaratoria que realiza el Gobierno Municipal para la ubicación de personas que necesitan ser reasentadas en espacios seguros y con el alcance a servicios básicos y equipamiento. Esta declaratoria se la realiza como respuesta a la regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidado.

Art. 2.- IMPORTANCIA.- La creación de esta Ordenanza permitirá al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana identificar, normar y regularizar los asentamientos humanos de hecho y consolidado en los que la inseguridad jurídica respecto de la tenencia de la tierra, amerita la intervención de la administración municipal para ordenar el territorio, el orden público y la convivencia de la ciudadanía. En esta ordenanza se determinará el procedimiento a seguir; siendo éste un documento de respaldo legal donde la Jefatura de Planificación Territorial aplique lo establecido por la ordenanza para ejercer lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Autonomía Territorial, y Descentralización COOTAD en cuanto a la regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados como competencia directa "*Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón*". Además permitirá al concejo municipal realizar la Declaratoria de Regularización Prioritaria, aplicando el derecho a superficie y la declaratoria de zonas de interés social en terrenos adecuados según fuere el caso.

Art. 3.- OBJETO.- Con la presente ordenanza se prevén cumplir los siguientes objetivos:

a) OBJETIVO GENERAL.- Identificar, regularizar los asentamientos humanos de hecho y consolidados en el cantón Francisco de Orellana, dentro del marco de la planificación y el ordenamiento territorial aplicados al buen vivir.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA

Puerto Francisco de Orellana - Provincia de Orellana - Ecuador



b) OBJETIVOS ESPECIFICOS

- b1. Elaborar un diagnóstico situacional de los asentamientos de hecho y consolidados en el Cantón Francisco de Orellana y sus cabeceras parroquiales.
- b2. Realizar la declaratoria de Regularización prioritaria por parte del concejo municipal, con el fin de intervenir en la legalización de asentamientos de hecho y consolidado, previniendo futuros asentamientos en zonas vulnerables.
- b3. Determinar el procedimiento a seguir para la identificación, declaratoria y regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados en el cantón Francisco de Orellana.
- b4. Realizar convenios para el financiamiento y construcción de las obras de infraestructura en los asentamientos humanos de hecho y consolidado en proceso de regularización, mediante el cobro de Contribución Especial de Mejoras CEM.
- b5. Analizar los aspectos técnicos, sociales y ambientales de los asentamientos humanos de hecho y consolidados comparados con el Plan de Ordenamiento Urbano, plan de usos de suelo y su respectivo plan parcial (*estos dos últimos cuando se cuente con estos instrumentos*) con el fin de construir el plano urbanístico del asentamiento integrado a la planificación urbana general.
- b6. Actualizar de manera permanente los catastros en la jurisdicción del cantón Francisco de Orellana mediante el levantamiento de información.
- b7. Realizar campañas de concientización ciudadana para evitar los asentamientos informales y la inseguridad de quienes ocupan dichos asentamientos.

CAPÍTULO II AMBITO Y APLICACIÓN

Art. 4.- AMBITO DE APLICACIÓN.- El proyecto de legalización de asentamientos humanos de hecho y consolidados a favor de moradores y poseionarios se ejecutará dentro de la jurisdicción del cantón Francisco de Orellana, considerando como prioridad el área urbana, de expansión urbana y cabeceras parroquiales.

Art. 5.- CASOS DE APLICACIÓN.- La presente ordenanza será aplicada sobre los siguientes casos:

- a) Asentamientos humanos de hechos y consolidados que estén considerados en la Declaratoria de Regularización Prioritaria o que formen parte de la declaratoria de zonas de interés social, contenidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo o los planes vigentes a la aplicación de esta ordenanza, siempre que no se contraponga con la ley vigente.
- b) Asentamientos con organización social comprobada que cuenten con escritura global y que no se encuentren ubicados en áreas de protección ecológica, franjas de derecho de vía, franjas de protección de líneas de alta tensión, franjas de protección por ríos, quebradas, esteros, vertientes, franjas de protección del oleoducto, equipamiento público y en zonas de alto riesgo como: pendientes pronunciadas, deslizamientos de tierra, inundaciones.
- c) Asentamientos humanos formados a partir de ventas realizadas por propietarios particulares sin autorización de la municipalidad, donde se hayan ejecutado obras de infraestructura por parte del Gobierno Municipal y otras entidades públicas.
- d) Asentamientos humanos formados por ventas realizadas por propietarios particulares, valiéndose de información preliminar (anteproyectos) concedida por la Municipalidad, pero cuyo trámite no se pudo concluir voluntaria o involuntariamente.



