

OM-017-2015

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

### CONSIDERANDO:

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

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

**Que**, el artículo 227 de la Constitución de la República, señala que: "La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación".

**Que**, el artículo 238 de la Constitución de la República en vigencia, establece y garantiza que: "Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional" (...).

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

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

**Que**, el artículo 321 de la Constitución de la República, determina que: "El Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental".

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

**Que**, el artículo 5 primer inciso del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, indica que la autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados y regímenes especiales prevista en la Constitución comprende el derecho y la

capacidad efectiva de estos niveles de gobierno para regirse mediante normas y órganos de gobierno propios, en sus respectivas circunscripciones territoriales, bajo su responsabilidad, sin intervención de otro nivel de gobierno y en beneficio de sus habitantes. Esta autonomía se ejercerá de manera responsable y solidaria. En ningún caso pondrá en riesgo el carácter unitario del Estado y no permitirá la secesión del territorio nacional.

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

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

**Que**, el artículo 445 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expresa: Cuando los arrendatarios de inmuebles municipales o metropolitanos hubieren cumplido estrictamente con las cláusulas de los respectivos contratos y especialmente con la obligatoriedad de edificación, el respectivo concejo, a petición de los actuales arrendatarios, procederá a la renovación de los contratos en períodos sucesivos o a la venta directa a los mismos arrendatarios sin que sea necesaria la subasta, pero sujetando dicha venta a los valores de mercado a la fecha en que deba efectuarse el arriendo o la venta.

Para la adjudicación de locales en mercados metropolitanos o municipales, terminales terrestres o similares, podrá obviarse el sistema de subasta o remate, previo informes técnicos y económicos y la autorización del órgano normativo del gobierno autónomo descentralizado correspondiente.

**Que**, el artículo 594 literal a) del COOTAD, determina: "Expropiación de predios para vivienda de interés social.- Los gobiernos municipales o metropolitanos podrán expropiar predios con capacidad técnica para desarrollar proyectos de vivienda de interés social, que se encuentren incursos en las siguientes causales: Predios ubicados en zonas urbanas, en los cuales los propietarios puedan y deban construir, y que hayan permanecido sin edificar y en poder de una misma persona, sea ésta natural o jurídica, por un período de cinco años o más, y cuyo propietario no proceda a construir, en un plazo de tres años después de ser notificado" (...).

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

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

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

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

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

## EXPIDE:

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

## CAPÍTULO I

### GENERALIDADES

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

1.1. Declaración jurada en Notaría Pública que exprese que el solicitante es poseionario de dicho bien por más de cinco años ininterrumpidos a la fecha de presentación de la solicitud.

1.2. Certificado de no adeudar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Francisco de Orellana.

1.3. Copia a color de la cédula de ciudadanía y del certificado de votación vigente, que acredite que se encuentra domiciliado en el cantón Francisco de Orellana.

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

3.- La Dirección de Planificación Territorial y la Dirección de Gestión de Riesgos, deberá cumplir con la inspección técnica in situ y elaborar los informes técnicos correspondientes en el término de cinco días.



4.- La Dirección de Planificación Territorial remitirá toda la documentación a la Jefatura de Avalúos y Catastros para su respectivo registro.

5.- La carpeta correspondiente con toda la documentación anteriormente descrita, se remitirá a la Comisión de Planificación del Desarrollo y del Ordenamiento Territorial, quien resolverá la procedencia de la adjudicación en el término de diez días.

6.- Con el dictamen favorable de adjudicación, la Comisión de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial, remite la documentación a la Jefatura de Avalúos y Catastros para el respectivo cálculo de valores que deberán ser cancelados en las ventanillas de recaudación.

7.- Con la cancelación de los impuestos y tasas administrativas respectivas, la documentación será enviada a la Procuraduría Síndica, quien informará a la Alcaldía sobre el cumplimiento del procedimiento y requisitos establecidos en esta ordenanza.

