



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE TIWINTZA

G A D

Municipal de Tiwintza

**“La Ordenanza que Establece el Régimen del Suelo
en el Cantón Tiwintza”**

Tiwintza -Ecuador

*¡Cambio con transparencia, HACIA EL PROGRESO!
Secretaría General*

Ciudad de Santiago –Cantón Tiwintza-Provincia de Morona Santiago

sconcejo@municipiodetiwintza.gob.ec

rsjusticia@hotmail.com

Telf. (593) 07 2 3058428

10

10

10

10



ÍNDICE

TÍTULO I	3
OBJETO Y PRINCIPIOS GENERALES DE APLICACIÓN.....	3
TÍTULO II	4
RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO CAPÍTULO I DEL SUELO	4
CAPÍTULO I.....	5
DERECHOS Y DEBERES	5
CAPÍTULO II.....	7
DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.....	7
Sección Primera	7
Instrumentos de la Planificación Territorial.	7
Sección Segunda	10
Instrumentos de Gestión.....	10
CAPÍTULO III	12
DEL DESARROLLO URBANÍSTICO.....	12
Sección Primera	12
De la Habilitación del Suelo.....	12
Sección Segunda	21
Prevención, Protección e Implementación	21
Sección Tercera	24
De las Infracciones y Sanciones.....	24
TÍTULO III.....	26
DE LAS LICENCIAS MUNICIPALES URBANÍSTICAS (LMU)	26
CAPÍTULO I.....	28
LICENCIA MUNICIPAL URBANÍSTICA DE HABILITACIÓN DEL SUELO, LMU (10).....	28
Sección Primera	28
De la Sujeción y de la Exención	28
Sección Segunda	29
De las Subdivisiones	29
Sección Tercera.....	33
De las Reestructuraciones Parcelarias.....	33
Sección Cuarta De las Urbanizaciones	34
Sección Quinta	38



Competencia en Materia de Licencia Municipal Urbanística de Habilitación	38
Sección Sexta	38
Del Régimen Jurídico de la Licencia Municipal Urbanística de Habilitación.....	38
Sección Séptima	40
De los Procedimientos Administrativos para el Otorgamiento de la Licencia Municipal Urbanística de Habilitación	40
Disposiciones Generales:.....	40
Primera: Requisitos Generales Para el Otorgamiento del Informe de Regulación Municipal.	40
Segunda.- Requisitos para el Otorgamiento de la Autorización de Subdivisiones.....	41
Tercera.- Requisitos para la Obtención del Informe de Autorización para Subdivisiones.....	42
Cuarta: Requisitos para el Otorgamiento de la Autorización de Reestructuraciones Parcelarias.-.....	42
Quinta.- Requisitos Complementarios Para los Trámites de Reestructuraciones Parcelarias:	43
Sexta.- Requisitos para la Obtención del Informe de Autorización para Reestructuraciones Parcelarias: 43	
Séptima.- Requisitos para el Otorgamiento de la Autorización de Urbanizaciones:	44
Octava: Requisitos para Modificar el Acta de Aprobación de Urbanizaciones Sujeta a la Reglamentación General:	45
Novena: Requisitos para el Trámite de Urbanizaciones de Interés Social de Desarrollo Progresivo.-... 45	
Décima: Requisitos para Modificar el Acta de Aprobación de Urbanizaciones de Interés Social de Desarrollo Progresivo.-	46
Décima Primera: Requisitos para la Ejecución de Obras en Urbanizaciones.-	47
Décima Segunda: Requisitos para la Obtención del Informe de autorización de Urbanizaciones.-	47
Décima Tercera: Requisitos para el Control de Avance y Terminación de Urbanizaciones.-	47
Decima Cuarta: Fraccionamientos Ilegales.....	48
Decima Quinta: Requisitos a Exigirse Por Notarios, Registradores de la Propiedad y Jueces.-	48
Décima Sexta: Consideración Especial para Fraccionamientos Constituidos sin Autorización Municipal con Anterioridad a la Vigencia Presente Ordenanza.-	48
Décima Séptima: Certificación de Aprobación.-	49
Disposición Final.- Es obligatorio el cumplimiento de las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo siguientes:	49



El Órgano Legislativo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tiwintza.

Exposición de Motivos.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tiwintza, es una entidad Jurídica de derecho público, con autonomía política, administrativa y financiera, integrado por las funciones de participación ciudadana; legislación y fiscalización: y, ejecutiva, previstas en la Constitución de la República del Ecuador y el COOTAD, para el ejercicio de las funciones y competencias que le corresponden.

En la Ley se establece que son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal, promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales.

El cantón Tiwintza, al ser nuevo desde su creación, su territorio se encuentra en un proceso de ordenamiento y de legalización, actividad apersonada por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tiwintza, por ser de su exclusiva competencia. En éste proceso, el Concejo Municipal aprobó la Ordenanza que pone en vigencia el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Tiwintza, que contiene los objetivos, metas y proyectos a ser cumplidos hasta lograr el buen vivir como lo señala el Plan Nacional de Desarrollo.

Para lograr el cumplimiento de los objetivos cantonales en cuanto a ordenamiento del suelo, se requiere de un precepto legal que establezca su régimen, determine las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento del suelo, de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales; necesidad que se ve cumplida con el proyecto de Ordenanza presentada por la Dirección de Planificación, la cual, por haber cumplido los requisitos de Ley, el Órgano Legislativo del GAD Municipal de Tiwintza, la califica y admite su trámite para su aprobación. Por lo que:

Considerando:

Que, es necesario controlar el crecimiento físico del Cantón Tiwintza, evitando la proliferación de asentamientos humanos desprovistos de los más elementales servicios de equipamiento y de obras de infraestructura básica por lo que el Municipio debe regular el uso del suelo con opciones Planificadas y ciertas de equipamiento e infraestructura básica.

Que, es necesario establecer una regulación en las zonas Urbanas y Rurales, con proyección de crecimiento mediano e inmediato y de esta manera garantizar una convivencia ordenada y regulada,



la misma que se logra mediante el control de todo y cada uno de los proyectos que tengan relación con la distribución del territorio en el Cantón Tiwintza.

Que, es atribución del Concejo Municipal, en cumplimiento de lo previsto en el literal c) del artículo 54, del el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, parcelación, lotización división de cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales.

En uso de las facultades y atribuciones constitucionales;

Expide:

“La Ordenanza que Establece el Régimen del Suelo en el Cantón Tiwintza”.

TÍTULO I

OBJETO Y PRINCIPIOS GENERALES DE APLICACIÓN

Art. 1.- Objeto.- Las disposiciones de esta ordenanza tienen por objeto establecer el régimen del suelo en el Cantón Tiwintza, es decir, regular dentro de los límites de su circunscripción, con competencia privativa, exclusiva y prevalente, la ordenación, ocupación, habilitación, transformación y control del uso del suelo, edificaciones, subsuelo y el espacio aéreo urbano hasta la altura máxima permitida por la zonificación.

Art 2.- Aplicación e Interpretación de Normas.- La administración del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tiwintza no podrá negar atención a un trámite aduciendo duda u oscuridad en la aplicación de las normas del régimen del suelo y otras afines. Corresponderá al Concejo Cantonal explicar o interpretar el contenido de estas normas, previo informe de la Dirección de Gestión de Planificación.

Para la aplicación o interpretación de las normas de la presente ordenanza se observarán los principios generales de interpretación normativa, y los siguientes principios:

- a) Frente a la existencia de una o más disposiciones contradictorias entre sí, prevalecerá aquella que privilegia el interés social o colectivo antes que el individual o privado, siempre que con ello no se quebrante un derecho subjetivo;



- b) Las normas que establecen excepciones o restringen derechos, no se aplicarán por analogía;
- c) Toda norma se subordinará al contexto y objetivos del Plan de Ordenamiento Territorial (en adelante "POT"); y,
- d) Prevalecerá el orden jerárquico de las normas.

Art. 3.- Consultas Aclaratorias de Especificaciones de Orden Técnico.- La Dirección de Gestión de Planificación y Obras Públicas, se encargará de absolver y resolver consultas aclaratorias de la aplicación de los instrumentos de planificación y reglas técnicas en materia del suelo que se expidan en aplicación de esta ordenanza.

Art. 4.- Protección a las Autorizaciones de Habilitación de Suelo.- Los derechos de los propietarios de un predio cuyo suelo haya sido habilitado y cuente con la correspondiente licencia o autorización administrativa de aprobación de la habilitación bajo el imperio de una norma anterior, no perecerán por la expedición de una norma posterior cuando esta incremente la dimensión del lote mínimo establecido en la zonificación aprobada. Se establecerán las formas favorables al administrado, siempre que no se quebranten derechos subjetivos.

Esta disposición no será aplicable si la autorización caducó o si la garantía respectiva no estuviere vigente.

Art. 5.- Casos no Previstos.- Los casos no previstos en esta ordenanza serán resueltos por el Concejo Cantonal de manera general. Para el efecto, se deberá realizar una inspección conjunta entre la Dirección de Gestión de Planificación y Obras Públicas y la Procuraduría Municipal previo a la elaboración del informe respectivo que será puesto a conocimiento del Concejo Cantonal.

TÍTULO II

RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO CAPÍTULO I DEL SUELO

Art. 6.- Del Suelo.- Es el soporte físico territorial, incluidos el subsuelo y el espacio aéreo urbano, para la implantación de los diferentes usos y actividades y, cuya autorización para tal fin, se dará en concordancia con lo que dispone esta ordenanza.

La implantación de los diferentes usos y actividades se dará en función de los usos asignados en el POT, las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo y otros instrumentos de planificación complementarios.

Art. 7.- Clasificación General del Suelo.- En función de su aprovechamiento, el suelo se clasifica en urbano y rural:





- a) Suelo urbano y de expansión urbana, es aquel que cuenta o tiene programadas vías, redes de servicios e infraestructura pública y con ordenamiento urbanístico definido y aprobado como tal por el POT u otros instrumentos de planificación.
- b) Suelo rural, es aquel que por su condición natural o ambiental; su vocación agrícola, ganadera, forestal o de extracción de recursos naturales; o, su interés paisajístico, histórico-cultural, u otro especial, no puede ser incorporado en la categoría anterior.

Esta clasificación general del suelo se registrará por los usos, características de ocupación, utilización y fraccionamiento definidos en el Plan de Ordenamiento Territorial POT y otros instrumentos de planificación.

CAPÍTULO I DERECHOS Y DEBERES

Art. 8.- Derechos de los Propietarios del Suelo Urbano.- La clasificación del suelo como urbano otorga a los propietarios los siguientes derechos:

- a) Al aprovechamiento urbanístico que el planeamiento asigne a los predios según la zona de ordenación en que se encuentre ubicada.
- b) A edificar, que consiste en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente.
- c) A la edificación, que consiste en la facultad de incorporar al patrimonio edificado la obra, una vez concluida de acuerdo a la autorización otorgada.

Art. 9.- Deberes de los Propietarios del Suelo Urbano.- La ejecución del planeamiento implicará el cumplimiento de los siguientes deberes:

- a) Ceder los terrenos destinados para obras públicas, en los casos y condiciones previstos en el Código Orgánico Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD y en el ordenamiento jurídico Cantonal.
- b) Pagar la contribución especial de mejoras obtenidas por la inversión municipal.
- c) Ejecutar las obras de habilitación en los plazos previstos en las licencias municipales urbanísticas correspondientes.
- d) Edificar en los predios en los plazos fijados en las licencias municipales urbanísticas correspondientes.
- e) Destinar los predios a los usos conforme a lo establecido en el POT.
- f) Mantener los terrenos y edificaciones en condiciones de seguridad, salubridad y ornato.
- g) Sujetarse al régimen de licenciamiento urbanístico.
- h) Sujetarse a los instrumentos de planificación y reglas técnicas de habilitación y edificación correspondientes.





- i) *Sujetarse a las normas de prevención, protección y remediación del ambiente; y, a las del patrimonio arquitectónico, arqueológico y urbano.*
- j) *Guardar las debidas precauciones y tomar todas las medidas necesarias en orden a garantizar la seguridad de las personas, los bienes o el ambiente en el ejercicio de su actuación.*

Art. 10.- Derechos de los Propietarios del Suelo Rural.- *La clasificación del suelo como rural otorga a los propietarios los siguientes derechos:*

- a) *A habilitar el suelo respetando el ordenamiento jurídico Cantonal y a edificar construcciones que guarden relación con los usos establecidos, esto es, agrícola y de recursos naturales renovables y los permitidos por el POT y otros instrumentos de planificación.*
- b) *A construir y ocupar las edificaciones de acuerdo con los usos contemplados en el POT y en el ordenamiento jurídico Cantonal vigente.*
- c) *A implantar usos relacionados o complementarios con la explotación agropecuaria, siempre que los mismos sean compatibles con el POT.*

Art. 11.- Deberes de los Propietarios del Suelo Rural.- *La clasificación del suelo como rural implicará el cumplimiento de los siguientes deberes:*

- a) *Requerir el permiso de construcción correspondiente para efectuar habilitaciones y/o edificaciones.*
- b) *Ejecutar habilitaciones y edificaciones que cumplan con las regulaciones previstas en el POT y otros instrumentos de planificación complementarios para cada sector, siempre que cuente con la certificación de los estudios de factibilidad de servicios básicos.*
- c) *Destinar el predio a usos compatibles con lo establecido en el planeamiento y la legislación sectorial, esto es, con fines agropecuarios, forestales, turísticos, recreacionales, y en general a los vinculados al aprovechamiento sustentable de los recursos naturales y de protección ecológica.*
- d) *Mantener las edificaciones y los terrenos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato.*
- e) *Sujetarse a las normas de prevención, protección, mitigación y remediación ambiental; y a las de protección del patrimonio arquitectónico, arqueológico, edilicio y paisajístico.*
- f) *No edificar en zonas de riesgo natural o antrópico.*

Art. 12.- Intervención de Profesionales.- *Cuando de conformidad con el ordenamiento jurídico Cantonal se requiera la intervención de un profesional para la obtención de un permiso de construcción respectivo, este deberá ser una persona titulada de conformidad con el régimen general y deberá hacer constar el registro SENESCYT del título correspondiente en los formularios normalizados.*

Los profesionales técnicos competentes serán responsables solidarios del cumplimiento de las normas administrativas y reglas técnicas vigentes y de la veracidad de los datos e información consignados en los planos e instrumentos presentados ante el Gobierno Autónomo Descentralizado



Municipal de Tiwintza, con su firma y rúbrica, así como de la ejecución de las obras de acuerdo a las normas constructivas vigentes.

