

OM-023-2021

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Uno de los mayores problemas con los que se enfrentan el cantón Francisco de Orellana, es el de hacer compatible su crecimiento con la necesaria sustentabilidad ambiental. Las necesidades de vivienda de su población se mantienen. En consecuencia, el "suelo de conservación" se ha convertido en el objetivo fundamental de todo un proceso de crecimiento irregular que pone en peligro aspectos tan básicos para la ciudad como su equilibrio climático y ecológico, sin olvidar la importancia de la cubierta forestal, necesaria para el ciclo hidrológico de la cuenca, tanto desde el punto de vista de la recarga del acuífero como de la protección contra los procesos erosivos, siendo necesario que el Gobierno Municipal, mantenga una legislación que permita determinar los procedimientos de adjudicación de los lotes de terrenos a particulares, a pesar que estos sean de propiedad de la Municipalidad.

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN 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 del Ecuador: "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.". En cuya virtud, al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal le corresponde emitir políticas públicas y acciones que haga 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 del Ecuador, 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 del Ecuador 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 ultimo 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 de la Constitución de la República 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, 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 COOTAD 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 justo precio del inmueble se efectuará mediante títulos de crédito con vencimientos semestrales a un plazo no mayor a 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, el artículo 596, numeral 6, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, que determina: "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 posesionarios del predio sin tomar en cuenta las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía; y,

Que, la disposición general décima cuarta del COOTAD establece: "Por ningún motivo se autorizarán ni se regularizarán asentamientos humanos, en zonas de riesgo y en general en zonas en las cuales se pone en peligro la integridad o la vida de las personas. El incumplimiento de esta disposición será causal de remoción inmediata de la autoridad que ha concedido la autorización o que no ha tomado las medidas de prevención necesarias para evitar los asentamientos, sin perjuicio de las acciones penales que se lleguen a determinar. Los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, deberán expedir las ordenanzas que establezcan los parámetros y las zonas dentro de las cuales no se procederá con la autorización ni regularización de asentamientos humanos".

Que, el COOTAD en su artículo 340 establece: "Deberes y atribuciones de la máxima autoridad financiera. - Son deberes y atribuciones de la máxima autoridad financiera las que se deriven de las funciones que a la dependencia bajo su dirección le compete, las que se señalan en este Código, y resolver los reclamos que se originen de ellos. Tendrá además las atribuciones derivadas del ejercicio de la gestión tributaria, incluida la facultad sancionadora, de conformidad con lo previsto en la ley.

La autoridad financiera podrá dar de baja a créditos incobrables, así como previo el ejercicio de la acción coactiva agotará, especialmente para grupos de atención prioritaria, instancias

de negociación y mediación. En ambos casos deberá contar con la autorización previa del ejecutivo de los gobiernos autónomos descentralizados. La Controlaría General del Estado fijará el monto y especie de la caución que deberá rendir la máxima autoridad financiera para el ejercicio de su cargo”.

Que, el Código Orgánico Integral Penal COIP en su artículo 201 establece: “Ocupación, uso ilegal de suelo o tráfico de tierras. - La persona que para obtener provecho propio o de terceros, promueva u organice la ocupación o asentamiento ilegal en terrenos ajenos, será sancionado con pena privativa de libertad de cinco a siete años. El máximo de la pena se impondrá a la persona que sin contar con las autorizaciones administrativas necesarias de fraccionamiento de un predio urbano o rural ofrezca en venta lotes o parcelas de terreno del predio y reciba del público, directa o indirectamente, dinero o cualquier otro bien de su patrimonio. Si se determina responsabilidad penal de la persona jurídica, será sancionada con la extinción y multa de cien a doscientos salarios básicos unificados del trabajador en general”.

Que, el Órgano Legislativo Municipal, aprobó la Ordenanza que Regula el Procedimiento para la Adjudicación de Predios Municipales en Suelo Urbano, de expansión urbana y Cabeceras Parroquiales del Cantón Francisco de Orellana, misma que fue sancionada por el ejecutivo el 10 de noviembre de 2017, cuya disposición transitoria séptima, establece como periodo de vigencia del citado cuerpo legal hasta el 31 de diciembre de 2019.

Que, el Concejo Municipal, aprobó la segunda reforma a la Ordenanza que regula el procedimiento para la adjudicación de los predios municipales en suelo urbano, de expansión urbana y cabeceras parroquiales del cantón Francisco de Orellana, sancionada por ejecutivo el 30 de diciembre de 2020, mediante el cual se sustituye el texto del art. 6 y la disposición transitoria séptima de la ordenanza principal, que se refieren al tiempo de posesión y de vigencia del subsidio del pago de la tierra.

