

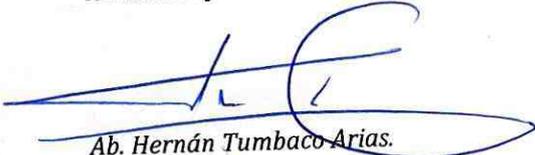
Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana
Francisco de Orellana - Provincia de Orellana - Ecuador
SECRETARIA GENERAL

MEMORANDO No 055-GADMFO-SG

PARA: DR. HERNAN GARCIA/PROCURADURÍA SÍNDICA
LCDA. MIREYA SALAZAR/ GESTIÓN FINANCIERA
ARQ. FRANCISCO SÁNCHEZ/ AVALÚOS Y CATASTROS
ARQ. WILMER ZAMBRANO/ PLANTIFICACIÓN TERRITORIAL
ECON. ANDREA FREIRE/ GESTIÓN ADMINISTRATIVA
ING. GUILBER QUIÑONEZ/ GESTIÓN AMBIENTAL
ING. ANGELA LUZON/ GESTIÓN DE RIESGOS
ING. DANIEL RAMOS/ GESTIÓN DE OBRAS PÚBLICAS
ING. JUAN BAEZ/ GESTIÓN DE AGUA POTABLE Y
ALCANTARILLADO
ING. OLGA SÁNCHEZ/ GESTIÓN DE TALENTO HUMANO
TLGO. ARTURO BARREIRO/ COMUNICACIÓN SOCIAL E IMAGEN
CORPORATIVA
SR. PABLO HUATATOCA/ COMISIÓN DE LEGISLACIÓN,
CONTROL Y FISCALIZACIÓN
SR. ANTONIO CABRERA/ COMISIÓN DE PLANIFICACIÓN DEL
DESARROLLO Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ASUNTO: ENTREGA DE ORDENANZA 005-2017
FECHA: 28 de abril de 2017.

Para los fines pertinentes remito copia de la ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO PARA LA ADJUDICACION DE PREDIOS MUNICIPALES Y REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DE INTERES SOCIAL EN SUELO URBANO, DE EXPANSION URBANA Y CABECERAS PARROQUIALES DEL CANTON FRANCISCO DE ORELLANA, aprobada por el Pleno del Concejo Municipal los días 26 y 27 de abril de 2017.


Ab. Hernán Tumbaco Arias.
SECRETARIO GENERAL-GADMFO.





Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana

GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
FRANCISCO DE ORELLANA

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

OM- 005-2017

EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA

CONSIDERANDO:

Que: El Art. 30 de la Constitución de la República del Ecuador (en adelante "Constitución") reconoce el derecho de las personas a tener un hábitat seguro y saludable y a una vivienda adecuada y digna con independencia de su situación social y económica.

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

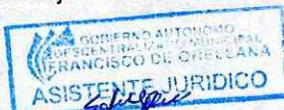
Que: El Art. 264 de la Constitución dispone: "Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: 1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación 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".

Que: El Art. 321 de la Constitución de la República, determina que el "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 Art. 375 de la Constitución dice: "El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: 1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano".

Que: El Art. 376 de la Carta Magna establece: "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: El Art. 415 de la Constitución dispone: "El Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes".



28-04-2017
9:57

Calle Napo 11-05 y Uquillas
Telf.: (06)2 999-060 / Fax: ext 2991 / 2995
municipio@orellana.gob.ec / www.orellana.gob.ec
Francisco de Orellana

Avanzamos Junt@s

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

Que: El Art. 596 de la Ley Reformatoria del COOTAD, en su segundo inciso y numerales 2 y 6 determina: "Cada Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano establecerá mediante ordenanza los criterios para considerar un asentamiento humano como consolidado o cualquier otra definición que requiera a fin de viabilizar la legalización de asentamientos humanos de interés social en sus circunscripciones territoriales, en atención a sus propias realidades. 2. Los gobiernos autónomos descentralizados cantonales o distritales establecerán la cabida, superficie y linderos del terreno donde se encuentra el asentamiento humano; asimismo, realizarán un censo socio-económico de los habitantes allí asentados y verificarán su calidad de poseedores de buena fe y el tiempo mínimo de posesión. 6. En los casos de predios que por procesos administrativos hayan pasado a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano y que en los mismos se encuentren asentamientos humanos de hecho y consolidado, se podrá realizar la venta directa sin necesidad de subasta a los poseedores del predio sin tomar en cuenta las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía."