Art. 13.- Intangibilidad de la Propiedad y no Pago de Indemnización por Ordenación Urbana.- Las ordenanzas, instrumentos de planificación, instrumentos técnicos e instrumentos administrativos no afectan ni modifican la titularidad del derecho de dominio; especifican el alcance de las facultades del propietario y la forma en que han de ejercerse. La ordenación mediante dichos instrumentos no confiere a los titulares de los bienes derechos de indemnización, tratándose de un supuesto de regulación del ejercicio del derecho de dominio y no un supuesto de expropiación.

Art. 14. - Participación en las Plusvalías y Reparto Equitativo.- La recuperación de las plusvalías generadas por el ordenamiento territorial, y la definición de nuevos instrumentos de gestión se establecerán mediante ordenanza.

CAPÍTULO II
DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
Sección Primera
Instrumentos de la Planificación Territorial.

Art. 15.- Plan de Ordenamiento Territorial.- El Plan de Ordenamiento Territorial (POT) es el instrumento de ordenamiento territorial integral del Cantón Tiwintza que tiene por objeto ordenar el suelo del conjunto del territorio Cantonal, para lograr un desarrollo armónico, sustentable y sostenible, a través de la mejor utilización de los recursos naturales, la organización del espacio, la infraestructura y las actividades conforme a su impacto físico, ambiental y social con el fin de mejorar la calidad de vida de sus habitantes y alcanzar el buen vivir.

El Plan de Ordenamiento Territorial será elaborado por la Dirección de Gestión de Planificación y Obras Públicas, la que realizará la aprobación técnica del instrumento a través de informe preceptivo y obligatorio, previa su aprobación por el Concejo Cantonal. El Plan de Ordenamiento Territorial tendrá vigencia de quince años.

Art. 16.- Instrumentos Complementarios.- Forman parte del sistema de planificación territorial del Cantón Tiwintza los siguientes instrumentos complementarios al Plan de Ordenamiento Territorial:

1. Los Planes de escala Urbana:
2. Plan de Ordenamiento Territorial Urbano para la Ciudad de Santiago.
3. Los Planes de escala zonal
4. Planes Parciales.
5. Los Planes de escala parroquial o sectorial



6. Planes de Ordenamiento Territorial; Plan Ordenamiento Territorial de la parroquia de San José de Morona.
7. Planes Especiales; Plan Ordenamiento Territorial de la cabecera parroquial de San José de Morona.
8. Proyectos urbanos-arquitectónicos especiales.
9. Las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.

Parágrafo I

Del Plan de Ordenamiento Territorial Urbano

Art. 17.- Plan de Ordenamiento Territorial Urbano.- Son instrumentos de planeamiento de la administración municipal complementarios al Plan de Ordenamiento Territorial, su objetivo es el ordenamiento y desarrollo específico de los diferentes elementos que conforman la estructura territorial. Su escala de desarrollo es la circunscripción territorial del área Urbana de la Ciudad de Santiago, pero puede desarrollarse por zonas o sectores dentro de la misma.

Estos planes se realizarán por iniciativa Edilicia o de la Dirección competente, la que realizará la aprobación técnica del instrumento a través de informe preceptivo y obligatorio, previa su aprobación por el Concejo Cantonal.

Parágrafo II

De los Planes Parciales

Art. 18.- Planes Parciales.- Son los instrumentos de planeamiento de la administración municipal, cuyo objetivo es la ordenación y desarrollo particularizado de las zonas urbanas. Los planes parciales pueden precisar o modificar las determinaciones que sobre ordenamiento, uso ocupación del suelo y edificación, se establecen en el Plan de Ordenamiento Territorial.

Serán elaborados por la Dirección responsable de la planificación, en colaboración con otras Direcciones. La Dirección de Gestión de Planificación y Obras Públicas realizará la aprobación técnica del instrumento a través de informe preceptivo y obligatorio, previa su aprobación por el Concejo Cantonal. Los planes parciales determinarán:

- a) Los usos pormenorizados y tipologías de edificación.
- b) Las reservas de suelo para equipamientos.
- c) El trazado y características de la red vial propia del sector y de su enlace, influencia e) Impacto con el sistema general.
- d) Características y trazado de las redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, telefónica y de aquellos otros servicios que prevea el plan y la formulación de programas y proyectos.





*Parágrafo III
De los Planes Especiales*

Art. 19.- Planes especiales.- Son los instrumentos de planeamiento de la administración municipal, cuyo objetivo es la planificación urbanística de las parroquias, barrios o manzanas, o de sectores de planificación específicos urbanos o rurales, que por su dinámica entren en contradicción con la normativa vigente.

Pueden tener otras finalidades específicas en otras circunscripciones territoriales del Cantón Tiwintza, tales como:

- a) La planificación del uso y la conservación de áreas naturales, de protección ecológica y de recreación paisajística.*
- b) La planificación del uso y la conservación de elementos de ordenamiento como el vial, el de saneamiento y el de recuperación ambiental.*

Los planes especiales pueden precisar o modificar las determinaciones que sobre ordenamiento, uso y ocupación del suelo y edificación se establecen en el Plan de Ordenamiento Territorial.

Estos planes se realizarán por iniciativa municipal, a través de la Dirección correspondiente responsable o por iniciativa privada. La Dirección de Gestión de Planificación y Obras Públicas realizará la aprobación técnica del instrumento a través de informe preceptivo y obligatorio, previa su aprobación por el Concejo Cantonal.

*Parágrafo IV
De los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales*

Art. 20.- Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales.- Son instrumentos de planificación urbanística arquitectónica de iniciativa pública o privada, susceptibles de implementarse en predios que reúnan las siguientes características:

- a) Superficie mayor a 10.000 m² (diez mil metros cuadrados).*
- b) Encontrarse ubicados en suelo urbano y en sectores en los que el uso del suelo propuesto por el proyecto sea permitido, o cuente con asignación de zonificación especial, o sea susceptible de modificación en virtud del interés público - privado concertado.*

Estos proyectos se desarrollarán en concertación con el GAD Municipal de Tiwintza y podrán contar con determinaciones de ocupación y edificabilidad diferentes a las establecidas en el POT, siempre que constituyan aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje, y contribuyan al mantenimiento de las áreas naturales.



La Dirección de Gestión de Planificación y Obras Públicas realizará la aprobación técnica de estos proyectos a través de informe preceptivo y obligatorio, previa su aprobación por el Concejo Cantonal.

Podrán constituirse como proyectos urbano arquitectónico especiales, las habilitaciones de suelo y edificación con uso de suelo industrial y los parques industriales; podrán contar con determinaciones de ocupación y edificabilidad diferentes a las establecidas en el POT.

Parágrafo V

De las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo

Art. 21.- Reglas Técnicas.- Son las especificaciones de orden técnico a ser respetadas por el administrado en el ejercicio de su actuación y cuyo cumplimiento garantiza la seguridad de las personas, bienes y el ambiente, y coadyuva al orden público y la convivencia ciudadana.

Sección Segunda
Instrumentos de Gestión

Parágrafo I
Gestión Institucional

Art. 22.- Gestión de la Planificación Municipal.- Para la gestión de la planificación, la administración municipal podrá recurrir a mecanismos e instrumentos de gestión tales como expropiaciones, reestructuraciones parcelarias, compensaciones, así como a convenios de cooperación, cogestión, mancomunidades y otros instrumentos previstos en el marco legal y administrativo.

Art. 23.- Áreas de Promoción.- La administración municipal podrá definir áreas de promoción de regulación especial destinadas a intervenciones prioritarias de proyección municipal, a la formulación de grandes proyectos urbanos, a la implantación de equipamientos o instalaciones de infraestructura especial de carácter zonal, de ciudad y Cantonal, para lo cual podrá asignar a estas áreas un régimen específico de uso y zonificación alternativo al vigente, en cuyo caso requerirán de aprobación por parte del Concejo Cantonal.

Art. 24.- Gestión Territorial Institucional. - Para la habilitación del suelo y la edificación, la administración municipal cumplirá con las siguientes obligaciones:

- a) Informar, estudiar, tramitar, aprobar, otorgar y registrar licencias de planos de subdivisiones, urbanizaciones, reestructuraciones parcelarias, proyectos de diseño urbano y edificaciones; y,
- b) Expedir los documentos habilitantes de acuerdo a lo que establezca el ordenamiento jurídico nacional y Cantonal.



Esta responsabilidad será ejercida por la Dirección responsable de la planificación de conformidad con el correspondiente Orgánico Funcional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tiwintza. .

Parágrafo II

Instrumentos de Información Para la
Habilitación del Suelo y la Edificación

Art. 25.- Informes Para Habilitar el suelo y la Edificación.- Los instrumentos de información básicos para la habilitación del suelo y la edificación son:

- a) Informe de Regulación Municipal; y,
- b) El Informe de Compatibilidad de Uso de Suelo, y de ser necesario el Informe Técnico.

Por su naturaleza, estos instrumentos no otorgan ni extinguen derechos, en tanto constituyen la aplicación de la información contenida en los instrumentos de planificación vigentes a un caso concreto.

Art. 26.- Informe de Regulación Municipal.- El Informe de Regulación Municipal es el instrumento de información básica sobre las especificaciones obligatorias para la habilitación del suelo y la edificación, en el que constan los siguientes datos:

- a) Nombre del propietario, ubicación, superficie y áreas construidas de un predio.
- b) Especificaciones obligatorias para fraccionar el suelo, tales como: área de lote y frente mínimo, afectación por vías, ríos, quebradas y otras especiales.
- c) Especificaciones obligatorias para la edificación, tales como: altura máxima, área libre mínima, retiros obligatorios, usos.
- d) Demás regulaciones que deben observarse cuando el predio se encuentre atravesado por oleoductos o poliductos, acueductos, líneas de alta tensión, o esté ubicado en la zona de protección, zonas de riesgo, conos de aproximación de los aeropuertos y otros que fueren necesarios.
- e) Informe de factibilidad de dotación de servicios.

Se acordarán con el propietario la fecha de inspección del inmueble, en esta visita se realizará lo siguiente:

- a) Verificación de la ubicación y la existencia física del predio.
- b) Medición de cada uno de los lados del predio para comprobar su concordancia con el plano existente y poder obtener el área y forma del mismo.
- c) Verificación de la existencia o no de afectaciones por algún proyecto urbanístico tales como: apertura o ampliación de vías, espacios para áreas verdes de recreación y/o equipamiento.



Por el servicio administrativo de emisión del Informe de Regulación Municipal el propietario del lote pagará a la Municipalidad

- a) En suelo urbano la tasa del 0.25% de la remuneración básica unificada vigente por cada metro lineal de frente del lote.
- b) En suelo rural la tasa de 0.10% de la remuneración básica unificada vigente por cada 10.000 m² (diez mil metros cuadrados) de superficie.

El Informe de Regulación Municipal será emitido por la Dirección de Gestión de Planificación y Obras Públicas.

Los requisitos para el otorgamiento del Informe de Regulación Municipal (IRM), constan determinados en el Anexo 1 del presente Título, bajo la denominación "Requisitos para el otorgamiento del Informe de Regulación Municipal".

Art. 27.- Informe de Compatibilidad de Usos (ICUS).- Es el instrumento de información básica sobre los usos permitidos o prohibidos para la implantación de usos y actividades en los predios de la circunscripción territorial del Cantón Tiwintza. El informe de compatibilidad de usos del suelo no autoriza el funcionamiento de actividad alguna.

El informe de compatibilidad de uso de suelo se emitirá conforme a los usos de suelo y las relaciones de compatibilidad determinados en el POT y en los instrumentos de planificación que se expidan en aplicación de esta ordenanza; será otorgado por la Dirección de Gestión de Planificación y Obras Públicas.

CAPÍTULO III DEL DESARROLLO URBANÍSTICO

Sección Primera
De la Habilitación del Suelo

Parágrafo I
Consideraciones Generales

Art. 28.- Definición.- La habilitación del suelo considera al proceso técnico de división del territorio, para lograr a través de la acción material y de manera ordenada, la adecuación de los espacios para la localización de asentamientos humanos y sus actividades. Se sujetarán a las disposiciones sobre uso de suelo y zonificación establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial.



Se habilita el suelo a través de urbanizaciones, subdivisiones y reestructuraciones parcelarias, de las que resulten lotes o solares susceptibles de transferencia de dominio.

De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la ley o que posean una clara vocación agrícola.

Art. 29- Proyectos de Urbanización.- Los proyectos de Urbanización son propuestas de iniciativa municipal o privada que tienen por finalidad la división y habilitación del suelo en áreas de la circunscripción territorial del Cantón Tiwintza calificadas exclusivamente como suelo urbano por el Plan de Ordenamiento Territorial u otros instrumentos de planificación. En urbanizaciones, la división del suelo contemplará más de diez lotes, además del correspondiente al de las áreas de equipamiento comunal y áreas verdes.

Los proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones del Plan de Ordenamiento Territorial ni las determinaciones normativas sobre ordenación, uso y ocupación del suelo y edificación; deberán integrar sus redes de infraestructura y vialidad a las redes generales (existentes o previstas); y deberán adjuntar los certificados de factibilidad de servicio y las propuestas técnicas para la ejecución de obras de infraestructura y vialidad.

Las urbanizaciones pueden ser:

- a) Urbanizaciones sujetas a reglamentación general, que pueden ser desarrolladas y promovidas por cualquier persona natural o jurídica que se sujete a las asignaciones de la zonificación y cumpla con los requerimientos y procedimientos vigentes. Estas urbanizaciones deberán contar con informe favorable de la Dirección de Gestión de Planificación y Obras Públicas, y deberán garantizar la transferencia de áreas verdes y áreas comunales al GAD Municipal de Tiwintza, de conformidad con esta ordenanza.
- b) Urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo, que deberán ser desarrolladas por organizaciones sociales legalmente constituidas que cumplan con los requisitos legales, socio - organizativo y técnicos previstos para el efecto. Estas urbanizaciones deberán sujetarse a las asignaciones de zonificación, cumplir con los requerimientos y procedimientos vigentes, garantizar la transferencia de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tiwintza, y la consolidación plena en un plazo especial máximo de 8 años. Como garantía de cumplimiento de las etapas en urbanizaciones de interés social progresivo, los lotes serán gravados con primera hipoteca, permitiéndose segunda hipoteca siempre y cuando la Autoridad Administrativa otorgante de la Licencia Municipal de Urbanización LMU así lo apruebe, con necesaria motivación que justifique el cambio y la suficiencia de la garantía para el cumplimiento de las obligaciones contraídas.