TÍTULO II
CAPÍTULO I
DE LAS CONDICIONES PARA LA REGULARIZACIÓN

Art. 6.- DECLARATORIA DE REGULARIZACIÓN PRIORITARIA.- Mediante resolución de Concejo Municipal y basado en la información contenida en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, Plan de Ordenamiento Urbano o en el diagnóstico realizado por el equipo de regularización, se realizará la Declaratoria de Regularización Prioritaria, en la que se encuentre contenido el listado de asentamientos de hecho y consolidados a regularizar.

Art. 7.- DECLARATORIA DE ZONAS DE INTERES SOCIAL EN TERRENOS ADECUADOS.- Si dentro de los asentamientos humanos de hecho y consolidados que se pretenden regularizar se encuentran asentamientos que no pueden regularizarse por condiciones de riesgos evidentes y que estas ponga en peligro el bienestar de los ocupantes, será necesario realizar la declaratoria de zonas de interés social en terrenos adecuados en donde puedan reasentarse estos asentamientos en condiciones de seguridad y que se adapte a las condiciones urbanísticas de la planificación. Esta declaratoria se basará en la información contenida en el plan de Uso y gestión del Suelo o en el diagnóstico situacional realizado para identificar estas zonas, hasta que exista el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Art. 8.- TITULARES DE DERECHO.- Podrán ser titulares del derecho para la legalización de los predios, todas aquellas personas que justifiquen documentadamente haber tenido posesión material, pacífica, pública e ininterrumpida por el tiempo y las condiciones que se expresaren en la presente Ordenanza.

Art. 9.- TIEMPO DE POSESIÓN Y PORCENTAJE DE CONSOLIDACIÓN.- El nivel de posesión y consolidación de un asentamiento se determina bajo los siguientes parámetros:

Para efectos de aplicación de la presente ordenanza la posesión del predio objeto de regularización consiste en la tenencia de la tierra con ánimo de señor y dueño; y para que sea factible su regularización por excepción se requiere mínimo 5 años de posesión material pública, pacífica e ininterrumpida; y haberla mantenido sin violencia ni clandestinidad, demostrándose algún tipo de uso o habitación.

El nivel de consolidación que tiene un asentamiento se determina dividiendo el número de viviendas para el número de lotes existentes, es decir, se procederá a regularizar un asentamiento si tiene al menos el 25% de consolidación.

CAPÍTULO II
DE LA ARTICULACIÓN CON EL PLAN CANTONAL, PARROQUIAL, URBANO,
DE USO DE SUELOS Y PARCIAL

Art. 10.- PLANIFICACIÓN CANTONAL, PARROQUIAL, URBANA Y PARCIAL.- El trazado vial, usos y ocupación de suelo del asentamiento, será aprobado de acuerdo a la realidad del sitio y en lo posible deberá contemplar lo establecido en los planes de ordenamiento cantonal, urbano, parroquial, de uso de suelo y parcial vigente; en caso de diferencias, por ser un asentamiento en proceso de regularización se aprobará de



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA

Puerto Francisco de Orellana - Provincia de Orellana - Ecuador



acuerdo al plano considerando estrictamente el Plan Parcial para el caso y que esta consideración al momento de aplicarse en el territorio no ponga en riesgo la integridad de la vida de los poseesionarios, considerando todas los argumentos del riesgos de todo tipo.

Art. 11.- ÁREAS DE PARTICIPACIÓN MUNICIPAL.- En cuanto a las áreas verdes y comunales se considerará como mínimo el quince por ciento (15%) y el máximo el treinta y cinco por ciento (35%) del área útil del terreno global, tal y como lo establece el COOTAD, en caso de no existir el área en campo se podrá cubrir la diferencia con una compensación económica aplicada al avalúo catastral del terreno. La entrega de áreas verdes, comunitarias y de vías no excederá del treinta y cinco por ciento (35%) del área útil urbanizable del terreno o predio.

