

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTON FRANCISCO DE ORELLANA

Considerando:

- Que, los Arts. 66 numeral 26, 321 al 324, 340,375,376 de la Constitución de la República del Ecuador, establecen el derecho a la propiedad y como derecho humano, el acceso a la vivienda, el hábitat y a la conservación del medio ambiente.
- Que, el Art. 30 de la actual Constitución de la República del Ecuador, reconoce y garantiza el derecho a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica, en los términos que señala la ley;
- Que, el Art. 376 de la Constitución de la República del Ecuador dispone que, para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, las municipalidades podrán expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley.
- Que, el Art. 11 numeral 2 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, instituye que uno de los fines de la Municipalidad es planificar e impulsar el desarrollo físico del cantón y sus áreas urbanas y rurales;
- Que, el Art. 63 numerales 12 y 30 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, entre los deberes y atribuciones del Concejo prevé, regular y autorizar la adquisición de bienes; y, acordar la venta, permuta o hipoteca de bienes del dominio privado, previa las autorizaciones legales del caso;
- Que, el Art. 147 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal en su literal k) determina que, en materia de obras a la administración municipal le compete, contribuir a la planificación y solución del problema de la vivienda económica de interés social
- Que, el Art. 249 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, prevé, que son bienes municipales aquellos sobre los cuales las municipalidades ejercen dominio;
- Que, el Gobierno Municipal de Francisco de Orellana, mantiene terrenos de su propiedad, los mismos que han sido adquiridos por adjudicaciones y donaciones.
- Que el Art. 272 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, dispone que el Concejo podrá acordar la venta, permuta o hipoteca de los bienes inmuebles de uso privado, o la venta, trueque o prenda de los bienes muebles, con el voto de los dos tercios de los ediles;
- Que, la Municipalidad a través de la Dirección Financiera, mantiene el inventario valorizado de los bienes de dominio privado, en estricta aplicación de lo dispuesto por el Art. 260 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal;
- Que, en el Cantón existen bienes inmuebles urbanos, en posesión de vecinos del lugar los que en la actualidad carecen de justo título de dominio y que por disposición de la ley son de propiedad del Municipio, hecho que constituye un problema de orden social, que debe ser solucionado con tiempo.

En uso de las facultades conferidas en el Art. 63 ordinal 1º de la Ley Orgánica de Régimen Municipal,

EXPIDE:

LA REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE ADJUDICACIÓN Y VENTA DE TERRENOS MUNICIPALES UBICADOS EN LA ZONA URBANA Y ZONAS DE EXPANSIÓN URBANA DEL GOBIERNO MUNICIPAL DE FRANCISCO DE ORELLANA

Capítulo I Generalidades

Art. 1.- Principios.- Conscientes de los actos de posesión que determinados vecinos del cantón Francisco de Orellana mantienen sobre algunos bienes inmuebles municipales, es prioritario:

- a) Adjudicar la tenencia de la tierra dentro del perímetro urbano; y, zonas de expansión urbana.
- b) Otorgar escrituras públicas a los poseedores en terrenos municipales;
- c) Controlar el crecimiento territorial en general y particularmente, el uso, fraccionamiento y ocupación del suelo en las áreas urbanas;
- d) Garantizar el ejercicio pleno de los derechos de dominio; y,
- e) Conceder el dominio de la tierra siempre que éstas no estén en litigio ni pesen sobre ellas ningún gravamen que limite la propiedad.

Art. 2.- Base legal.- El Art. 281 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, dispone que, no será necesario el requisito de subasta para la venta de solares o viviendas de barrios obreros destinados a trabajadores autónomos no afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, a personas de modestos recursos o a entidades públicas con finalidad social.

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

Art. 4.- La posesión.- Se entenderá a la posesión como la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre.

Capítulo II

De los bienes inmuebles municipales

Art. 5.- Bienes municipales de dominio privado.- Se entenderán como tales los señalados en el Art. 254 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

Art. 6.- Procedencia de la legalización de bienes inmuebles municipales.- Los bienes sujetos a legalizarse por medio de la presente ordenanza, serán aquellos de dominio privado de la Municipalidad que se encuentren en posesión por un lapso ininterrumpido de cinco (5) años, por los trabajadores autónomos no afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, personas de modestos recursos o entidades públicas con finalidad social.

Art. 7.- Beneficiarios.- Se considera a los trabajadores autónomos no afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, a las personas de modestos recursos que se encuentran en actual posesión del bien inmueble municipal.