Los proyectos de urbanización deberán identificar etapas de incorporación que serán ejecutadas conforme al cronograma valorado de obras. Las obras de infraestructura podrán realizarse por etapas y serán entregadas al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tiwintza o sus



empresas públicas municipales una vez que se hayan concluido. La conclusión de las obras no es condición para la entrega de los títulos de propiedad. Sin embargo, como garantía de cumplimiento de las etapas en las urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo, los lotes serán gravados con primera hipoteca y, en casos especiales, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tiwintza podrá renunciar a sus derechos de primer acreedor y aceptar una segunda hipoteca o una de las garantías previstas en esta ordenanza. En este último caso se requerirá de informe favorable de la Procuraduría Municipal.

Las urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo se desarrollarán en las siguientes etapas:

- a) Etapa de Implantación, a desarrollarse hasta en dos años, plazo dentro del cual se deberá concluir las obras de replanteo, apertura y rasante o de vías, dotación de grifos comunitarios, pozos sépticos en áreas autorizadas por la administración municipal.
- b) Etapa de Conformación, a desarrollarse en un plazo adicional de hasta cuatro años, plazo en el cual se deberá concluir las obras de construcción de bordillos, afirmado de vías, red matriz de agua potable, colectores, red principal de alcantarillado y red matriz de energía eléctrica. Las áreas verdes y comunales deberán encontrarse habilitadas y entregadas a la administración municipal.
- c) Etapa de Consolidación, a desarrollarse hasta en los dos años siguientes, plazo en el cual la organización social deberá concluir y entregar a la administración municipal o empresas públicas municipales competentes, las redes de distribución de agua potable y alcantarillado, las redes de distribución de energía eléctrica y en general las redes de servicios y las obras de vialidad y mejoramiento barrial.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tiwintza, podrá suscribir directamente o a través de empresas públicas municipales en el caso de haberlas, el o los convenios de financiamiento y construcción de las obras de infraestructura, con los representantes legales de las organizaciones sociales.

La construcción de las obras de equipamiento comunal será de responsabilidad del Promotor u organización social. La magnitud de estos equipamientos se calculará en función del número de habitantes proyectados y de las especificaciones contenidas en esta ordenanza y en conformidad con el ordenamiento jurídico Cantonal.

Art. 30.- Proyectos de Subdivisión.- Los proyectos de subdivisión son propuestas de iniciativa municipal o privada que tienen por finalidad dividir y habilitar predios, conforme la zonificación establecida en el POT y demás instrumentos de planificación. En todos los casos deberá observarse el lote mínimo establecido en la normativa vigente.

En suelo urbano, de la división del suelo propuesta deberán resultar no más de diez lotes o solares además de las áreas verdes y comunales, así como las propuestas técnicas para la realización de las obras de infraestructura y vialidad en el caso de proponerse la apertura de vías.





En suelo rural (fraccionamiento agrícola), de la división del suelo propuesta, deberán resultar un máximo de 10 lotes, así como las propuestas técnicas para la realización de las obras de vialidad en el caso de proponerse la apertura de vías, esta clase de fraccionamientos se sujetarán a lo establecido en el COOTAD, a las leyes agrarias y al POT cantonal aprobado por el respectivo concejo.

Se considera además como subdivisión a las habilitaciones originadas por sucesión hereditaria que pueden generarse en suelo urbano, de expansión urbana y rural. Estas deberán sujetarse a la zonificación y normativa vigentes.

Las subdivisiones pueden ser:

- a) Subdivisiones sujetas a reglamentación general, que pueden ser desarrolladas y promovidas por cualquier persona natural o jurídica en tanto se sujete a las asignaciones de la zonificación y a la normativa prevista para este efecto;
- b) Subdivisiones generadas por partición judicial, que son habilitaciones del suelo generadas por sentencia ejecutoriada emitida por Juez competente, de acuerdo a lo establecido en el ordenamiento jurídico nacional.
- c) Subdivisiones por intervención de entidades públicas, generadas por la ejecución de obras públicas o por resoluciones que declaren de utilidad pública una parte del inmueble.

Art. 31.- Proyectos de Reestructuración Parcelaria.- Los proyectos de Reestructuración parcelaria, son nuevos trazados de parcelaciones aprobados por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tiwintza, se realizarán entre lotes de cuerpo cierto de propiedad municipal y particular o entre lotes de cuerpo cierto particulares que cumplirá uno o más de los siguientes fines:

- a) Regularizar la configuración de parcelas, o nuevo trazado de parcelaciones defectuosas;
- b) Distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas de la ordenación urbana; y,
- c) Relinderar predios colindantes, sin que esto implique división de lotes a pesar de que pueda producirse un reajuste de áreas en los predios involucrados.

Esta operación será realizada a petición de parte o por iniciativa de la administración municipal, y será tramitada por la Dirección otorgante de la LMU. En el caso de licenciamiento sujeto al procedimiento especial, se requerirá informe previo de la Dirección de Gestión de Planificación y Obras Públicas y de la Comisión competente del Concejo Cantonal.

En el caso de integración parcelaria, categorizada como la unión de dos o más lotes en un solo cuerpo, con el objeto de desarrollar proyectos de habilitación del suelo o edificación, luego de realizados los trámites legales derivados del ordenamiento jurídico nacional, el GAD Municipal del



Cantón Tiwintza procederá a catastrar el lote resultado de la integración, a través del organismo administrativo responsable del catastro Cantonal.

Parágrafo II

Consideraciones Generales para Habilitar el Suelo

Art. 32.- Dimensiones y Áreas Mínimas de Lotes.- Las habilitaciones del suelo observarán las dimensiones y las superficies de los lotes, y grados o porcentajes de pendientes establecidas en el POT, y demás instrumentos de planificación, de conformidad con el ordenamiento jurídico Cantonal.

Art. 33.- Sistema Vial.- Toda habilitación del suelo debe contemplar un sistema vial de uso público integrado al trazado de las vías existentes al interior del terreno o su entorno, y al previsto en la planificación vial municipal. Su construcción será realizada por el promotor, sujetándose a las afectaciones previstas en el POT y demás instrumentos de planificación; a las especificaciones mínimas de vías establecidas en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.

El sistema vial se sujetará a las especificaciones técnicas contenidas en el ordenamiento jurídico nacional, Cantonal y del MTOP.

Para los efectos de la presente normativa en relación con el sistema vial y para un manejo adecuado de los planes de ordenamiento, se establece la siguiente clasificación:

- a) Sistema Vial Urbano, correspondiente a las zonas definidas como urbanas en el POT.
- b) Sistema Vial Rural, correspondiente a las zonas definidas como rurales en el POT.

Las especificaciones funcionales y técnicas de las vías urbanas y rurales se encuentran previstas en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.

La Dirección de Gestión de Planificación y Obras Públicas, diseñará, la estructura vial urbana en la circunscripción del Cantón Tiwintza, mediante los respectivos instrumentos de planificación territorial.

El MTOP y el GAD Provincial de Morona Santiago diseñarán, en su jurisdicción respectiva, todas las vías locales, peatonales, escalinatas y además vías colectoras rurales.

Los retiros de construcción para cada tipología de vía serán especificados en el Informe de Regulación Municipal.





Art. 34.- Elementos del Sistema Vial.- Las vías en función del sistema al que pertenecen y sus características, están constituidas por los siguientes elementos: calzadas y carriles, aceras, parterres, vegetación y elementos adicionales, curvas o elementos que faciliten el retorno, derechos de vía, áreas de protección especial, facilidades de tránsito y cruces peatonales. Las especificaciones de estos elementos para la zona urbana se encuentran previstas en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.

Art. 35.- Derecho de Vías.- Es una faja de terreno colindante a la vía destinada para la construcción, conservación, ensanchamiento, mejoramiento o rectificación de vías. Esta área se mide desde el eje vial y es independiente del retiro de construcción, deben sujetarse al ordenamiento jurídico nacional (ley de caminos), a las disposiciones emitidas por el órgano rector sectorial del gobierno nacional (MTOPE), a los estudios y recomendaciones viales de la Dirección de Gestión de Planificación y Obras Públicas. Constan en el POT, en el mismo que se especifican los derechos de vía y retiros de construcción del sistema vial urbano y rural.

En el POT consta además el respectivo mapa de caracterización de las vías del sistema vial urbano y rural de acuerdo a la clasificación establecida en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo. Ley de caminos, especificaciones técnicas del MTOPE.

Art. 36.- Áreas de Protección Especial.- Corresponden a las franjas de protección que deben respetarse por el cruce de oleoductos, poliductos, líneas de alta tensión, acueductos, canales, colectores y conos de aproximación de aeropuertos, que se encuentran especificados en el cuadro y mapa correspondientes del POT, incluyendo los mapas de los planes parciales.

Art. 37.- Áreas Verdes y Áreas de Equipamiento Comunal.- En todo fraccionamiento de suelo que se origine por acto voluntario del administrado, de conformidad con el artículo 424 del COOTAD, este entregará al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tiwintza el porcentaje de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal previsto para cada uno de los siguientes casos:

- a) En subdivisiones, en suelo urbano, de expansión urbana, el área verde no será inferior al 10% del área útil del terreno fraccionado;
- b) En urbanizaciones, a más del 10% del área útil del terreno urbanizado, se entregará un 5% adicional de la misma superficie para áreas de equipamiento comunal de servicios sociales y públicos; y,
- c) En subdivisiones en suelo rural (fraccionamientos agrícolas), no aplica la entrega del porcentaje de áreas verdes y comunales siempre y cuando sea con fines agrícolas.

Se podrá imputar a la contribución del área verde y área de equipamiento comunal al que están obligados los administrados, en los términos del numeral anterior:



- a) Las afectaciones que se hubieren producido en el predio cuya partición solicita el administrado y que se hubieren originado por orden de órgano competente del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tiwintza;
- b) La contribución de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal efectuada en particiones anteriores en virtud del fraccionamiento solicitado por el propio administrado y autorizado por el GAD Municipal de Tiwintza, cuando se trate del mismo propietario del predio; y,
- c) Las donaciones que realiza un administrado a la administración pública, previas o en el acto de fraccionamiento, de una parte o porción del predio a ser fraccionado.

Se entenderá que son supuestos no sujetos al artículo 424 del COOTAD, aquellas formas de partición o división del suelo originados por acto de autoridad pública, tales como: trazados viales, expropiaciones, regularización de asentamientos humanos consolidados, partición administrativa, permuta, donación, entre otros actos de autoridad pública previstos en el ordenamiento jurídico nacional o Cantonal, a excepción del supuesto previsto en el inciso cuarto de este artículo.

De conformidad con el artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el caso de partición judicial de inmuebles, no se podrá realizar la partición sino con informe favorable del Concejo Cantonal de Tiwintza. El precitado informe, en el que se hará constar el modo de partición, deberá contener la contribución de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal que corresponda, de conformidad con el régimen general previsto en esta ordenanza.

Art. 38.- Especificaciones Técnicas de la Contribución de Áreas Verdes y Áreas Para Equipamiento Comunal.- Las especificaciones de orden técnico a ser respetadas por el administrado en materia de contribución de áreas verdes y áreas para equipamiento comunal se determinan en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.

No obstante lo previsto en el numeral anterior:

- a) Las áreas verdes y las áreas de equipamiento comunal podrán habilitarse en terrenos que presenten pendientes de hasta treinta grados, en cuyo caso el propietario deberá entregarlas perfectamente aterrazadas y con taludes protegidos. Se exceptúan aquellas pendientes ubicadas en áreas boscosas o naturales evaluadas previamente por la Dirección de Gestión de Planificación y Obras Públicas.
- b) Las áreas de protección de ríos, quebradas o taludes, no serán consideradas como parte de la contribución de áreas verdes ni equipamiento comunal.
- c) No podrán ser destinados para áreas verdes o de equipamiento comunales las áreas que están afectadas por vías o proyectos viales aprobados por los órganos competentes de los niveles de gobierno nacional, regional, provincial o cantonal. Tampoco, las áreas de protección especial, zonas colindantes a terrenos inestables o inundables.

La Dirección de Gestión de Planificación, mediante los estudios técnicos correspondientes, definirá el tipo de equipamiento que será construido. En el caso de habilitaciones de suelo para



urbanizaciones con uso industrial el porcentaje de equipamiento comunal se destinará para la implantación de servicios o equipamientos compatibles o complementarios a dicho uso.

Las condiciones y dimensiones de áreas verdes, vías y equipamientos de las nuevas urbanizaciones, deberán ser diseñadas y construidas de conformidad con el ordenamiento jurídico Cantonal y Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.

El organismo administrativo responsable de la gestión de bienes inmuebles, en coordinación con el organismo administrativo responsable del catastro cantonal, verificará, constatará y catastrará los lotes destinados a zonas verdes y áreas comunales de acuerdo a los planos de urbanización o subdivisión registrados o aprobados, según sea el caso.

Art. 39.- Supuesto en el que la Contribución de Áreas Verdes y Áreas para Equipamiento Comunal para Subdivisiones Puede ser Compensada.-

1. Cuando el 10% del área útil del predio sea inferior a la asignación mínima del lote que establezca la zonificación del sector, se entregará el valor monetario correspondiente al 10% del valor del área útil del lote a subdividirse.
2. El valor del suelo se calculará en función de la ordenanza municipal vigente que aprueba el plano del valor del suelo que rige para cada bien en el Cantón Tiwintza.
3. Las compensaciones recaudadas serán asignadas a un fondo exclusivo para la provisión y mantenimiento de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal.

Art. 40.- Mantenimiento de Áreas Verdes y Áreas de Equipamiento Comunal.- El mantenimiento de estas áreas será responsabilidad del urbanizador hasta que sean transferidas al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tiwintza, luego se suscribirá un convenio con los representantes del sector para el mantenimiento y cuidado de estos bienes de dominio público.