Art. 12.- IDENTIFICACIÓN Y ZONIFICACIÓN.- La Jefatura de Planificación Territorial en coordinación con la Unidad de Ordenamiento Territorial deberá identificar, zonificar y catastrar todos los asentamientos humanos ilegales que están dentro del proyecto de Regularización de Asentamientos Humanos de hecho y consolidados, para que sean declarados en regulación prioritaria mediante resolución municipal. De aparecer otro asentamiento humano irregular posterior a esto deberá ser analizado por el Concejo Municipal si es factible incluirse dentro de éste catastro y que participe del proceso de regulación.

Art. 13.- PROGRAMACIÓN ANUAL.- La Jefatura de Planificación Territorial en coordinación con la Unidad de Ordenamiento Territorial deberá determinar una programación anual de los asentamientos a ser regularizados; previo a una valoración de las condiciones en las que se encuentre cada asentamiento humano.

Art. 14.- CATEGORIZACIÓN PARA REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS.- La Jefatura de Planificación Territorial, determinará un orden de atención a los procesos de regularización de acuerdo al estado en que se encuentren y la documentación que se anexe, para el cual se establece la siguiente clasificación como referencia de duración del proceso:

a) Tipo A: Legalizable a corto plazo (hasta 2 meses), implica que tiene escritura global, organización social definida o propietario particular, informe de legalización de tierras favorable y plano digitalizado y georeferenciado, cumple con la normativa de uso y ocupación de suelo y con las áreas mínimas establecidas en la zona, de acuerdo al Plan de Ordenamiento Territorial, Plan de ordenamiento Urbano y Plan de uso y ocupación del suelo.

b) Tipo B: Legalizable a mediano plazo (4 meses), implica que tiene escritura global, organización social definida o propietario particular, no tiene plano, cumple con la normativa de uso y ocupación de suelo y con las áreas mínimas establecidas en la zona, de acuerdo al Plan de Ordenamiento Territorial, Plan de Ordenamiento Urbano y Plan de Uso y Ocupación del Suelo.

c) Tipo C: Legalizable a largo plazo (mínimo 8 meses), implica que tiene escritura global (*pero de varias personas que tienen derechos y acciones y no se encuentran singularizados*), no cuentan con una organización social definida o propietario particular, el plano no está digitalizado.

d) Tipo D: Son asentamientos no legalizables, en donde el uso de suelo no es compatible con viviendas como: protección ecológica y equipamiento, pueden también ser asentamientos que se encuentran en zonas de alto riesgo (pendientes pronunciadas, deslizamientos de tierra, franjas de protección de líneas alta tensión, franjas de protección del oleoducto, franjas de protección de ríos, quebradas, esteros, vertientes, entre otros).



También asentamientos que hayan sido ocupados por invasiones y que hasta el momento de pretender legalizar se encuentren en juicios o litigios.

e) TIPO E: Asentamientos en los que exista resistencia al proceso de legalización, por parte del propietario de las tierras, y que éste haya dividido y vendido a terceros sin ninguna autorización municipal, se procederá estrictamente como lo establece el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, el Código Orgánico Integral Penal COIP. Se seguirá el procedimiento administrativo sancionatorio sin perjuicio de las implicaciones penales y económicas que se originaren.

f) TIPO F: ASENTAMIENTO CONSIDERADO EN ZONA DE INTERES SOCIAL: Si se llega a determinar que es necesario declarar zona de interés social a algún espacio territorial contenido en el Plan de Ordenamiento Urbano o plan de uso y gestión el suelo; se aplicará los procesos contenidos en la Ley de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo y el COOTAD para poder regularizarlos.

CAPÍTULO III DE LA ATENCIÓN A LOS PROCESOS DE REGULARIZACIÓN

Art. 15.- INTERVENCIÓN PÚBLICA.- Frente a los asentamientos humanos de hecho y consolidados, "regularizarlos" implica un proceso de intervención pública en las zonas ocupadas informalmente, a fin de proveer mejoras de infraestructura urbana, reconocer títulos de propiedad e integrarlo a un conglomerado de familias a la ciudad legal ya su trama social.

Art. 16.- ATENCIÓN A LA SOLICITUD DE REGULARIZACIÓN.- La atención a un asentamiento no respeta el orden del ingreso de la solicitud, si no, la planificación establecida para cada asentamiento, al cumplimiento de los requisitos y la categorización que se le asigne de acuerdo al Art. 14 de la presente ordenanza.