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

Capítulo III

De los informes y Certificaciones

Art. 9.- De la certificación de la Dirección Financiera.- Certificará que consta en el inventario actualizado de todos los bienes valorizados del dominio privado e informará que el bien no es necesario a la administración, que ha dejado de ser útil y que es más conveniente su enajenación; y, respecto de la productividad del inmueble. También emitirá el título de crédito en concepto del valor del terreno.

Art. 10.- De Planificación y Avalúos y Catastros.- Por ser de su competencia, presentará los siguientes informes:

a) Informe de regulación urbana y las afectaciones existentes para estos predios.

b).- Realizará la inspección respectiva y el levantamiento planimétrico, a fin de determinar la superficie y linderos del bien inmueble.

c).- Será de su exclusiva responsabilidad, la custodia del Registro de Catastros de bienes inmuebles del Área de Expansión Urbana, debidamente Codificado.

Art. 11.- Del Departamento Jurídico.- Informará que el bien inmueble forma parte de los bienes de la Municipalidad, cerciorándose para el efecto con el inventario actualizado de todos los bienes valorizados del dominio privado que lleva la Dirección Financiera; que no hay reclamo o discusión sobre la propiedad o derechos reales que se aleguen respecto de él.

Art. 12.- De la Comisión de Tierras.- La Comisión emitirá su informe en relación a la venta y su procedencia de los predios o terrenos.

Art.13.- Serán Administrativa, Civil y Penalmente responsables las autoridades y funcionarios, que autoricen, dictaminen o presenten informes que contravengan las disposiciones establecidas en la presente ordenanza.

Capítulo IV

Art. 14.- Requisitos para solicitar los posesionarios las escrituras

- a) Ser mayor de edad;
- b) Petición al Alcalde o alcaldesa solicitándole la escrituración del bien inmueble que mantiene en posesión;
- c) No encontrarse impedido/a para obligarse y contratar;
- d) Probar la posesión del bien por un lapso ininterrumpido de cinco (5) años;
- e) Copia de la cédula de ciudadanía y certificado de votación;
- f) Señalamiento de domicilio para futuras notificaciones;
- g) Partida de matrimonio o declaración juramentada que acredite la unión de hecho de ser el caso;
- h) Certificado conferido por el señor Registrador de la Propiedad de no poseer bienes inmuebles;
- i) Especificar los ingresos económicos mensuales que obtiene,

- j) No adeudar a la municipalidad; y ,
- k) Certificado de posesión otorgado por el Presidente del Barrio en donde se encuentra ubicado el bien inmueble.

Art. 15.- De las entidades públicas con finalidad social.- Se regirán por su propio ordenamiento jurídico, prevista en la Ley de Promoción y Participación Ciudadana y demás leyes conexas.

Art. 16.- De la información sumaria y de la prueba de la posesión.- Las personas de modestos recursos y los trabajadores autónomos no afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, probarán la posesión; la unión de hecho; la declaración de no estar impedidos para obligarse y contratar y sus ingresos económicos mensuales, Información Sumaria realizada ante el Juez de lo Civil del Cantón Francisco de Orellana y/o ante el Notario Público del lugar, en la que se indicará en lo atinente a la posesión.

- a) El lapso o tiempo de posesión que mantiene;
- b) La determinación de las obras y/o mejoras que ha realizado sobre el bien;
- c) El número de personas que habitan en el bien y el grado de parentesco que mantienen entre si; y,
- d) Justificar su estado civil o unión de hecho.

Capítulo V

Del trámite

Art. 17.- De la calificación de las solicitudes.- Una vez recibidas las solicitudes de adjudicación de los bienes inmuebles a favor de los beneficiarios, el Alcalde o Alcaldesa calificará sobre la base de los informes previstos en esta ordenanza la factibilidad y legitimidad de la venta del bien inmueble.

Art. 18.- Notificación al beneficiario.- Con la resolución del Alcalde o Alcaldesa se notificará al beneficiario, quien en el término de tres (3) días podrá pedir la aclaración, ampliación e impugnación que considere pertinente.

Capítulo VI

De las características de los lotes de terreno, gravámenes y su valor

Art. 19.- Dimensión de los lotes de terreno.- El área de terreno a adjudicarse, no podrá ser mayor a 600m² ni inferior a 200m².

Los lotes de terreno a adjudicarse tendrán la superficie y delimitación que se determine en el inventario actualizado de todos los bienes valorizados del dominio privado que lleva la Dirección Financiera.