Art. 41.- Redes de Infraestructura.- Los proyectos de urbanización y subdivisión en suelo urbano y de expansión urbana deberán sujetarse a lo previsto en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo y obtener aprobación de la Dirección responsable de la dotación de infraestructura básica y de la Empresa Eléctrica Centro Sur.

El promotor de la habilitación del suelo construirá y entregará al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tiwintza, a título gratuito, las redes de infraestructura sobre la base del cronograma valorado de obras y de acuerdo a la normativa para la instalación de redes subterráneas de infraestructura. En suelo rural se exigirá únicamente la infraestructura básica técnicamente factible.

Las franjas de protección de líneas de alta tensión podrán habilitarse como vías, cuando las condiciones físicas lo permitan, previo informe de la Empresa Eléctrica Centro Sur.

Ni la Dirección competente en materia de alcantarillado y agua potable ni la Empresa Eléctrica Centro Sur, podrán dar servicio, ni otorgar certificados de factibilidad de servicio, a proyectos de urbanización y asentamientos ilegales que se encuentren fuera del suelo urbano o en áreas declaradas de riesgo no mitigable. Dichas empresas solicitarán previamente, a la Dirección de Gestión de Planificación y Obras Públicas, la certificación municipal de que el predio se encuentra en suelo urbano.

Art. 42.- Plazos para Realizar las Obras en las Habilitaciones del Suelo.- Las obras de infraestructura en las habilitaciones del suelo se ejecutarán dentro de los plazos establecidos en el planeamiento señalado expresamente en el permiso de construcción correspondiente y podrán ser ejecutadas por:

- a) En el caso de las urbanizaciones regulares, por propietarios o promotores privados; y,
- b) En el de urbanizaciones sociales de desarrollo progresivo, por las organizaciones sociales.

Los propietarios y promotores privados o las organizaciones sociales podrán ejecutar las obras en asociación con el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tiwintza o empresas públicas municipales.

El costo de las obras de infraestructura correrá a cargo de los propietarios, promotores u organizaciones sociales, según el caso.

Toda habilitación del suelo podrá ser planificada y ejecutada por etapas. Las obras de infraestructura serán entregadas al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tiwintza, en los tiempos y la forma establecidos por el cronograma valorado de obras aprobado.

Art. 43.- Recepción de Áreas Verdes, Áreas de Equipamiento Comunal, Vialidad e Infraestructura.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tiwintza, recibirá, mediante escritura pública, las áreas verdes y las áreas de equipamiento comunal de conformidad con los planos aprobados u autorización de aprobación para la habilitación del suelo de la que se trate, en la forma y porcentajes establecidos en esta ordenanza.

La recepción de las redes de agua potable, alcantarillado, electrificación y telefonía que se requieran, se hará sobre la base de los informes de la dirección competente del servicio y las respectivas empresas públicas.



Parágrafo III
Retiros de Construcción

Art. 44.- Retiros.- Todas las edificaciones deberán observar los retiros de construcción establecidos en esta ordenanza y en los instrumentos de la planificación territorial, los mismos que constarán en el Informe de Regulación Municipal (IRM).

Art. 45.- Tipos de Retiro.- Los retiros, de acuerdo a la tipología de zonificación asignada y establecida en el Plan de Ordenamiento Territorial pueden ser frontales, laterales y posteriores.

Las especificaciones de orden técnico a ser respetadas por el administrado en materia de retiros frontales, laterales y posteriores se consignan en el Plan de Ordenamiento Territorial.

Sección Segunda
Prevención, Protección e Implementación

Parágrafo I
Del Paisaje, Protección de Taludes y Quebradas

Art.- 46.- Ordenamiento del Paisaje.- Los planes y proyectos arquitectónicos y urbanos contendrán estudios del paisaje en detalle, que permitan evaluar las alternativas consideradas y las incidencias del paisaje en las actividades a desarrollar.

Las construcciones se adecuarán al paisaje en que estuvieran situadas, y a tal efecto:

- a) Las construcciones en lugares inmediatos, en el entorno de un edificio o de un grupo de edificios de carácter artístico o histórico, deberán preservar los valores testimoniales y tener un tratamiento arquitectónico acorde con dichas construcciones;
- b) En los lugares de paisaje abierto y natural o en las perspectivas que ofrecen los conjuntos urbanos de características artísticas, históricas o tradicionales, no se permitirá que la ubicación, volumen, altura, cerramientos o la instalación de otros elementos limiten el campo visual y alteren los rasgos de la morfología, la topografía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo; y,
- c) La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un impacto ambiental negativo, tales como canteras de áridos, desmontes, excavaciones profundas, etc., deberá realizarse de manera que se minimice su impacto sobre el paisaje, debiendo indicar los correctivos en las correspondientes declaratorias, estudios y auditorías ambientales.

Art. 47.- Áreas de Protección de Taludes.- En inclinaciones o declives del paramento de un muro o de un terreno de diferente altura natural o ejecutada por la intervención del hombre que



superen los 45 grados y 3 metros de altura, se observarán las siguientes áreas de protección y condiciones:

- a) En taludes de 45 grados hasta 60 grados, el área de protección será de 10 metros en longitud horizontal medidos desde el borde superior.
- b) En taludes mayores a 60 grados, el área de protección será de 15 metros en longitud horizontal medidos desde el borde superior.

En caso de taludes mayores a 60 grados y más de 5 metros de altura para edificar se deberá presentar el estudio de suelos del área de protección del talud que garantice su estabilidad firmado por el profesional responsable.

En caso de que el talud corresponda al corte de una vía, se aplicarán los retiros de construcción de la zonificación asignada y los derechos de vía reglamentarios que le corresponda, excepto los lotes con zonificación sobre línea de fábrica que mantendrán un retiro mínimo de 5 metros. El área de protección se constituye en el retiro de construcción;

Una propuesta de habilitación de suelo o edificación podrá modificar las características del talud siempre y cuando se demuestre la estabilidad del talud presentando los estudios técnicos de suelo y estructurales que justifiquen la intervención y deberá mantener un retiro mínimo de 3 metros desde el borde superior del nuevo talud; y,

Todos los taludes cuya altura sea menor a 3 metros y no requieran muros de contención deberán estar recubiertos por vegetación rastrera o matorral y su parte superior libre de humedad.

Art. 48.- Áreas de Protección de Quebradas.- En quebradas se observarán las siguientes condiciones:

- a) En terrenos conformados por rellenos de quebradas, se considerará un retiro de protección de 3 metros a partir del borde.
- b) En quebradas con pendientes menores a 10 grados el área de protección será de 6 metros en longitud horizontal, medidos desde el borde superior.
- c) En quebradas con pendientes desde 10 hasta 60 grados el área de protección será de 10 metros en longitud horizontal, medidos desde el borde superior.
- d) En quebradas con pendientes mayores a 60 grados, el área de protección será de 15 metros en longitud horizontal, medidos desde el borde superior.

Los bordes superiores de las quebradas, depresiones y taludes serán determinados y certificados por el organismo administrativo responsable del Catastro Municipal, en base al análisis fotogramétrico y de la cartografía disponible en sus archivos, en la cual constan las respectivas curvas de nivel.





Esta definición deberá contener el dato de la pendiente de la quebrada en grados y porcentaje para cada lote y en caso de urbanizaciones o subdivisiones, se registrará la pendiente promedio dominante, que servirá como referente para definir las áreas de protección que correspondan.

El área de protección se constituye en el retiro de construcción. En el caso de que el área de protección sea de dominio privado, en las urbanizaciones, subdivisiones y conjuntos habitacionales podrá constituirse en vías, estacionamientos de visitas, áreas verdes recreativas comunales adicionales, áreas de vegetación protectora, excepto cuando las condiciones físicas no lo permitan; en los bordes de taludes, quebradas y ríos podrán realizarse cerramientos de protección.

Los encargados de los servicios públicos tendrán libre acceso a estas áreas de protección, para realizar instalaciones y su mantenimiento.

En caso de que las quebradas rellenadas se hallen habilitadas como vías, los lotes mantendrán los retiros de zonificación correspondiente a partir de los linderos definitivos de los mismos. En caso de existir áreas remanentes del relleno de quebradas de propiedad municipal dentro del lote se deberán legalizar las adjudicaciones correspondientes.

Para habilitación de suelo en terrenos conformados parcial o totalmente por rellenos de quebradas, se requerirá informe del organismo administrativo responsable del catastro Cantonal, sobre el estado de la propiedad del área rellenada e informe favorable de la Dirección de Gestión de Planificación y Obras Públicas.

Se podrá edificar en las áreas existentes correspondientes a rellenos de quebradas que hayan sido adjudicadas por la Municipalidad, siempre y cuando se presenten los justificativos técnicos en base a un Estudio de Suelos elaborado por un técnico de la rama.

Parágrafo II Del Agua

Art. 49.- Áreas de Protección de los Cuerpos de Agua, Ríos, Lagunas, Embalses y Cuencas Hidrográficas.- Son áreas de protección los lechos de los cuerpos de agua y las superficies que rodean a los mismos.

Para el caso de cuerpos de agua en general, se observará una franja de 15 metros de ancho de protección medidos horizontalmente a lo largo de las orillas o línea de máxima creciente promedio anual.

Si se trata de un río, esta franja será de 50 metros medidos desde la orilla o línea de máxima creciente promedio anual.



Si se trata de una laguna, esta franja será de 80 metros desde la orilla o línea de máxima creciente promedio anual.

En caso de que el cuerpo de agua esté rodeado de barrancos o taludes con una inclinación comprendida entre 45 y 60 grados, y de una altura mayor a 10 metros se sumara a las franjas determinadas en los numerales anteriores los siguientes:

En pendientes comprendidas entre 45 a 60 grados la franja de protección será de 10 metros de ancho medidos horizontalmente en forma paralela a la línea del borde superior del talud de conformidad al artículo de áreas de protección de taludes.

En pendientes mayores a 60 grados la franja de protección será de 15 metros de ancho medidos horizontalmente en forma paralela a la línea del borde superior del talud de conformidad al artículo de áreas de protección de taludes.

Se prohíben las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas de los ríos, arroyos o cañadas, así como en los terrenos susceptibles de inundarse durante las crecidas no ordinarias, cualquiera sea el régimen de propiedad. Se exceptúan las obras de ingeniería orientadas al mejor manejo de las aguas, debidamente autorizadas por la administración municipal, previo informe técnico favorable emitido por la Dirección o empresa pública municipal competente.

Las áreas de protección de los cuerpos de agua, acuíferos, ríos, lagunas, embalses, cuencas hidrográficas y humedales respetarán adicionalmente lo establecido en el ordenamiento jurídico Cantonal, en materia ambiental.

Las orillas o línea de máxima creciente promedio anual de los ríos, lagunas o cuerpos de agua serán determinadas y certificadas por el organismo administrativo responsable del Catastro Municipal, en base al análisis fotogramétrico y de la cartografía disponible en sus archivos, en la cual constan las respectivas curvas de nivel.

Sección Tercera
De las Infracciones y Sanciones

Parágrafo I
Definiciones y Competencias

Art. 50.- Infracciones.- *Son infracciones los actos de incumplimientos de la normativa vigente y de los procedimientos establecidos, el desconocimiento de los mismos no exime de responsabilidad alguna.*





Art. 51.- Clasificación de las Infracciones.- Las infracciones por incumplimiento de las disposiciones contenidas en la presente ordenanza, "Del régimen del suelo en el Cantón Tiwintza", se clasifican en muy graves, graves y leves.

Art. 52.- Responsabilidad.- Son responsables de las infracciones administrativas y destinatarios de las sanciones correspondientes, las personas naturales y jurídicas que hayan participado en la comisión del hecho constitutivo de infracción.

Si existe más de un sujeto responsable de la infracción o si esta es consecuencia de la acumulación de actividades cumplidas por personas diferentes, las sanciones que se deriven son independientes unas de otras.

Cuando el incumplimiento de las obligaciones previstas en el ordenamiento jurídico cantonal corresponda a varias personas conjuntamente, responderán de forma solidaria de las infracciones que, en su caso, se cometan; y, de las sanciones que se impongan.

Art. 53.- Principios de Proporcionalidad.- En la imposición de sanciones se deberá guardar la debida adecuación entre la gravedad del hecho constitutivo de la infracción y la sanción aplicada, considérense especialmente los siguientes criterios para la gradación de la sanción aplicada:

- a) La trascendencia social y el perjuicio causado por la infracción cometida;
- b) El grado de intencionalidad;
- c) La reiteración o reincidencia en la comisión de las infracciones; y,
- d) La cuantía del eventual beneficio obtenido.

Art. 54.- Infracciones y Sanciones Administrativas en Materia de Habilitación de Suelo.- Constituyen infracciones administrativas muy graves, sin perjuicio de las responsabilidades de cualquier orden que pudieran derivarse de las mismas, las siguientes:

- a) Los que urbanicen, subdividan lotes que no cuenten con la respectiva autorización municipal, encontrándose el uso del suelo donde se hizo la habilitación ilegal en áreas de protección ecológica y zonas de riesgo;
- b) Los que urbanicen o subdividan lotes que no cuenten con la respectiva autorización municipal y tampoco han respetado la zonificación establecida en los instrumentos locales;
- c) Los que urbanicen o subdividan lotes que no cuenten con la respectiva autorización municipal, que se hayan desarrollado en suelo de expansión urbana; y,
- d) Los promotores o propietarios que publiciten o promocionen de cualquier forma y por cualquier medio, la venta ilegal de lotes o parcelas, haya o no realizado obras físicas, sin contar con las debidas autorizaciones municipales.



Constituyen infracciones administrativas graves, sin perjuicio de las responsabilidades de cualquier orden que pudieran derivarse de las mismas, las siguientes:

- a) Los que urbanicen o subdividan lotes que no cuenten con la respectiva autorización municipal, pero se han desarrollado en suelo urbano y han cumplido con la zonificación asignada al sector; y,
- b) Los que urbanicen o subdividan parcelas que cuentan con autorización municipal, cuyas obras se estén ejecutando sin cumplir con la normativa vigente.

Constituyen infracciones administrativas leves, sin perjuicio de las responsabilidades de cualquier orden que pudieran derivarse de las mismas:

1. Los que urbanicen o subdividan parcelas con la debida autorización, pero incurriendo en retardos injustificados en el cumplimiento de los plazos establecidos en los cronogramas.