Que, Mediante oficio Nro. 253-CGADMFO-MS-2021, de fecha 19 de noviembre de 2021, suscrito por el Concejal Miguel Ángel Sabando, solicita al señor Alcalde, se plantee la reforma a la ordenanza que regula el procedimiento para la adjudicación de predios municipales en suelo urbano, de expansión urbana y cabeceras parroquiales del cantón Francisco de Orellana, proponiendo el texto de los artículos a ser modificados.

Que, con el fin de viabilizar la legalización mediante el otorgamiento de escrituras públicas de los poseionarios adjudicándoles los lotes correspondientes y su incorporación al catastro de predios urbanos y rurales del Cantón Francisco de Orellana, es necesario que se extienda el plazo de vigencia de la Ordenanza que Regula el Procedimiento para la Adjudicación de Predios Municipales en Suelo Urbano, de expansión urbana y Cabeceras Parroquiales del Cantón Francisco de Orellana, a fin de que se regularice los asentamientos humanos en situación irregular.

En uso de las atribuciones que le confiere la Constitución de la República del Ecuador y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Expide:



La tercera REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO PARA LA ADJUDICACIÓN DE PREDIOS MUNICIPALES EN SUELO URBANO, DE EXPANSIÓN URBANA Y CABECERAS PARROQUIALES DEL CANTÓN FRANCISCO DE ORELLANA

Art. 1.- sustitúyase el texto del art. 3, por el siguiente:

"Art. 3.- De la posesión. - Se tendrá por poseionario a las personas Naturales y Jurídicas que tenga un bien inmueble de dominio privado del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Francisco de Orellana, con el ánimo de señor o dueño de forma pacífica, tranquila, publica e ininterrumpida, cuyo periodo de posesión será demostrado mediante la presentación de una declaración juramentada en la que se indicara el tiempo de posesión y la forma como obtuvo la misma.

Art. 2.- sustitúyase el texto del art. 6 por el siguiente:

"Art. 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 tenga la posesión de un bien inmueble con el ánimo de señor o dueño de forma pacífica, tranquila, publica e ininterrumpida.

Téngase en cuenta que el tiempo de posesión se considerarán desde que la persona que solicite la adjudicación haya cumplido su mayoría de edad (18 años).

Casos especiales. - Excepcionalmente se reconocerá como poseionario a las personas que no cumplan con la condición de ser mayores de edad en los siguientes casos:

1. Cuando el poseionario que consta en los censos municipales haya fallecido y el predio quede a favor de sus hijos menores de edad, con un tutor.
2. Cuando los poseentarios se hayan divorciado o separado y renuncien a derecho de posesión a favor de sus hijos menores de edad."

Art. 3.- Agréguese en el numeral 6) del art. 8, el siguiente requisito:

"La declaración juramentada de justificación del tiempo de posesión"

Art. 4.- Sustitúyase el art. 9 por el siguiente texto:

"Art. 9.- Patrimonio Familiar. – 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".

Art. 5.- Sustitúyase la disposición transitoria decima primera, por el siguiente texto:



Esta ordenanza es aplicable para todos los asentamientos humanos irregulares que se encuentren ocupando terrenos de propiedad municipal, en las zonas urbanas de la cabecera cantonal y las cabeceras parroquiales, que cuenten con planos aprobados por la Municipalidad. A fin de comprobar la posesión de quien lo alegue, la entidad verificará que se encuentre registrado en el censo municipal, dicha información será corroborada por una inspección de campo que la realizara el técnico de la Dirección de Ordenamiento Territorial. Para efectos de adjudicación se tendrá en consideración el cumplimiento de los requisitos descritos, a más de ello la presentación de la declaración juramentada que justifique el tiempo de posesión que se viene alegando.

Si se tratare de un inmueble de propiedad municipal que no se encuentre censado a nombre de nadie, pero este se encuentre en posesión de alguna persona, ésta, está obligada a justificar en una audiencia ante el señor Alcalde o su delegado, explicando cómo ingresó a ocupar ese lote sin permiso de la Municipalidad, para aquello presentará a demás una declaración juramentada en la que se indicará de forma clara las circunstancias antes detalladas y desde que tiempo se encuentra en posesión; finalmente siendo potestad de la autoridad actuante resolver la procedencia del ingreso al censo o su negativa.

En el caso de inmuebles que conste en el censo municipal a favor de persona natural o jurídica, y que por cualquier razón soliciten el cambio de posesionario, a más de los gastos administrativos establecidos en la ordenanza respectiva, el interesado deberá cancelar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Francisco de Orellana, la cantidad equivalente a cinco salarios básicos del trabajador en General. Si el cambio solicitado es por segunda ocasión, únicamente cancelará los gastos administrativos conforme lo indicado anteriormente, sin embargo, perderá el beneficio del subsidio establecido en la presente ordenanza sobre el valor del predio, mismo que deberá cancelarse el cien por ciento del costo real de la tierra. No se permitirá un tercer cambio de posesionario.

