



**ORDENANZA QUE REGULA LA PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN  
ADMINISTRATIVA DE PREDIOS EN EL AREA URBANA Y RURAL DE  
EXPANSION URBANA DE LA COMUNIDAD LA UNIÓN, PARROQUIA SAN  
JOSÉ DE MORONA, CANTÓN TIWINTZA.**

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:**

Los gobiernos autónomos descentralizados en uso de sus facultades tienen como principio fundamental impulsar el desarrollo y mejorar el bienestar de la población. La aplicación de este principio conlleva asumir una visión integral, asegurando los aspectos sociales, económicos, ambientales, culturales e institucionales, armonizados con el territorio, en procura del desarrollo justo y equitativo de todo el país. En este marco, los gobiernos municipales, con la participación protagónica de la ciudadanía, deben planificar estratégicamente su desarrollo con visión de largo plazo considerando que las particularidades de su jurisdicción permitan además ordenar la localización de las acciones públicas en función de las cualidades territoriales.

Ese desarrollo justo y equitativo al que todos estamos abocados alcanzar, lamentablemente, se ha visto truncado sea por motivos de orden público como la falta de gestión, visión o de recursos económicos; o, por razones de orden social producido por las deficiencias económicas, la migración o la falta de empleo entre las principales. Esta aguda crisis, sumada a las desavenencias políticas por las que ha atravesado el Ecuador, ha desembocado en problemas mayores sumergiendo en la pobreza a familias enteras a tal punto de no tener un lugar donde vivir. Por las condiciones de vulnerabilidad, muchas de estas familias se han visto obligadas a constituirse en asentamientos irregulares o han sido presa fácil de los negociantes de tierras.

La Constitución de la República del Ecuador (2008), tiene como objetivo principal la garantía de derechos y es así como en su capítulo tercero, hace referencia a los grupos de atención prioritaria y los derechos referentes a estas personas, que son las siguientes: las personas adultas mayores, niñas, niños y adolescentes, mujeres embarazadas, personas con discapacidad, personas privadas de libertad y quienes adolezcan de enfermedades catastróficas o de alta complejidad, quienes tienen beneficios y atención prioritaria en varios ámbitos como en el público y privado



Por parte del Estado es obligación, garantizar las políticas de prevención de las discapacidades y, de manera conjunta con la sociedad y la familia, procurar la equiparación de oportunidades para las personas con discapacidad y su integración social (Art. 47 de la constitución).

El GAD Municipal de Tiwintza en el año 2016 delimita el suelo urbano y suelo rural de expansión urbana de la comunidad La Unión siendo de competencia del GAD la regularización y legalización del mismo siguiendo el procedimiento y reglas que se establece en el COOTAD.



**EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN TIWINTZA.**

**CONSIDERANDO:**

**Que,** el Artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador, establece 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; y, el Artículo 31 del mismo cuerpo legal, adicionalmente establece que 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 artículo 226 de la misma Constitución de la República determina como obligación de las instituciones del Estado, coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en ella;

**Que,** el Artículo 239 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que el régimen de gobiernos autónomos descentralizados, se regirá por la Ley correspondiente;

**Que,** el Artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que los concejos cantonales en el ámbito de sus competencias y territorio, en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas cantonales;

**Que,** el Artículo 282 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que el Estado normará el uso y acceso a la tierra que deberá cumplir la función social y ambiental. Se prohíbe el latifundio y la concentración de la tierra;

**Que,** el Artículo 321 de la Constitución de la República, señala 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 375 de la Carta Magna del Estado establece que el Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual, elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas



de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos; y, que el Estado ejercerá la rectoría para la planificación, regulación, control, financiamiento y elaboración de políticas de hábitat y vivienda;

**Que**, el Artículo 56 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el Concejo Municipal es el órgano de legislación y fiscalización del gobierno autónomo descentralizado municipal; y, que de acuerdo a lo establecido en el Artículo 57 literal a) del mismo cuerpo legal, le corresponde a este organismo el ejercicio de la facultad normativa, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;

**Que**, el artículo 54, literal c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece como función del gobierno autónomo descentralizado municipal, la de establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo que determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento;

**Que**, el artículo 364 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, autoriza a los ejecutivos de los gobiernos autónomos descentralizados para dictar o ejecutar para el cumplimiento de sus fines, actos administrativos, actos de simple administración, contratos administrativos y hechos administrativos;

**Que**, el Art. 483 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización confiere a los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales la potestad administrativa de integración o unificación de lotes;

**Que**, el Art. 486 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone que cuando por resolución del órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se requiera regularizar y legalizar asentamientos humanos consolidados de interés social ubicados en su circunscripción territorial en predios que se encuentren proindiviso, la alcaldesa o el alcalde, a través de los órganos administrativos de la municipalidad, de oficio o a petición de parte, estará facultado para ejercer la



partición administrativa, siguiendo el procedimiento y reglas que se establece en el COOTAD;

**Que,** el Artículo 1 del Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades, señala: de la persona con discapacidad.- Para efectos de este Reglamento y en concordancia con lo establecido en la Ley, se entenderá por persona con discapacidad a aquella que, como consecuencia de una o más deficiencias físicas, mentales, intelectuales o sensoriales, con independencia de la causa que la hubiera originado, ve restringida permanentemente su capacidad biológica, psicológica y asociativa para ejercer una o más actividades esenciales de la vida diaria, en una proporción equivalente al treinta por ciento (30%) de discapacidad, debidamente calificada por la autoridad sanitaria nacional;

**Que,** el ejercicio y garantía del derecho a la propiedad sobre el suelo es condición para el fomento del desarrollo, la satisfacción de las necesidades fundamentales, el goce efectivo del derecho a la vivienda, el hábitat y la conservación del ambiente;

**Que,** las posesiones del suelo, la ausencia de garantías a los derechos sobre el suelo, favorece prácticas especulativas y la obtención de beneficios injustos que la Municipalidad debe evitar y controlar mediante procedimientos administrativos de regularización, ordenamiento y control sobre el uso y ocupación del suelo;

**Que,** corresponde a las Municipalidades, dentro de su jurisdicción, la facultad exclusiva de planificación, regulación y control del uso y ocupación del suelo, facultad orientada a la satisfacción de las necesidades colectivas de sus habitantes, el desarrollo armónico y equitativo en su territorio;

**Que,** la regularización al favorecer el hábitat debe preservar condiciones adecuadas de intervención en el territorio, impidiendo fraccionamientos que ocurran sin intervención municipal y garantizando las cesiones gratuitas y contribuciones obligatorias, según disponen los Arts. 424 y 487 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

**Que,** es necesario normar la gestión municipal en materia de partición administrativa, adjudicación de predios ubicados dentro



de la jurisdicción del cantón Tiwintza y establecer los procedimientos y reglas para tal efecto;

En ejercicio de sus atribuciones legislativas, expide la siguiente:

**ORDENANZA QUE REGULA LA PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN  
ADMINISTRATIVA DE PREDIOS EN EL AREA URBANA Y RURAL DE  
EXPANSION URBANA DE LA COMUNIDAD LA UNIÓN, PARROQUIA SAN  
JOSÉ DE MORONA, CANTÓN TIWINTZA**

**CAPÍTULO I: GENERALIDADES**

**Art. 1 Objeto.-** La presente ordenanza tiene por objeto regularizar y legalizar asentamientos humanos consolidados de interés social ubicados en su circunscripción territorial en predios que se encuentren proindiviso, a través del ejercicio de la potestad administrativa de partición y adjudicación establecida en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización para los usos de vivienda, equipamiento y conservación del territorio en sus vocaciones propias de acuerdo a lo que dispone el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Tiwintza, el Plan de Ordenamiento Territorial del asentamiento La Unión, los planes parciales de urbanismo y las disposiciones de regulación contenidas en la ordenanza de uso y ocupación del suelo y las disposiciones expedidas por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.

