



OM-No.007-2011

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

### CONSIDERANDO:

- Que, el Art. 30 de la Constitución de la República del Ecuador, tipifica 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 Art. 66 numeral 26 de la Constitución de la República del Ecuador, establece el derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas;
- Que, el Art. 376 de la Constitución de la República del Ecuador, señala que para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, las municipalidades podrán expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley. Se prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano o de público a privado;
- Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el TÍTULO VI, RÉGIMEN DE DESARROLLO, Capítulo primero, Principios generales, de los Arts. 275 y 276, establece: Que el régimen de desarrollo es el conjunto organizado, sostenible y dinámico de los sistemas económicos, políticos, socio-culturales y ambientales, que garantizan la realización del buen vivir, del *sumak kawsay*.
- Que, el Art. 4 literales d) y f) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; refiere que dentro de sus respectivas circunscripciones territoriales son *finés* de los gobiernos autónomos descentralizados: La recuperación y la conservación de la naturaleza y el mantenimiento de un ambiente sostenible sustentable; y, la obtención de un hábitat seguro y saludable para los ciudadanos y la garantía de su derecho a la vivienda en el ámbito de sus respectivas competencias;
- Que, el Art. 54 literal c) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; preceptúa como *función* del gobierno autónomo descentralizado municipal; establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización,

# Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana

Puerto Francisco de Orellana (Coca) - Provincia de Orellana - Ecuador



división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;

Que, el Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; indica que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes *competencias* exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley; como es la del literal b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;

Que, el Art. 419 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; manifiesta que constituyen **bienes de dominio privado** los que no están destinados a la prestación directa de un servicio público, sino a la producción de recursos o bienes para la financiación de los servicios de los gobiernos autónomos descentralizados. Estos bienes serán administrados en condiciones económicas de mercado, conforme a los principios de derecho privado;

Que, en el Cantón Francisco de Orellana, existen bienes inmuebles urbanos y de expansión urbana, en posesión de vecinos y vecinas del lugar los que en la actualidad carecen de justo título de dominio, y que por disposición de la ley, son de propiedad municipal, hecho que constituye un problema de orden social, que debe ser solucionado por el gobierno municipal;

Que, todos los ciudadanos y ciudadanas del Cantón Francisco de Orellana, son conscientes del deficiente grado de limpieza de la ciudad. Esta situación proviene, en parte, del lamentable estado en que se encuentran determinados **solares, terrenos y construcciones**, sin cerramientos o con cerramientos en malas condiciones de conservación que contravienen el ornato de la ciudad. Todo ello determina la aparición de auténticos basureros con el consiguiente incremento de malos olores que constituyen focos de contaminación, con efectos perjudiciales en el orden higiénico sanitario y la salud de las personas;

Que, es necesario, regular la ocupación del suelo con la construcción, limpieza y cerramiento de los solares; así como la implementación de multas, como sanciones coercitivas a fin de obligar como medio de ejecución forzosa, para vencer la resistencia del propietario, del inquilino, del ocupante y/o vecino en cumplir el deber legal de conservación y mantención con las debidas condiciones de seguridad, higiene y ornato.

Que, frente a la total inactividad en orden al cumplimiento de sus deberes, previa la oportuna certificación de la partida presupuestaria, acerca de la existencia y disponibilidad de los recursos necesarios para proceder a la ejecución de los



trabajos por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, con la obligación y garantía del reintegro de los gastos que lo origine.

En uso de las facultades conferidas en el Art. 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, expide:

**LA ORDENANZA PARA LA ADJUDICACIÓN Y VENTA DE TERRENOS MUNICIPALES,  
CERCADO Y LIMPIEZA DE TERRENOS UBICADOS EN LA ZONA URBANA Y DE  
EXPANSIÓN URBANA DEL CANTÓN FRANCISCO DE ORELLANA**

**Capítulo I  
Generalidades**

**Art. 1.- Principios.-** Conscientes de los actos de posesión material que vienen manteniendo algunos moradores del cantón, sobre los bienes inmuebles de propiedad municipales, es imprescindible:

- a) La titularización administrativa a favor de los poseionarios de predios que carezcan de título inscrito;
- b) Controlar el crecimiento territorial en general y particularmente, el uso, fraccionamiento, unificación y ocupación del suelo en las áreas urbanas y de expansión urbana;
- c) Garantizar el ejercicio pleno del derecho de dominio;
- d) Conceder la propiedad de la tierra siempre que ésta no esté en litigio ni pese sobre ella ningún gravamen que limite su dominio;
- e) Regular la construcción de cercas y cerramientos de los predios que se encuentren categorizados como terrenos sin construir, con construcción paralizada o en estado de abandono;
- f) Mantener los solares y terrenos públicos y privados hasta la mitad de la calle libres de malezas, en condiciones sanitarias adecuadas;
- g) Las obligaciones de limpieza, cerramiento y construcción previstas en esta Ordenanza recaerán en todos los titulares del dominio; y,
- h) En caso de que los solares y construcciones estuvieren gravados con los derechos de uso o usufructo, o cedidos en arrendamiento, recaerá sobre el usuario, usufructuario o arrendatario respectivamente, como sustituto del propietario; en estos últimos casos, el propietario está obligado al cumplimiento de los requerimientos solicitados, previa notificación de las mismas.

