



# REGISTRO OFICIAL

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



EDICIÓN ESPECIAL

**Año II - N° 812**

Quito, jueves 23 de  
julio de 2020

Servicio gratuito

**ING. HUGO DEL POZO BARREZUETA**  
DIRECTOR

Quito:  
Calle Mañosca 201  
y Av. 10 de Agosto  
Telf.: 3941-800  
Exts.: 3131 - 3134

22 páginas

[www.registroficial.gob.ec](http://www.registroficial.gob.ec)

El Pleno de la Corte Constitucional mediante Resolución Administrativa No. 010-AD-CC-2019, resolvió la gratuidad de la publicación virtual del Registro Oficial y sus productos, así como la eliminación de su publicación en sustrato papel, como un derecho de acceso gratuito de la información a la ciudadanía ecuatoriana.

**Al servicio del país  
desde el 1° de julio de 1895**



**GOBIERNO AUTÓNOMO  
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTÓN TIWINTZA**

**ORDENANZA QUE REGULA LA  
PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN  
ADMINISTRATIVA DE PREDIOS  
EN EL ÁREA URBANA Y RURAL  
DE EXPANSIÓN URBANA DE LA  
COMUNIDAD PUERTO MORONA,  
PARROQUIA SAN JOSÉ DE MORONA**

El Registro Oficial no se responsabiliza por los errores ortográficos, gramaticales, de fondo y/o de forma que contengan los documentos publicados, dichos documentos remitidos por las diferentes instituciones para su publicación, son transcritos fielmente a sus originales, los mismos que se encuentran archivados y son nuestro respaldo.

**ORDENANZA QUE REGULA LA PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN ADMINISTRATIVA DE PREDIOS EN EL ÁREA URBANA Y RURAL DE EXPANSIÓN URBANA DE LA COMUNIDAD PUERTO MORONA, PARROQUIA SAN JOSÉ DE MORONA, CANTÓN TIWINTZA.****EL CONCEJO 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 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; de igual manera, el artículo 383 del mismo Código, faculta a los directores departamentales en cada área de la administración, conocer, sustanciar y resolver solicitudes, peticiones, reclamos y recursos administrativos, excepto aquellos que por ley le corresponde conocer y resolver a la máxima autoridad del ejecutivo;

**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 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 ÁREA URBANA Y RURAL DE EXPANSIÓN URBANA DE LA COMUNIDAD PUERTO MORONA, 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 de la comunidad Puerto Morona, 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 de la comunidad Puerto Morona en el suelo urbano y suelo rural de expansión urbana, cuyos límites son los siguientes:

Limite Categoría de Ordenamiento Territorial - suelo urbano						
Area = 7.92 hectareas						
Dirección	Estación - punto vértice	Distancia (m)	Rumbo	PV	Coordenadas	
					x (m)	y (m)
Norte	Desde P01 a P02	229.00	S 88°29'08.46" E	P02	195396.09	9676355.17
Este	Desde P02 a P03	322.00	S 01°30'51.54" W	P03	195387.58	9676033.28
Sur	Desde P03 a P04	81.12	N 88°29'08.46" W	P04	195306.49	9676035.43
	Desde P04 a P05	64.35	S 69°48'32.55" W	P05	195246.09	9676013.21
	Desde P05 a P06	59.65	S 27°57'35.65" W	P06	195218.12	9675960.53
	Desde P06 a P07	75.27	N 53°19'11.91" W	P07	195157.76	9676005.49
Oeste	Desde P07 a P01	355.86	N 01°30'51.54" E	P01	195167.17	9676361.22