**Art. 2 Ámbito.** - Rige en el ámbito territorial del asentamiento humano denominado La Unión en el suelo urbano y suelo rural de expansión urbana, cuyos límites son los siguientes:

| Limite - suelo urbano  |                          |               |              |    |             |           |            |
|------------------------|--------------------------|---------------|--------------|----|-------------|-----------|------------|
| Área = 13.70 hectáreas |                          |               |              |    |             |           |            |
| Dirección              | Estación - punto vértice | Distancia (m) | Rumbo        | PV | Coordenadas |           |            |
|                        |                          |               |              |    | x (m)       | y (m)     |            |
| Norte                  | Desde P01 a P02          | 113,16        | 17°18'01.94" | N  | P02         | 206777,95 | 9683705,35 |
|                        | Desde P02 a P03          | 79,37         | 58°07'13.10" | N  | P03         | 206845,34 | 9683747,27 |
|                        | Desde P03 a P04          | 100,00        |              | E  | P04         | 206898,16 | 9683662,35 |



|              |                 |        |                        |     |           |            |
|--------------|-----------------|--------|------------------------|-----|-----------|------------|
|              |                 |        | 31°52'46.90"<br>E      |     |           |            |
|              | Desde P04 a P05 | 432,50 | 58°07'13.10"<br>N<br>E | P05 | 207265,42 | 9683890,77 |
| <b>Este</b>  | Desde P05 a P06 | 207,00 | 31°52'46.90"<br>S<br>E | P06 | 207374,74 | 9683715,00 |
| <b>Sur</b>   | Desde P06 a P07 | 597,50 | 58°07'12.03"<br>S<br>W | P07 | 206867,37 | 9683399,44 |
| <b>Oeste</b> | Desde P07 a P01 | 233,03 | 31°52'46.90"<br>N<br>W | P01 | 206744,30 | 9683597,32 |

| Limite - suelo rural de expansión urbana |                             |                  |                        |     |             |            |
|--|-----------------------------|------------------|------------------------|-----|-------------|------------|
| Zona 01 - Área =17.01 hectáreas          |                             |                  |                        |     |             |            |
| Dirección                                | Estación -<br>punto vértice | Distancia<br>(m) | Rumbo                  | PV  | Coordenadas |            |
|  |                             |                  |                        |     | x (m)       | y (m)      |
| <b>Norte</b>                             | Desde P01 a P02             | 597,50           | 58°07'13.10"<br>N<br>E | P02 | 207103,28   | 9684151,47 |
| <b>Este</b>                              | Desde P02 a P03             | 307,00           | 31°52'46.90"<br>S<br>E | P03 | 207265,42   | 9683890,77 |
| <b>Sur</b>                               | Desde P03 a P04             | 432,50           | 58°07'13.10"<br>S<br>W | P04 | 206898,16   | 9683662,35 |
|  | Desde P04 a P05             | 100,00           | 31°52'46.90"<br>N<br>W | P05 | 206845,34   | 9683747,27 |
|  | Desde P05 a P06             | 79,37            | 58°07'13.10"<br>S<br>W | P06 | 206777,95   | 9683705,35 |
|  | Desde P06 a P07             | 113,16           | 17°18'01.94"<br>S<br>W | P07 | 206744,30   | 9683597,32 |
| <b>Oeste</b>                             | Desde P07 a P01             | 280,97           | 31°52'46.90"<br>N<br>W | P01 | 206595,91   | 9683835,90 |

| Limite - suelo rural de expansión urbana |                             |                  |                        |     |             |            |
|--|-----------------------------|------------------|------------------------|-----|-------------|------------|
| Zona 02 - Área =52.19 hectáreas          |                             |                  |                        |     |             |            |
| Dirección                                | Estación -<br>punto vértice | Distancia<br>(m) | Rumbo                  | PV  | Coordenadas |            |
|  |                             |                  |                        |     | x (m)       | y (m)      |
| <b>Norte</b>                             | Desde P08 a P09             | 1489,00          | 58°07'12.52"<br>N<br>E | P09 | 207629,57   | 9683873,49 |
| <b>Este</b>                              | Desde P09 a P10             | 350,50           | S                      | P10 | 207814,69   | 9683575,87 |



|       |                 |         |                   |     |           |            |
|-------|-----------------|---------|-------------------|-----|-----------|------------|
|       |                 |         | 31°52'47.66"<br>E |     |           |            |
| Sur   | Desde P10 a P11 | 1489,00 | 58°07'12.34"<br>W | P11 | 206550,30 | 9682789,47 |
| Oeste | Desde P11 a P08 | 350,50  | 31°52'47.66"<br>W | P08 | 206365,18 | 9683087,10 |

**Art. 3 Beneficiarios de la partición y adjudicación administrativa.** - son beneficiarios el o los poseionarios de lotes de terreno asentados en la comunidad La Unión ubicados en suelo urbano y suelo rural de expansión urbana que gozando de capacidad legal carecen de titulo de dominio, siempre que cumplan con los requisitos establecidos en esta ordenanza.

**Art. 4 Fines.** - Son fines de la presente ordenanza:

- a) Orientar las políticas públicas relativas al ordenamiento territorial, desarrollo urbano, al hábitat y a la vivienda, promoviendo un uso eficiente, equitativo, racional y equilibrado del suelo urbano y rural, a través de la definición de principios, directrices y lineamientos, con la finalidad de generar un hábitat seguro y saludable en todo el territorio.
- b) Promover el eficiente, equitativo, racional y equilibrado aprovechamiento del suelo rural y urbano para consolidar en el territorio cantonal un sistema de asentamientos humanos policéntrico, articulado, complementario y ambientalmente sustentable.
- c) Disponer del suelo urbanizado necesario para garantizar el acceso de la población a una vivienda digna, mediante la promoción de actuaciones coordinadas entre los poderes públicos, las organizaciones sociales y el sector privado.
- d) Racionalizar el crecimiento urbano de las ciudades para proteger los valores paisajísticos, patrimoniales y naturales del territorio, que permitan un desarrollo integral del ser humano.

**Art. 5 Definiciones.** - Para la correcta interpretación y aplicación de esta ordenanza se observarán las siguientes definiciones:

|                          |  |
|--------------------------|--|
| Partición Administrativa | Potestad ejercida para regularizar y legalizar asentamientos humanos consolidados de interés social del sector urbano y rural de expansión urbana siguiendo el procedimiento establecido en la presente ordenanza y demás normas aplicables según el COOTAD. |
|--------------------------|--|