TÍTULO III CAPÍTULO I DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO PARA LA REGULARIZACIÓN

Art. 17.- SOLICITUD INICIAL.- Para iniciar el trámite se deberá presentar una solicitud por la parte interesada dirigida al alcalde (a) del Cantón Francisco de Orellana, solicitando la regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado; cuyo documento contendrá lo siguiente:

- a) Nombre de la organización social o sector del asentamiento respaldado de la lista de beneficiarios con teléfonos o dirección, con las firmas de todos los poseedores del asentamiento irregular.
- b) Identificación clara y precisa del asentamiento irregular, indicando linderos, cabida y colindantes.
- c) Petición concreta, indicando la forma de tenencia, servicios básicos y complementarios existentes.

Art. 18.- DOCUMENTOS QUE DEBEN ADJUNTARSE.- Para justificar la posesión, verificar el estado socio-económico y determinar las obras de infraestructura existentes y más de cada asentamiento humano de hecho y consolidado, será necesario adjuntar la siguiente documentación:

a) Documentos legales:

1. Escritura global del 100 % del terreno objeto a regularizar.
2. Certificado de gravámenes del predio global actualizado.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA

Puerto Francisco de Orellana - Provincia de Orellana - Ecuador



3. Contratos de Compra-venta con reconocimiento de firmas ante un notario y/o Declaración Juramentada o información sumaria de dos testigos de cada coposionario.
4. Cartas de pago del impuesto predial del año en curso (predio global).
5. Copias de los documentos personales actualizados de los poseionarios.
6. Certificado de no adeudar al Municipio de los poseionarios y de propietario o dueño de la escritura global.

b) Documentos Técnicos:

1. Plano del levantamiento topográfico actualizado físico y digital del predio individual y global, realizado en formato DWG que será elaborado por el peticionario o por el Gobierno Municipal del Cantón Francisco de Orellana, georeferenciado en coordenadas DATUM WGS-84, Zona 18 Sur. Si lo elabora el Gobierno Municipal el interesado deberá cancelar la tasa correspondiente a servicios administrativos correspondientes a parcelación, que se encuentra detallada en la ordenanza de tasas y servicios administrativos vigentes a la fecha.
2. Plano del levantamiento de redes de dotación de servicios referente a agua, energía eléctrica, características de la vialidad, alcantarillado, recolección de basura, y otros, si lo levantara la municipalidad se procederá conforme a la ordenanza de servicios administrativos vigentes a la fecha.

Art. 19.- CALIFICACIÓN.- Una vez recibida la solicitud, el Alcalde calificará, verificara si este asentamiento se encuentra en la declaratoria de regularización prioritaria, si está contenida en esta declaratoria, dispondrá el inicio del procedimiento a la Dirección de Planificación, así como también, resolverá la inscripción de la declaratoria de partición administrativa para que el registrador de la propiedad se abstenga a inscribir cualquier acto traslativo de dominio o gravamen, en caso de predios que se encuentren proindiviso.

En caso de que la solicitud este incompleta o adolezca de claridad, la Dirección de Planificación pedirá a los interesados que se aclare o complete la misma.

Si los interesados no cumplieren éste requerimiento dentro de un plazo de 3 meses contados a partir de la fecha del pedido, se archivará el proceso, sin perjuicio de que los interesados vuelvan a presentar su solicitud, pero con todos los requisitos establecidos en la presente ordenanza y actualizados.

CAPÍTULO II DE LAS ATRIBUCIONES Y RESPONSABILIDADES

Art. 20.- DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL.- Dando cumplimiento a la disposición de la máxima autoridad de dar inicio al proceso de regularización de asentamientos de hecho y consolidados, se contará con un equipo multidisciplinario quien realice informes reales y sustentados para continuar con el debido proceso, enmarcado en el respectivo plan de uso y ocupación del suelo. Será responsable de todo el proceso de regularización apoyado en la Jefatura de Planificación Territorial y en la Unidad de Ordenamiento Territorial.