En los casos de infracciones calificadas como muy graves y que constan en el numeral 1 de este artículo, serán sancionadas con la aplicación de una multa de hasta cinco veces el valor del terreno, según el avalúo efectuado por el organismo administrativo responsable del catastro cantonal; el funcionario competente de la Comisaria Municipal ordenará inmediatamente además y en caso de corresponder, como medida cautelar, la clausura de las obras.

En los casos de infracciones calificadas como graves y que constan en el numeral 2 de este artículo, los infractores serán notificados con la aplicación de medidas cautelares y el funcionario competente de la Comisaria Municipal dispondrá se obtengan las respectivas autorizaciones en un plazo máximo de 60 días; en caso de incumplimiento del plazo antes señalado, serán sancionados con multa de hasta dos veces el valor del terreno, según el avalúo efectuado por el organismo administrativo responsable del catastro cantonal.

En los casos de infracciones calificadas como leves y que constan en el numeral 3 de este artículo, serán sancionadas con la aplicación de una multa equivalente al valor de las obras no ejecutadas hasta el valor de terreno, según el avalúo efectuado por el organismo administrativo responsable del catastro cantonal.

TÍTULO III DE LAS LICENCIAS MUNICIPALES URBANÍSTICAS (LMU)

Art. 55.- Objeto.- El presente Título tiene como objeto establecer el régimen administrativo de otorgamiento y aplicación de los distintos tipos de licencias Municipales urbanísticas.

Art. 56.- Acto Administrativo de Autorización.- La Licencia Municipal Urbanística (en adelante "LMU") es el acto administrativo mediante el cual el Gobierno Autónomo Descentralizado



Municipal de Tiwintza, autoriza a su titular el ejercicio de su derecho a habilitar, edificar o, a utilizar o aprovechar el espacio público.

Art. 57.- Título Jurídico.- El título jurídico que contiene el acto administrativo de autorización al que se refiere este Título se denominará "Licencia Municipal Urbanística", cualesquiera que sean las intervenciones de utilización o aprovechamiento, habilitación de suelo o edificación que se permitan.

En el título jurídico de la LMU se indicará el tipo de intervención autorizada, de acuerdo con la clasificación de actuaciones urbanísticas contenidas en el presente Título, indicando las Reglas Técnicas y normas administrativas a que queda sometida.

Art. 58.- Actos Sujetos a la Licencia Municipal Urbanística.- Se sujetan al otorgamiento y obtención de la LMU las siguientes actuaciones de los administrados:

- a) Las de utilización o aprovechamiento de espacio público;
- b) Las de habilitación del suelo;

Están obligadas a obtener la LMU todas las personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, de derecho privado o público, o las comunidades que quieran ejercer su derecho a habilitar el suelo, edificar y/o a utilizar o aprovechar el espacio público dentro del Cantón Tiwintza.

Art. 59.- Clases de Licencias Municipal.- Las licencias Municipal urbanísticas pueden ser:

- a) Licencia Municipal Urbanística de Habilitación del Suelo, LMU (10);
- b) Licencia Municipal Urbanística de Uso de Espacio Público para la instalación de Redes de Servicio, LMU (40);
- c) Cualquier otra licencia Municipal urbanística que sea integrada a este Título, vía Ordenanza Municipal.

Art. 60.- Alcance de las Licencias Municipal Urbanísticas.- El otorgamiento y obtención de la LMU supone:

- a) El cumplimiento de los procedimientos establecidos en esta ordenanza; y,
- b) La declaración del administrado sobre el cumplimiento de Reglas Técnicas y normas administrativas que le son aplicables; o, la verificación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tiwintza, del cumplimiento de éstas a la fecha de la referida verificación.

La LMU se entenderá otorgada dejando a salvo las potestades de la autoridad pública y los derechos de terceros; y, no podrá ser invocada para excluir o disminuir la responsabilidad administrativa,



civil o penal en que hubieran incurrido los titulares de la misma en el ejercicio de las actuaciones autorizadas.

El hecho de que un administrado realice la intervención autorizada con la LMU no convalida el incumplimiento de otras obligaciones previstas en el ordenamiento jurídico nacional o cantonal, o su deber general de garantizar la seguridad de las personas, los bienes o el ambiente en el ejercicio de su actuación.

CAPÍTULO I LICENCIA MUNICIPAL URBANÍSTICA DE HABILITACIÓN DEL SUELO, LMU (10)

Sección Primera De la Sujeción y de la Exención

Art. 61.- Objeto de la Licencia Urbanística de Habilitación del Suelo.- A través de la LMU (10) el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tiwintza, autoriza, previa presentación de los certificados de conformidad, que la intervención del administrado cumple con las reglas técnicas y normas administrativas.

El título jurídico se denominará "Licencia Municipal Urbanística de Habilitación del Suelo", o por sus siglas LMU (10).

Art. 62.- Actos Sujetos a la Licencia Municipal Urbanística de Habilitación del Suelo.- Se sujetan al otorgamiento y obtención de la LMU (10), en los términos establecidos en el presente Título y en el ordenamiento jurídico cantonal, todos los actos de habilitación de suelo en el Cantón Tiwintza; y, en particular, los siguientes:

- a) Las Subdivisiones;
- b) Las Reestructuraciones parcelarias; y,
- c) Las Urbanizaciones.

Art. 63.- Actos no Sujetos a la Licencia Municipal Urbanística de Habilitación del Suelo.- No será exigible la LMU (10) en los siguientes casos:

- a) Las actuaciones que sean objeto de órdenes de ejecución de autoridad competente;
- b) Las actuaciones eximidas expresamente por el ordenamiento jurídico nacional;
- c) Las actuaciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tiwintza. En este caso, el acto administrativo que autorice o apruebe dicha intervención estará sujeto a las mismas Reglas Técnicas y producirá los mismos efectos que la LMU (10); y,



- d) Las actuaciones de los administrados autorizadas a través de otras licencias Municipales del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tiwintza.

Sin perjuicio de lo prescrito en el numeral anterior, toda persona natural o jurídica está obligada a cumplir las normas administrativas y Reglas Técnicas que garanticen la seguridad de las personas, bienes y el ambiente, y a coadyuvar con sus actuaciones al orden público y la convivencia ciudadana.

Sección Segunda De las Subdivisiones

Parágrafo I

Del Proyecto Técnico Para las Subdivisiones

Art. 64.- Del Proyecto Técnico para las Subdivisiones.- Para la tramitación de la autorización para las Subdivisiones será preciso la presentación del Proyecto Técnico suscrito por el propietario del predio, el Promotor en caso de que corresponda y los Profesionales Técnicos competentes.

Para efectos del presente Capítulo se entiende por Profesionales Técnicos competentes, a aquellas personas que poseen titulaciones académicas y profesionales habilitantes respecto del ejercicio de la actividad económica desarrollada (habilitación y/o edificación en este caso) y con arreglo a las competencias propias de sus específicas titulaciones, para ejecutar dichas actuaciones a la vista de las disposiciones legales vigentes para cada profesión.

Para efectos del presente Capítulo se entiende por Promotor la persona que promueve la actuación urbanística, haciendo las diligencias necesarias ante la administración municipal conducentes para su logro.

Los requisitos del Proyecto Técnico constan incorporados en el Anexo 1 del presente Título, bajo la denominación "Requisitos para el otorgamiento de la autorización de Subdivisiones", instrumento que podrá ser modificado vía Resolución Administrativa atendiendo a las necesidades de la gestión.

Parágrafo II

De los Certificados De Conformidad Del Proyecto Técnico

Art. 65.- Certificado de Conformidad del Proyecto Técnico.- Es el informe favorable extendido por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tiwintza, a través de la Dirección de Gestión de Planificación, en el que se hace constar el cumplimiento o no de las normas administrativas y Reglas Técnicas previstas para la Subdivisión.

El Certificado de Conformidad del Proyecto Técnico no autoriza trabajo de intervención física alguna en el Cantón Tiwintza, pero es requisito previo para la emisión de la LMU (10).



El Certificado de Conformidad previsto en los literales precedentes se incorporará al título de la LMU (10).

La LMU (10) expedida por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tiwintza es la que autoriza la actuación licenciada.

Parágrafo III

De la Autorización de Subdivisiones

Art. 66.- De la autorización de Subdivisiones.- Para la habilitación del suelo en materia de subdivisiones, el administrado solicitará al **Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tiwintza**, la emisión de la LMU (10), único documento que autoriza al administrado la precitada actuación.

La autorización de subdivisiones es el instrumento que contiene la aprobación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tiwintza de los proyectos de fraccionamiento del suelo, en los términos del ordenamiento jurídico cantonal.

Con la LMU (10) el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tiwintza aprobará el Proyecto Técnico referido en el artículo anterior. La aprobación se realizará sobre la base del Certificado de Conformidad adjuntado a la solicitud del administrado y no implicará nueva revisión por parte de la autoridad administrativa otorgante, sin perjuicio de las potestades de control posterior al otorgamiento de la Licencia Municipal.

Art. 67.- Requisitos Para el Otorgamiento de la Autorización de Subdivisiones.- Los requisitos para el otorgamiento de la autorización de subdivisiones, a través de la LMU (10), constan determinados en el Anexo 1 del presente Título, bajo la denominación "Requisitos para el otorgamiento de la autorización de Subdivisiones".

Art. 68.- LMU (10) Emitida para Actuaciones que Requieran Obras de Subdivisión.- La LMU (10) emitida para el caso de actuaciones que requieran obras de subdivisión, constituirá además autorización suficiente para que el administrado ejecute las obras requeridas, sin que le sea necesario obtener el permiso de construcción.

Art. 69.- De los Certificados de Conformidad en la Fase de Ejecución de Actuaciones que Requieran Obras de Subdivisión.- Una vez expedida la LMU (10) para el caso de actuaciones que requieran obras de subdivisión y autorizado el inicio de la ejecución de aquellas, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tiwintza, a través del órgano competente, emitirá los siguientes Certificados de Conformidad:

a) El Certificado de Conformidad de avance y control de obras; y

Ciudad de Santiago –Cantón Tiwintza-Provincia de Morona Santiago

sconcejo@municipiodetiwintza.gob.ec

rsjusticia@hotmail.com

Telf (593) 07 2 3058428



b) El Certificado de Conformidad de conclusión de obras.

Art. 70)- El Certificado de Conformidad de Control de Avance de Obras de Subdivisión.- Es el informe favorable extendido por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tiwintza, a través del órgano competente, en el que se hace constar el cumplimiento o no de las normas administrativas y Reglas Técnicas de conformidad a la LMU (10) obtenida, durante la etapa de ejecución de las obras de subdivisión.

El administrado deberá notificar, a través del formulario normalizado correspondiente, el inicio de las obras de subdivisión autorizadas, que deberá realizarse dentro de los plazos previstos en éste capítulo. La notificación se realizará al órgano competente del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tiwintza.

Para emitir el correspondiente Certificado de Conformidad de control de avance y garantizar el cumplimiento de las normas administrativas y Reglas Técnicas aplicables en materia de habilitación, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tiwintza, a través del órgano competente, directamente o por medio de las Entidades Colaboradoras, realizará al menos un control de avance en cualquier momento de la ejecución de las obras de subdivisión, a partir de la notificación del administrado del inicio de las mismas.

El control de avance de deberá circunscribirse al Proyecto Técnico como condición material de la LMU (10).

La verificación en los controles de avance estarán en función del cumplimiento de las Reglas Técnicas y normas administrativas de conformidad a la LMU (10) otorgada.

En las inspecciones de control, el propietario del predio, el Promotor en caso de que corresponda y los Profesionales Técnicos competentes, responsables de las obras de subdivisión, deberán presentar el Proyecto Técnico y el Certificado de Conformidad del Proyecto Técnico sobre él emitido, conjuntamente con la LMU (10).

El administrado podrá solicitar, por una sola vez, la revisión del informe de control de avance, el mismo que deberá dirigirse al órgano competente del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tiwintza.

Art. 71.- El Certificado de Conformidad de Conclusión de Obras.- El Certificado de Conformidad de Conclusión de Obras determina formalmente que las obras de subdivisión han concluido y que éstas cumplen con las normas administrativas y Reglas Técnicas que le son de aplicación.

Una vez expedido el Certificado de Conformidad de Conclusión de Obras, éste será incorporado en el título de la LMU (10); y, la Autoridad Administrativa Otorgante de la Licencia Municipal Urbanística que

Ciudad de Santiago –Cantón Tiwintza-Provincia de Morona Santiago

sconcejo@municipiodetiwintza.gob.ec

rsjusticia@hotmail.com

Telf. (593) 07 2 3058428

¡Cambio con transparencia, HACIA EL PROGRESO!

Secretaría General



autorizó la actuación del administrado ordenará inmediatamente y sin ningún otro trámite al funcionario competente, en caso de que corresponda, la devolución de las garantías otorgadas por el administrado y previstas en este Capítulo.

Parágrafo IV

Fondo de Garantía Para las Habilitaciones

Art. 72.- Garantías que Pueden Aceptarse para Habilitaciones del Suelo.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tiwintza, aceptará como garantías: Hipotecas valoradas por la Oficina de Avalúos Catastro, prendas, papeles fiduciarios, garantías bancarias, pólizas de seguros, depósitos en moneda en curso legal, las cuales serán entregadas a la Dirección de Gestión Administrativa y Financiera que establecerá los procedimientos específicos para cada caso.

Art. 73.- Fondo de Garantía para Subdivisiones.- Para subdivisiones, en el caso de que existan obras comunales o viales, el administrado deberá constituir a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tiwintza una garantía de entre las previstas en el artículo precedente, por un monto equivalente al cien por ciento (100%) del valor de las obras. El administrado asumirá los costos derivados de la obtención de esa garantía.

Para el caso de hipotecas, deberá hacerse constar los lotes a hipotecarse en la LMU (10).

Para el caso del resto de garantías, que igualmente constarán en la LMU (10), deberán rendirse previa a la obtención de la LMU (10), sin que el administrado esté facultado a iniciar las obras de subdivisión sin la consignación de aquellas ante el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tiwintza.