|   |   |
|---|---|
| Adjudicación Administrativa                           | Acto administrativo por el cual se adjudica derechos y obligaciones de manera directa al beneficiario del proceso de partición, una vez cumplidos los requisitos y procedimientos consagrados en la presente norma.   |
| Resolución administrativa de partición y adjudicación | Acto administrativo motivado emitido por el ejecutivo del GAD Municipal de Tiwintza que constituirá título de dominio a favor del beneficiario y del GAD Municipal por la transferencia de las áreas públicas, verdes y comunales.  |
| Suelo urbano consolidado                              | Es el suelo urbano que posee la totalidad de los servicios de equipamientos e infraestructuras necesarios y que mayoritariamente se encuentra ocupado por la edificación. El suelo urbano a regularizarse debe tener como mínimo diez años de conformación y debe estar consolidado por un mínimo de veinte familias con densidades mayores a 40 hab/ha.  |
| Suelo Urbano no consolidado                           | Es el suelo urbano que no posee la totalidad de los servicios de infraestructura y equipamientos necesarios, y que requiere de un proceso para completar o mejorar su edificación o urbanización con densidades mayores a 35 hab/ha.  |
| Suelo urbano de protección                            | Es el suelo urbano que, por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos, debe ser protegido, y en el cual se restringirá la ocupación según la legislación nacional y local correspondiente y no será objeto de partición y adjudicación administrativa.   |
| Suelo rural de expansión urbana                       | Es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo. El suelo rural de expansión urbana deberá ser siempre colindante con el suelo urbano, son territorios que poseen mayores niveles de densificación en relación con el resto del territorio rural con densidades de 0 a 30 hab/ha.  |
| Asentamientos humanos                                 | Son conglomerados de pobladores que se asientan de modo concentrado o disperso sobre un territorio.   |
| Ordenamiento Territorial                              | El ordenamiento territorial es el proceso y resultado de organizar espacial y funcionalmente las actividades y recursos en el territorio, para viabilizar la aplicación y concreción de políticas públicas democráticas y participativas, y facilitar el logro de los objetivos de desarrollo. La planificación del ordenamiento territorial constará en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados. La planificación para el ordenamiento territorial es obligatoria para todos los niveles de gobierno. |
| Norma urbanística                                     | Se refiere a aquellas que regulan el uso, la edificabilidad, las formas de ocupación del suelo y los derechos y obligaciones derivados del mismo y son de cumplimiento obligatorio para la actuación urbanística.   |
| Planeamiento urbanístico                              | Es el conjunto de instrumentos, disposiciones técnicas y normativas que determinan la organización espacial del uso y la ocupación del suelo urbano y rural, así como los derechos y obligaciones derivados de los mismos.  |



## **CAPÍTULO II: PRINCIPIOS RECTORES**

**Art. 6 El derecho a la ciudad.** - Comprende los siguientes elementos:

- a. El ejercicio pleno de la ciudadanía asegurando la dignidad y el bienestar colectivo de los habitantes de la ciudad en condiciones de igualdad y justicia.
- b. La gestión democrática de las ciudades mediante formas directas y representativas de participación democrática en la planificación y gestión de las ciudades, así como mecanismos de información pública, transparencia y rendición de cuentas.
- c. La función social y ambiental de la propiedad anteponiendo el interés general al particular y garantizando el derecho a un hábitat seguro y saludable. Este principio contempla la prohibición de toda forma de confiscación.

**Art. 7 La función pública del urbanismo.** - Todas las decisiones relativas a la planificación y gestión del suelo se adoptarán sobre la base del interés público, ponderando las necesidades de la población, y garantizando el derecho de los ciudadanos a una vivienda digna, a un hábitat seguro y saludable, a un espacio público de calidad y al disfrute del patrimonio natural y cultural.

**Art. 8 La distribución equitativa de las cargas y los beneficios.** -Se garantizará el justo reparto de las cargas y beneficios entre los diferentes actores implicados en los procesos urbanísticos, conforme a lo establecido en el planeamiento y en las normas que lo desarrollen.

**Art. 9 Sectores Objeto de Partición y Adjudicación Administrativa.** - Constituyen sectores objeto de partición y adjudicación administrativa, aquellos que se encuentren ubicados en el suelo urbano; y, suelo rural de expansión urbana del asentamiento La Unión.

**Art. 10 Prohibición de Partición y Adjudicación Administrativa.**- No constituyen sectores objeto de partición y adjudicación administrativa, sin perjuicio de la administración y gestión pública sobre los mismos, aquellos que se encuentren en zonas de riesgo geológico; los que constituyan zonas de protección, zonas de influencia o áreas de reserva forestal; las márgenes de protección, riberas de ríos, quebradas lagos o



playas; las áreas verdes y comunales; los sectores cuyas pendientes sean superiores al treinta por ciento (30%); y, los bienes declarados como bienes Patrimoniales Culturales históricos, arquitectónicos y arqueológicos o que pertenezcan al patrimonio del Estado y los que correspondan al Ministerio del Ambiente según disponen los Art. 50 y 51 de la Ley de Desarrollo Agrario, los predios y áreas de terreno que sean parte de urbanizaciones y/o lotizaciones ilegales que por su particularidad se encuentran en conflicto con el GAD Municipal.

Expresamente se establece además que no procede la partición y adjudicación administrativa en predios despoblados y que no cumplan las exigencias establecidas en el siguiente artículo.

De solicitarse la partición y adjudicación administrativa de cualquiera de los sectores indicados en el inciso anterior, se mandará a archivar la solicitud. De evidenciarse la existencia de cualquier tipo de asentamiento en estos sectores, se procederá conforme a las ordenanzas municipales y de ser el caso se comunicará de inmediato a la autoridad competente.

No se admitirán solicitudes de adjudicación que impliquen fraccionamiento, división o desmembración de un lote de mayor superficie identificado en el catastro municipal.

**Art. 11 Tiempo de conformación del asentamiento y densidades.**

- Para que opere la partición administrativa se requiere que, a la fecha de aprobación de la presente Ordenanza, el sector a ser regularizado tenga como mínimo diez años de conformación y deberá estar habitado por lo menos por 20 familias con densidades mayores a 40hab/ha en su zona urbana y 20 a 0hab/ha en su zona de expansión urbana.

**Art. 12 Tiempo de posesión.** - Para que opere la partición y adjudicación administrativa se requiere que a la fecha de aprobación de la presente Ordenanza los interesados demuestren estar en posesión pacífica, pública y manifiesta de un lote de terreno por un periodo de mínimo cinco años.

**Art. 13 Configuración y extensión de lotes.-** En todos los casos de partición y adjudicación administrativa, individual o colectiva, la Municipalidad garantizará la configuración adecuada de los predios, esto es que sean aptos para su cabal uso y ocupación de acuerdo a las determinantes que rigen en el sector, según dispone el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, los planes parciales o las normas de uso y ocupación del suelo



que dicte la Municipalidad a través del Concejo Cantonal para un sector o el sector específico objeto de la regularización. Los lotes de terreno en el área urbana y en el área rural de expansión urbana en lo posible tendrán las siguientes dimensiones:

| Zona   | Identificación |                   |               | Edificación |     |     |              |               |     |         |         | Habilitación del suelo |                    |
|--------|----------------|-------------------|---------------|-------------|-----|-----|--------------|---------------|-----|---------|---------|------------------------|--------------------|
|        | PI<br>T        | Codificación      | Uso principal | Retiros     |     |     | Implantación | Altura máxima |     | CO<br>S | CU<br>S | Lote mínimo<br>M2      | Frente mínimo<br>M |
|        |                |                   |               | F           | L   | P   |              | Pisos         | M   |         |         |                        |                    |
| UCU01  | 01             | 3C3-<br>70/250M10 | R2            | 3           | 0   | 3   | C            | 4             | 12  | 70      | 28      | 250                    | 10                 |
| UNCU02 | 02             | 3C3-<br>70/300M10 | R2            | 3           | 0   | 3   | C            | 3             | 9   | 70      | 21      | 300                    | 10                 |
| UPU03  | 03             | 0A0-00/000        | PE            | N/A         | N/A | N/A | A            | N/A           | N/A | N/A     | N/A     | N/A                    | N/A                |
| REUU04 | 04             | 3B2-<br>50/500M15 | R1            | 3           | 3   | 3   | B            | 2             | 6   | 50      | 10      | 500                    | 15                 |
| REUU05 | 05             | 0A0-00/000        | PE            | N/A         | N/A | N/A | A            | N/A           | N/A | N/A     | N/A     | N/A                    | N/A                |

En el caso de lotes de terrenos vacíos, éstos serán subdivididos por el GAD Municipal de acuerdo a las necesidades que se presenten, con una superficie correspondiente a su ubicación barrial. Estos lotes vacíos sin vivienda, podrán ser utilizados para la reubicación de personas afectadas por el ordenamiento territorial, que habitan zonas de riesgo, márgenes de protección, áreas destinadas para equipamientos, etc.