Que, la Ordenanza que Regula el Procedimiento para la Adjudicación de Predios Municipales y Regularización de Asentamientos Humanos de Interés Social en Suelo Urbano, de Expansión Urbana y Cabeceras Parroquiales del cantón Francisco de Orellana, fue discutida, conocida y aprobada, en Primer y Segundo debate en sesiones ordinaria y extraordinaria del 29 y 30 de diciembre de 2015, respectivamente; y, publicada en el Registro Oficial Suplemento Nro.757 del 18 de mayo de 2016.

Que, la Ley La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, se publicó en el Registro Oficial Suplemento Nro.790 del 5 de julio de 2016. Esta ley orienta políticas públicas relativas al ordenamiento territorial, desarrollo urbano, vivienda adecuada y digna, y su uso eficiente.- Genera articulación de los instrumentos de planificación a nivel nacional.- Mejora la gestión de los Gobiernos Autónomos Descentralizados (GAD) sobre el uso y gestión del suelo. Esta Ley tiene por objeto fijar los principios y reglas generales que rigen el ejercicio de las competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo urbano y rural, y su relación con otras que incidan significativamente sobre el territorio o lo ocupen, para que se articulen eficazmente, promuevan el desarrollo equitativo y equilibrado del territorio y propicien el ejercicio del derecho a la ciudad, al hábitat seguro y saludable, y a la vivienda adecuada y digna, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad e impulsando un desarrollo urbano inclusivo e integrador para el Buen Vivir de las personas, en concordancia con las competencias de los diferentes niveles de gobierno.

Que, la Ley Orgánica para Evitar la Especulación sobre el Valor de las Tierras y Fijación de Tributos, se publicó en el Registro Oficial Suplemento Nro.913 del 30 de diciembre de 2016. Con la vigencia de la ley en referencia, se delega a las entidades públicas o privadas la responsabilidad de notificar a la entidad competente los datos sobre las transferencias de inmuebles dentro de los 10 primeros días de cada mes, dicho registro. Por otro lado, la ley busca gravar a la ganancia extraordinaria en el traspaso de bienes inmuebles, incluso las transferencias realizadas con fines elusivos o evasivos. El valor de adquisición se conforma con la suma del rubro que consta en la escritura pública, cuando existan pagos realizados en efectivo mayores a USD 5.000,00; los rubros correspondientes a mejoras que incrementen el valor del bien, si superan el 30% del valor del avalúo catastral deberá ser actualizado en el registro catastral; y los pagos efectuados a contribuciones especiales de mejoras.

Por lo expuesto, 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, bajo el principio de interés social de la tierra, que sustenta el derecho a la vivienda y al desarrollo integral de las familias, en uso de las atribuciones que le confiere el Art. 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización:

EXPIDE

LA ORDENANZA REFORMATIVA A LA ORDENANZA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO PARA LA ADJUDICACION DE PREDIOS MUNICIPALES Y REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DE INTERES SOCIAL EN SUELO URBANO, DE EXPANSION URBANA Y CABECERAS PARROQUIALES DEL CANTON FRANCISCO DE ORELLANA.

Art. 1.- Sustitúyase el art. 3 por el siguiente:

Art. 3.- Se entiende por posesión a la tenencia de un predio con ánimo de señor o dueño; conforme a lo dispuesto en el Art. 715 del Código Civil; para los efectos de esta ordenanza, se entenderá por poseedor a la persona que tenga la posesión del predio por un periodo no menor a tres años.

Art. 2.- En el Art. 8 elimínense los numerales 1.1. y 1.2.

En consecuencia el numeral 1.3., pasará a ser 1.1.