Art. 21.- PROCESO DE LEGALIZACIÓN DE TIERRAS.- El proceso para la regularización de asentamiento humano de hecho y consolidados empiezan con la Declaratoria de Regularización Prioritaria que la emitirá el Concejo Municipal, además si fuera necesaria se puede considerar la declaración de zonas de interés. Habiéndose realizado la respectiva declaratoria se continuará con los siguientes pasos:



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA

Puerto Francisco de Orellana - Provincia de Orellana - Ecuador



1. Realizar las inspecciones necesarias a los asentamientos para conocer el estado de consolidación del sector; y para levantar la información de campo que se considere pertinente (servicios básicos, vías, obras ejecutadas, topografía del terreno, posibles afectaciones del terreno por quebradas, ríos, esteros, líneas de alta tensión, líneas de conducción del petróleo y otros) y se contará con la colaboración obligatoria de los interesados y órganos públicos.
2. Realizar el Informe socio-organizativo, donde conste el análisis de la situación socio- económico del sector, la historia del asentamiento, determina la edad del asentamiento mediante la revisión de los documentos e inspecciones de campo.
3. Realizar el informe legal donde se determine el proceso a seguir.
4. Con el informe socio-organizativo y legal favorable se procede a realizar el levantamiento topográfico de la urbanización (*con curvas de nivel cuando corresponda*). Dejar referenciado con mojones de hormigón (costos *que correrán por parte de los interesados*) los linderos de cada predio del asentamiento.
 - 4.1. Realizar el plano del levantamiento topográfico del asentamiento.
 - 4.2. En el plano debe constar el detalle de linderación de cada uno de los predios.
 - 4.3. Curvas de nivel.
 - 4.4. Cuadro de áreas. (*Vías, áreas verdes, equipamiento comunal, área de protección especial de ser el caso*).
 - 4.5. Lista de beneficiarios (*que será avalado ante un notario por el propietario, como estrategia para evitar futuros reclamos por ventas que se hayan realizado al margen de la municipalidad*).
5. Una vez elaborado el plano, se deberá realizar una asamblea con el objeto de informar el estado del proceso y definir mediante acuerdos asentados en actas y suscritos por sus asistentes respecto al porcentaje de áreas verdes y comunales y ejecución de obras;
6. Entrega de certificado de estar en proceso de regularización a representantes del asentamiento.
7. Se emitirá el informe técnico provisional, en el cual constará:
 - 7.1. Listado de documentación que se anexa al expediente.
 - 7.2. Antecedentes, donde se explicará la situación legal del lote donde está ubicado el asentamiento.
 - 7.3. Informe de inspección, donde se indique el estado de los sistemas de infraestructura básica, vial y de áreas verdes y comunales.
 - 7.4. Listado de los coposesionarios.
 - 7.5. El valor a pagar por el trámite de regularización del asentamiento.
- 7.6. En caso de que el técnico observe la necesidad de pedir al responsable de la Dirección de Riesgos de la Municipalidad, un informe por estar ubicado el lote en una zona inclinada o de ladera, se requiere éste documento para asegurar que el terreno no esté en zona de protección ecológica o de riesgo.
- 7.7. Informe técnico-legal, en donde constará: Motivación suficiente y pertinente; especificaciones técnicas, zonificación, área comunal, vías, obras a ejecutarse y plazos, garantía para ejecución de obras, planos y documentos presentados, plazo de entrega de escrituras individuales, control de ejecución de obras, de la multa por retraso de obras, tiempo para inscribir la ordenanza en el Registro de la Propiedad.
8. Se procederá con la creación de una Ordenanza específica para cada asentamiento humano por parte del especialista de legalización de tierras, que contendrá al menos:

- Exposición de Motivos
- Antecedentes de informe del caso.
- Nombre de la Ordenanza.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA

Puerto Francisco de Orellana - Provincia de Orellana - Ecuador



- Especificaciones Técnica.
- Zonificación.
- Uso y ocupación del suelo.}Vías.
- Obras a ejecutarse.
- Especificaciones de áreas comunales.
- Plazo de ejecución de las obras.
- Planos y documentos presentados.
- Entrega de escrituras individuales (estas escrituras quedaran constituidas en patrimonio familiar como establece el COOTAD durante 10 años, tiempo en el que no podrá enajenarse el bien).
- Control y ejecución de obras, de ser el caso.
- Multas por retraso de ejecución de obras, de ser el caso.
- Protocolización de la ordenanza
- Disipación final.
- Certificado de discusión
- Firma
- Otros de ser necesarios.