**Artículo 9.- Prohibición de enajenar.-** Los lotes de terreno adjudicados, quedaran 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 Francisco de Orellana.

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

1.- La Dirección de Planificación Territorial, a través de la Jefatura de Avalúos y Catastros, previo al cumplimiento de procedimientos técnicos, ha determinado la valoración de la propiedad urbana y rural.

2.- En consideración a los valores de mercado a la fecha en que se efectuó la adjudicación; y aplicando el principio de subsidiariedad se determina que el beneficiario con la adjudicación, únicamente cancelará el 10% del valor catastral real en las ventanillas de recaudación, el pago del 10% se efectuará mediante títulos de crédito cancelados de contado y en los casos que el valor supere los Dos Salarios Básicos Unificados vigentes y en base al estudio socio económico y con la autorización de la máxima autoridad, se cobrará mediante títulos de crédito con vencimiento mensual en un plazo de hasta 24 meses, en los que se incluirá los intereses legales vigentes.

3.- En aplicación al ejercicio y disfrute de los derechos de la ciudadanía, el buen vivir y para reorientar los recursos y bienes públicos para compensar las inequidades y garantizar la satisfacción de las necesidades básicas, sin discriminación alguna, se genera una subvención del 90% del valor del bien inmueble.

4.- Cuando por cualquier causa, motivo o circunstancia la persona natural o jurídica, pretenda obtener la libertad de enajenar y levantar el patrimonio familiar, restituirá de contado y en moneda de curso legal a la municipalidad la subvención del 90% que se le concedió al momento de la adjudicación; aclarando que el 90% estará sujeto al valor catastral vigente al momento de la formulación de la petición.

5.- Los lotes adjudicados y que quedaron constituidos en patrimonio familiar luego de haber transcurrido el plazo de diez años contados a partir de la adjudicación quedarán exentos de la restitución del 90% de subsidio, por haberse cumplido el fin por el cual se adjudicó el lote de terreno.

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

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

- a) Los concejales o concejalas elegidos por votación popular;
- b) El alcalde o alcaldesa elegido por votación popular; y,
- c) Todos los servidores de libre nombramiento y remoción y demás servidores del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana.

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

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

- a) Que generen una actividad económica con ingresos superiores a tres salarios básicos unificados, del trabajador en general.
- b) Quienes hayan sido beneficiarios de terrenos municipales con anterioridad (se tomará en cuenta el análisis socio económico realizado por la Dirección de Gestión de Desarrollo Humano); y,
- c) Quienes han procedido a efectuar fraccionamientos de manera total o parcial de un inmueble situado en el área urbana o de expansión urbana con fines comerciales sin contar con la respectiva autorización municipal.

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

## DISPOSICIÓN TRANSITORIA

**PRIMERA.- Regularización de las edificaciones.-** Las personas naturales o jurídicas que han procedido a construir edificaciones, que no estén autorizadas y calificadas por la Dirección de Planificación Territorial, en el plazo de 180 días, deberán proceder a viabilizar la legalización de dichas construcciones, dentro del marco de planificación y ordenamiento de la ciudad, caso contrario el incumplimiento constituirá infracción administrativa y se procederá con el derrocamiento, desmontaje y en general el retiro, a costa del infractor.

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

**TERCERA.-** Se podrá realizar una única adjudicación de predios municipales y regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano, de expansión urbana y cabeceras parroquiales, por núcleo familiar. Para determinar el núcleo familiar al momento de la adjudicación se tomará en cuenta los

grados de consanguinidad y de afinidad con beneficiarios de adjudicaciones anteriores de conformidad con los informes de la Dirección de Gestión de Desarrollo Humano.

**CUARTA.-** Se concede a los beneficiarios de adjudicaciones anteriores a esta ordenanza un plazo de sesenta días, para que se acerquen a la Dirección de Planificación Territorial y justifiquen los pagos realizados por concepto de valor de la tierra, para realizar una reliquidación del valor a pagar conforme al subsidio establecido en esta ordenanza, en el caso de existir una diferencia pendiente de pago esta deberá ser cancelada de inmediato. No será objeto de devolución alguna a los adjudicatarios que hayan cancelado valores superiores al que resultare de la reliquidación.