Parágrafo V

De las Subdivisiones Especiales

Art. 74.- Subdivisiones Especiales.- Cuando se trate de subdivisiones de bienes municipales de uso privado, éstas estarán sujetas al procedimiento administrativo especial.

Parágrafo VI

De las Transferencias de Dominio

Art. 75.- De las Transferencias de Dominio.- A fin de que el administrado pueda perfeccionar el trámite de catastro de los nuevos predios producto de la subdivisión ante la Oficina de Avalúos Catastro, e inscribir el dominio de aquellos ante el Registro de la Propiedad, la Autoridad Administrativa Otorgante de la LMU (10), una vez emitida la licencia y de conformidad con el procedimiento previsto en el Anexo 1, emitirá una Acta de Aprobación de la Subdivisión, en la que constará además los datos de la LMU (10) otorgada y que servirá al administrado para los fines precitados, una vez protocolizada ante una Notaría Ciudad de Santiago –Cantón Tiwintza-Provincia de Morona Santiago

sconcejo@municipiodetiwintza.gob.ec

rsjusticia@hotmail.com

Telf. (593) 07 2 3058428



Pública del cantón.

En los casos en que sea necesaria la transferencia de dominio de áreas verdes por parte del administrado a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tiwintza, se procederá a formalizar aquella en la Oficina de Avalúos Catastro y en el Registro de la Propiedad, mediante escritura pública independiente de conformidad con lo previsto en esta Sección y su Anexo.

Sección Tercera.

De las Reestructuraciones Parcelarias

Parágrafo I

Del Proyecto Técnico para las Reestructuraciones Parcelarias

Art. 76.- Del Proyecto Técnico Para las Reestructuraciones Parcelarias.- *Para la tramitación de la autorización para las Reestructuraciones Parcelarias será preciso la presentación del Proyecto Técnico suscrito por el propietario del predio, el Promotor en caso de que corresponda y los Profesionales Técnicos competentes.*

Los requisitos del Proyecto Técnico constan incorporados en el Anexo 2 del presente Título, bajo la denominación "Requisitos para el otorgamiento de la autorización de Reestructuraciones Parcelarias", instrumento que podrá ser modificado vía Resolución Administrativa atendiendo a las necesidades de la gestión.

Parágrafo II

De los Certificados de Conformidad del Proyecto Técnico

Art. 77.- Certificado de Conformidad del Proyecto Técnico.- *Es el informe favorable extendido por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tiwintza, a través de la Dirección de Gestión de Planificación, en el que se hace constar el cumplimiento o no de las normas administrativas y Reglas Técnicas previstas para la Reestructuración Parcelaria.*

El Certificado de Conformidad del Proyecto Técnico no autoriza trabajo de intervención física alguna en el Cantón Tiwintza, pero es requisito previo para la emisión de la LMU (10).

El Certificados de Conformidad previsto en los literales precedentes se incorporará al título de la LMU (10).

La LMU (10) expedida por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tiwintza, es la que autoriza la actuación licenciada.



Parágrafo III

De la Autorización de Reestructuración Parcelaria

Art. 78.- De la Autorización de Reestructuración Parcelaria.- Para la habilitación del suelo en materia de Reestructuración Parcelaria, el administrado solicitará al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tiwintza la emisión de la LMU (10), único documento que autoriza al administrado la precitada actuación.

Con la LMU (10) el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tiwintza, aprobará el Proyecto Técnico referido en el artículo anterior. La aprobación se realizará sobre la base del Certificado de Conformidad del Proyecto Técnico adjuntado a la solicitud del administrado y no implicará nueva revisión por parte de la Autoridad Administrativa Otorgante, sin perjuicio de las potestades de control posterior al otorgamiento de la Licencia Municipal.

Art. 79.- Requisitos Para el Otorgamiento de la Autorización de Reestructuraciones Parcelarias.- Los requisitos para el otorgamiento de la autorización de Reestructuraciones Parcelarias, a través de la LMU (10), constan determinados en el Anexo 2 del presente Título, bajo la denominación "Requisitos para el otorgamiento de la autorización de Reestructuraciones Parcelarias".

Art. 80.- Reestructuración Parcelaria Especial.- Cuando se trate de Reestructuraciones Parcelarias de bienes municipales de uso privado, éstas estarán sujetas al procedimiento administrativo especial.

Art. 81.- De las Transferencias de Dominio.- A fin de que el administrado pueda perfeccionar el trámite de catastro de los nuevos lotes producto de la Reestructuración Parcelaria ante la Oficina de Avalúos Catastro, e inscribir el dominio de aquellos a través de la respectiva escritura pública independiente ante el Registro de la Propiedad, la Autoridad Administrativa Otorgante, una vez emitida la LMU (10) y de conformidad con el procedimiento previsto en esta Sección y su Anexo, emitirá una Acta de Aprobación de la Reestructuración Parcelaria, en la que constará además los datos de la LMU (10) otorgada y que servirá al administrado para los fines precitados.

Sección Cuarta
De las Urbanizaciones

Parágrafo I

Del Proyecto Técnico para las Urbanizaciones

Art. 82.- Del Proyecto Técnico para las Urbanizaciones.- Para la tramitación de la autorización para las Urbanizaciones será preciso la presentación del Proyecto Técnico suscrito por el propietario del predio, el Promotor en caso de que corresponda y los Profesionales Técnicos competentes.

Ciudad de Santiago –Cantón Tiwintza-Provincia de Morona Santiago

sconcejo@municipiodetiwintza.gob.ec

rsjusticia@hotmail.com

Telf. (593) 07 2 3058428



2. Los requisitos del Proyecto Técnico constan incorporados en el Anexo 3 del presente Título, bajo la denominación "Requisitos para el otorgamiento de la autorización de Urbanizaciones", instrumento que podrá ser modificado vía Resolución Administrativa atendiendo a las necesidades de la gestión.

Parágrafo II

De los Certificados de Conformidad del Proyecto Técnico

Art. 82.- Certificado de Conformidad del Proyecto Técnico.- Es el informe favorable extendido por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tiwintza, a través de la Dirección de Gestión de Planificación y Obras Públicas, en el que se hace constar el cumplimiento o no de las normas administrativas y Reglas Técnicas previstas para la Urbanización.

El Certificado de Conformidad del Proyecto Técnico no autoriza trabajo de intervención física alguna en el Cantón Tiwintza, pero es requisito previo para la emisión de la LMU (10).

El Certificado de Conformidad del Proyecto Técnico previsto en los literales precedentes se incorporará al título de la LMU (10).

La LMU (10) expedida por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tiwintza, es la que autoriza la actuación licenciada.

Parágrafo III

De la Autorización de Urbanizaciones

Art. 83.- De la Autorización de Urbanizaciones.- Para la habilitación del suelo en materia de Urbanizaciones, el administrado solicitará al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tiwintza, la emisión de la LMU (10), único documento que autoriza al administrado la precitada actuación.

Con la LMU (10) el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tiwintza, aprobará el Proyecto Técnico referido en el artículo anterior. La aprobación se realizará sobre la base del Certificado de Conformidad del Proyecto Técnico adjuntado a la solicitud del administrado y no implicará nueva revisión por parte de la Autoridad Administrativa Otorgante, sin perjuicio de las potestades de control posterior al otorgamiento de la Licencia Municipal.

La LMU (10) constituirá además autorización suficiente para que el administrado ejecute las obras de Urbanizaciones requeridas, sin que le sea necesario obtener el Permiso de Construcción.

Art. 84.- Requisitos Para el Otorgamiento de la Autorización de Urbanizaciones.- Los requisitos para el otorgamiento de la autorización de Urbanizaciones, a través de la LMU (10), constan determinados en el Anexo del presente Título, bajo la denominación "Requisitos para el otorgamiento

Ciudad de Santiago –Cantón Tiwintza-Provincia de Morona Santiago

sconcejo@municipiodetiwintza.gob.ec

rsjusticia@hotmail.com

Telf. (593) 07 2 3058428

¡Cambio con transparencia, HACIA EL PROGRESO!

Secretaría General



de la autorización de Urbanizaciones”.

Art. 85.- De los Certificados de Conformidad en la Fase de Ejecución de Obras de las Urbanizaciones.- Una vez expedida la LMU (10) y autorizado el inicio de la ejecución de aquellas, de conformidad con lo previsto en esta Sección y su Anexo, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tiwintza, a través de su órgano competente, emitirá los siguientes Certificados de Conformidad:

- a) El Certificado de Conformidad de avance y control de obras de Urbanización; y
- b) El Certificado de Conformidad de conclusión de obras.

Art. 86.- El Certificado de Conformidad de Control de Avance de Obras de Urbanización.- Es el informe favorable extendido por el órgano competente del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tiwintza, en el que se hace constar el cumplimiento o no de las normas administrativas y Reglas Técnicas de conformidad a la LMU (10) obtenida, durante la etapa de ejecución de las obras de Urbanización.

El administrado deberá notificar, a través del formulario normalizado correspondiente, el inicio de las obras de Urbanización autorizadas a través de la LMU (10), que deberá realizarse dentro de los plazos previstos en éste capítulo. La notificación se realizará al órgano competente del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tiwintza.

Para emitir el correspondiente Certificado de Conformidad de control de avance y garantizar el cumplimiento de las normas administrativas y Reglas Técnicas aplicables en materia de habilitación, el órgano competente del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tiwintza, realizará al menos tres controles de avance en los siguientes momentos de la ejecución de las obras de Urbanización:

- a) El primer control, cuando se haya realizado el aplanamiento del terreno, replanteo y trazado de las calles;
- b) El segundo control, cuando en las obras de Urbanización se haya ejecutado las obras de infraestructura de alcantarillado, agua potable, energía eléctrica y demás servicios; y,
- c) El tercer control, cuando hayan finalizado las obras de Urbanización.

El control de avance deberá circunscribirse al Proyecto Técnico como condición material de la LMU (10). La verificación en los controles de avance estarán en función del cumplimiento de las Reglas Técnicas y normas administrativas de conformidad a la LMU (10) otorgada.

En las inspecciones de control, el Promotor en caso de que corresponda y los Profesionales Técnicos competentes, responsables de las obras de Urbanización, deberán presentar los componentes del Proyecto Técnico y los Certificados de Conformidad sobre ellos emitidos, conjuntamente con la LMU (10).

El administrado podrá solicitar, por una sola vez, la revisión del informe de control de avance, el mismo que



deberá dirigirse al órgano competente del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tiwintza.

Art. 87.- El Certificado de Conformidad de Conclusión de Obras.- El Certificado de Conformidad de Conclusión de Obras determina formalmente que las obras de Urbanización han concluido y que éstas cumplen con las normas administrativas y Reglas Técnicas que le son de aplicación.

Una vez expedido el Certificado de Conformidad de Conclusión de Obras, éste será incorporado en el título de la LMU (10); y, la Autoridad Administrativa Otorgante ordenará inmediatamente y sin ningún otro trámite, al funcionario competente, la devolución de las garantías otorgadas por el administrado y previstas en este Capítulo.

Parágrafo IV

Fondo de Garantía para las Urbanizaciones

Art. 88.- Garantías que Pueden Aceptarse para Habilitaciones del Suelo.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tiwintza, aceptará como garantías: hipotecas valoradas por la Oficina de Avalúos Catastro, papeles fiduciarios, garantías bancarias, pólizas de seguros o depósitos en moneda en curso legal, las cuales serán entregadas a la Dirección de Gestión Administrativa y Financiera quien establecerá los procedimientos específicos para cada caso.

Para urbanizaciones, el urbanizador deberá constituir a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tiwintza, una garantía de entre las previstas en el artículo precedente por un monto equivalente al cien por ciento (100%) del valor de las obras de urbanización de conformidad con las Reglas Técnicas. Podrá, así mismo, constituir una hipoteca sobre inmuebles diferentes al predio a urbanizarse. El urbanizador asumirá los costos derivados de la obtención de esa garantía.

En las urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo efectuadas por organizaciones sociales aprobadas por el Ministerio sectorial competente únicamente servirán como garantía de ejecución de las obras la hipoteca de los lotes.

La garantía podrá levantarse parcialmente de conformidad con las etapas propuestas y el avance de las obras y su costo total. En el caso de urbanizaciones que se construyan por etapas, el urbanizador constituirá a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tiwintza, una garantía por el valor de la etapa que va a ejecutarse.

Parágrafo V

De las Transferencias de Dominio

Art. 89.- De las Transferencias de Dominio.- A fin de que el administrado pueda perfeccionar el trámite de catastro de los nuevos predios producto de la urbanización ante la Oficina de Avalúos Catastro, e

Ciudad de Santiago –Cantón Tiwintza-Provincia de Morona Santiago

sconcejo@municipiodetiwintza.gob.ec

rsjusticia@hotmail.com

Telf. (593) 07 2 3058428



inscribir el dominio de aquellos ante el Registro de la Propiedad, una vez expedida el Acta de Aprobación por parte del ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tiwintza, y de conformidad con el procedimiento previsto en esta Sección y su Anexo, en la que constará además los datos de la LMU (10) otorgada, se protocolizará el referido instrumento que servirá al administrado para los fines precitados.

La transferencia de dominio de áreas verdes y de equipamiento comunal por parte del administrado a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tiwintza, se procederá a formalizar aquella en la Oficina de Avalúos Catastro y en el Registro de la Propiedad, mediante escritura pública independiente de conformidad con lo previsto en esta Sección y su Anexo.

Sección Quinta

Competencia en Materia de Licencia Municipal Urbanística de Habilitación

Art. 90.- Autoridad Administrativa Otorgante de la LMU (10).- La Dirección de Gestión de Planificación y Obras Públicas es el órgano competente en materia de LMU (10) dentro del procedimiento de aprobación de Urbanizaciones, Subdivisiones y Reestructuraciones Parcelarias emitirá el informe para el ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tiwintza, efectuando las recomendaciones técnicas que se consideren aplicables al caso, previa la expedición del Acta de Aprobación respectiva.

Art. 91.- Órganos Competentes para el Ejercicio de la Potestad de Control.- Una vez que la LMU (10) hubiere sido emitida por la Autoridad Administrativa Otorgante, le corresponde a la Comisaria Municipal ejercer las potestades de inspección general, de instrucción y de juzgamiento administrativo, de conformidad con la Ordenanza que norma el régimen jurídico de control administrativo en el Cantón Tiwintza.