Limite Categoría de Ordenamiento Territorial - suelo rural de expansión urbana						
Area =107.64 hectareas						
Dirección	Estación - punto vértice	Distancia (m)	Rumbo	PV	Coordenadas	
					x (m)	y (m)
Norte	Desde P01 a P02	999.09	S 88°32'25.15" E	P02	195727.24	9676591.04
Este	Desde P02 a P03	74.84	S 52°03'51.30" W	P03	195668.21	9676545.03
	Desde P03 a P04	30.56	S 71°53'01.00" W	P04	195639.17	9676535.53
	Desde P04 a P05	45.08	S 17°26'51.68" W	P05	195625.65	9676492.52
	Desde P05 a P06	109.13	S 01°45'10.23" E	P06	195628.99	9676383.44
	Desde P06 a P07	109.62	S 09°01'9.65" E	P07	195646.17	9676275.18
	Desde P07 a P08	66.82	S 32°15'2.19" E	P08	195681.83	9676218.67
	Desde P08 a P09	96.35	S 42°18'15.60" E	P09	195746.68	9676147.41
	Desde P09 a P10	68.83	S 64°17'44.42" E	P10	195808.70	9676117.56
	Desde P10 a P11	218.08	S 72°20'42.65" E	P11	196016.51	9676051.42
	Desde P11 a P12	204.74	S 87°48'56.39" E	P12	196221.10	9676043.62
	Desde P12 a P13	128.33	N 73°18'27.01" E	P13	196344.02	9676080.48
	Desde P13 a P14	107.72	N 65°11'19.02" E	P14	196441.80	9676125.68
	Desde P14 a P15	72.70	N 59°39'52.08" E	P15	196504.54	9676162.40
	Desde P15 a P16	73.85	N 85°45'57.32" E	P16	196578.19	9676167.85
	Desde P16 a P17	117.77	N 80°39'24.82" E	P17	196694.41	9676186.97

	Desde P17 a P18	231.12	N 63°15'49.91" E	P18	196900.81	9676290.95
	Desde P18 a P19	113.88	N 65°44'6.47" E	P19	197004.63	9676337.75
	Desde P19 a P20	123.90	N 84°25'09.56" E	P20	197127.95	9676349.80
	Desde P20 a P21	128.19	S 59°14'19.35" E	P21	197238.10	9676284.23
	Desde P21 a P22	82.46	S 44°00'0.42" E	P22	197295.39	9676224.91
	Desde P22 a P23	51.62	S 30°38'18.34" E	P23	197321.69	9676180.50
	Desde P23 a P24	84.96	S 21°28'59.97" E	P24	197352.81	9676101.44
	Desde P24 a P25	77.49	S 03°52'35.54" E	P25	197358.05	9676024.13
	Desde P25 a P26	72.82	S 12°58'33.21" W	P26	197341.70	9675953.17
	Desde P26 a P27	67.05	S 34°53'30.74" W	P27	197303.34	9675898.17
	Desde P27 a P28	157.31	S 47°09'32.26" W	P28	197188.00	9675791.21
	Desde P28 a P29	138.66	S 55°58'17.81" W	P29	197073.08	9675713.61
Sur	Desde P29 a P30	176.66	N 04°35'20.40" W	P30	197058.94	9675889.70
	Desde P30 a P31	291.11	S 88°56'24.68" W	P31	196767.88	9675884.32
	Desde P31 a P32	610.41	S 89°08'30.91" W	P32	196157.55	9675875.18
	Desde P32 a P33	371.21	S 89°15'32.88" W	P33	195786.37	9675870.38
	Desde P33 a P34	331.81	S 89°04'27.96" W	P34	195454.60	9675865.02
	Desde P34 a P35	258.67	S 01°00'22.76" E	P35	195459.14	9675606.39
	Desde P35 a P36	211.04	N 88°24'42.66" W	P36	195248.45	9675612.23
Oeste	Desde P36 a P37	30.19	N 08°26'12.31" E	P37	195252.67	9675642.10
	Desde P37 a P38	30.94	N 01°29'10.12" W	P38	195251.87	9675673.02
	Desde P38 a P39	170.50	N 06°07'59.13" W	P39	195233.66	9675842.55
	Desde P39 a P40	10.80	S 83°46'10.20" W	P40	195222.92	9675841.38
	Desde P40 a P41	452.86	N 53°19'11.91" W	P41	194859.73	9676111.89
	Desde P41 a P42	43.30	N 45°52'38.38" W	P42	194828.65	9676142.04
	Desde P42 a P01	484.91	N 11°55'20.25" W	P01	194728.47	9676616.49

**Art. 3 Beneficiarios de la partición y adjudicación administrativa.** - son beneficiarios el o los poseionarios de lotes de terreno asentados en la comunidad Puerto Morona 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 mayores 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 de la comunidad Puerto Morona.

**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 o inundación; 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 30hab/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 de cinco años contados a partir de la aprobación de la presente ordenanza.