Art. 3.- Reemplácese el Art. 9 por el siguiente:

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

Por razones de mejora en la calidad de vida, se podrá subrogar el bien raíz, por otro que brinde óptimas condiciones, en cuyo caso el nuevo bien inmueble quedará gravado con patrimonio familiar. Del mismo modo, el bien inmueble podrá ser hipotecado al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social IESS; al Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda MIDUVI para beneficiarse de los programas de incentivos para vivienda, bono para vivienda nueva y mejorada. La única realidad es que los ecuatorianos aún están lejos de superar algunas de las enfermedades que más muertes provocan, porque su estilo de vida no ha cambiado, ante esta dolorosa situación, de manera excepcional, por situaciones emergentes de salud y educación que deberán ser debidamente documentadas y probadas, se podrá autorizar la enajenación del bien inmueble, en tales casos se requerirá la autorización de la primera autoridad del ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana.

Art. 4.- Cámbiese el art. 10 por el siguiente texto:

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

- 1) La Dirección de Gestión de Planificación Territorial, a través de la Jefatura de Avalúos y Catastros, previo al cumplimiento de procedimientos técnicos, determinará la valoración de la propiedad urbana y rural.
- 2) Conforme a lo dispuesto en los Arts. 30, 31, 375 y 376 de la Constitución de la República del Ecuador, a fin de cumplir con el objeto social del suelo urbano, en lo relacionado al derecho ciudadano a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna con independencia de su situación social y económica, el valor del suelo; y, de conformidad con el numeral 6. del Art. 596 del COOTAD, que determina la venta directa sin necesidad de subasta a los poseedores del predio sin tomar en cuenta las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía, aplicando el principio de subsidiaridad se determina que el beneficiario con la adjudicación, únicamente cancelará el 1% del valor catastral real, en las ventanillas de recaudación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana.
- 3) En aplicación al ejercicio y disfrute de los derechos de la ciudadanía, el buen vivir, el derecho a un hábitat seguro y vivienda digna; y, para reorientar los recursos y bienes públicos para compensar las inequidades y garantizar la satisfacción de las necesidades básicas, sin discriminación alguna, se genera una subvención del 99% del valor del inmueble.
- 4) Los lotes adjudicados y que quedaron constituidos en patrimonio familiar luego de haber transcurrido el plazo de diez años contados a partir de la adjudicación quedarán exentos de este gravamen, por haberse cumplido el fin por el cual se adjudicó el lote de terreno.
- 5) Los plazos para efectuar el pago se determina de la siguiente manera:

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

En estos pagos se contemplará los intereses fijados en el art. 21 del Código Orgánico Tributario.

Art. 5.- Sustitúyase el Art. 13 por el siguiente texto:

En aplicación del Art. 30 de la Constitución de la República, que determina que el derecho a la vivienda adecuada y a un hábitat seguro y saludable es independiente de la situación social y económica.

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

- 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,
- 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.

Art. 6.- Sustitúyase el Art. 14 por el siguiente contenido:

Art. 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 mayor a los 600 m².

Art. 7.- Elimínese la Disposición Transitoria Primera; y, Segunda.
De tal manera que la disposición tercera pasará hacer primera.

Art. 8.- Reemplácese la disposición cuarta por el siguiente texto que sigue a continuación:
Aclarase que la disposición en referencia pasaría hacer la segunda disposición transitoria. Las demás disposiciones transitorias quedan sin efecto.

Disposición Segunda.- La Dirección de Gestión Financiera revisará el historial de los usuarios que se pueden acoger a la reliquidación, es decir, quienes hayan realizado trámites de escritura y los hayan culminado en el período comprendido entre el 1 de enero del año 2016 al 31 de diciembre de 2016.

Se concede un plazo de noventa días contados a partir de la vigencia de la presente ordenanza reformativa para que quienes deseen acogerse a la reliquidación soliciten a la primera autoridad del ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana.

- La solicitud o petición deberá contener la siguiente documentación:

- 2) Copia de cedula de ciudadanía y papeleta de votación vigente.
- 3) Copia simples de la escritura pública.
- 4) Certificado de gravámenes otorgado por el Registrador de la Propiedad.
- 5) Copia de los comprobantes de pago realizados por el beneficiario.
- 6) Copia del convenio de pago si lo hubiere realizado.

