



LA "REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA LA PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN ADMINISTRATIVA DE PREDIOS EN EL AREA URBANA Y RURAL DE EXPANSIÓN URBANA DEL ASENTAMIENTO HUMANO DENOMINADO LA LIBERTAD DE GUZMAN AVEROS JOSE LAURO, PARROQUIA SANTIAGO, CANTÓN TIWINTZA."

EXPOSICION 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.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tiwintza en el año 2016 delimita el suelo urbano y suelo rural de expansión urbana del Asentamiento humano La



Libertad siendo de competencia del GAD Municipal la regularización y legalización del mismo siguiendo el procedimiento y reglas que se establece en el COOTAD.

Con fecha 17/02/2021 se aprobó la ORDENANZA QUE REGULA LA PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN ADMINISTRATIVA DE PREDIOS EN EL AREA URBANA Y RURAL DE EXPANSIÓN URBANA DEL ASENTAMIENTO HUMANO DENOMINADO LA LIBERTAD DE GUZMAN AVEROS JOSE LAURO, PARROQUIA SANTIAGO, CANTÓN TIWINTZA, desde esa fecha los habitantes de dicho asentamiento han presentado diferentes solicitudes ante la Empresa Eléctrica Centro Sur para la dotación del servicio de energía eléctrica; recibiendo las mismas observaciones referidas a que la competencia de la misma es del GAD Municipal debido a como se encuentra redactada la ordenanza; específicamente el artículo 24 literal e).

Con informe jurídico leído el 04/01/2022 en la sesión ordinaria del concejo municipal se establece la no aplicabilidad de la ORDENANZA QUE REGULA LA PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN ADMINISTRATIVA DE PREDIOS EN EL AREA URBANA Y RURAL DE EXPANSIÓN URBANA DE LA COMUNIDAD PUERTO MORONA, PARROQUIA SAN JOSÉ DE MORONA, CANTÓN TIWINTZA debido a que en su artículo 12 señala "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 contados a partir de la aprobación de la presente ordenanza." lo que dejaría que el proceso de legalización se llevara a cabo el año 2025; encontrándose este mismo error en el artículo 12 de la ORDENANZA REGULA LA PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN ADMINISTRATIVA DE PREDIOS EN EL AREA URBANA Y RURAL DE EXPANSIÓN URBANA DEL ASENTAMIENTO HUMANO DENOMINADO LA LIBERTAD DE GUZMAN AVEROS JOSÉ LAURO, PARROQUIA SANTIAGO, CANTÓN TIWINTZA, por lo que a la misma situación corresponde la misma solución.



**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 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 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 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 artículo 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, en sesiones ordinarias efectuadas el 05 de noviembre de 2020 y 17 de febrero del 2021 respectivamente, el concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tiwintza, conoció, analizó, discutió y aprobó la ORDENANZA REGULA LA PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN ADMINISTRATIVA DE PREDIOS EN EL AREA URBANA Y RURAL DE EXPANSIÓN URBANA DEL ASENTAMIENTO HUMANO DENOMINADO LA LIBERTAD DE GUZMAN AVEROS JOSÉ LAURO, PARROQUIA SANTIAGO, CANTÓN TIWINTZA, sancionada en legal forma por el ejecutivo el 17 de febrero de 2021;

Que, la LEY ORGÁNICA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL USO Y GESTIÓN DE SUELO señala en su Art. 76.- Declaratoria de regularización prioritaria. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, en el plan de uso y gestión de suelo, determinarán zonas que deban ser objeto de un proceso de regularización física y legal de forma prioritaria, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad. Para ello, se contará previamente con un diagnóstico integral que establezca la identificación de los beneficiarios, la capacidad de integración urbana del asentamiento humano, la ausencia de riesgos para la población y el respeto al patrimonio natural y cultural, de conformidad con la legislación vigente. Esta declaratoria se realizará en el componente urbanístico del plan de uso y gestión de suelo.

Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos como parte del proceso de regularización realizarán la construcción de los sistemas públicos



de soporte necesarios en las zonas objeto del proceso de regularización, en particular respecto del servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos, los que podrán ser financiados vía contribución especial de mejoras;

Que, la LEY ORGANICA DEL SERVICIO PUBLICO DE ENERGIA ELECTRICA señala en su artículo 7 Deber del Estado. - Constituye deber y responsabilidad privativa del Estado, a través del Gobierno Central, satisfacer las necesidades del servicio público de energía eléctrica y alumbrado público general del país, mediante el aprovechamiento eficiente de sus recursos, de conformidad con el Plan Nacional de Desarrollo, el Plan Maestro de Electricidad, y los demás planes sectoriales que fueren aplicables. La prestación del servicio público de energía eléctrica y de alumbrado público general, será realizada por el Gobierno Central, a través de empresas públicas o empresas mixtas en las cuales tenga mayoría accionaria, pudiendo excepcionalmente delegar a la iniciativa privada; siendo, en todos los casos, necesaria la obtención previa del título habilitante correspondiente. Corresponde al Gobierno Central la toma de decisiones en torno a la planificación, construcción e instalación de sistemas eléctricos para entregar energía a los usuarios finales, así como también el mantenimiento, operación y desarrollo sustentable del sector eléctrico, a fin de satisfacer las necesidades del servicio público de energía eléctrica;