**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.

Suelo	Asentamiento	Código	Uso principal	Edificabilidad					Fraccionamiento				
				Altura	Retiros			COS	CUS	Lote mínimo	Frente mínimo	Densidad	
					Frontal	Lateral	Posterior						
Piso	m	m	m	m	%	%	m <sup>2</sup>	m	hab/ha				
S	P. Morona	5C4-500M-14	Residencial R3	4	16	5	0	3	70	280	500	14	35
SUNC	P. Morona	5C3-600M-15	Residencial R2	3	12	5	0	3	70	210	600	15	30
SREU	P. Morona	5A2-900M-20	Residencial R1	2	6	5	3	3	60	120	900	20	35
	Todos	PROTECCION	Protección BV MP DV PE ZR	Se prohíbe el fraccionamiento y la construcción De cualquier tipo de edificación									
SUP	Todos	PROTECCION	Protección BV MP DV PE ZR	Se prohíbe el fraccionamiento y la construcción De cualquier tipo de edificación									

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, 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 realizará 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 de la comunidad Puerto Morona, 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 o código y tenencia de la tierra.
- e) Presupuesto referencial y cronograma para la ampliación de los servicios básicos (agua potable, alcantarillado y electrificación) apertura y lastrado de vías.

**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 denominado comunidad Puerto Morona del cantón Tiwintza, 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 de la comunidad Puerto Morona, 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 de Hecho y Consolidado denominado "Puerto Morona", transfieren al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tiwintza, como contribución de área verde y comunal, un área total de 83382.48m<sup>2</sup> del área útil de los lotes, de conformidad al siguiente detalle:

Reserva equipamiento PA001	Norte	Calle J en 26.40m	Área 931.43 m <sup>2</sup>
	Este	Sanchima Mashutca en 50.00m	
	Sur	Lote PA003 en 13.39m	
	Oeste	Calle 1 en 51.14m	
Reserva equipamiento A PA003	Norte	Lote PA001 en 13.39m y con Sanchima Mashutca en 50m	Área 2853.14 m <sup>2</sup>
	Este	Calle 2 en 50.00m	
	Sur	Calle I en 50.00m	
	Oeste	Calle 1 en 51.14m	
Parque natural A PE016	Norte	Calle J en 50.00m	Área 2494.54 m <sup>2</sup>
	Este	Tupikia Atsut Francisco Javier en 50.00m	
	Sur	Tentets Saant Shauk Natividad en 50.00m	
	Oeste	Calle 50 en 50.00m	
Reserva Equipamiento B - Estadio PI030	Norte	Calle I en 100.00m	Área 9978.18 m <sup>2</sup>
	Este	Calle 3 en 100.00m	
	Sur	Calle H en 100.00m	
	Oeste	Calle 2 en 100.00m	
Parque natural B PL036	Norte	Calle I en 50.00m	Área 2494.54 m <sup>2</sup>
	Este	Calle 5 en 50.00m	
	Sur	Montaño Guanoquiza Ligia Elena en 50.00m	
	Oeste	Mashianda Tzetzema Carmelina Huaña en 50.00m	
Parque natural C PL038	Norte	Mashianda Tzetzema Carmelina Huaña en	Área 2494.54 m <sup>2</sup>

		50.00m	
	Este	Montaño Guanoquiza Ligia Elena en 50.00m	
	Sur	Calle H en 50.00m	
	Oeste	Calle 4 en 50.00m	
Espacio cubierto PN043	Norte	Calle I en 50.00m	Área 2494.54 m <sup>2</sup>
	Este	Tungui Capaira Pedro Venancio en 50.00m	
	Sur	Awananch Unkuch Teresa María en 50.00m	
	Oeste	Calle 6 en 50.00m	
Parque natural D PR056	Norte	Calle H en 50.00m	Área 2494.54 m <sup>2</sup>
	Este	Urgiles Chiriboga Ángel Homero en 50.00m	
	Sur	Samaniego Delgado Jefferson Felipe en 50.00m	
	Oeste	Calle 3 en 50.00m	
Parque central PS062	Norte	Calle H en 100.00m	Área 9978.14 m <sup>2</sup>
	Este	Calle 7 en 100.00m	
	Sur	Calle G en 100.00m	
	Oeste	Calle 6 en 100.00m	
Parque central PS062	Norte	Calle H en 3.86m	Área 1655.06 m <sup>2</sup>
	Este	Calle 10 en 103.20m	
	Sur	Calle G en 32.60m	
	Oeste	Calle 9 en 100.00m	
Escuela de educación básica Puerto Morona PZ081	Norte	Calle G en 100.00m	Área 9978.14 m <sup>2</sup>
	Este	Calle 6 en 100.00m	
	Sur	Calle F en 100.00m	
	Oeste	Calle 5 en 100.00m	
Capitanía de Puerto PC089A	Norte	Calle G en 40.00m	Área 3980.39 m <sup>2</sup>
	Este	Parque recreacional A en 100.00m	
	Sur	Calle F en 40.00m	
	Oeste	Calle 9 en 100.00m	
Parque recreacional A PC089B	Norte	Calle G en 1.00m	Área 2436.53 m <sup>2</sup>
	Este	Calle 10 en 105.00m	
	Sur	Calle F en 54.00m	
	Oeste	Capitanía de Puerto en 100.00m	
Escuela de educación básica	Norte	Calle F en 25.00m	Área 661.57 m <sup>2</sup>
	Este	Calle 6 en 26.70m	