9. Se notificará el listado de beneficiarios del asentamiento humano en proceso de regularización, de manera personal y/o mediante una sola publicación en un periódico de mayor circulación cantonal o algún medio público si lo hubiere. Las personas que acrediten legítimo interés fijarán domicilio para posteriores notificaciones y podrán presentar observaciones en el término de tres días, contados a partir del siguiente día de la notificación del informe provisional.

10. La Jefatura de Planificación Territorial con las observaciones aportadas y justificadas presentará el informe técnico definitivo mismo que será enviado a la Procuraduría Síndica municipal quien remitirá a la Comisión de Legislación adjuntando la respectiva Ordenanza del asentamiento regularizado para que sea analizado y finalmente se remita al Concejo para su aprobación mediante resolución Municipal.

Art. 22.- RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA DE PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN.- Una vez que el Alcalde (a) del Cantón Francisco de Orellana reciba el expediente del proceso administrativo remitido por la Comisión de Legislación, se pondrá en el orden del día para conocimiento y Resolución correspondiente.

TÍTULO IV CAPÍTULO I

DE LA ESTIMACIÓN DE DURACIÓN Y COSTO DEL PROCESO DE REGULARIZACIÓN

Art. 23.- PAGO POR SERVICIOS ADMINISTRATIVOS.- Cumplidos con los trámites de rigor los interesados previo a realizar la transferencia de dominio deberán depositar en las oficinas de recaudación de la municipalidad la totalidad del costo administrativo fijado por el bien que se asignará al solicitante. Los porcentajes de pago administrativo estarán aplicados en base al avalúo catastral del suelo de acuerdo a la parroquia, zona y estado socio-económico donde se encuentre emplazado el asentamiento humano o los valores de tasas administrativas aprobadas para estos trámites en la ordenanza de tasas de servicios



administrativos: la copia simple de la factura o recibo será prueba del cumplimiento de la obligación que se adjunta a los instrumentos públicos de transferencia de dominio.

Dentro del perfil urbano los servicios que se hayan dotado por parte de la Municipalidad pueden ser cobrados mediante la Contribución Especial de Mejoras; y en la zona rural se realizarán convenios de pago con los beneficiarios para la recuperación de las mejoras realizadas en el asentamiento irregular.

Los gastos que demanden la celebración de la transferencia de dominio correrán por cuenta del beneficiario. Además los gastos notariales y de registro serán de exclusiva responsabilidad de los adjudicatarios.

CAPÍTULO II DE LAS NORMAS DE ACTUACIÓN EN LA REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS

Art. 24.- CASOS NO APLICABLES PARA LA REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS.- Se exceptúan de estas regularizaciones a todos los predios pertenecientes a entidades del sector público, áreas de participación municipal, los declarados de utilidad pública y los ubicados en franjas de derecho de vías, zonas de riesgo, márgenes de protección ecológica y servidumbre de líneas de alta tensión y líneas de conducción de gas y petróleo. Además asentamientos que no se encuentren contenidos en la Declaratoria de Regularización Prioritaria.

Art. 25.- RECLAMOS Y OBJECIONES DE TERCEROS INTERESADOS.- Si un tercero interesado entrare en conocimiento del proceso de partición, adjudicación administrativa o regularización, y no estuviere de acuerdo, presentará su reclamo debidamente sustentado ante el Alcalde (a) quien dispondrá a la Jefatura de Planificación Territorial se subsane o suspenda el trámite, una vez superado esto se continuará.

Si el tercero interesado se presentare una vez concluido el trámite administrativo y alegare derechos sobre el bien tendrá que acudir a la justicia ordinaria.

Art. 26.- RECURSOS ADMINISTRATIVOS.- Si el Concejo Municipal falla en contra del solicitante, éste podrá intentar el Recurso de Reposición o Revisión en la vía administrativa en los términos establecido en el COA;

Art. 27.- IMPUGNACIÓN JUDICIAL.- Es derecho de terceros y solicitantes, según el caso, impugnar las decisiones administrativas en la vía judicial respetando lo establecido en las leyes pertinentes.

