

ORDENANZA MUNICIPAL OM-05-2024

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

En el cantón Francisco de Orellana existen bienes inmuebles en el área urbana, expansión urbana y cabeceras parroquiales, en posesión de personas naturales y jurídicas o entidades públicas, que en la actualidad carecen de justo título de dominio y que por disposición de la ley son de propiedad del municipio, problema de orden social que aún se encuentra pendiente de solucionar.

Es necesario resaltar que la legalización de los predios municipales está orientada a mejorar la calidad de vida de los beneficiarios, disminuir los conflictos de tierra, proporcionar seguridad jurídica a la tenencia mediante el otorgamiento de escrituras públicas de los poseedores adjudicándoles los lotes correspondientes.

El municipio como garante de derecho protege a todos sus ciudadanos sin distinción de zonas es decir los ciudadanos de la zona urbana y ciudadanos de la zona rural por ende es necesario que el Gobierno Municipal, mantenga una legislación que permita determinar los procedimientos de adjudicación de los lotes de terrenos de propiedad del Gobierno Municipal a personas naturales y jurídicas dentro de la zona urbana y rural con el mismo trato.

**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 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 (007-2011), misma que fue sancionada por el ejecutivo el 27 de junio de 2011, y en el artículo 26 establece: **“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 notaria 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”.*

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 (OM-010-2017), misma que fue sancionada por el ejecutivo el 10 de noviembre de 2017, en el artículo 8 numeral 8 y 9 establece: *“...8.- Luego de la aprobación de la Comisión de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. La Jefatura de Avalúos y Catastros realizara el informe de pago en el que se contiene un resumen de todo el expediente y a la vez se da a conocer el valor catastral del bien a adjudicar, este informe es enviado a Alcaldía, quien remitirá a la Dirección de Gestión Financiera para que realice el respectivo proceso de cobro. Y a la Dirección Jurídica para la elaboración de la minuta, 9.- Luego de que el usuario realice el pago de las obligaciones tributarias debe presentar en la Secretaría de la Procuraduría Sindica Municipal el título de crédito original de pago que será adicionado al proceso. La Dirección Jurídica aplicara los controles respectivos para cada caso, en base a esta constatación se llenarán los formularios respectivos y se elaborara la minuta...”.*

Que, 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 (OM-010-2017), en la Disposición Reformativa y Derogatoria Primera, establece: *“PRIMERA.- Deróguense las siguientes ordenanzas: OM-017-2015 (Ordenanza que regula el procedimiento para la Adjudicación de Predios Municipales y regularización de asentamientos humanos de interés social en el Suelo de expansión urbana y Cabeceras Parroquiales del Cantón Francisco de Orellana), OM-005-2017 (Ordenanza Reformativa a la Ordenanza que regula el procedimiento para la Adjudicación de Predios Municipales y regularización de asentamientos humanos de interés social en el Suelo de expansión urbana y Cabeceras Parroquiales del Cantón Francisco de Orellana) y con relación OM-007-2011 (Ordenanza para la adjudicación y venta de terrenos municipales, cercado y limpieza de terrenos ubicados en la zona urbana de expansión urbana del Cantón Francisco de Orellana), refórmese y sustitúyase aquellas disposiciones contrarias a la presente ordenanza”.*

Que, el Órgano Legislativo Municipal, aprobó la primera 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 (OM-015-2019), misma que fue sancionada por el ejecutivo el 17 de diciembre del 2019.

Que, el Órgano Legislativo Municipal, aprobó la segunda 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 (OM-028-2020), misma que fue sancionada por el ejecutivo el 30 de diciembre del 2020.

Que, el Órgano Legislativo Municipal, aprobó 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 (OM-023-2021), misma que fue sancionada por el ejecutivo el 28 de diciembre del 2021.

Que, el Órgano Legislativo Municipal, aprobó la cuarta 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 (OM-001-2023), misma que fue sancionada por el ejecutivo el 22 de febrero del 2023.

Que, el Órgano Legislativo Municipal, aprobó la quinta 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 (OM-004-2023), misma que fue sancionada por el ejecutivo el 10 de mayo del 2023.

Que, el Órgano Legislativo Municipal, aprobó la sexta 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 (OM-018-2023), misma que fue sancionada por el ejecutivo el 23 de diciembre del 2023.

Que, con el fin de garantizar la seguridad jurídica al acto administrativo de legalización de predios municipales 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, es necesario de establecer el procedimiento claro a fin evitar ilegalidades.

Que, mediante MEMORANDO-GADMFO-CDOT-2024-009 de 24 de junio de 2024 suscrito por el Ing. Edgar Paul Valladolid Castillo, Presidente de la Comisión de Ordenamiento Territorial del GAD Municipal Francisco de Orellana, se remite a Alcaldía la iniciativa legislativa del proyecto de Ordenanza Reformatoria 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 (OM-010-2017) y Derogatoria del artículo 26 de la Ordenanza que regula 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 (007-2011).