**Art. 14 Límite de adjudicaciones.** - para cumplir su función social y ambiental y evitar la concentración de la tierra, una misma persona no podrá beneficiarse por más de una vez de la adjudicación de un lote de una superficie de máximo 1100m<sup>2</sup>, intervenidos mediante este procedimiento por parte del GAD Municipal de Tiwintza.

El registrador de la propiedad conferirá certificaciones luego de la verificación que hará sobre si el interesado no se ha beneficiado de adjudicaciones anteriores; caso contrario procederá a la negativa de inscripción, revirtiendo el inmueble como municipal, y realizado la respectiva inscripción.

Salvo que demuestre con documentación fidedigna el haber adquirido mediante compraventa más superficie de terreno la valoración de la documentación la realizara el procurador síndico municipal.



**Art. 15 Pago de las tasas por el servicio técnico por levantamiento planimétrico, informe de linderación y replanteo predial.** - si la municipalidad realizare esta actividad se realizará el pago de la misma conforme la ordenanza que establece el cobro de tasas por servicios técnicos y administrativos.

**Art. 16 Procedimientos de Planificación.** - Garantizando el desarrollo urbano del sector a regularizarse, así como las condiciones de uso y hábitat digno, el GAD Municipal podrá imponer procedimientos de reestructuración parcelaria; integración o unificación de lotes; así como, los procedimientos de transferencia de áreas verdes y comunales, márgenes de protección o áreas destinadas al uso público como vías, parques o equipamiento, de conformidad con lo dispuesto en el COOTAD.

**Art. 17 Porcentaje de áreas verdes y comunales.** - La cuantía para efectos de la determinación de la cesión gratuita de área verde y comunal esta será de mínimo el 15% del área útil del terreno del sector objeto de partición y adjudicación administrativa, de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial del asentamiento La Unión, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada, en concordancia al artículo 424 del COOTAD.

**Art. 18 Uso y Ocupación del Suelo.-** En concordancia con lo dispuesto en el artículo que antecede y, considerando la exigencia de diez años de creación del sector para ser regularizado (tiempo en el que estuvieron en vigencia otros planes de ordenamiento territorial y planos de uso y ocupación del suelo), si se evidencia que el sector en proceso de regularización no se ajusta al régimen del uso y ocupación del suelo vigente, la municipalidad desde un inicio establecerá las condiciones de uso y ocupación del suelo para cada sector. Queda expresamente establecido que las características de lote mínimo en ningún caso serán menores a 100 m<sup>2</sup> de conformidad con las normas vigentes para los proyectos de interés social. Tratándose de casos excepcionales en los que prima el principio del buen vivir, estas novedades se considerarán en cada actualización de los respectivos planes de desarrollo y de ordenamiento territorial.

**Art. 19 Del Organismo Técnico responsable de regularizar asentamientos humanos de hecho y consolidados del Gobierno**



**Autónomo Descentralizado municipal.** - El organismo que se encargará de la emisión de los informes técnicos para la aplicación de la presente ordenanza será la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial; y contará con la colaboración de la Dirección de Obras Públicas; y, la Procuraduría Síndica Municipal.

**Art. 20 Sujetos.** - Intervienen en el proceso de regularización.

- a) La Alcaldesa o el Alcalde, quién de oficio o a petición de parte, ejercerá la partición administrativa.
- b) El Concejo Cantonal, que requerirá regularizar y legalizar asentamientos humanos consolidados de interés social.
- c) El organismo técnico
- d) Registro de la propiedad
- e) Los beneficiarios

**Art. 21 Factibilidad de regularizar o legalizar.** - El Organismo técnico, establecerá la pertinencia o no de la regularización y legalización del asentamiento humano de hecho y consolidado, fundamentado en la siguiente información:

a) **Informe técnico,** de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial del asentamiento humano consolidado de interés social que contenga el análisis del componente económico, sociocultural e histórico, levantamiento predial general en el que se identifique las áreas sobre las cuales no existe título de dominio.

A este informe se aparejará la información de campo del censo socioeconómico de los habitantes allí asentados y se verificará su calidad de poseedores de buena fe y el tiempo mínimo de posesión.

b) **Informe legal,** Procurador Síndico Municipal, en el que se establezca que el predio es proindiviso.

c) **Informe de factibilidad de los servicios,** de la unidad de proyectos, respecto a la existencia o no, de servicios públicos en el sector analizado y la estimación referencial del presupuesto necesario para brindar los servicios municipales que se requieren en el asentamiento humano de hecho y consolidado.

En base al informe motivado del Organismo técnico el Alcalde solicitará al órgano legislativo resuelva sobre el pedido de partición y adjudicación del sector en cuestión.



**CAPÍTULO III: DEL PROCEDIMIENTO DE PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN  
ADMINISTRATIVA**

**Art. 22 Potestad de Partición Administrativa.-** Cuando por resolución del órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, se requiera regularizar y legalizar asentamientos humanos consolidados de interés social ubicados en su circunscripción territorial en predios que se encuentren proindiviso, la alcaldesa o el alcalde, a través de los órganos administrativos de la municipalidad, de oficio o a petición de parte, estará facultado para ejercer la partición administrativa, siguiendo el procedimiento y reglas que a continuación se detallan:

**Art. 23 Inicio del procedimiento.** - El ejecutivo, mediante acto administrativo, resolverá el inicio del procedimiento y dispondrá la inscripción de la declaratoria de partición administrativa para que el registrador de la propiedad del Cantón Tiwintza se abstenga de inscribir cualquier acto traslativo de dominio o gravamen, relacionado con el predio objeto de la declaratoria, salvo que sea a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tiwintza.

**Art. 24 Informe Técnico Provisional.** - El Organismo Técnico responsable de regularizar asentamientos humanos de hecho y consolidados del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal emitirá el informe técnico provisional que contendrá la siguiente información:

- a) Criterio técnico de partición del inmueble;
- b) Listado de los copropietarios; aprobados por el concejo cantonal - Dejando a salvo los derechos de aquellos que no comparezcan y de terceros perjudicados.
- c) Mapas del Plan de Ordenamiento Territorial del asentamiento humano.
- d) Levantamiento predial general del barrio o sector a legalizar, allí constaran cuadro de áreas, clave catastral y tenencia de la tierra.
- e) Presupuesto referencial y cronograma para la ampliación de los servicios básicos (agua potable y alcantarillado) apertura y lastrado de vías.
- f) El Proceso de electrificación será responsabilidad totalmente la Empresa Eléctrica.



**Art. 25 Información de campo.** - Para la elaboración de este informe técnico provisional, la administración levantará la información de campo que considere pertinente y contará con la colaboración obligatoria de los interesados, así como de todo órgano u organismo público, tales como el registro de la propiedad, notarías, entre otros, sin limitaciones de ninguna especie.

**Art. 26 Notificación.** - El extracto del informe provisional será notificado a los interesados y colindantes del predio, de manera personal y/o mediante un cartel amplio en un lugar público donde se encuentre el bien, a costa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal.

**Art. 27 Observaciones al informe técnico provisional.** - Las personas que acrediten legítimo interés fijarán domicilio y/o correo electrónico para posteriores notificaciones y podrán presentar observaciones en el término de tres días, contados a partir del siguiente día de la notificación del informe técnico provisional, que se mantendrá a disposición de los interesados, en su versión íntegra, en las dependencias del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal.

**Art. 28 Informe Técnico Definitivo.** - El Organismo Técnico, con las observaciones aportadas y justificadas dentro del procedimiento, emitirán el informe técnico definitivo, en el plazo máximo de quince días posteriores al establecido para la presentación de observaciones.