**Art. 2.- Base legal.-**

- Constitución de la República del Ecuador. [CRE] Publicada en el Registro Oficial N° 449 el 20 de Octubre del año 2008.



- Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización. [COOTAD] Publicado en el Suplemento del Registro Oficial N° 303 del 19 de Octubre del año 2010.

Art. 14: [CRE].- Se reconoce el derecho de la población a **vivir en un ambiente sano** y ecológicamente equilibrado, que garantice la sostenibilidad y el buen vivir, *sumak kawsay*.

Art. 264: [CRE].- Los gobiernos municipales tendrán las siguientes **competencias** exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: Como ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; y, en el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas cantonales;

Art. 445: [COOTAD].- Inciso primero.- Cuando los arrendatarios de inmuebles municipales o metropolitanos hubieren cumplido estrictamente con las cláusulas de los respectivos contratos y especialmente con la obligatoriedad de edificación, el respectivo concejo, a petición de los actuales arrendatarios, procederá a la renovación de los contratos en periodos sucesivos o a la venta directa a los mismos arrendatarios sin que sea necesaria la subasta, **pero sujetando dicha venta a los valores de mercado a la fecha en que deba efectuarse el arriendo o la venta;**

Art. 436: [COOTAD].- Los consejos, concejos o juntas, podrán acordar y autorizar la venta, permuta o hipoteca de los bienes inmuebles de uso privado, o la venta, trueque o prenda de los bienes muebles, con el voto de los dos tercios de los integrantes. **Para la autorización se requerirá el avalúo comercial real;**

Art. 582: [COOTAD].- El costo por la construcción de cercas o cerramientos realizados por las municipalidades deberá ser cobrado, en su totalidad, a los dueños de las respectivas propiedades con frente a la vía.

**Art. 3.- Ámbito de aplicación.-** La presente ordenanza será aplicada en las áreas urbanas del cantón o zonas de expansión urbana, a los solares que estén actualmente ocupados de conformidad a lo que dispone el Art. 2 de esta ordenanza.

**Art. 4.- La posesión.-** Se entenderá a la posesión como la tenencia de una cosa determinada con el ánimo de señor y dueño; y sea que el dueño como tal tenga la cosa por sí mismo y se encuentre viviendo en ella; posesión que será de dos años.

## Capítulo II

### De los bienes inmuebles municipales de dominio privado

# Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana

Puerto Francisco de Orellana (Coca) - Provincia de Orellana - Ecuador



**Art. 5.- Bienes municipales de dominio privado.-** Se entenderán como tales los señalados en los literales a), b), c), y d) del Art. 419 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización;

**Art. 6.- Procedencia de la legalización de bienes inmuebles municipales.-** Los bienes sujetos a legalizarse por medio de la presente ordenanza, serán aquellos de **dominio privado de la Municipalidad**, que se encuentren en posesión por un lapso ininterrumpido de **(2) DOS AÑOS**, por los actuales arrendatarios de los inmuebles municipales, que hubieren cumplido estrictamente con las cláusulas de los respectivos contratos y **especialmente con la obligatoriedad de edificación**, se procederá a la renovación de los contratos en periodos sucesivos o a la venta directa a los mismos arrendatarios sin que sea necesaria la subasta, **pero sujetando dicha venta a los valores de mercado a la fecha en que deba efectuarse el arriendo o la venta**;

**Art. 7.-** Se considera a todas las personas naturales y jurídicas, nacionales o extranjeras, con independencia de su situación social y económica; que hayan cumplido estrictamente con las cláusulas del contrato de arrendamiento y hayan realizado mejoras en el 25% por lo mínimo sobre el lote de terreno municipal, durante los **DOS AÑOS** que se encuentren en posesión.

**Art. 8.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal.-** Es la entidad propietaria de los bienes inmuebles de dominio privado debidamente inventariados y valorizados, que no han tenido un uso específico que permitan revertirse para el desarrollo del cantón o beneficie a sus vecinos en el mejoramiento de sus condiciones de vida.

## Capítulo III De los informes y Certificaciones

**Art. 9.- De la Dirección de Planificación.-** Realizará la línea de fábrica, previa la inspección ocular respectiva y el levantamiento topográfico, a fin de determinar la singularización exacta del terreno, con todas sus características de ubicación como: Barrio, Sector, número de lote, manzana, linderos y dimensiones, superficie total, uso del suelo, regulación y más características del bien inmueble a enajenarse.-

**Art. 10.- De la Jefatura de Avalúos y Catastros.-** Certificará el avalúo comercial real considerando los precios de mercado a la fecha en que deba efectuarse el arriendo o la venta, de los terrenos de propiedad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana; así como también certificará la posesión del peticionario según los archivos.

**Art. 11.- De la Dirección Financiera.-** Certificará que consta en el inventario actualizado de todos los bienes valorizados del dominio privado e informará que el bien no es necesario a la administración, que ha dejado de ser útil y que es más



conveniente su enajenación; y, respecto de la productividad del inmueble. También emitirá el título de crédito en concepto del valor del terreno. Previo informe técnico de la Jefatura de Avalúos y Catastros.