Art. 28.- RESERVA MUNICIPAL.- El Concejo Municipal se reserva el derecho de declarar la nulidad de una resolución de partición, adjudicación o regularización, en caso de existir adulteración o falsedad en la información concedida por los beneficiarios u otros vicios que ameriten dicha declaratoria, la acción prevista en éste párrafo será prescrita en el plazo de diez años, contados desde la fecha de inscripción de la resolución administrativa de partición, adjudicación o regularización en el Registro de la Propiedad.

DISPOSICIONES GENERALES



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA

Puerto Francisco de Orellana - Provincia de Orellana - Ecuador



PRIMERA: DECLARATORIA DE REGULARIZACIÓN PRIORITARIA.- Es obligatorio que el Concejo Municipal realice la declaratoria de regularización prioritaria, en donde está contenido el listado de asentamientos humanos de hechos y consolidados a regularizar.

SEGUNDA: ÁREAS NO URBANIZABLES.- En caso de que los asentamientos humanos de hecho y consolidado se encuentren ubicados cercano a un relleno sanitario, redes de alta tensión, líneas de conducción de petróleo y otros que densifiquen la calidad de vida y salud de las personas, se deberán respetar el área de influencia y márgenes de protección establecidos en las leyes correspondientes.

TERCERA: ÁREAS NO LEGALIZABLES.- No se legalizarán ni regularizarán asentamientos humanos ubicados en áreas de protección ecológica, equipamientos públicos, franjas de derecho de vía, franjas de seguridad de líneas de alta tensión, líneas de conducción de petróleo, en zonas de riesgo y en general en donde se pone en peligro la integridad y la vida de las personas. Todos los asentamientos humanos y de hecho que no se encuentren contenidos en la declaratoria de regularización prioritaria.

CUARTA: SANCIÓN.- En caso de encontrar irregularidades en el proceso del asentamiento, tales como un urbanizador fraudulento que hace uso especulativo del suelo, se impondrá las sanciones correspondientes, establecidas en las leyes y ordenanzas pertinentes, sin perjuicio de las acciones penales que ameriten.

En caso de que la propiedad del predio donde se encuentre el asentamiento humano consolidado, corresponda a una organización social que incumplió la ordenanza de regularización que la benefició, el Municipio le sancionará al infractor con una multa equivalente al avalúo catastral del predio.

QUINTA: INGRESO AL CATASTRO.- Una vez regularizado el asentamiento, la Jefatura de Catastros, procederá a ingresaren el Sistema Catastral el bien inmueble, de conformidad y parámetros de valoración de la propiedad que consta en la ordenanza respectiva, para efectos del pago del impuesto predial.

SEXTA: OBLIGACIONES DE LOS BENEFICIARIOS.- Cuando se haya finalizado el proceso de regularización, los beneficiarios deberán cumplir con lo determinado en la Ordenanza del asentamiento correspondiente.

Una vez legalizado los títulos, los beneficiarios deben proceder inmediatamente a la legalización y reconocimiento de las construcciones y mejoras que se tengan en el predio.

SÉPTIMA: NORMAS ANEXAS PARA LA REGULARIZACIÓN.- Además de contar con el Plan de Ordenamiento Urbano, debe construirse de manera inmediata el Plan de Uso y Ocupación del Suelo y los respectivos planes parciales de cada caso según lo determine la planificación.

OCTAVA: PARTICIPACIÓN MUNICIPAL.- Se deberá realizar la donación de las áreas verdes y comunales equivalente al 15% mínimo del área útil del terreno global a favor de la municipalidad en el proceso de legalización, pudiendo los beneficiarios de la regularización compensar económicamente dicho valor en forma prorrateada entre todos los copropietarios.

NOVENA: SUSPENSIÓN DE TRÁMITES POR ACTUALIZACIÓN DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.- El Concejo Municipal podrá acordar la suspensión hasta por un año, el otorgamiento de



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA

Puerto Francisco de Orellana - Provincia de Orellana - Ecuador



regularizaciones de asentamientos humanos consolidados, en sectores comprendidos en un perímetro determinado, con el fin de actualizar los planes de Ordenamiento Territorial.

DÉCIMA: OTRAS INSTANCIAS MUNICIPALES.- De ser necesario la Jefatura de Planificación Territorial solicitará a través del Director de Planificación Territorial, gestione la intervención de los distintos departamentos de la Municipalidad u otros organismos públicos.