De existir algún reclamo en particular, será atendido por el consejo cantonal, sin que esto implique la paralización o retardo del ejercicio de la potestad administrativa de partición.

**Art. 29 Resolución Administrativa de Partición y Adjudicación.**- A partir de la sanción de la presente ordenanza, la alcaldesa o el alcalde a través de los órganos administrativos de la municipalidad de oficio o a petición de parte, está facultado para ejercer la partición administrativa de predios en el área urbana y rural del expansión urbana del asentamiento humano La Unión, de conformidad al procedimiento establecido en esta ordenanza, mediante resolución administrativa de partición y adjudicación de los lotes correspondientes a favor de los copropietarios en función del lote establecido por la municipalidad, en los términos dispuestos en el informe técnico



definitivo de la dirección de planificación y ordenamiento territorial.

**Art. 30 Catastro.** - Una vez emitida la resolución administrativa de partición y adjudicación los lotes se registrarán en los correspondientes catastros, con todos los efectos legales;

**Art. 31 Protocolización e Inscripción.** - La presente ordenanza que regula la partición y adjudicación administrativa de predios en el área urbana y rural de expansión urbana del asentamiento La Unión, se inscribirá en el Registro de la Propiedad del cantón; y sin otra solemnidad constituirá el título de dominio y de transferencia de las áreas públicas, verdes y comunales, a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal.

**Art. 32 Áreas verdes y comunales.** - Los poseionarios del inmueble donde se encuentra el Asentamiento Humano "La Unión", transfieren al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tiwintza, como contribución de área verde y comunal, los siguientes Lotes:

|                  |   |   |                    |
|------------------|---|---|--------------------|
| Pantano<br>UV092 | Norte   | Calle Pedro Gabrieli en 64.50m                                      | Área 5536,07<br>m2 |
|                  | Este  | Calle Cuenca en 43m   |                    |
|                  |   | Uwijint Tiwi Rosa Elena en 21.50m<br>Uwijint Tiwi Rosa Elena en 43m |                    |
|                  | Sur   | Calle 12 de Octubre en 64.50m                                       |                    |
| Oeste            | Calle Sucre en 43m<br>GADM Tiwintza en 21.50m<br>GADM Tiwintza en 43m |   |                    |

|                  |       |                                |                   |
|------------------|-------|--------------------------------|-------------------|
| Pantano<br>UM061 | Norte | GADM Tiwintza en 36m           | Área<br>4478.32m2 |
|                  | Este  | Calle Rosendo Robles en 99.50m |                   |
|                  | Sur   | Calle 25 de Junio en 36m       |                   |
|                  | Oeste | Calle Juan Montalvo en 99.50m  |                   |

|                  |       |                             |                    |
|------------------|-------|-----------------------------|--------------------|
| Coliseo<br>UY102 | Norte | Calle Pedro Gabrieli en 86m | Área 7374,14<br>m2 |
|                  | Este  | Calle 24 de Mayo en 86m     |                    |
|                  | Sur   | Calle 12 de Octubre en 86m  |                    |
|                  | Oeste | Calle Las Orquídeas en 86m  |                    |

|         |       |                                 |                    |
|---------|-------|---------------------------------|--------------------|
| Pantano | Norte | Calle 12 de Octubre 43m         | Área 1843,54<br>m2 |
|         | Este  | Quezada Rivas José Efrén en 43m |                    |
|         | Sur   | CDI en 43m                      |                    |
|         | Oeste | Calle Sucre en 43m              |                    |

|         |       |                |              |
|---------|-------|----------------|--------------|
| Pantano | Norte | Calle 1 en 86m | Área 5530,61 |
|---------|-------|----------------|--------------|



|  |       |  |    |
|--|-------|--|----|
|  | Este  | Calle Las Orquídeas en 43m<br>Sarmiento Álvarez Ximena Maribel en 43m<br>Sarmiento Álvarez Ximena Maribel en 43m | m2 |
|  | Sur   | Calle Pedro Gabrieli en 43m  |    |
|  | Oeste | Calle Cuenca en 86m  |    |

|   |       |                                    |                 |
|---|-------|------------------------------------|-----------------|
| Centro de desarrollo infantil - CDI UO067 | Norte | Peatonal 4 en 43m                  | Área 1843,54 m2 |
|   | Este  | Uwijint Tiwi Piedad Marlene en 43m |                 |
|   | Sur   | Calle Jaime Roldós en 43m          |                 |
|   | Oeste | Calle Sucre en 43m                 |                 |

|               |       |   |                  |                               |
|---------------|-------|---|------------------|-------------------------------|
| Estadio UR079 | Norte | Sarmiento Álvarez Fabiola Rocio en 21.50m<br>Saant Chamik Mercy Janet en 21.50m<br>Chalco Chamik Gladis Verónica en 21.50m<br>Saant Chamik Augusto en 21.50m<br>Yankur Juwa Tntiuak Celestino en 21.50m | Área 15361,59 m2 |                               |
|               |       | Este  |                  | Calle La Guayusa en 143m      |
|               |       | Sur   |                  | Calle Jaime Roldós en 107.50m |
|               |       | Oeste   |                  | Calle 24 de Mayo en 143m      |

|                    |       |                                    |                 |
|--------------------|-------|------------------------------------|-----------------|
| Casa comunal UH041 | Norte | Calle Jaime Roldós en 21.50m       | Área 1838,07 m2 |
|                    | Este  | Calle Cuenca en 86m                |                 |
|                    | Sur   | Calle Lucio Gutiérrez en 21.50m    |                 |
|                    | Oeste | Villalta López Inés Matilde en 86m |                 |

|                      |       |                              |                 |
|----------------------|-------|------------------------------|-----------------|
| Parque central UI043 | Norte | Calle Jaime Roldós en 86m    | Área 7374,14 m2 |
|                      | Este  | Calle Las Orquídeas en 86m   |                 |
|                      | Sur   | Calle Lucio Gutiérrez en 86m |                 |
|                      | Oeste | Calle Cuenca en 86m          |                 |

|                                     |       |                              |                  |
|-------------------------------------|-------|------------------------------|------------------|
| Escuela Amazónica 25 de Junio UC010 | Norte | Calle S/N en 101m            | Área 10886,14 m2 |
|                                     | Este  | Calle Sucre en 108m          |                  |
|                                     | Sur   | Calle Amazonas en 101m       |                  |
|                                     | Oeste | Calle Rosendo Robles en 108m |                  |

**Art. 33 Gastos administrativos.** - Las certificaciones que sean requeridas; la inscripción de la resolución administrativa de partición y adjudicación o de cualquier otro instrumento que se genere en este procedimiento desde la administración municipal, no causarán derecho, tasa o prestación económica de ninguna naturaleza.

**Art. 34 Controversias.**- Cuando por efectos de la partición y adjudicación administrativa se produjeren controversias de dominio o derechos personales que, por efectos de la resolución administrativa de partición y adjudicación, se produzcan entre el



beneficiario del acto administrativo y quien manifieste tener algún derecho vulnerado, serán conocidas y resueltas por la o el juez competente en juicio ordinario que tratará únicamente respecto del valor que el beneficiario de la resolución administrativa de partición y adjudicación estará obligado a pagar por efecto del acto administrativo.

Para el cálculo del precio de las acciones y derechos de los lotes no se considerarán las plusvalías obtenidas por las intervenciones municipales en infraestructura, servicios, regulación constructiva y cualquier otra que no sea atribuible al copropietario, para cuyo efecto se podrá regular mediante resolución del consejo municipal el valor de los inmuebles sometidos a partición y adjudicación previo informe de la unidad de Avalúos y catastros.