**Art. 12.- De la Dirección Jurídica.-** Informará que el bien inmueble forma parte de los bienes de la Municipalidad, cerciorándose para el efecto con el inventario actualizado de todos los bienes valorizados del dominio privado que lleva la Dirección Financiera; que no hay reclamo o discusión sobre la propiedad o derechos reales que se aleguen respecto de él y elaborará la minuta correspondiente.

**Art. 13.- La Comisión de Tierras.-** Emitirá un informe de inspección ocular in situ, sobre la posesión material del suelo y estado civil del ocupante, confirmando la veracidad de la información proporcionada de los peticionarios; y, en caso de comprobarse falsedad de la información referente a la posesión y el estado civil, el terreno revertirá a la municipalidad sin derecho a indemnización alguna, previa resolución de Concejo; caso contrario aprobará para la venta del terreno solicitado.

**Art. 14.- Sanción.-** Los funcionarios, funcionarias, servidores y servidoras municipales que autoricen, dictaminen o presenten informes falsos que contravengan las disposiciones establecidas en la presente ordenanza, serán sancionados y sancionadas con una multa estimada entre dos a cinco salarios unificados y con la destitución del cargo, según la gravedad de la falta cometida o el grado de responsabilidad del infractor o infractora- La sanción será aplicada por el ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal; y, la sanción para los presidentes y presidentas de los barrios será la pérdida de la calidad de presidenta o presidente del Barrio; con derecho a la defensa y debidamente comprobado, dejando a salvo del interesado de seguir las acciones civiles y penales que pudieran derivarse de las infracciones cometidas.-

#### Capítulo IV

**Art. 15.- Requisitos para solicitar la escritura pública de los bienes municipales de dominio privado.**

- a) Ser ecuatoriano y ecuatoriana por nacimiento o naturalización;
- b) Copia a color de la cédula de ciudadanía y certificado de votación actualizado del Cantón Francisco de Orellana;
- c) Ser mayor de edad;
- d) Certificado de no adeudar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal;
- e) Solicitud a la primera autoridad del ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, para la adjudicación y venta mediante escritura pública del bien inmueble que mantiene en posesión;
- f) Probar la posesión material del bien inmueble por un lapso ininterrumpido de hasta (2) **DOS AÑOS** de encontrarse viviendo en el solar; y, que se hayan realizado



- mejoras. La correspondiente certificación deberá ser otorgado por el Presidente/a del barrio en coordinación con los miembros de la Comisión de Tierras del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana;
- g) Partida de matrimonio, o declaración juramentada que acredite la Unión de Hecho de ser el caso; y,
  - h) Certificado conferido por el Registro de la Propiedad del Cantón Francisco de Orellana, de no poseer bien inmueble urbano.

**Art. 16.-** Las personas que se encuentren ocupando terrenos de propiedad municipal, no pueden vender ni ceder la posesión a terceros dentro de los dos años que exige la presente ordenanza como requisito para otorgar las escrituras.

#### Capítulo V

#### De las características de los lotes de terreno municipal

**Art. 17.- Dimensión de los lotes de terreno.-** El área de terreno a adjudicarse en áreas residenciales, no podrá ser mayor a 600 m<sup>2</sup> ni inferior a 200m<sup>2</sup>. Los lotes de terreno a adjudicarse tendrán la superficie y delimitación que se determine en el inventario actualizado de todos los bienes valorizados del dominio privado que lleva la Dirección Financiera.

**Art. 18.-** Cuando coexistan con anterioridad a la expedición de la presente ordenanza, registrados y catastrados bienes inmuebles en el área urbana y de expansión urbana, en un mismo sector, terrenos de propiedad municipal con **un área inferior o mayor del área mínima establecida**, serán considerados para que sean adjudicados a través de la venta, conforme lo prevé la presente ordenanza; al efecto la Jefatura de avalúos y catastros emitirá la certificación correspondiente y el concejo municipal aprobará si el caso lo amerita. **Le corresponde exclusivamente al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana el control sobre el uso y ocupación del suelo. EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL orientará el proceso para lograr un desarrollo armónico, sustentable y sostenible, a través de la organización del espacio, con el fin de mejorar la calidad de vida de sus habitantes y alcanzar el buen vivir.**

**Art. 19.-** El ejercicio de la potestad administrativa de **integración o unificación de lotes municipales**, se lo hará a través de resolución expedida por el órgano legislativo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, a fin de consolidar dos o más lotes de terreno inferior a 200m<sup>2</sup>, en uno mayor de hasta 600 metros cuadrados, que cumpla con las normas e instrumentos técnicos de planificación y ordenamiento territorial del gobierno municipal; en caso de integración voluntaria de lotes, podrán solicitar a la administración municipal la inscripción en el catastro correspondiente, de la unificación que voluntariamente



han decidido, de sus lotes adyacentes.

**Art. 20.-** Si dentro de un lote de terreno urbano o de expansión urbana de propiedad particular, para la venta resultare que fuere fraccionado en varios lotes de terreno, cuya área sea inferior del área mínima establecida, será obligatorio el levantamiento de las correspondientes líneas de fabricas, otorgadas por la Dirección de Planificación del gobierno municipal; para que en lo posterior se someta a la ley de Régimen de Propiedad horizontal; para lo cual se estará a los establecido en el plan de ordenamiento territorial.

**Art. 21.-** Para la venta de terrenos de propiedad particular en el sector rural, será requisito imprescindible el levantamiento topográfico con sus debidas coordenadas WGS84; previo visto bueno de la Dirección de Planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal.