Cuando coexistan con anterioridad a la expedición de la presente ordenanza registrados, y **Catastrados bienes inmuebles del Área de Expansión Urbana**, en un mismo sector, terrenos con una área inferior - no menor a la habitabilidad mínima – o mayor del área mínima establecida, serán considerados para que sean adjudicados a través de la venta, conforme lo prevé la presente ordenanza; al efecto la Jefatura de Avalúos y Catastros emitirá la certificación correspondiente y el Concejo Municipal aprobará en caso que lo amerite.

Art. 20.- Valor del Terreno.- Con los informes pertinentes, la Dirección Financiera procederá a emitir el título de crédito en concepto del valor del terreno, tomando como base el valor fijado y que consta en el inventario actualizado de todos los bienes valorizados del dominio privado que lleva la Dirección Financiera.

Art. 21.- Forma de pago.- Los beneficiarios lo harán de contado en dinero de curso legal o hasta un máximo de cinco (5) años plazo; siendo el pago a plazo se incrementará a cada cuota el interés legal vigente a la fecha de la adjudicación, debiendo elaborar una tabla de amortización.

Art. 22.- Prohibición de enajenar.- Los lotes de terreno materia de la escrituración y adjudicación, amparados en la presente ordenanza, quedarán prohibidos de enajenar, debiéndose inscribirse esta prohibición conjuntamente con la adjudicación en el Registro de la Propiedad del Cantón correspondiente, excepto para hipotecarlos a una entidad bancaria o para acogerse a los incentivos y beneficios que con el carácter económico ofrece el Gobierno Nacional a la población, para que accedan a créditos para construcción y mejoramiento de vivienda o sus similares.

Autorizase al Alcalde o Alcaldesa del Cantón Francisco de Orellana, para que sobre la base de la facultad administrativa que le otorga la Ley Orgánica de Régimen Municipal, y previa justificación o comprobación respectiva, con el informe del señor Procurador Síndico, proceda a levantar la prohibición de enajenar de los lotes de terrenos, cuando los adjudicatarios o propietarios así lo soliciten con el objeto de hipotecarlos a una entidad bancaria o para acogerse a los incentivos y beneficios que con el carácter económico ofrece el Gobierno Nacional a la población, para que accedan a créditos para construcción y mejoramiento de vivienda o sus similares. Dicha autorización deberá ser notificada al señor Registrador de la Propiedad del Cantón, para que proceda al levantamiento o cancelación de la prohibición de enajenar.

Art. 23.- Incumplimiento en el pago de las cuotas.- Si el beneficiario no pagare cinco (5) cuotas de amortización el bien revertirá a la Municipalidad por el precio que fue pagado por el beneficiario. Los intereses del capital se entenderán compensados con el uso o usufructo del mismo bien que se revierta al patrimonio municipal.

Art. 24.- Necesidad urgente de vender.- Si el propietario se viere precisado en vender el solar o lote de terreno lo harán en favor de la municipalidad por un precio que, en ningún caso, será mayor que el pagado por el beneficiario. Los intereses del capital se entenderán compensados con el uso o usufructo del mismo bien que se revierta al patrimonio municipal.

Capítulo VII

De la adjudicación

Art. 25.- Resolución del Concejo.- Con la documentación presentada, el Alcalde o Alcaldesa 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 protocolice en la Notaría y se proceda a inscribir en el Registro de la Propiedad del Cantón Francisco de Orellana, cuidando que se cumplan los requisitos de la presente ordenanza.

Art. 26.- La adjudicación.- Con la resolución del Concejo Municipal, el beneficiario hará protocolizar la adjudicación con los siguientes documentos que le servirán como suficiente título de propiedad, e inscribirá en el Registrador de la Propiedad del Cantón, en el libro correspondiente:

- a) La certificación de que el bien se encuentre inventariado como bien privado de la municipalidad.
- b) La resolución de adjudicación emitida por el Concejo Municipal;
- c) El certificado de adjudicación catastrado;
- d) El levantamiento planimétrico del terreno materia de la adjudicación;
- e) El documento que acredite la forma de pago del lote de terreno otorgado por la Tesorería Municipal;
- f) Copias de la cédula de ciudadanía y certificado de votación; y,
- g) La documentación que exigiere el Notario Público o la Ley Notarial.

Art. 27.- Catastro de los terrenos.- Determinada la cabida, superficie y linderos del lote de terreno, la Unidad de Avalúos y Catastros procederá a catastrarlo.