Sin embargo, en ningún caso y en razón del orden público, la partición y adjudicación será revertida o anulada, por lo que, quien llegare a acreditar dominio en el procedimiento debido tendrá derecho exclusivamente a percibir del beneficiario el justo precio por el lote adjudicado, del modo establecido por el juez de la causa.

En caso de existir adulteración o falsedad en la información concedida por los beneficiarios, la emisión de la resolución y la partición y adjudicación en la parte correspondiente será nula.

La acción prevista en el inciso que antecede prescribirá en el plazo de diez años contados desde la fecha de inscripción de la resolución administrativa de partición y adjudicación en el Registro de la Propiedad.

#### **CAPÍTULO IV: DE LAS REGLAS Y PROCEDIMIENTOS ADICIONALES**

**Art. 35 Tramite personal.** - Los trámites de adjudicación serán realizados personalmente por los solicitantes, excepcionalmente en caso de impedimento físico podrá mediante poder especial realizar las gestiones correspondientes, siempre que dicho documento esté vigente a la fecha de presentar la solicitud.

**Art. 36 Requisitos.** - A la solicitud dirigida al Alcalde del cantón se adjuntaran los siguientes documentos:

- a. Copia a colores de la cédula de ciudadanía y certificado de votación actualizado del interesado/a, cónyuge o pareja en unión de hecho para el caso de personas naturales; y, Copia del RUC, cédula de ciudadanía, certificado de votación



- actualizado y nombramiento debidamente registrado o inscrito del representante legal y en caso de personas jurídicas;
- b.** Certificado de NO adeudar al municipio por ningún concepto;
  - c.** Copia del comprobante de pago del impuesto del predio a titularse (en el caso de que el bien tuviere registro de catastro municipal);
  - d.** Formulario de la conformidad de los linderos y notificación de inicio del proceso de legalización debidamente llenado en el que se señalará los colindantes del predio, numero de cedula de ciudadanía y firma de cada uno, este documento servirá de constancia y deberá estar avalado por el teniente político de la parroquia;
  - e.** Certificado de avalúos y catastros;
  - f.** Declaración juramentada ante Notario en la que se señale: tiempo de posesión la que no podrá ser menor a cinco (5) años, el modo y el medio como se ha obtenido la posesión de dicho predio, así como las mejoras introducidas y de que desconoce de la existencia de título inscrito sobre dicho predio; declaración en la que se afirme que con respecto a dicho predio, debidamente singularizado, no existe controversia ni conflicto sobre la posesión o dominio; y que la adjudicación no supone fraccionamiento, división ni desmembración de un predio de mayor superficie. Se declarará además que no se ha beneficiado de la adjudicación de más de un predio ubicado en la zona urbana y de expansión urbana mediante este procedimiento por parte del GAD Municipal de Tiwintza. Así mismo se declarará que se conoce la normativa vigente para este procedimiento y se asume las consecuencias administrativas, civiles o penales sobre los datos consignados y las afirmaciones declaradas o de las reclamaciones de terceros sobre esta declaración y el procedimiento que solicita;
  - g.** Plano de levantamiento planimétrico georeferenciado e informe de linderación del lote aprobado por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, que cumplirá las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo (ubicación exacta, área total, linderos, dimensiones, y colindantes). La singularización debe guardar total conformidad con la información constante en el Plan de Ordenamiento Territorial vigente para la zona;
  - h.** Comprobante de pago de la tasa por servicios técnicos y administrativos por levantamiento planimétrico, informe de linderación y replanteo del predio a titularse (en el caso de que el GAD hubiese realizado esta actividad).



- i. Certificado de asignación y entrega conforme la lista aprobada por el consejo cantonal;
- j. Certificado de tesorería municipal de la cancelación o suscripción del convenio de pago por el predio adjudicado.

**Art. 37 De la calificación de las solicitudes y el registro de adjudicaciones.** - La Procuraduría Sindica, receptorá los requisitos detallados en esta ordenanza, con esta información se procederá a calificar y determinar si la solicitud procede o no. Para control administrativo se llevará un registro detallado de las adjudicaciones realizadas.

**Art. 38 Prácticas especulativas.** - En caso de que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal encuentre indicios de prácticas especulativas sobre el uso de suelo realizara la denuncia pertinente y remitirá copia del expediente a la fiscalía. Anterior a esto el GAD Municipal bloqueara automáticamente toda adjudicación a las personas involucradas.

**Art. 39 Beneficiarios no identificados.** - Tratándose de beneficiarios que no pudiesen ser identificados, se harán constar en la correspondiente resolución administrativa de partición y notificación e inscripción en el Registro de la Propiedad, la titularidad del lote a nombre del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tiwintza como propietario fiduciario, en tanto el beneficiario no identificado acredite su condición de titular. Si se acreditare la titularidad en sede administrativa mediante las respectivas escrituras públicas, se emitirá la respectiva resolución de adjudicación que será inscrita en el Registro de la Propiedad.

Si en el plazo de cinco años, contados desde la inscripción en el Registro de la Propiedad de la correspondiente resolución administrativa de partición y adjudicación, los beneficiarios no identificados no acreditan su condición de titulares de los bienes en que la municipalidad aparezca como propietario fiduciario, los bienes de que se traten pasarán al dominio del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal.

**Art. 40 Patrimonio familiar y prohibición de enajenar.** - Los lotes adjudicados quedarán constituidos en patrimonio familiar y no podrán ser enajenados durante un plazo de cinco años, contados a partir de la inscripción de la Resolución Administrativa de Partición y Adjudicación, luego de lo cual, podrán ser



enajenados, siempre y cuando no tengan valores de pago pendientes con el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal.

**Art. 41 Prohibición de dominio.** - No podrá constar como beneficiarios de ninguno de los lotes materia de la partición administrativa, el Alcalde o Alcaldesa, el Vice-alcalde o Vice-alcaldesa, ni los Concejales o Concejalas, los funcionarios y servidores del ente municipal conforme lo prevé el artículo 462 del COOTAD. Se tendrá como nulo todo acto o contrato que contravenga e infrinja la prohibición señalada en este literal, sin necesidad de que proceda o se produzca resolución o declaración judicial alguna, en este sentido, excepto aquellos que tuvieron la posesión desde antes de desempeñar cargo público en la municipalidad.

**Art. 42 Comisión Especial.** - Para conocer y resolver sobre cualquier reclamo presentado, se convocará al consejo cantonal.

**Art. 43 Predios con Título Inscrito.** - De presentarse reclamo con título inscrito, se suspenderá el trámite del lote en particular mientras las partes acudan a las instancias judiciales a plantear las acciones a que hubiere lugar, de conformidad con la ley.

**Art. 44 De la excepción en cuanto a la revocatoria de adjudicación.** - Los títulos de adjudicación basados en esta ordenanza podrán ser revertidos si los adjudicatarios incurren en la utilización de los inmuebles adjudicados para fines distintos al de vivienda comprobado a través de informe de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, quedan exentos de esta prohibición los inmuebles que se encuentren en zonas que hubieren sido declaradas como comerciales dentro del Plan de Ordenamiento.

**Art. 45 Exenciones.** - Las personas mayores de 65 años, gozarán de la reducción del 50% en el pago de la tasa por el servicio técnico por levantamiento planimétrico, informe de linderación y replanteo predial, esta reducción se aplicará sobre un (1) solo inmueble.

Para obtener tal rebaja bastará presentar la cédula de ciudadanía, o el carnet de jubilado o pensionista del Seguro Social Ecuatoriano.

Las personas con discapacidad, gozarán de la reducción del 50% en el pago de la tasa por el servicio técnico por levantamiento



planimétrico, informe de linderación y replanteo predial, esta reducción se aplicará sobre un (1) solo inmueble.

Para obtener tal rebaja bastará presentar la cédula de ciudadanía y el carnet de discapacidad.