**Art. 22.-** Forma de pago.- Los beneficiarios lo harán de contado, en dinero en efectivo y de curso legal, o a plazos que oscilarán dependiendo del sector, mejoras establecidas y en relación a los precios del mercado actual; siendo el pago a plazo se incrementará a cada cuota el interés legal vigente a la fecha de la adjudicación, debiendo elaborarse una tabla de amortización. Previa emisión de los títulos de crédito por la Dirección Financiera de la municipalidad. Conforme al siguiente detalle:

- a) Cuándo el valor total al que está obligado el adjudicatario llegue a (200) dólares, el plazo para el pago será de un (1) año, a partir de la notificación individual y/o colectiva que realice la Dirección Financiera del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana.
- b) Cuándo el valor total al que está obligado el adjudicatario exceda de doscientos un (201) dólares hasta quinientos (500) dólares, el plazo para el pago será de tres (3) años.
- c) Cuándo el valor total al que está obligado el adjudicatario se encuentre entre quinientos un (501) dólares y mil (1.000) dólares, el plazo será de cinco (5) años.
- d) Cuándo el valor total al que está obligado el adjudicatario se encuentre entre mil uno (1.001) dólares y dos mil (2.000) dólares, el plazo será de ocho (8) años.
- e) Cuándo el valor total al que está obligado el adjudicatario se encuentre entre dos mil uno (2.001) dólares y cinco mil (5.000) dólares, el plazo será de diez (10) años.



- f) Cuando el valor total al que está obligado el adjudicatario exceda de cinco mil uno (5.001) dólares, el plazo será de doce (12) años.

**Art. 23.- Levantamiento de la hipoteca y prohibición de enajenar.-**

Autorizase al ejecutivo del gobierno municipal del Cantón Francisco de Orellana, para que antes del vencimiento del plazo de prohibición de enajenar, sobre la base de la facultad administrativa que le otorga el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, con la justificación o comprobación respectiva, y el informe del señor Procurador Síndico, se levante la hipoteca y la prohibición de enajenar de los lotes de terrenos, en los siguientes casos:

- a) Para acceder a préstamos en las entidades crediticias como: Bancos y Cooperativas de Ahorro y Crédito, para la construcción y mejoramiento de vivienda; (certificado de la entidad crediticia); y,
- b) Cumplido el plazo de (13) TRECE AÑOS, años tácitamente quedará sin efecto la prohibición de enajenar, por lo que el propietario podrá vender libremente el terreno previo los requisitos de ley;
- c) Para vender en casos especiales como: enfermedades terminales, accidentes que sufre el propietario, cónyuge o conviviente y los familiares dentro del primer grado de consanguinidad debidamente comprobados,

**Art. 24.- Reversión.-** Si el posesionario se encuentra en mora del pago de arrendamiento del solar y no ha realizado la construcción de mejoras en el 25% por lo mínimo sobre el lote de terreno municipal que se encuentra ocupando durante los (2) DOS AÑOS, el bien raíz se revertirá a la Municipalidad, sin derecho a reclamo algunos por los canon de arrendamientos pagados, que se entenderán compensados con el uso o usufructo del mismo bien que se revierta al patrimonio municipal.

**Art. 25.- Necesidad urgente de vender.-** Si el adjudicatario se viere precisado en vender el lote de terreno, lo hará única y exclusivamente en favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, por un precio que en ningún caso, será mayor que el pagado por el beneficiario. Los intereses del capital se entenderán compensados con el uso o usufructo del mismo bien que se revierta al patrimonio municipal; y se lo hará solo en casos especiales debidamente demostrados y comprobados por la comisión técnica-jurídica.

**Capítulo VI  
De la adjudicación**



**Art. 26.- Resolución del Concejo Municipal – Órgano de Legislación y Fiscalización.-**

Con la documentación presentada, el ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, pondrá a conocimiento del Concejo Municipal, organismo que conocerá y resolverá la adjudicación del terreno a favor del beneficiario, y dispondrá se elabore la respectiva minuta, se eleve a escritura pública en cualquier notaría pública del Ecuador, para su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad del Cantón Francisco de Orellana; vigilando que se cumplan los requisitos de la presente ordenanza; y, lo hará por una sola vez, las personas que vendieren la propiedad no podrán hacerse adjudicar en lo posterior un nuevo lote de terreno municipal.

**Art. 27.- Hipoteca.-** El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, para garantizar y responder por los servicios públicos de agua potable, alcantarillado, depuración de aguas residuales, manejo de desechos sólidos actividades de saneamiento ambiental, y obras de infraestructura física; constituye en primera y preferente hipoteca a su favor.

**Art. 28.- Prohibición de enajenar.-** Los lotes de terreno materia de la adjudicación y venta, amparados en la presente ordenanza, quedarán prohibidos de enajenar, por el lapso de (13) TRECE AÑOS, debiéndose inscribirse la hipoteca y la prohibición de enajenar conjuntamente con la adjudicación en el Registro de la Propiedad del Cantón Francisco de Orellana.-

**Art. 29.- Impugnación.-** Las resoluciones podrán impugnarse en vía administrativa siguiendo las reglas del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

**Art. 30.- Catastro de los terrenos.-** Determinada la cabida, superficie y linderos del lote de terreno, la Jefatura de Avalúos y Catastros procederá a catastrarlo.