Puerto Morona PF102	Sur	Otacoma Mendoza Luis Oswaldo en 25.00m	
	Oeste	Campoverde Flores Segundo Luis Alberto en 26.70m	
Plazoleta B PI116	Norte	Calle F en 1.88m	Área 972.60 m <sup>2</sup>
	Este	Calle 10 en 57.50m	
	Sur	Calle L en 38.40m	
	Oeste	Calle K en 125.00m	
Unidad de Policía Comunitaria UPC Puerto Morona PK118A	Norte	Calle E en 112.00m	Área 4891.06 m <sup>2</sup>
	Este	Calle 5 en 21.40m	
	Sur	Centro de Salud en 66.60m	
	Oeste	Calle 11 en 45.70m	
Centro de Salud Puerto Morona PK118B	Norte	UPC en 66.60m	Área 4423.01 m <sup>2</sup>
	Este	Calle E en 39.00m	
	Sur	Calle L en 85.00m	
	Oeste	Calle 1 en 101.00m	
Mercado PE125	Norte	Calle K en 140.00m	Área 16567.03 m <sup>2</sup>
	Este	Calle 7 en 127.00m	
	Sur	Calle C en 122.00m	
	Oeste	Calle K en 125.00m	
Plazoleta A PM174	Norte	Calle 10 en 87.00m	Área 1603.50 m <sup>2</sup>
	Este	Calle 14 en 6.00m	
	Sur	Calle C en 80.00m	
	Oeste	Calle 13 en 35.00m	

Como áreas de protección vial y natural un área de 381215.93m<sup>2</sup> conforme el siguiente detalle:

Área natural de protección B PJ117A	Norte	Finca N°18 en 202.00m	Área 49573.73 m <sup>2</sup>
	Este	Rio Morona en 435.00m	
	Sur	Ministerio de Defensa en 160.00m	
	Oeste	Calle 10 en 566.00m	
Parterre A PN175	Norte	Vía Méndez Morona en 165.00m	Área 1528.74 m <sup>2</sup>
	Este	Calle K en 40.00m	
	Sur	Calle K en 124.00m	
	Oeste	Calle 10 en 16.00m	
Parterre B PO175	Norte	Calle L en 596.00m	Área 5812.46 m <sup>2</sup>
	Este	Calle 10 en 15.00m	
	Sur	Vía Méndez Morona en 608.00m	

	Oeste	Calle 1 en 26.00m	
Parterre C PP176	Norte	Vía Méndez Morona en 905.00m	Área 8346.53 m <sup>2</sup>
	Este	Calle 10 en 15.00m	
	Sur	Calle K en 900.00m	
	Oeste	Calle K en 1.00m	
Área Natural de protección A PQ177	Norte	Vía Méndez Morona en 1285.00m	Área 304563.73 m <sup>2</sup>
	Este	Rio Morona en 924.00m	
	Sur	Finca N°70 en 1154.00m	
	Oeste	Calle 15 en 73.00m, calle D en 216.00m y calle K en 67.00m	
Área Natural de protección C PJ17C	Norte	Rio Morona en 1091.00m	Área 111390.74 m <sup>2</sup>
	Este	Vía Méndez Morona en 1175.00m	
	Sur		
	Oeste	Ministerio de Defensa en 29.00m	

**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 produjeran 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 o la SSTR. 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 planimetrico georeferenciado e informe de linderacion 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 planimetrico, informe de linderacion 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 poseedores, 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
Registro de poseedores	MAGAP 2012-2014	Elaborada comisión interinstitucional para la solución de conflictos
Ortofotografía	SIGTIERRAS-2011	Tomadas antes del inicio de los trabajos de levantamiento
Levantamiento catastral	VICTOR MORENO	Realizado por el GAD Municipal de Tiwintza
Fotografías, georreferenciación e informe	VICTOR MORENO	Tomadas antes de la emisión del informe técnico provisional

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

Los manzanos 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.