**Art. 46 Ocupación de espacio público.** - No se dará trámite a ninguna solicitud de persona natural o jurídica que se encuentre ocupando espacios públicos hasta que se retire del espacio ocupado.

**Art. 47 Inscripción en el Registro de la Propiedad.** - El Adjudicatario de la Resolución Administrativa, gozará de los derechos prescritos en el art. 486 literal e) del Código Orgánico de Organización territorial, Autonomía y Descentralización, esto es su inscripción en el Registro de la Propiedad, no causará el pago de aranceles por tal concepto.

**Art. 48 Determinación de los solicitantes.** - La determinación de los requirentes posesionarios, beneficiarios o solicitantes de los lotes, estará a cargo de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial y se basará en los siguientes instrumentos de control:

| Documento/recurso                         | Elaboración                | Observaciones   |
|---|----------------------------|---|
| Imágenes satelitales                      | ARCGIS - ESRI              | Imágenes de Maxar (Vivid) capturadas el 1 de agosto de 2019.<br>Resolución: los píxeles de la imagen de origen 0,50 metros. |
| Levantamiento catastral                   | VICTOR MORENO              | Realizado en agosto del 2017 - 2020 por el GAD Municipal de Tiwintza  |
| Certificados                              | Presidente de la comunidad |   |
| Fotografías, georreferenciación e informe | VICTOR MORENO              | Tomadas antes de la emisión del informe técnico provisional   |

Enlace:

<https://www.arcgis.com/apps/mapviewer/index.html?layers=10df2279f9684e4a9f6a7f08febac2a9>

De cuya comparación se identificarán nuevos asentamientos humanos construcciones realizadas después de tomada la información.

Los manzaneros y las fotografías de la inspección se remitirán a la comisaría municipal con el objetivo de tener constancia del estado de los terrenos y sus novedades sean consideradas en el



listado de posibles beneficiarios, así como para el control de construcciones e invasiones y notificaciones requeridas.

**Art. 49 Fraccionamientos no autorizados.** - podrá ser perseguido por toda persona que se considere perjudicada o por la municipalidad en cuya jurisdicción se hubiere cometido la infracción. La municipalidad se considerará como parte perjudicada de conformidad con el artículo 476, 477 y 478 del COOTAD.

**Art. 50 Lotes adquiridos por la aplicación de la partición administrativa.** - Los lotes que pasaron a ser propiedad del GAD Municipal de Tiwintza, por medio de la presente ordenanza, podrán ser vendidos de manera directa por la entidad Municipal, a los postulantes que se enmarquen en los requisitos establecidos en la presente Ordenanza, sin necesidad de realizarse pública subasta. El precio será establecido de acuerdo al avalúo catastral del terreno del bienio en vigor y será autorizado por el órgano legislativo cantonal.

**Art. 51 Forma de Pago.** - Los pagos por concepto de adjudicación, podrán ser cubiertas de contado o pactadas hasta cinco años plazo, en cuyo caso se aplicará los intereses legales y será gravada con hipoteca y prohibición de enajenar, hasta que se cubra la totalidad de la obligación.

Una vez cancelado o suscrito el convenio, la tesorería municipal certificará el cumplimiento y remitirá el documento al secretario general o a quien corresponda, quién procederá a inscribir en el registro de adjudicaciones.

**Art. 52 Bienes Inmuebles de Dominio Privado.** - Se entenderá como tales los señalados en el Art. 419 del COOTAD y para su adjudicación y venta se procederá, conforme lo dispone el artículo 436 del COOTAD.

**Art. 53 Reubicación.** - En los casos de reubicaciones en zonas de legalización o regularización que han sido realizadas por el GAD Municipal como consecuencia de una resolución de este Gobierno Autónomo Descentralizado o la aplicación del POT para el sector, no será exigible el requisito del tiempo de posesión, por tratarse de casos en donde se ha reubicado familias por encontrarse en zonas de riesgo, márgenes de protección o por equipar con infraestructura básica un sector determinado.



**Art. 54 Posesionario.** - es aquel beneficiario que tenga una ocupación ininterrumpida, pacífica y con ánimo de dueño y señor de un lote por al menos 5 años, lo cual incluye una vivienda construida y/o cultivos (menos pasto) con linderos claros y definidos por todos los lados y que tenga la aprobación del concejo municipal.

**Art. 55 Precio.** - Para efectos de fijación de la cuantía y la determinación del pago por el predio adjudicado y dado en venta, este no podrá ser menor al avalúo catastral del terreno que se haya establecido para el bienio en que se finalice el procedimiento (fecha de adjudicación del bien).

| Categorización | Nivel de ocupación  | Prohibición de enajenar | A cancelar | Clasificación |
|----------------|---|-------------------------|------------|---------------|
| Tipo 1         | Predio con cultivos y/o vivienda habitada                 | 5 años                  | 10%        | Posesión      |
| Tipo 2         | Predio con cultivos remontados y/o vivienda deshabitada   | 5 años                  | 50%        | Tenencia      |
| Tipo 3         | Predio sin cultivos y/o construcción que se pueda habitar | 5 años                  | 100%       | Solicitante   |

Las deducciones o rebajas aplicaran a un solo inmueble, del área máxima establecida para cada zonificación (urbana y rural de expansión urbana 1100m<sup>2</sup>) en caso de excedentes estos pagaran el 100% del avalúo.

Salvo que demuestre con documentación fidedigna el haber adquirido más de un terreno de mayor superficie en fecha anterior al año de adjudicación mediante compraventa o donación, se aplicará la deducción que corresponda en la tabla. La valoración de la documentación la realizará el procurador Síndico municipal. Aquellos propietarios que soliciten la autorización para realizar la venta o el fraccionamiento antes del tiempo establecido por la prohibición de enajenar según lo indicado en la tabla anterior y no sean personas de la tercera edad o personas con enfermedades catastróficas, podrán hacerlo siempre y cuando cancelen el 100% del avalúo catastral del terreno, lo que levantara la prohibición de enajenar del predio y se inscribirá en el registro de la propiedad conforme lo señala el artículo forma de pago.



**Art. 56** Caducidad del proceso. El proceso de legalización caducara por abandono una vez cumplido los dos (2) años desde la fecha de emisión del certificado de adjudicación y entrega.

**Art. 57** Autorización de enajenar antes de los cinco años. - únicamente en el caso de personas de la tercera edad o personas con enfermedades catastróficas certificadas por el Ministerio de Salud Pública - MSP se procederá al levantamiento de la prohibición de enajenar previo informe favorable del procurador síndico.

**Art. 58 Rebajas especiales.** - Una vez establecido el monto de pago por el predio adjudicado (con base en el avalúo catastral de terreno), y notificado el mismo a los beneficiarios del proceso de adjudicación que siendo propietarios de bienes raíces cuyo avalúo catastral no supere el valor de doscientas (200) remuneraciones básicas unificadas; y que sus ingresos no superen las dos (2) remuneraciones básicas unificadas, RBU, **se aplicarán las rebajas especiales siempre que cumplan** con una sola de las siguientes condiciones:

**a)** A las personas de la tercera edad, para lo cual presentarán copia de la cedula de ciudadanía, serán beneficiarios de la rebaja equivalente al 50%;

La aplicación de la rebaja de la tercera edad será en su totalidad **(50%)** cuando el beneficiario sea soltero, divorciado o los dos conyugues sean de la tercera edad, en caso de viudos o que uno de los conyugues no alcance la tercera edad, se aplicará la mitad del beneficio **(25%)**;

**b).** Las personas con discapacidad, amparadas en la ley Orgánica de Discapacidades y su Reglamento, para lo cual presentaran copia de la cedula de ciudadanía y el respectivo carnet abalizado por el Ministerio de Salud Pública, se aplicará la siguiente tabla de exenciones:

| Grado de Discapacidad | Porcentaje para la aplicación del beneficio. |
|-----------------------|--|
| Del 40% al 49%        | 25%  |
| Del 50% al 74%        | 30%  |
| Del 75% al 84%        | 60%  |
| Del 84% al 100%       | 100%   |