**Art. 31.- Prohibición.-** No podrán titularizarse predios de protección forestal, pendientes superiores al treinta por ciento (30%) o que correspondan a riberas de ríos, lagos, playas, zonas de alto riesgo, y áreas de influencia en el Cantón Francisco de Orellana; de conformidad con la ordenanza de ordenamiento territorial

**Art. 32.- Prohibición de adjudicación a menores de edad.-** No se podrá adjudicar lotes de terrenos a quienes adolezcan de la incapacidad civil, de la minoría de edad. Excepto cuando fallezcan sus progenitores; para lo cual presentarán la posesión efectiva y la designación del Curador Especial para que le represente al menor.

**Art. 33.- Los gastos.-** Los costos que se generen por efecto de: impresiones de planos; certificaciones municipales; escritura pública y de otras solemnidades y formalidades



de la venta, serán de cargo del adjudicatario.- Los terrenos que se encuentran en proceso de adjudicación; y, los que se vendan con posterioridad, los beneficiarios están en la obligación de restituir los valores invertidos por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, por concepto de contribuciones especiales de mejoras.

#### **Capítulo VII Limpieza de solares**

**Art. 34.- Deber legal de los propietarios.-** Los propietarios de solares, terrenos y construcciones están obligados a mantenerlos en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público hasta la mitad de las avenidas, calles, vías, caminos, pasos y sendas. Del mismo modo, se obliga a los propietarios de materiales de construcción dispuestos en las calles a mantener acondicionado el sitio de manera que no se disperse el material de construcción en el área circundante, mientras dura el permiso otorgado por la municipalidad.

**Art. 35.- Inspección municipal.-** La Comisaría Ambiental, ejercerá la inspección de los solares, las construcciones y las instalaciones para comprobar el cumplimiento de las condiciones establecidas en la presente Ordenanza, caso contrario serán sancionadas rigurosamente por el Comisario Ambiental.

**Art. 36.- Obligación de limpieza.-** Sin perjuicio de la responsabilidad en que incurra el que arroja los desperdicios o basuras a los solares, el propietario de los mismos está obligado a efectuar su limpieza. Los solares deberán estar permanentemente limpios, desprovistos de cualquier tipo de residuos o vegetación espontánea, sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadores o transmisores de enfermedades, o producir malos olores. Igualmente, se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que en ellos existan y que puedan ser causa de accidentes y de generación de contaminaciones.

**Art. 37.- Prohibición de arrojar basura, residuos y desperdicios.-** Está prohibido terminantemente arrojar en los solares, basuras, escombros, mobiliario, materiales de desecho, y en general desperdicios de cualquier clase.

**Art. 38.- Comunicación a la máxima autoridad.-** Como regla general, las operaciones y procedimientos de limpieza de solares, deberán ser comunicadas al Alcalde o Alcaldesa, antes de iniciar la ejecución forzosa para proceder a la limpieza del solar y/o garantizar el ornato de una construcción.

#### **Capítulo VIII Del cerramiento de solares**



**Art. 39.- Obligaciones de cerramiento.-** Con el objeto de impedir en los solares el depósito de basuras, mobiliario, materiales y desperdicios en general, se establece la obligación de proceder con el cerramiento de los solares a partir de la correspondiente notificación.

Dicha obligación se configura independientemente de la que hace referencia a los cerramientos de protección encaminadas a cerrar los solares como medida de seguridad cuando se ejecutan obras de nueva planta o derribo cuyas características dependerán de la naturaleza de cada obra en particular, siendo intervenidas y autorizadas por el municipio.

**Art. 40.- Reposición del cerramiento.-** Será igualmente obligación del propietario efectuar la renovación del cerramiento cuando por cualquier causa haya sufrido desperfectos o haya sido objeto de demolición total o parcial.

**Art. 41.- Características del cerramiento.-**

1. Para que un solar se considere con cerramiento, se requiere que el cerramiento reúna las siguientes características:

a) Se extenderá a todo lo largo de la línea de fachada o fachadas según el trazado de la Alineación que se fije con tal finalidad.

b) Deberá efectuarse con fábrica de bloque y/o ladrillo y pintada al exterior con una altura de dos metros y medio.

c) Se colocará una puerta de acceso al solar de dimensiones tales que permita las operaciones de limpieza y retirada de los posibles desperdicios.

d) En todo caso las características que deban reunir los materiales empleados en la Construcción del cerramiento serán tales que garanticen su estabilidad y conservación en estado decoroso.

2. En los terrenos clasificados como suelo no urbanizable y en aquellos otros que no cuenten con la aprobación definitiva del instrumento de ordenación más específico que les afecte, únicamente se permitirán cerramientos mediante alambrada o vegetales del tipo usado comúnmente de la zona, con una altura de dos metros y medio, medido desde la rasante del terreno.

3.- En todos los terrenos que cuenten con servicios básicos, en el plazo de 180 días calendario, a partir de la notificación, los propietarios se obligarán a construir el



cerramiento con bloques y/o ladrillo y pintada al exterior con una altura de dos metros y medio.