Art. 28.- Prohibición para la Adjudicación.- No se adjudicarán terrenos o predios en aquellas zonas, sectores que se encuentren afectados por la “Ordenanza que crea las Zonas de Protección, en las Zonas Urbanas, Rurales y Áreas de Influencia en el Cantón...”. Así también no se adjudicará por afectaciones dispuestas en otras leyes vigentes.

Art. 29.- Los gastos.- Los costos que se generen por efecto de: impresiones de planos; certificaciones municipales; escritura pública y de otras solemnidades de la venta, serán a costa del beneficiario de la adjudicación.

Disposiciones generales

Primera.- Exención.- Los bienes inmuebles adjudicados, gozarán de la exención de impuestos de conformidad a lo que disponga la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

Segunda.- Prohibición.- No podrán adquirir el dominio o beneficiarse de los efectos de esta Ordenanza ningún miembro del Concejo Municipal u obrero de la municipalidad, ni persona que ejerza autoridad en la corporación, por sí ni por interpuesta persona.

Tercera.- Normas supletorias.- En todo cuanto no se encuentre contemplado en esta ordenanza se estará a lo dispuesto en la Ley Orgánica de Régimen Municipal, Código Civil, Ley de Registro, Ley Notarial, y demás leyes conexas que sean aplicables y no se contrapongan.

Cuarta.- Derogatoria.- Déjese sin efecto jurídico toda ordenanza, norma, disposición o resolución de igual o menor jerarquía que se oponga a los fines de la presente ordenanza; pero se observarán y respetarán los derechos adquiridos bajo la vigencia de la ordenanza derogada y formas legítimas de adquirir el dominio.

Quinta.- Vigencia.- La presente ordenanza que reglamenta el proceso de adjudicación y venta de terrenos municipales ubicados en la zona urbana y de expansión del cantón Francisco de Orellana, entrará en vigencia al día siguiente de su promulgación efectuada en cualquiera de las formas previstas en el Art. 129 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, sin perjuicio de ser publicada en el Registro Oficial.

Disposición Transitoria

1.- Las personas que acrediten la calidad de posesionarios y que hubieren iniciado el trámite de escrituras con anterioridad a la vigencia de la presente ordenanza, se sujetaran a la normativa que estuvo vigente al inicio del trámite.

Dado en la Sala de sesiones del Concejo Municipal de Francisco de Orellana, a los trece días del mes de noviembre del 2009.

Lcdo. Telmo García
**VICEPRESIDENTE DEL
GOBIERNO MUNICIPAL
FRANCISCO DE ORELLANA**

Bella Zambrano
SECRETARIA GENERAL

SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO MUNICIPAL DE FRANCISCO DE ORELLANA.- En legal forma Certifica que, la Ordenanza que antecede fue analizada y aprobada en las Sesiones Ordinaria de Concejo Municipal del **08 de octubre y 13 de noviembre del 2009.**

Lo certifico:

Bella Zambrano
SECRETARIA GENERAL

EL VICEPRESIDENTE DEL GOBIERNO MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA, a los diez y ocho días del mes de noviembre del 2009, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 128 de la ley Orgánica de Régimen Municipal vigente, remite en tres ejemplares de la Ordenanza que antecede, a la señora Alcaldesa para su sanción y promulgación.

Lcdo. Telmo García
**VICEPRESIDENTE DEL
GOBIERNO MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA**

SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA.- Proveyó y firmó el Decreto que antecede, el Lcdo. Telmo García, Vicepresidente del Gobierno Municipal de Francisco de Orellana en la fecha señalada, lo certifico.-

Bella Zambrano
SECRETARIA GENERAL

ALCALDÍA DEL GOBIERNO MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA.- Francisco de Orellana, a los veinte días del mes de noviembre de 2009, de conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 129 de la Ley de Régimen Municipal, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente Ordenanza está de acuerdo con la Constitución y Leyes de la República.- **SANCIONO** La presente Ordenanza para que entre en vigencia las disposiciones que ésta contiene.

Anita Rivas Párraga
**ALCALDESA DEL GOBIERNO
MUNICIPAL DE FRANCISCO DE
ORELLANA**

SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA.- Proveyó y firmó el decreto que antecede, Anita Rivas Párraga, Alcaldesa del Gobierno Municipal de Francisco de Orellana, en la fecha señalada.

Lo certifico.-

Bella Zambrano
SECRETARIA GENERAL