**c)** Las personas que tengan bajo su cuidado y protección a personas con discapacidad, dentro del segundo grado de consanguinidad, se aplicarán el **25%** de exención;

**d)** Las personas que sufran una enfermedad catastrófica terminal, debidamente certificada por un organismo público de salud, se acogerán a una exención del **50%**. Igual beneficio recibirán



quienes mantengan a un familiar dentro del segundo grado de consanguinidad, en igual situación de enfermedad;

e) Para los casos de extrema pobreza y/o casos especiales y que no se encuentren inmersos dentro de los literales anteriores, deberán realizar la solicitud al Alcalde, presentando la documentación de soporte, quien dispondrá a la Dirección de desarrollo Municipal realizar el análisis económico y social de los casos requeridos, misma que emitirá el informe correspondiente con la documentación de análisis, expediente que se pondrá en consideración del Concejo Municipal para que de ser procedente, dicte la resolución con la exención total o parcial y se remita a la Dirección Financiera, para el trámite pertinente.

Para el caso de contribuyentes que cumplan con dos o más condiciones establecidas en los literales que anteceden, estos no se sumaran, la rebaja a aplicarse será el máxima considerada para solo una de una de sus condiciones.

Las rebajas se aplicarán sobre un solo inmueble con un avalúo máximo de 100 remuneraciones básicas unificadas (RBU) del trabajador en general.

Aquellas personas que obtengan los beneficios referidos en esta ordenanza proporcionando información errada o falsa pagaran por la adjudicación del predio el valor del avalúo catastral del terreno integro con los intereses correspondientes, sin perjuicio de las responsabilidades legales.

La Dirección Financiera Municipal elaborará un formulario que deberá ser suscrito por cada beneficiario, al cual se adjuntara los documentos a los que se refieren las disposiciones de esta Ordenanza, la sección de Avalúos y Catastros emitirá los certificados de avalúo de los bienes.

Si la renta o patrimonio excede de las cantidades determinadas en el inciso primero, el monto de pago por predio adjudicado se pagará únicamente por la diferencia o excedente.

**Art. 59 Procedimiento.** - Para acceder a cualquiera de las exoneraciones, exclusiones y rebajas especiales determinadas en la presente ordenanza, los beneficiarios presentarán ante la Dirección Financiera municipal, como requisitos indispensables, los siguientes documentos:

- a) Formulario Dirección Financiera.
- b) Copia de la Cédula de Ciudadanía.
- c) Certificados de discapacidad (de ser el caso)
- d) Certificado médico otorgado por un organismo de salud pública (de ser el caso).



e) Certificado de avalúos y catastros conferido por la dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.

**Art. 60 Destino de los fondos recaudados.** - El producto del pago por concepto de adjudicación, determinadas en esta Ordenanza, se destinarán al financiamiento de proyectos priorizados por los habitantes de La Unión.

### **DISPOSICIONES GENERALES**

**PRIMERA.** - Una vez concluido el proceso de partición y adjudicación administrativa de cada sector consolidado, el GAD Municipal de Tiwintza iniciará un proceso para la regularización de las construcciones existentes, para lo cual el Ejecutivo y el legislativo deberán dictar las disposiciones necesarias.

**SEGUNDA.** - 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, 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.

Los procesos constructivos que inician a partir de la expedición de la presente reforma, deberán obligatoriamente cumplir con las normas ecuatorianas de la construcción que el ente rector en materia de hábitat y asentamientos humanos expedirá para el efecto. El alcance específico de su aplicación deberá ser detallado en los capítulos de la misma norma. Los gobiernos autónomos descentralizados municipales, en atención a consideraciones particulares del cantón, podrán desarrollar normativa técnica adicional y complementaria que regule los procesos constructivos, siempre que el contenido de estas no contravenga ni sea de menor exigibilidad y rigurosidad que los detallados en las normas ecuatorianas de la construcción.

**TERCERA.** - En el caso de asentamientos irregulares consolidados existentes hasta la publicación de las reformas del Código orgánico de Organización Territorial, Autonomía y




Descentralización, el cumplimiento del requisito del porcentaje mínimo de áreas verdes, podrá disminuirse gradualmente, según su consolidación, a través de los cambios a la ordenanza; en tal caso, previo a la adjudicación, los copropietarios compensarán pecuniariamente, al valor catastral, el faltante de áreas verdes. Excepcionalmente en los casos de asentamientos de hecho y consolidados declarados de interés social, en que no se ha previsto el porcentaje de áreas verdes y comunales establecidas en la ley, serán exoneradas de este porcentaje."


**DISPOSICION FINAL**

**PRIMERA: DEROGATORIAS EXPRESAS.** - Quedan derogadas, tácitamente, todas las Ordenanzas, Resoluciones y Disposiciones municipales anteriores, que se opongán a esta ordenanza.

**SEGUNDA: VIGENCIA.** - La presente Ordenanza entra en vigencia desde su aprobación por el Concejo Cantonal, sin perjuicio de su publicación en gaceta oficial y en la página web institucional.

Dada y suscrita en la Sala de Sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Tiwintza a los veintiocho días del mes de julio de 2022.

  
Lcdo. Wilfrido Edilberto Calle  
Brito  
**ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO  
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL  
CANTÓN TIWINTZA**

  
Abg. Byron Patricio  
Robles Miranda  
**SECRETARIO DEL CONCEJO  
MUNICIPAL  
DEL CANTÓN TIWINTZA**

**CERTIFICACIÓN DE DISCUSIONES;** La "ORDENANZA QUE REGULA LA PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN ADMINISTRATIVA DE PREDIOS EN EL AREA URBANA Y RURAL DE EXPANSION URBANA DE LA COMUNIDAD LA UNIÓN, PARROQUIA SAN JOSÉ DE MORONA, CANTÓN TIWINTZA", fue analizada y aprobada por el órgano legislativo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tiwintza, de conformidad a los artículos 57 literal a) y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en dos sesiones



realizadas el 14 de julio de 2020 y 28 de junio de 2022, sesiones ordinarias, de todo lo cual doy fe.

Abg. Byron Patricio Robles Miranda  
**SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN TIWINTZA**



**SANCIÓN. ALCALDÍA DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN TIWINTZA.-** Al tenor de lo dispuesto en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y estando de acuerdo con la Constitución y la Leyes de la República del Ecuador, sanciono favorablemente **La "ORDENANZA QUE REGULA LA PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN ADMINISTRATIVA DE PREDIOS EN EL AREA URBANA Y RURAL DE EXPANSION URBANA DE LA COMUNIDAD LA UNIÓN, PARROQUIA SAN JOSÉ DE MORONA, CANTÓN TIWINTZA"** PROMÚLGUESE Santiago, 01 de julio de 2022.

Lcdo. Wilfrido Edilberto Calle Brito  
**ALCALDE DEL GOBIERNO**

**AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN TIWINTZA**



**CERTIFICACIÓN.-** Proveyó y firmó La "ORDENANZA QUE REGULA LA PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN ADMINISTRATIVA DE PREDIOS EN EL AREA URBANA Y RURAL DE EXPANSION URBANA DE LA COMUNIDAD LA UNIÓN, PARROQUIA SAN JOSÉ DE MORONA, CANTÓN TIWINTZA", que antecede, el Lcdo. Wilfrido Edilberto Calle Brito, Alcalde del Gobierno Municipal del Cantón Tiwintza, a los 01 días del mes de julio del año 2022.

Abg. Byron Patricio Robles Miranda  
**SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN TIWINTZA**