**Art. 42.- Cerramiento en áreas urbanas de edificación aislada.-**

Con el objeto de conseguir una cierta calidad ambiental y visual en las áreas a las que se refiere el presente artículo, el cerramiento del frente de cada solar y/o terreno tendrá una altura máxima de dos metros y medio, debiendo ser de fábrica opaca hasta una altura máxima de un metro. El resto de la altura del cerramiento deberá terminarse con celosía, rejas o cualquier otro cerramiento transparente.

**Capítulo IX  
Del ornato**

**Art. 43.- Obligación de ornato.-** Los propietarios de construcciones e instalaciones están obligados a mantener en condiciones de ornato, seguridad y salubridad que garanticen su adecuado uso y funcionamiento.

**Art. 44.- Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato.-**

A) Los efectos previstos en el artículo anterior se entenderá como condiciones mínimas:

**1. Condiciones de Seguridad.**

Las edificaciones deberán mantener sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. La estructura deberá conservarse de modo que garantice el cumplimiento de su misión resistente, defendiendo la de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

**2. Condiciones de salubridad.**

Deberán mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización.

Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos que puedan ser causa de infección o peligro para las personas. Conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.



**3. Condiciones de ornato.**

Las fachadas de los elementos exteriores e interiores, medianeros y cerramientos de las construcciones deberán mantenerse adecuadas, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

**Art. 45.- Aplicación de normas.-** Las normas de procedimiento establecidas son aplicables tanto al caso de limpieza y cerramiento de solares como al de ornato de construcciones.

**Art. 46.- Ejecución forzosa para proceder a la limpieza del solar y construcción de cerramientos.**

En el caso de no haber cumplido el requerimiento formulado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, podrá usar de la facultad de ejecución forzosa para proceder a la limpieza del solar y/o garantizar el ornato de una construcción. A tal efecto, los Técnicos del Departamento de Planificación y Ambiente formularán el presupuesto de las operaciones u obras necesarias al solar o construcción afectados por la ejecución forzosa. Iniciado el procedimiento de ejecución forzosa se notificará al interesado dándole audiencia por un plazo de diez días, tanto del propósito de utilizar esta facultad como del presupuesto correspondiente, a fin de que puedan formularse alegaciones en el plazo citado. La práctica del requerimiento regulado y la notificación del propósito de ejecución forzosa y del presupuesto señalado en el párrafo anterior podrán efectuarse en un solo documento.

**Art. 47.- Resolución de ejecución forzosa.-** Transcurrido el plazo se ordenará, la ejecución subsidiaria de los trabajos de limpieza, cerramiento u ornato. El municipio ejecutará dichos trabajos por sí o a través de la persona o personas que determine mediante adjudicación directa, teniendo en cuenta la urgencia en la consecución de los fines previstos en la presente Ordenanza.- En caso que el propietario del predio no cumpla con cercarlos y limpiarlos los predios la Municipalidad procederá a efectuarlos, trasladándole los costos al propietario. La cobranza de los gastos incurridos de ser necesario se realizará por la vía coactiva.

**Art. 48.- Prohibición.-** Se prohíbe a los propietarios de predios en la jurisdicción cantonal de Francisco de Orellana, tener los terrenos abandonados y con vegetación en su interior en un porcentaje mayor al 50% del bien inmueble.

**Art. 49.- Reincidencia.-** La reincidencia en cualquiera de las partes de lo estipulado en el artículo precedente, dentro del mismo año calendario, será causal de expropiación por parte de la Municipalidad y la posterior adjudicación en comodato a una institución benéfica.



## Capítulo X

### De las infracciones, sanciones, competencia y procedimiento

**Art. 50.- Infracciones.-** Se consideran infracciones a las disposiciones de la presente Ordenanza, sin perjuicio de que constituyan delito y/o contravenciones, las siguientes:

- a) La no limpieza de la maleza del predio y hasta la mitad de la calle periódicamente.
- b) La no construcción de cerramientos.
- c) El no mantener acondicionado y permitir la dispersión de materiales de construcción y otros materiales que afecten el bienestar de las personas.
- d) La inobservancia de los términos de la aprobación del permiso de construcciones y/u ocupación de la vía pública y la presente ordenanza.

**Art. 51.- Sanciones.-** Para las infracciones tipificadas en el artículo precedente, serán sancionados por las autoridades según su competencia, con las siguientes multas:

- a) Por primera vez, sanción de un (1) Salario Básico Unificado para el Trabajador en General.
- b) Por segunda vez, sanción de dos (2) Salarios Básicos Unificados para el Trabajador en General.

Las sanciones establecidas serán protestativas de la autoridad juzgadora de acuerdo a la proporcionalidad y sana crítica, sin perjuicio de aplicar las señaladas en el Código Penal, Ley de Gestión Ambiental y otras leyes conexas.

**Art. 52.- Competencia.-** Es competente para conocer las infracciones a esta ordenanza y establecer las sanciones correspondientes, el Comisario Ambiental que actuará con fundamento en los informes técnicos de planificación y ambiental; siempre y cuando no se trate de acciones civiles o penales, para lo cual se remitirá toda la documentación a los jueces competentes.

**Art. 53.- Procedimiento.-** El procedimiento de juzgamiento será el previsto en el Código de Procedimiento Penal y la normativa legal vigente; sin perjuicio de las acciones legales civiles o penales; será competencia del Comisario Ambiental y en caso de que se traten de problemas de obras de infraestructura y zonificación, también intervendrán el Comisario de Construcciones.