Que, es necesario especificar las competencias en el ámbito de la dotación de los servicios básicos entre el GAD Municipal y la Empresa Eléctrica Regional Centro Sur - CENTRO SUR; con el fin de dotar del servicio de energía eléctrica a los diferentes asentamientos humanos;

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 y que esta mantenga coherencia entre las diferentes normativas aplicables a situaciones similares.

En ejercicio de sus atribuciones legislativas, expide la siguiente:



"REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA LA PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN ADMINISTRATIVA DE PREDIOS EN EL AREA URBANA Y RURAL DE EXPANSIÓN URBANA DEL ASENTAMIENTO HUMANO DENOMINADO LA LIBERTAD DE GUZMAN AVEROS JOSE LAURO, PARROQUIA SANTIAGO, CANTÓN TIWINTZA".

Art. 1 En el artículo 12 Tiempo de posesión, suprimase la frase **"contados a partir de la aprobación de la presente ordenanza"**.

Art. 2 En el artículo 24 Informe técnico provisional, efectúense las siguientes reformas:

Sustitúyase en el literal e) la frase **"agua potable, alcantarillado y electrificación"** por **"agua potable y alcantarillado"**.

Agréguese el literal f) con el siguiente texto **"El Proceso de electrificación será responsabilidad totalmente de la Empresa Eléctrica Regional Centro Sur"**.

Art. 3 En el artículo 51 Forma de pago, sustitúyase la frase **"enajenación o las diferencias a las que hubiere lugar"** por **"adjudicación"**.

Art. 4 Agréguese un párrafo adicional en el artículo 56 que señale lo siguiente: **Aquellos propietarios que soliciten la autorización para realizar la venta o el fraccionamiento antes del tiempo establecido para 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. 5 En el artículo 57 Caducidad del proceso, elimínese la frase **"y los bienes de que se traten pasaran al dominio del GAD Municipal automáticamente para lo cual el secretario del concejo emitirá la resolución de adjudicación a nombre del GAD Municipal para su correspondiente registro"**.

Art. 6 Agréguese después del artículo 58 el artículo con el siguiente texto:
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. 7 Agréguese después del artículo 58 el artículo con el siguiente texto:

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.

DISPOSICION FINAL

VIGENCIA. - La presente Ordenanza entrara en vigencia a partir de su sanción sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial. Gaceta Oficial y dominio Web institucional.

Dada y suscrita en la Sala de Sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Tiwintza a los 04 días del mes de octubre de 2022.



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

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



CERTIFICACIÓN DE DISCUSIONES; LA "REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA LA PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN ADMINISTRATIVA DE PREDIOS EN EL AREA URBANA Y RURAL DE EXPANSIÓN URBANA DEL ASENTAMIENTO HUMANO DENOMINADO LA LIBERTAD DE GUZMAN AVEROS JOSE LAURO, PARROQUIA SANTIAGO, 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 27 de septiembre de 2022 y 04 de octubre de 2022, sesiones ordinarias, de todo lo cual doy fe.

Byron Patricio Robles Miranda

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 "REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA LA PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN ADMINISTRATIVA DE PREDIOS EN EL AREA URBANA Y RURAL DE EXPANSIÓN URBANA DEL ASENTAMIENTO HUMANO DENOMINADO LA LIBERTAD DE GUZMAN AVEROS JOSE LAURO, PARROQUIA SANTIAGO, CANTÓN TIWINTZA.", PROMÚLGUESE Santiago, 05 de octubre de 2022.





Lcdo. Wilfrido Edilberto
Calle Brito

ALCALDE DEL GOBIERNO

AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN TIWINTZA



CERTIFICACIÓN.- Proveyó y firmó La "REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA LA PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN ADMINISTRATIVA DE PREDIOS EN EL AREA URBANA Y RURAL DE EXPANSIÓN URBANA DEL ASENTAMIENTO HUMANO DENOMINADO LA LIBERTAD DE GUZMAN AVEROS JOSE LAURO, PARROQUIA SANTIAGO, CANTÓN TIWINTZA." que antecede, el Lcdo. Wilfrido Edilberto Calle Brito, Alcalde del Gobierno Municipal del Cantón Tiwintza, a los 05 días del mes de octubre del año 2022.

Abg. Byron Patricio
Robles Miranda

**SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL
DEL CANTÓN TIWINTZA**