DÉCIMA PRIMERA: ASENTAMIENTOS UBICADOS EN ZONAS ESPECIALES.- Se respetarán zonas donde existan o sean vulnerables a la existencia de organismos o especies en peligro de extinción.

DÉCIMA SEGUNDA: ZONAS DE RIESGO MITIGABLES.- Cuando el asentamiento esté ubicado en una zona de riesgo mitigable se deberá presentar las recomendaciones de mitigación realizadas por el respectivo especialista según el caso, contando con un informe de la Dirección de Riesgos Municipal y el respectivo seguimiento del mismo.

DÉCIMA TERCERA: EJECUCIÓN DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA.- La Municipalidad del Cantón Francisco de Orellana priorizará la atención en obras de infraestructura, servicios y equipamiento a los asentamientos humanos que ya han finalizado el proceso de regularización, de acuerdo a la prelación del territorio a incorporarse al tejido urbano según el Plan de Ordenamiento Territorial, Plan de Uso y Gestión del Suelo.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA: La regulación se la realizará a un sin contar con el Plan de Uso y Ocupación del Suelo, se utilizará el Plan de Ordenamiento Urbano POU, en el que también se encuentran establecidos los usos de suelo urbano en cada una de las zonas. Se considerará como herramienta fundamental el diagnóstico de los asentamientos humanos de hecho y consolidado que realizará la Jefatura de Planificación Territorial.

SEGUNDA: La Municipalidad deberá realizar de inmediato su Plan de Uso y Ocupación del Suelo, en un tiempo de 6 meses a partir de la aprobación de esta ordenanza municipal.

TERCERA: La Dirección de Planificación deberá identificar y determinar en el tiempo de 2 meses los asentamientos humanos de hecho y consolidados que no podrán regularizarse por estrictas condiciones de riesgo. Si existiere algún asentamiento que no puede regularizarse se enviará al Concejo Municipal el informe técnico motivado, para que se emita la declaratoria de zonas de interés social.

CUARTA: Sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial la presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de la aprobación del Concejo Municipal y sancionada por el Alcalde(a) del Cantón Francisco de Orellana.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

PRIMERA: Déjese sin efecto jurídico la ordenanza OM-007-2011, en su TÍTULO N° III, respecto a los asentamientos de hecho y consolidados.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA

Puerto Francisco de Orellana - Provincia de Orellana - Ecuador



DISPOSICIONES REFORMATORIAS

PRIMERA: Si se modificare el marco legal nacional en el cual está amparada esta ordenanza, y que esta modificación afecte a la aplicación de la misma será necesaria y urgente la reforma de este cuerpo legal, para su correcta aplicabilidad.

SEGUNDA: En cuanto se cuente con el Plan de Uso y Gestión del Suelo se reformaran los articulados necesarios para que este cuerpo legal se adapte al nuevo plan y al marco legal nacional.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza entrará en vigencia partir de su aprobación y publicación. Para el efecto la Secretaría General coordinará su edición y publicación en forma diligente con la Dirección de Comunicación Social e Imagen Corporativa. Sin perjuicio de lo anterior también se publicará en la Gaceta Oficial y en el dominio Web del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana. Una vez cumplidas con estas formalidades se deberá remitir en archivo digital de la presente ordenanza a la Asamblea Nacional.

Dado y suscrito en la Sala de Sesiones del Concejo de Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Francisco de Orellana a los 03 días del mes Julio de 2018.


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 LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS UBICADOS EN EL CANTÓN FRANCISCO DE ORELLANA, DE LA PROVINCIA DE ORELLANA**, fue conocida, discutida y aprobada, en primer y segundo debate, en sesiones ordinarias del 30 de mayo del 2017 y 03 de julio de 2018 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 cuatro dos días del mes de Julio del año dos mil dieciocho, a las diez horas con cinco minutos.- **VISTOS:** Por cuanto la **ORDENANZA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO PARA LA LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS UBICADOS EN EL CANTÓN FRANCISCO DE ORELLANA, DE LA PROVINCIA DE ORELLANA** está de acuerdo con la Constitución y Leyes de la República, de conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 322 del



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA

Puerto Francisco de Orellana - Provincia de Orellana - Ecuador



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 LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS UBICADOS EN EL CANTÓN FRANCISCO DE ORELLANA, DE LA PROVINCIA 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