**Art. 54.- Cobro de gastos.-** Los gastos, daños y perjuicios originados por la ejecución subsidiaria de las obras u operaciones de limpieza de solares o de ornato de construcciones, será a cargo del sujeto obligado y exigible por la vía coactiva.

**Art. 55.- Multas coercitivas.-** Con el objeto de forzar la resistencia del propietario en el cumplimiento de sus obligaciones, y en uso del mecanismo el Comisario Ambiental podrá imponer multa coercitiva reiterada por lapsos de tiempo que sean suficientes para cumplir lo ordenado.

### **Capítulo XI Definiciones**

**Art. 56.-** Para la aplicación de la presente Ordenanza se considerará las siguientes definiciones:

**1.- Basura.-**

La basura es todo material considerado como desecho y que se necesita eliminar. La basura es un producto de las actividades humanas al cual se le considera de valor igual a cero por el desechado. Fracción de residuos que no son aprovechables y que por lo tanto debería ser tratada y dispuesta para evitar problemas sanitarios o ambientales.

**2.- Casco habitable.-**

Es la edificación que cuenta con estructuras, muros, falsos pisos y/o contra pisos, techos, instalaciones sanitarias y eléctricas, aparatos sanitarios, puertas y ventanas exteriores, puerta de baño y acabados exteriores con excepción de pintura (con funcionamiento mínimo de uno de los servicios higiénicos).

**3.- Cerco.-**

Elementos de cierre que delimitan una propiedad o dos espacios abiertos.

**4.- Contaminación.-**

La contaminación es cualquier sustancia o forma de energía que puede provocar algún daño o desequilibrio (irreversible o no) en un ecosistema, medio físico o un ser vivo. Es siempre una alteración negativa del estado natural del medio ambiente, y por tanto, se genera como consecuencia de la actividad humana. Los contaminantes por su consistencia, se clasifican en sólidos, líquidos y gaseosos. Los agentes sólidos están constituidos por la basura en sus diversas presentaciones. Provocan contaminación del suelo, del aire y del agua. Del suelo porque produce microorganismos y animales dañinos; del aire porque produce mal olor y gases tóxicos y del agua porque la ensucia y no puede utilizarse. Los agentes líquidos están conformados por las aguas negras.



**5.- Construcción.-**

Es aplicable a todas las construcciones e instalaciones no declaradas en ruina en las que sea necesario reponer sus condiciones preexistentes de ornato, seguridad y salubridad, adecentando, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su aspecto exterior, a su estabilidad y a sus condiciones higiénico – sanitarias.

**6.- Construcción en estado de abandono.-**

Es aquella construcción o avance de ejecución de obra no finalizada que muestra deterioro visible y que tiene acceso directo de la vía pública, cuya vigencia del permiso de construcción ha caducado, o que no cuenta con dicha autorización municipal.

**7.- Construcción paralizada.-**

Es aquella construcción o avance de ejecución de obra que tiene acceso directo de la vía pública, que cuenta con PERMISO DE CONSTRUCCION vigente y que se encuentra paralizada por más de seis (6) meses.

**8.- Construcción precaria.-**

Aquella construcción que no cuenta con las condiciones de habitabilidad, siendo insegura y que afecta el ornato.

**9.- Desperdicios.-**

Todo residuo, producto, material o elemento que después de haber sido producido, manipulado o usado no tiene valor para quien lo posee y por ello se desecha y se tira.

**10.- Malezas.-**

Se denomina **maleza, mala hierba, monte o planta indeseable** a cualquier especie vegetal que crece de forma silvestre en una zona cultivada y/o controlada por el ser humano como en los predios urbanos, cultivos agrícolas o jardines. Esto hace que prácticamente cualquier planta pueda ser considerada mala hierba si crece en un lugar en el que no es deseable.

**11.- Permiso de construcción.-**

Es la autorización que otorga la Municipalidad dentro de su jurisdicción para la ejecución de obras de construcción, remodelación, ampliación, cercado y demolición.

**12.- Predio.-**

Unidad Inmobiliaria independiente, puede ser lotes, terrenos, parcelas, viviendas, departamentos, locales, oficinas, tiendas ó cualquier unidad inmobiliaria identificable.

**13.- Predio abandonado.-**

Se considera predio abandonado, todos aquellos terrenos con maleza, con vegetación, sin cerramiento, construcciones paralizadas, en general todo inmueble sin mantenimiento.

**14.- Solar.-**

Se entiende por solar cualquier terreno, aunque carezca de todos o algunos de los servicios básicos imprescindibles para su conceptualización como solar. Igualmente, tendrán la consideración de solar a los efectos señalados, aquellos terrenos que por cualquier motivo sean identificables.

**15.- Terreno sin construir.-**

Es la Unidad Inmobiliaria sobre la cual no se ha realizado edificación alguna.

**ART. 57.- Memoria técnica.-**

Constituyen parte esencial de la presente Ordenanza el Estudio de Diagnóstico Urbano Ambiental; y, demás documentos técnicos que son parte de la memoria técnica: 1) Planos de solares y terrenos; 2) Archivos del registro de la propiedad; 3) Plano de determinación del suelo urbanizable y no urbanizable; y, 4) Plano de características de ocupación del suelo. La Dirección de Planificación Municipal y, la Jefatura de Avalúos y Catastros entregarán el inventario de los propietarios de cada terreno a la Unidad de Gestión Ambiental Municipal, periódicamente.