**QUINTA.-** A partir de la vigencia de la presente ordenanza se procederá con los trámites administrativos de titularización, hasta el 31 de diciembre de 2016. En caso de incumplimiento la adjudicación a partir del 1 de enero de 2017, estará sujeta a los valores de mercado vigentes a la fecha del inicio del trámite, sin subsidio alguno.

**SEXTA.-** Para establecer un control eficaz de los predios adjudicados con esta ordenanza la Dirección de Planificación Territorial, llevará un registro de predios adjudicados.

**SEPTIMA.-** Sin perjuicio de la aplicación de esta ordenanza la Dirección de Gestión de Desarrollo Humano y la Dirección de Planificación Territorial, a través de la Jefatura de Avalúos y Catastros deberán levantar el respectivo censo de poseedores dentro del plazo de ciento ochenta días.

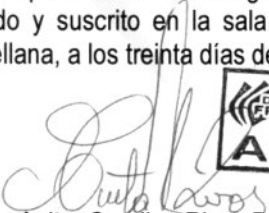
## DISPOSICIONES DEROGATORIA

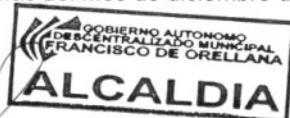
**PRIMERA.-** La presente ordenanza deroga cualquier instrumento de igual o menor jerarquía que se oponga o contradiga estas disposiciones.

## DISPOSICION FINAL

**PRIMERA.-** La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su promulgación, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, la Gaceta Oficial y dominio WEB de la institución.

Dado y suscrito en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, a los treinta días del mes de diciembre del año dos mil quince.

  
Abg. Anita Carolina Rivas Párraga  
ALCALDESA DE FRANCISCO DE ORELLANA



  
Abg. Hernán Tumbaco Arias  
SECRETARIO GENERAL

**CERTIFICO:** Que la ORDENANZA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO PARA LA ADJUDICACIÓN DE PREDIOS MUNICIPALES Y REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DE INTERÉS SOCIAL EN SUELO URBANO, DE EXPANSIÓN URBANA Y CABECERAS PARROQUIALES DEL CANTÓN FRANCISCO DE ORELLANA, fue conocida, discutida y aprobada, en primer y segundo debate, en sesiones

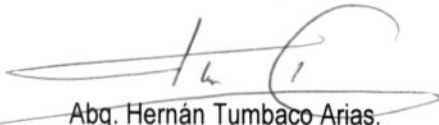


# Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana

GOBIERNO AUTÓNOMO  
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
FRANCISCO DE ORELLANA

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

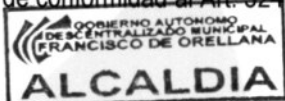
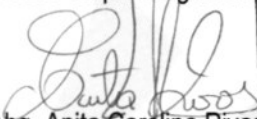
ordinaria y extraordinaria del 29 de diciembre del 2015 y 30 de diciembre del 2015 respectivamente y de conformidad con el párrafo quinto del artículo 322 del COOTAD, remito a la señora Alcaldesa para su sanción.



Abg. Hernán Tumbaco Arias.  
SECRETARIO GENERAL



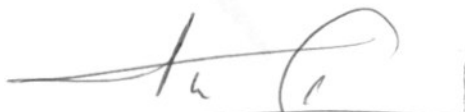
**ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA.**- Francisco de Orellana, a los treinta días del mes de diciembre del año dos mil quince, a las catorce horas con diez minutos.- **VISTOS:** Por cuanto la ORDENANZA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO PARA LA ADJUDICACIÓN DE PREDIOS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



Abg. Anita Carolina Rivas Párraga  
ALCALDESA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA

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

Lo certifico.-



Abg. Hernán Tumbaco Arias.  
SECRETARIO GENERAL