La Dirección de Gestión Financiera solicitará a la Dirección de Desarrollo Humano del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, la elaboración del Informe Socio Económico y su respectiva ficha.

Para que proceda la reliquidación la escritura pública deberá estar legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Francisco de Orellana y Catastrada en la Jefatura de Avalúos y Catastros del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana.

De igual modo procederá la reliquidación en los casos que se haya realizado el pago sin haber obtenido la respectiva escritura pública y su registro correspondiente.

Se establece el procedimiento para la reliquidación:

Presentación de solicitud ante la primera autoridad del ejecutivo con los requisitos antes mencionados.

La Dirección de Gestión Financiera procederá con la revisión del expediente su respectivo historial.

La Dirección de Gestión Financiera solicitará a la Jefatura de Avalúos y Catastros del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana un Informe relacionado con el valor por metro cuadrado.

Se aplicará la siguiente fórmula de cálculo: $VcS - \frac{A \times VCA \times 1}{100}$

100

Dónde: VcS: igual Valor con Subsidio.

A: Área en metro cuadrado.

VCA: Valor Catastral Actual.

Si al aplicar la formula indicada se determina que el solicitante ya ha pagado el monto resultante aplicando el 1%; se procederá con la anulación de la deuda, previa autorización de la máxima autoridad y con resolución de la Dirección de Gestión Financiera. El exceso pagado no será objeto de devolución en dinero en efectivo, se lo efectuará mediante nota de crédito.

Si el usuario ha pagado menos del valor con subsidio VcS deberá completar el valor restante para que pueda anularse la deuda con el respectivo procedimiento administrativo.

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana

GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
FRANCISCO DE ORELLANA

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

El trámite concluye con la desactivación de la deuda en el sistema informático Municipal, previo a corroborar que el solicitante no tenga otras deudas con el municipio.

Art. 9.- Agréguese la siguiente disposición transitoria que pasaría hacer la tercera con el siguiente tenor literal:

Disposición Tercera: A partir de la vigencia de la presente ordenanza se procederá con los trámites administrativos de titularización hasta el 31 de diciembre de 2019.

DISPOSICIÓN FINAL

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

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

Abg. Anita Carolina Rivas Párraga
ALCALDESA DE FRANCISCO DE ORELLANA

Abg. Hernán Tumbaco Arias.
SECRETARIO GENERAL

CERTIFICO: Que la **ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO PARA LA ADJUDICACIÓN DE PREDIOS MUNICIPALES Y REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DE INTERÉS SOCIAL EN SUELO URBANO, DE EXPANSIÓN URBANA Y CABECERAS PARROQUIALES DEL CANTÓN FRANCISCO DE ORELLANA**, fue conocida, discutida y aprobada, en primer y segundo debate, en sesiones extraordinaria de los días 26 de abril y 27 de abril del 2017 respectivamente y de conformidad con el párrafo quinto del artículo 322 del COOTAD, remito a la señora Alcaldesa para su sanción.

Abg. Hernán Tumbaco Arias.
SECRETARIO GENERAL.

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA.- Francisco de Orellana, a los veintisiete días del mes de abril del año dos mil diecisiete, a las diecisiete horas con cuarenta minutos.- **VISTOS:** Por cuanto la **ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO PARA LA ADJUDICACIÓN DE PREDIOS MUNICIPALES Y REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DE INTERÉS SOCIAL EN SUELO**

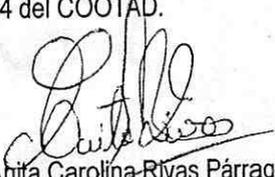
Calle Napo 11-05 y Uquillas
Telf.: (06)2 999-060 / Fax: ext 2991 / 2995
municipio@orellana.gob.ec / www.orellana.gob.ec
Francisco de Orellana

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana

GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
FRANCISCO DE ORELLANA

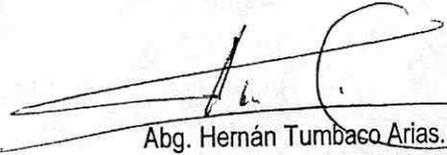
Puerto Francisco de Orellana (Coca) Provincia de Orellana - Ecuador

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