**DISPOSICIONES GENERALES**

**PRIMERA.- Vigencia de la ordenanza.-** Las personas que hubieren iniciado el trámite de adjudicación para la adquisición de las escrituras públicas con anterioridad a la vigencia de la presente ordenanza, se sujetaran a la que estuvo vigente al inicio del trámite. Las personas que iniciaron los trámites desde el año de 1998 hasta el 31 de diciembre de 2009, actualizarán la documentación conforme lo determinado en la presente ordenanza; quienes iniciaron los trámites desde el 4 de enero de 2010, se les cobrará los valores anteriores.

**SEGUNDA.- Filiación.-** Cuando el solicitante haya adquirido bienes inmuebles a terceros y mantenga la posesión de bienes inmuebles municipales de dominio privado, podrá ceder la posesión a familiares que estén comprendidos hasta el segundo grado de consanguinidad.

**TERCERA.- Normas Supletorias.-** En todo cuanto no se encuentre contemplado en esta ordenanza se estará a lo dispuesto en Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Código Civil, Código Penal, Ley de Gestión Ambiental, Ley de Registro, Ley Notarial, y demás leyes conexas que sean aplicables y



no se contrapongan.

#### **DEROGATORIAS**

**PRIMERA.- Derogatoria.-** Derogase las siguientes ordenanzas:

- a).- La reforma a la ordenanza que regula el proceso de adjudicación y venta de terrenos municipales ubicados en la zona urbana y zona de expansión urbana del Gobierno Municipal de Francisco de Orellana; y,
- b).- Ordenanza que reglamenta el cercado de terrenos sin construir, con construcción paralizada o en estado de abandono y la limpieza de malezas y residuos de terrenos urbanos en Francisco de Orellana.

#### **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

**PRIMERA.-** Todo lo que se recaude por concepto arrendamiento, venta de solares; y multas, ingresará al Presupuesto Municipal.

**SEGUNDA.-** La Dirección de planificación, entregará en la última hora de cada día laborado el listado con copias de los permisos de construcción a la Unidad de Gestión Ambiental Municipal.

**TERCERA.-** A partir de la aprobación de la presente ordenanza, el poseionario tendrá que realizar mejoras de hasta un 25% dentro de los dos años de posesión material; cumplido este plazo será su obligación realizar los trámites para obtener la escritura pública, de no iniciar los trámites luego de haber transcurrido los dos años de posesión, la comisión de tierras, realizará la inspección de los terrenos abandonados sin mejoras, y previo el informe correspondiente y el procedimiento legal, estos terrenos revertirán al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, sin derecho a indemnización alguna por cualquier concepto.

**CUARTA.-** A partir de la vigencia de la presente ordenanza, se iniciará un censo para determinar el estado de las personas que se encuentran posesionados - ocupando los terrenos municipales, a fin de registrarlos en los departamentos respectivos.

**QUINTA.-** A las personas que tengan escrituras públicas otorgadas por el gobierno autónomo descentralizado municipal Francisco de Orellana con anterioridad a los dos años de vigencia de la presente ordenanza, y que estén sin construir, se les notificará con el pago de la multa del 2 por mil del valor del terreno determinado por la Jefatura de Avalúos y Catastros de la municipalidad; de reincidir en el incumplimiento del



objeto del contrato, éste revertirá a la municipalidad previos los informes y trámites del debido proceso.

#### DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación por el concejo, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial y dominio web de la institución. Por no tratarse de normas de carácter tributario, no requiere de su publicación en el Registro Oficial.

Dado y suscrito en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, a los veinte y un días del mes de junio del 2011.

Anita Carolina Rivas Parraga  
ALCALDESA DE FRANCISCO DE ORELLANA



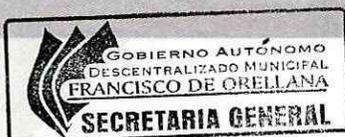
Bella Zambrano C.  
SECRETARIA GENERAL



**SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA.-** En legal forma Certifica que, la Ordenanza que antecede fue conocida, discutida y aprobada, en primer y segundo debate, en Sesiones Ordinarias, del 11 de marzo y 21 de junio del 2011, respectivamente.

Lo certifico:

Bella Zambrano Cevallos  
SECRETARIA GENERAL



**ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA.-** Francisco de Orellana, a los veinte y siete días del mes de junio del año 2011, de conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente Ordenanza está de acuerdo con la Constitución y Leyes de la República.- **SANCIONO** la presente

Ordenanza para que entre en vigencia las disposiciones que ésta contiene.



Anita Rivas Parraga



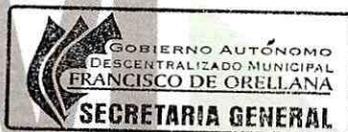
**ALCALDESA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA**

**SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
FRANCISCO DE ORELLANA.-** Proveyó y firmó la Ordenanza que antecede, Anita Rivas  
Parraga, Alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de  
Orellana, en la fecha señalada.

Lo certifico.-



Bella Zambrano Cevallos  
**SECRETARIA GENERAL**



**FRANCISCO DE  
ORELLANA**