En los casos en los que se compruebe el levantamiento de estructuras sin los permisos municipales de Ley, en terrenos que hasta antes y durante levantamiento catastral se encontraban en estado vacío, no serán legalizados a persona alguna y se adjudicarán al GAD Municipal de Tiwintza, sin perjuicio de la aplicación de los procedimientos y sanciones a los infractores.

**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 municipal del bienio en vigor y será autorizado por el órgano legislativo cantonal.

**Art. 51 Forma de Pago.** - Los pagos por concepto de enajenación o las diferencias a las que hubiere lugar, 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 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
--------	---	--------	------	-------------

**Art. 56** Las deducciones o rebajas aplicaran a un solo inmueble, en caso de excedentes estos pagaran el 100% del avalúo.

Salvo que demuestre con documentación fidedigna el haber adquirido un terreno de mayor superficie en fecha anterior al año de adjudicación mediante compraventa, se aplicará la deducción que corresponda en la tabla. La valoración de la documentación la realizará el procurador Síndico municipal.

**Art. 57 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 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. 58 Del plazo de ejecución de las obras.** – El Gobierno Autónomo Descentralizado municipal deberán finalizar, en el plazo de cuatro años, la construcción de los sistemas públicos de soporte necesarios en la zona objeto del proceso de regularización, en particular respecto del servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos, de conformidad al cronograma de obras presentado por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial plazo que se contará a partir de la fecha de sanción de la presente ordenanza. De estas obras los propietarios de los predios pagarán las contribuciones especiales y mejoras de ley.

**Art. 59 Del control de ejecución de las obras.** – Dirección de Obras Públicas realizará el seguimiento en la ejecución y avance de las obras de urbanización hasta la terminación de las mismas, para lo cual emitirán un informe técnico de manera semestral. Su informe favorable final será indispensable para dar por finalizado el proceso de regularización integral.

#### 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.”

**DISPOSICIÓN FINAL**

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

Dado en la sala de sesiones del Concejo Municipal del Cantón Tiwintza, a los 02 días del mes de junio del 2020.



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

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



**CERTIFICACIÓN DE DISCUSIONES;** Que La “ORDENANZA QUE REGULA LA PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN ADMINISTRATIVA DE PREDIOS EN EL ÁREA URBANA Y RURAL DE EXPANSIÓN URBANA DE LA COMUNIDAD PUERTO MORONA, PARROQUIA SAN JOSÉ DE MORONA, CANTÓN TIWINTZA”, fue analizada y aprobada por el órgano legislativo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tiwintza, de conformidad al artículos 57 literal a) y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en dos sesiones realizadas el 26 de mayo y 02 de junio del 2020, sesiones ordinarias, de todo lo cual doy fe.



Abg. Byron Patricia 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 ÁREA URBANA Y RURAL DE EXPANSIÓN URBANA DE LA COMUNIDAD PUERTO MORONA, PARROQUIA SAN JOSÉ DE MORONA, CANTÓN TIWINTZA**”. PROMÚLGUESE Santiago, 02 de junio del 2020



**Dic. 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 ÁREA URBANA Y RURAL DE EXPANSIÓN URBANA DE LA COMUNIDAD PUERTO MORONA, PARROQUIA SAN JOSÉ DE MORONA, CANTÓN TIWINTZA**” que antecede, el Lic. Wilfrido Edilberto Calle Brito Alcalde del Gobierno Municipal del Cantón Tiwintza, a los 02 días del mes de junio del año 2020.



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



**CERTIFICO:**  
Que la presente es fiel copia de lo original  
Fecha: 15/06/2020  
Firma:   
SECRETARÍA GENERAL DE ADMINISTRACIÓN TIWINTZA