La Autoridad Administrativa Otorgante y la Comisaria Municipal deberán coordinar el ejercicio de la potestad de control que tienen atribuida, cada una en la etapa del procedimiento administrativo que les corresponde.

Para el ejercicio de la potestad de control, la Autoridad Administrativa Otorgante y la Comisaria Municipal podrán contar con el auxilio de las Entidades Colaboradoras, bajo la modalidad de contrato administrativo o por el sistema de libre concurrencia. Las Entidades Colaboradoras únicamente ejercerán funciones auxiliares de comprobación del cumplimiento de normas administrativas y las Reglas Técnicas, a través de emisión de certificados de conformidad.

Sección Sexta

Del Régimen Jurídico de la Licencia Municipal Urbanística de Habilitación.

Art. 92.- Vigencia de la Licencia Municipal Urbanística de Habilitación.- La LMU (10), sin perjuicio de que se extinga por las causas previstas en éste Capítulo, se otorgará por un plazo

Ciudad de Santiago - Cantón Tiwintza - Provincia de Morona Santiago

sconcejo@municipiodetiwindza.gob.ec

rsjusticia@hotmail.com

Telf. (593) 07 2 3058428



determinado, tanto para iniciar como para terminar las actuaciones licenciadas, de conformidad con las siguientes reglas, salvo lo dispuesto expresamente para determinadas actuaciones en este Capítulo y en el ordenamiento jurídico nacional:

- El plazo para iniciar las Subdivisiones y Reestructuraciones Parcelarias será de dos años a partir de la fecha de expedición de la LMU (10).
- El plazo para terminar las Subdivisiones y Reestructuraciones Parcelarias será de tres años a partir de la notificación del inicio de la actuación por parte del administrado.
- El plazo para iniciar las Urbanizaciones será de dos años a partir de la fecha de expedición de la LMU (10).
- El plazo para terminar las Urbanizaciones será de tres años a partir de la notificación del inicio de las obras por parte del administrado.

Art. 93.- Caducidad de la Licencia Municipal Urbanística de Habilitación.- La LMU 10 caducará, y por tanto se extinguirá, en los siguientes supuestos:

- En el plazo fijado en la correspondiente licencia, si su titular no ha iniciado la actuación dentro del plazo autorizado;
- Cuando no se hubiese concluido la actuación dentro del plazo autorizado;
- Por el vencimiento de cualquier otro plazo otorgado al administrado por el GAD Municipal de Tiwintza para subsanar deficiencias;
- La LMU (10) caducará también si no se han renovado las garantías otorgadas por el administrado y previstas en este Capítulo; y,
- En los demás casos previstos en el ordenamiento jurídico cantonal.

Art. 94.- Efectos de la Extinción de la LMU 10.- La extinción de la LMU 10 impedirá iniciar o proseguir la actuación, salvo la realización de los trabajos de seguridad, mantenimiento y protección de las personas, los bienes y el ambiente, de los cuales se dará cuenta al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tiwintza para su control.

La caducidad de la LMU 10 por alguna de las causas previstas en el artículo anterior no dará derecho a indemnización alguna.

Art. 95.- Extinción por Razones de Legitimidad.- La LMU (10) podrá ser extinguida, de oficio o a petición de parte, en cualquier momento por la Autoridad Administrativa Otorgante, cuando hubiere sido otorgada sin cumplir con los requisitos establecidos en las normas administrativas o Reglas Técnicas que le hubieren sido aplicables. Tal vicio se considera a todos los efectos como invalorable. Los responsables responderán por sus actuaciones de conformidad con la ley. La misma competencia está asignada a la Comisaría Municipal en los procedimientos que tiene a cargo.



Sección Séptima

De los Procedimientos Administrativos para el Otorgamiento de la Licencia Municipal Urbanística de Habilitación

Art. 96.-Tipos de Procedimientos.- Las solicitudes de Licencias Municipal Urbanísticas de Habilitación se tramitarán por los procedimientos simplificado y especial, de conformidad con el régimen general de licenciamiento municipal y lo establecido en la presente Sección.

Art. 97.- Documentación.- Para cada tipo de procedimiento y actuación a ser licenciada por la Autoridad Administrativa Otorgante, se acompañará a la solicitud de la LMU (10) la documentación prevista en los Anexos correspondientes del presente Capítulo.

- a) Sin perjuicio de lo prescrito en el numeral anterior, a la solicitud de la LMU (10) deberá acompañarse en todos los casos la siguiente documentación:
- b) Formulario correspondiente debidamente llenado para cada tipo de actuación;
- c) Documento que acredite la calidad en la que comparece el administrado. Para personas naturales: cédula de ciudadanía y papeleta de votación; y, para personas jurídicas, adicionalmente, el nombramiento vigente del representante legal;
- d) Datos de contacto: dirección, teléfono, email, tanto del propietario del predio o inmueble, como, en caso de que corresponda, del Promotor en caso de que corresponda y los Profesionales Técnicos competentes; y,
- e) Los Certificados de Conformidad correspondientes.

Cuando a través de la LMU (10), se autorice obras para la habilitación, en los casos previstos en este Capítulo, el administrado otorgará la garantía de fiel cumplimiento a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tiwintza.

Disposiciones Generales:

Para el cumplimiento de las disposiciones contempladas en la presente ordenanza, obligatoriamente ténganse en cuenta los siguientes requisitos y procedimientos:

Primera: Requisitos Generales Para el Otorgamiento del Informe de Regulación Municipal.

1. Formulario normalizado determinado, mediante Resolución Administrativa, por el GAD Municipal de Tiwintza.
2. Documentos que acrediten la calidad en la que comparece el administrado. Para personas naturales: cédula de ciudadanía y papeleta de votación; y, para personas jurídicas, adicionalmente, el nombramiento vigente del representante legal.



3. Datos de contacto: dirección, teléfono, fax, e mail, tanto del propietario del predio o inmueble, como, en caso de que corresponda, del Promotor y los Profesionales Técnicos competentes.
4. Copia certificada de la escritura de adquisición del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad.
5. Acta debidamente notariada del consentimiento unánime de copropietarios en caso de derechos y acciones.
6. Certificado del pago del impuesto predial actualizado.
7. Certificado de Hipotecas y Gravámenes actualizado.
8. Certificado de no adeudar al Municipio.
9. Solicitud de servicios comunales.
10. En caso de sucesión por causa de muerte, se adjuntará el testamento o la posesión efectiva debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Tiwintza.
11. En caso de Partición Judicial entre copropietarios, se adjuntará el documento público de partición debidamente protocolizado e inscrito en el Registro de la Propiedad del Cantón Tiwintza.
12. En caso de donación, se adjuntará la copia certificada de la escritura de donación debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Tiwintza.
13. En el caso de subdivisiones en áreas rurales se adjuntará el certificado emitido por Oficina de Avalúos Catastro, cuando el predio no esté implantado en la cartografía digital municipal.
14. En caso de subdivisiones que involucren propiedad municipal se adjuntarán los informes pertinentes de la Dirección de Gestión Administrativa Financiera o de la Oficina de Avalúos Catastro, según corresponda

Segunda.- Requisitos para el Otorgamiento de la Autorización de Subdivisiones.

- 1) Formulario normalizado determinado, mediante Resolución Administrativa, por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tiwintza.
- 2) Documentos que acrediten la calidad en la que comparece el administrado. Para personas naturales: cédula de ciudadanía y papeleta de votación; y, para personas jurídicas, adicionalmente, el nombramiento vigente del representante legal.
- 3) Datos de contacto: dirección, teléfono, fax, e mail, tanto del propietario del predio o inmueble, como, en caso de que corresponda, del Promotor y los Profesionales Técnicos competentes.
- 4) Informe de Regulación Municipal (IRM); con informaciones adicionales de ser el caso:
 - a. Informe de Replanteo Vial, en caso de ser necesario.
 - b. En caso de predios limitados por ríos, taludes o quebradas se anexará el informe de la Oficina de Avalúos Catastro y plano que contenga la restitución de los bordes.
 - c. En caso de predios afectados por protecciones especiales se anexará el informe emitido por la Entidad competente.
- 5) Copia certificada de la escritura de adquisición del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad.
- 6) Acta debidamente notariada del consentimiento unánime de copropietarios en caso de derechos y acciones.

- 7) Certificado del pago del impuesto predial actualizado.
- 8) Certificado de Hipotecas y Gravámenes actualizado.
- 9) Certificado de no adeudar al Municipio.
- 10) Solicitud de servicios comunales.
- 11) Seis (6) copias de planos impresos y un (1) CD con los archivos digitales georeferenciados extensión dxf, dwg o shp que cumplan los requerimientos técnicos de acuerdo a lo especificado en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.
- 12) En caso de sucesión por causa de muerte, se adjuntará el testamento o la posesión efectiva debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Tiwintza.
- 13) En caso de Partición Judicial entre copropietarios, se adjuntará el documento público de partición debidamente protocolizado e inscrito en el Registro de la Propiedad del Cantón Tiwintza.
- 14) En caso de donación, se adjuntará la copia certificada de la escritura de donación debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Tiwintza.
- 15) En el caso de subdivisiones en áreas rurales se adjuntará el certificado emitido por Oficina de Avalúos Catastro, cuando el predio no esté implantado en la cartografía digital municipal.
- 16) En caso de subdivisiones que involucren propiedad municipal se adjuntarán los informes pertinentes de la Dirección de Gestión Administrativa Financiera o de la Oficina de Avalúos Catastro, según corresponda.

Tercera.- Requisitos para la Obtención del Informe de Autorización para Subdivisiones.

- 1) Formulario normalizado determinado, mediante Resolución Administrativa, por el GAD Municipal de Tiwintza.
- 2) Garantías establecidas en el régimen general del suelo del ordenamiento jurídico cantonal.
- 3) Copia certificada del Certificado de Conformidad del Proyecto Técnico y del acto administrativo de la autorización de la Subdivisión inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Tiwintza.
- 4) Copia certificada del juego de planos aprobados (1) y un (1) CD con el archivo digital de lectura (pdf).

Cuarta: Requisitos para el Otorgamiento de la Autorización de Reestructuraciones Parcelarias.-

- 1) Formulario normalizado determinado, mediante Resolución Administrativa, por el GAD Municipal de Tiwintza.
- 2) Documentos que acrediten la calidad en la que comparece el administrado. Para personas naturales: cédula de ciudadanía y papeleta de votación; y, para personas jurídicas, adicionalmente, el nombramiento vigente del representante legal.
- 3) Datos de contacto: dirección, teléfono, fax, e mail, tanto del propietario del predio o inmueble, como, en caso de que corresponda, del Promotor y los Profesionales Técnicos competentes.
- 4) Informe de Regulación Municipal (IRM); con informaciones adicionales de ser el caso:
 - a. Informe de Replanteo Vial, en caso de ser necesario.

- b. En caso de predios limitados por ríos, taludes o quebradas se anexará el informe de la Oficina de Avalúos Catastro y plano que contenga la restitución de los bordes.
 - c. En caso de predios afectados por protecciones especiales se anexará el informe emitido por la Entidad competente.
- 5) Copia certificada de la escritura de adquisición del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad.
 - 6) Acta debidamente notariada del consentimiento unánime de copropietarios en caso de derechos y acciones.
 - 7) Certificado del pago del impuesto predial actualizado.
 - 8) Certificado de Hipotecas y Gravámenes actualizado.
 - 9) Certificado de no adeudar al Municipio.
 - 10) Solicitud de servicios comunales.
 - 11) Seis (6) copias de planos impresos y un (1) CD con los archivos digitales georeferenciados extensión dxf, dwg o shp que cumplan los requerimientos técnicos de acuerdo a lo especificado en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Quinta.- Requisitos Complementarios Para los Trámites de Reestructuraciones Parcelarias:

- 1) En caso de sucesión por causa de muerte, se adjuntará el testamento o la posesión efectiva debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Tiwintza.
- 2) En caso de Partición Judicial entre copropietarios, se adjuntará el documento público de partición debidamente protocolizado e inscrito en el Registro de la Propiedad del Cantón Tiwintza.
- 3) En caso de donación, se adjuntará la copia certificada de la escritura de donación debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Tiwintza.
- 4) La documentación especificada en los requisitos generales por cada uno de los predios involucrados.

Sexta.- Requisitos para la Obtención del Informe de Autorización para Reestructuraciones Parcelarias:

- 1) Formulario normalizado determinado, mediante Resolución Administrativa, por el GAD Municipal de Tiwintza.
- 2) Garantías establecidas en el régimen general del suelo del ordenamiento jurídico cantonal.
- 3) Copia certificada del Certificado de Conformidad del Proyecto Técnico y del acto administrativo de la autorización de la Reestructuración Parcelaria inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Tiwintza.
- 4) Copia certificada del juego de planos aprobados (1) y un (1) CD con el archivo digital de lectura (pdf).



Séptima.- Requisitos para el Otorgamiento de la Autorización de Urbanizaciones:

- 1) Solicitud dirigida a la Dirección de Gestión de Planificación y Obras Públicas suscrito por el propietario y el profesional responsable del proyecto urbanístico, a través del formulario normalizado determinado, mediante Resolución Administrativa, por el GAD Municipal de Tiwintza.
- 2) Documentos que acrediten la calidad en la que comparece el administrado. Para personas naturales: cédula de ciudadanía y papeleta de votación; y, para personas jurídicas, adicionalmente, el nombramiento vigente del representante legal.
- 3) Datos de contacto: dirección, teléfono, fax, e mail, tanto del propietario del predio o inmueble, como, en caso de que corresponda, del Promotor y los Profesionales Técnicos competentes.
- 4) Copia certificada de la escritura de adquisición del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Tiwintza.
- 5) Informe de Regulación Municipal (IRM).
- 6) Certificado del pago del impuesto predial actualizado.
- 7) Certificado de Hipotecas y Gravámenes actualizado.
- 8) Acta debidamente notariada del consentimiento unánime de copropietarios en caso de derechos y acciones;
- 9) Garantías establecidas en el régimen general del suelo del ordenamiento jurídico cantonal.
- 10) Factibilidades favorables de los servicios de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y telecomunicaciones de las respectivas empresas.
- 11) Se adjuntarán los informes y planos aprobados de los proyectos de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y telecomunicaciones por las respectivas empresas, una vez emitido el Informe Técnico Preliminar Favorable.
- 12) Levantamiento topográfico georeferenciado.
- 13) Propuesta urbanística sobre el levantamiento topográfico georeferenciado de acuerdo a lo especificado en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.
- 14) Memoria Técnica y descriptiva de la propuesta urbanística.
- 15) En caso de predios limitados por ríos o quebradas se anexará el informe de la Oficina de Avalúos Catastros y plano sellado, que contenga la restitución de los bordes.
- 16) Cronograma valorado de obras y tiempos de ejecución, que en ningún caso será inferior a los precios referenciales establecidos anualmente por la Dirección de Gestión de Planificación y Obras Públicas.
- 17) Planos en detalle del diseño de zonas verdes y equipamiento comunal de acuerdo a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.
- 18) Certificado de no adeudar al Municipio.
- 19) Solicitud de servicios comunales.
- 20) Seis (6) copias de planos impresos y un (1) CD con los archivos digitales georeferenciados extensión dxf, dwg o shp que cumplan los requerimientos técnicos de acuerdo a lo especificado en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.