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 SÉPTIMA 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 de los numerales 8 y 9 del artículo 8 de la ordenanza principal (010-2017) por el siguiente texto; y a continuación agréguese el numeral 10.

“8.- Con el informe favorable emitido por la Comisión de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, el expediente completo pasará a la Jefatura de Avalúos y Catastros, área que realizará el informe de pago en el que contendrá un resumen de todo el expediente y a la vez se da a conocer el valor catastral del bien a adjudicar, valor que una vez generado deberá remitirse a la Dirección Financiera para que realice el respectivo proceso de cobro”.

“9.- Una vez que el usuario realice el pago de las obligaciones tributarias, deberá presentar a la Jefatura de Avalúos y Catastros el título de crédito original y/o el comprobante de pago respectivo, la cual incorporará el comprobante de pago al expediente y remitirá el mismo completo a la máxima autoridad administrativa del GADMFO para que emita la resolución administrativa de adjudicación.

“10.- El expediente completo, incluido comprobante original de pago y la resolución administrativa de adjudicación, se remitirán a la Dirección de Procuraduría Sindica para que elabore la minuta de adjudicación a ser entregada a los adjudicatarios.”

“La procuraduría Sindica aplicara los controles respectivos para cada caso, en base a esta constatación se llenarán los formularios respectivos. Aclarando que las personas que vendieren la propiedad no podrán hacerse adjudicar en lo posterior un nuevo lote de terreno municipal”.

Art. 2.- Sustitúyase el texto del artículo 2 de la sexta reforma que modifica la Segunda Disposición Reformatoria y Derogatoria por el siguiente:

SEGUNDA. - *Quedan vigentes las disposiciones que no se opongan a la presente reforma y que se encuentren contenidas en la ordenanza No. 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 contenidas en la Ordenanza reformatoria No. OM-015-2019, sancionada el 17 de diciembre del 2019; la Segunda reforma contenida en la Ordenanza No. OM-028-2020, sancionada el 30 de diciembre del 2020; la Tercera reforma contenida en la Ordenanza No. OM- 023-2021, sancionada el 28 de diciembre del 2021, la Cuarta reforma contenida en la Ordenanza No. OM- 001-2023, sancionada el 22 de febrero del 2023, la Quinta reforma contenida en la Ordenanza No. OM-004-2023, sancionada el 10 de mayo del 2023 y la Sexta reforma contenida en la Ordenanza No. OM-018-2023, sancionada el 23 de diciembre de 2023, de igual manera quedan vigentes aquellas disposiciones de la Ordenanza OM-007-2011 (Ordenanza para la adjudicación y venta de terrenos municipales, cercado y limpieza de terrenos ubicados en la zona urbana de expansión urbana del Cantón Francisco de Orellana) que no se opongan a la presente reforma.*

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

PRIMERA. - Deróguese el Artículo 26 y demás disposiciones contenidas en 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 (OM-007-2011) que se opongan a la presente.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. - SUJECCIÓN A LA ORDENANZA VIGENTE. - Los procedimientos que se hubieren iniciado solo con el ingreso de la solicitud respectiva antes de la vigencia de la presente Ordenanza se desarrollarán y sujetara al procedimiento contenida en esta Ordenanza.

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, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dada en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Francisco de Orellana, a los 06 días del mes de agosto del 2024

Tlga. Shirma Consuelo Cortes Sanmiguel
**ALCALDESA DEL CANTON
FRANCISCO DE ORELLANA**

Ab. Fausto Alejandro Moreno Choud, Msc.
SECRETARIO GENERAL-GADMFO



CERTIFICO: Que la **SÉPTIMA 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 ordinarias del 9 de julio y del 6 de agosto de 2024, respectivamente y de conformidad con lo establecido en el inciso cuarto, del artículo 322 del COOTAD, remito a la señora Alcaldesa para su sanción.

Lo certifico:

Ab. Fausto Alejandro Moreno Choud, Msc.
SECRETARIO GENERAL-GADMFO

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA.- Francisco de Orellana, a los quince días del mes de agosto del dos mil veinticuatro.- **VISTOS:** Por cuanto la **SÉPTIMA 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 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 acuerdo a los dispuesto en el artículo 324 del COOTAD.

Tlga. Shirma Consuelo Cortes Sanmiguel
ALCALDESA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
FRANCISCO DE ORELLANA

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA Proveyó y firmó **LA SÉPTIMA 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**, la Tlga. Shirma Consuelo Cortes Sanmiguel, Alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, en la fecha señalada.

Lo certifico:

Ab. Fausto Alejandro Moreno Choud, Msc.
SECRETARIO GENERAL-GADMFO