Cuando un bien inmueble municipal conste en el censo municipal a nombre de una persona natural o jurídica y se verifique mediante informes la posesión de otra persona o que el censado no ha hecho posesión en el inmueble municipal, la máxima autoridad institucional podrá revertirlo a favor de la entidad municipal y así mismo podrá poseionar a personas naturales o jurídicas en dichos lotes municipales.

Art. 6.- Suprímase la Disposición Transitoria Decima cuarta.

Art. 7.- Sustitúyase el texto de la disposición transitoria séptima, por el siguiente:

'Disposición transitoria séptima. – *El subsidio establecido en la tabla del numeral 3) del art. 10 de la ordenanza que regula el procedimiento para la adjudicación de predios municipales en suelo urbano, de expansión urbana y cabecera parroquiales del cantón Francisco de Orellana, tendrá vigencia hasta el 31 de diciembre del 2022; a partir de dicha fecha la entidad municipal no otorgará subsidio alguno en cuento a los valores generados por adjudicación de predios municipales.*

Art. 8.- Agréguese una disposición General, con el siguiente texto:



"Cuarta. - En el caso que se identificare la posesión de más de un lote municipal por personas del mismo núcleo familiar, la municipalidad procederá a revertir a su favor uno de los predios, para cuyo efecto realizara el análisis respectivo de las condiciones como adquirieron la posesión, siempre privilegiando las necesidades del que más convenga para la familia; en el caso que uno de los dos no tenga construcción automáticamente se revertirá este; si en los dos lotes existen viviendas, los interesados deberán pagar el costo real de la tierra, perdiendo el derecho a ser beneficiarios del subsidio determinado en la presente ordenanza".

Art. 9.- Agréguese una disposición reformatoria y derogatoria, que contendrá el siguiente texto:

"Segunda.- Quedan vigentes las disposiciones que no se opongan a la presente reforma y que se encuentren contenidas en la ordenanza Nro. OM-010-2017 que regula el procedimiento para la adjudicación de predios municipales en suelo urbano, de expansión urbana y cabeceras parroquiales del cantón Francisco de Orellana y sus posteriores reformas contenida en la ordenanza Nro. OM-015-2019, sancionada el 17 de diciembre de 2019 y la segunda reforma contenida en la ordenanza Nro. OM-028-2020, sancionada el 30 de diciembre de 2020"

DISPOSICIÓN FINAL. - Las reformas realizadas por esta Ordenanza, entrarán en vigencia por la promulgación y publicación prevista en el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Dado y suscrito en la sala de sesiones del Concejo de Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, a los veintiocho días del mes diciembre del 2021.

7

Sr. Jose Ricardo Ramírez Riofrio
**ALCALDE DEL CANTÓN
FRANCISCO DE ORELLANA**

Abg. Sergio Vinicio Poveda Vega
SECRETARIO GENERAL

CERTIFICO: Que la **REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO PARA LA ADJUDICACIÓN DE PREDIOS MUNICIPALES 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 y ordinaria del 9 y 28 de diciembre del 2021, respectivamente y de conformidad con lo establecido en el inciso cuarto, del artículo 322 del COOTAD, remito al alcalde para su sanción.

Lo certifico:

Abg. Sergio Vinicio Poveda Vega
SECRETARIO GENERAL



ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA.- Francisco de Orellana, a los veintiocho días del mes de diciembre del 2021.- **VISTOS:** Por cuanto la **REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO PARA LA ADJUDICACIÓN DE PREDIOS MUNICIPALES EN SUELO URBANO, DE EXPANSIÓN URBANA Y CABECERAS PARROQUIALES DEL CANTÓN FRANCISCO DE ORELLANA** está de acuerdo a la Constitución y las leyes de la Republica, 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 acuerdo a los dispuesto en el artículo 324 del COOTAD.

Sr. Jose Ricardo Ramírez Riofrio

ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA.- Proveyó y firmó la **REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO PARA LA ADJUDICACIÓN DE PREDIOS MUNICIPALES EN SUELO URBANO, DE EXPANSIÓN URBANA Y CABECERAS PARROQUIALES DEL CANTÓN FRANCISCO DE ORELLANA**, el señor José Ricardo Ramírez Riofrio, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, en la fecha señalada.

Lo certifico.-

8

Abg. Sergio Vinicio Poveda Vega
SECRETARIO GENERAL