Octava: Requisitos para Modificar el Acta de Aprobación de Urbanizaciones Sujeta a la Reglamentación General:

- 1) Solicitud dirigida a la Dirección de Gestión de Planificación y Obras Públicas suscrito por el propietario y el profesional responsable del proyecto urbanístico, a través del formulario normalizado determinado, mediante Resolución Administrativa, por el GAD Municipal de Tiwintza.
- 2) Documentos que acrediten la calidad en la que comparece el administrado. Para personas naturales: cédula de ciudadanía y papeleta de votación; y, para personas jurídicas, adicionalmente, el nombramiento vigente del representante legal.
- 3) Datos de contacto: dirección, teléfono, fax, e mail, tanto del propietario del predio o inmueble, como, en caso de que corresponda, del Promotor y los Profesionales Técnicos competentes.
- 4) Copia certificada del Acta de Aprobación por parte del ejecutivo del GAD de la urbanización sujeta a reglamentación general y legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Tiwintza.
- 5) Copia certificada de la LMU (10).
- 6) Memoria técnica justificativa de las modificaciones;
- 7) Certificado de no adeudar al Municipio.
- 8) Solicitud de servicios comunales.
- 9) Seis (6) copias de planos impresos y un (1) CD con los archivos digitales georeferenciados extensión dxf, dwg o shp que cumplan los requerimientos técnicos de acuerdo a lo especificado en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Novena: Requisitos para el Tramite de Urbanizaciones de Interés Social de Desarrollo Progresivo.-

- 1) Solicitud dirigida a la Dirección de Gestión de Planificación y Obras Públicas suscrito por el propietario y el profesional responsable del proyecto urbanístico, a través del formulario normalizado determinado, mediante Resolución Administrativa, por el GAD Municipal de Tiwintza.
- 2) Documentos que acrediten la calidad en la que comparece el administrado. Para personas naturales: cédula de ciudadanía y papeleta de votación; y, para personas jurídicas, adicionalmente, el nombramiento vigente del representante legal.
- 3) Datos de contacto: dirección, teléfono, fax, e mail, tanto del propietario del predio o inmueble, como, en caso de que corresponda, del Promotor y los Profesionales Técnicos competentes.
- 4) Copia certificada de la escritura de adquisición del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Tiwintza.
- 5) Informe de Regulación Municipal (IRM).
- 6) Certificación emitida por la entidad competente que acredite a la organización la calificación de interés social.
- 7) Certificado de Hipotecas y Gravámenes actualizado.
- 8) Certificado del pago del impuesto predial actualizado.
- 9) Acta debidamente notariada del consentimiento unánime de los copropietarios en caso de

Ciudad de Santiago –Cantón Tiwintza-Provincia de Morona Santiago

sconcejo@municipiodetiwintza.gob.ec

rsjusticia@hotmail.com
Telf. (593) 07 2 3058428

¡Cambio con transparencia, HACIA EL PROGRESO!

Secretaría General

- derechos y acciones.
- 10) Factibilidades favorables de los servicios de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y telecomunicaciones de las respectivas empresas.
 - 11) Se adjuntarán los informes y planos aprobados de los proyectos de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y telecomunicaciones por las respectivas empresas, una vez emitido el Informe Preliminar Favorable.
 - 12) Levantamiento topográfico georeferenciado.
 - 13) Propuesta urbanística sobre el levantamiento topográfico georeferenciado de acuerdo a lo especificado en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.
 - 14) Memoria Técnica y descriptiva de la propuesta urbanística.
 - 15) En caso de predios limitados por ríos o quebradas se anexará el informe de la Oficina de Avalúos Catastros y plano que contenga la restitución de los bordes.
 - 16) Cronograma valorado de obras y tiempos de ejecución, que en ningún caso será inferior a los precios referenciales establecidos por la Dirección de Gestión de Planificación y Obras Públicas.
 - 17) Planos en detalle del diseño de zonas verdes y equipamiento comunal de acuerdo a las Normas de Arquitectura y Urbanismo.
 - 18) Certificado de no adeudar al Municipio.
 - 19) Solicitud de servicios comunales.
 - 20) Seis (6) copias de planos impresos y un (1) CD con los archivos digitales georeferenciados extensión dxf, dwg o shp que cumplan los requerimientos técnicos de acuerdo a lo especificado en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Décima: Requisitos para Modificar el Acta de Aprobación de Urbanizaciones de Interés Social de Desarrollo Progresivo.-

- 1) Solicitud dirigida a la Dirección de Gestión de Planificación y Obras Públicas suscrito por el propietario y el profesional responsable del proyecto urbanístico, a través del formulario normalizado determinado, mediante Resolución Administrativa, por el GAD Municipal de Tiwintza.
- 2) Documentos que acrediten la calidad en la que comparece el administrado. Para personas naturales: cédula de ciudadanía y papeleta de votación; y, para personas jurídicas, adicionalmente, el nombramiento vigente del representante legal.
- 3) Datos de contacto: dirección, teléfono, fax, e mail, tanto del propietario del predio o inmueble, como, en caso de que corresponda, del Promotor y los Profesionales Técnicos competentes.
- 4) Copia certificada del Acta de Aprobación por parte del ejecutivo del GAD de la Urbanización de Interés Social de Desarrollo Progresivo y legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Tiwintza.
- 5) Memoria técnica justificativa de las modificaciones.
- 6) Certificado de no adeudar al Municipio.
- 7) Solicitud de servicios comunales.
- 8) Seis (6) copias de planos impresos y un (1) CD con los archivos digitales georeferenciados extensión dxf, dwg o shp que cumplan los siguientes requerimientos técnicos:

Ciudad de Santiago –Cantón Tiwintza-Provincia de Morona Santiago

sconcejo@municipiodetiwintza.gob.ec

rsjusticia@hotmail.com

Telf. (593) 07 2 3058428



Décima Primera: Requisitos para la Ejecución de Obras en Urbanizaciones.-

- 1) Solicitud dirigida a la Dirección de Gestión de Planificación y Obras Públicas suscrito por el propietario y el profesional responsable del proyecto urbanístico, a través del formulario normalizado determinado, mediante Resolución Administrativa, por el GAD Municipal de Tiwintza.
- 2) Documentos que acrediten la calidad en la que comparece el administrado. Para personas naturales: cédula de ciudadanía y papeleta de votación; y, para personas jurídicas, adicionalmente, el nombramiento vigente del representante legal.
- 3) Datos de contacto: dirección, teléfono, fax, e mail, tanto del propietario del predio o inmueble, como, en caso de que corresponda, del Promotor y los Profesionales Técnicos competentes.
- 4) Copia certificada del Acta de Aprobación por parte del ejecutivo del GAD de la Urbanización y escritura inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Tiwintza.
- 5) Copia certificada de la LMU (10).
- 6) Copia certificada del juego de planos aprobados de Urbanización (1) y un (1) CD con el archivo digital de lectura (pdf);
- 7) Copia certificada del juego de planos aprobados de los proyectos de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y telecomunicaciones.

Décima Segunda: Requisitos para la Obtención del Informe de autorización de Urbanizaciones.-

- 
- 1) Solicitud dirigida a la Dirección de Gestión de Planificación y Obras Públicas suscrito por el propietario y el profesional responsable del proyecto urbanístico, a través del formulario normalizado determinado, mediante Resolución Administrativa, por el GAD Municipal de Tiwintza.
 - 2) Documentos que acrediten la calidad en la que comparece el administrado. Para personas naturales: cédula de ciudadanía y papeleta de votación; y, para personas jurídicas, adicionalmente, el nombramiento vigente del representante legal.
 - 3) Datos de contacto: dirección, teléfono, fax, e mail, tanto del propietario del predio o inmueble, como, en caso de que corresponda, del Promotor y los Profesionales Técnicos competentes.
 - 4) Copia certificada del la Acta de Aprobación por parte del ejecutivo del GAD protocolizada en una Notaría Pública e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Tiwintza, y, planos de la urbanización.
 - 5) Certificado de depósito de las garantías otorgadas.
 - 6) telecomunicaciones.

Décima Tercera: Requisitos para el Control de Avance y Terminación de Urbanizaciones.-

- 1) Solicitud dirigida a la Dirección de Gestión de Planificación y Obras Públicas suscrito por el propietario y el profesional responsable del proyecto urbanístico, a través del formulario normalizado determinado, mediante Resolución Administrativa, por el GAD Municipal de Tiwintza.



- 2) Documentos que acrediten la calidad en la que comparece el administrado. Para personas naturales: cédula de ciudadanía y papeleta de votación; y, para personas jurídicas, adicionalmente, el nombramiento vigente del representante legal.
- 3) Datos de contacto: dirección, teléfono, fax, e mail, tanto del propietario del predio o inmueble, como, en caso de que corresponda, del Promotor y los Profesionales Técnicos competentes.
- 4) Informe de ejecución de obras (avance y terminación) en urbanizaciones.

Decima Cuarta: Fraccionamientos Ilegales.

Las Lotizaciones, Fraccionamientos, Parcelaciones, Subdivisiones o desmembraciones, que se realicen sin autorización municipal, no tendrán valor alguno y el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tiwintza, una vez conocidos estos actos, a través del Alcalde oficiará a los señores Notarios y Registrador de la Propiedad del Cantón Tiwintza, para que se inhiban de celebrar e inscribir escrituras de transferencia de dominio o promesas de venta.

En los casos que se hubieren celebrado escrituras de transferencia de lotes sin autorización municipal, estas carecerán de valor y el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tiwintza, oficiara a los Notarios y Registradores Municipales de la Propiedad para que queden sin efecto.

Decima Quinta: Requisitos a Exigirse Por Notarios, Registradores de la Propiedad y Jueces.-

Los Notarios y Registrador de la Propiedad exigirán la autorización municipal para legalizar escrituras. Los Jueces que estén conociendo o conozcan en el futuro causas de partición judicial, no podrán resolver sin el informe favorable de aprobación y autorización del Municipio de Tiwintza.

Décima Sexta: Consideración Especial para Fraccionamientos Constituidos sin Autorización Municipal con Anterioridad a la Vigencia Presente Ordenanza.-

En los casos de fraccionamientos, lotizaciones, parcelaciones o subdivisiones realizadas dentro y fuera del perímetro urbano sin autorización municipal y que hayan propiciado asentamientos y construcciones anteriores a la vigencia de ésta Ordenanza, podrán ser legalizados a criterio de la municipalidad previo informe favorable de la Dirección de Planificación, sin perjuicio de la multa correspondiente. Los propietarios con fraccionamientos viciados serán notificados para que en el plazo de noventa días desde su aviso, presenten los documentos pertinentes y requisitos establecidos en esta Ordenanza para su legalización. Transcurrido el plazo de noventa días, la Dirección de Planificación, emitirá un informe final con el cual se notificará al administrado, adjuntando la Resolución Administrativa la que será definitiva y no dará lugar a nuevas consideraciones.



Décima Séptima: Certificación de Aprobación.-

Todo Fraccionamiento aprobado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tiwintza, será notificado por escrito a la Dirección de Gestión de Secretaría General, a fin de que ésta proceda a emitir a favor del propietario persona natural y/o jurídica que hubieren culminado con el proceso de regulación una certificación respecto al trámite llevado el cual servirá de documento probatorio o habilitante a favor del interesado ante otras instituciones de carácter público o privado.

Disposición Final.- Es obligatorio el cumplimiento de las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo siguientes:

Presentación de planos.- La presentación de proyectos de habilitación de suelo y edificación, se realizará en planos en papel impreso y en medio digital, y para su aprobación y registro se sujetarán a las normas INEN 567, 568 y 569 y a las disposiciones de esta sección.

Dimensiones para láminas de dibujo de los proyectos.- Las láminas de dibujo de un proyecto, deberán regirse a los siguientes formatos:

Formato	Dimensiones (mm)
4A0	1682 X 2378
2A0	1189 X 1682
A0	841 X 1189
A1	594 X 841
A2	420 X 594
A3	297 X 420
A4	210X297

Fuente: Norma INEN 568

Cuadro de Títulos.- Todo plano de habilitación de suelo y edificación deberá llevar para su identificación, un cuadro de títulos, el mismo que se ubicará junto al espacio destinado para sellos de aprobación.

Sellos de Registro y Aprobación.- Los planos deberán disponer en su extremo inferior derecho de un espacio libre para los sellos necesarios, acorde al formato utilizado, hasta un máximo de 0,15 x 0,15 m.



	Títulos
	Sellos
Títulos	

Los cuadros de títulos se diseñarán con los siguientes datos:

- Clave catastral y número de predio.
- Nombre del proyecto.
- Nombre, número de cédula y firma del propietario.
- Nombre, firma, número de registro SENESCYT y cédula del profesional responsable. Nombre, firma del representante legal de la Empresa o promotor si lo hubiere.
- Título de la lámina.
- Escala o escalas.
- Fecha.
- Número de lámina

El formato del cuadro de título a utilizar será el determinado por la correspondiente norma INEN CPE 2.

Para proyectos de habilitación del suelo: subdivisión o reestructuración parcelaria.

- Levantamiento topográfico del terreno georeferenciado de acuerdo a los parámetros cartográficos definidos para el Ecuador: Elipsoide WGS84 proyección cartográfica U.T.M. zona 17 sur o 18 sur.
- Geometría del predio: se dibujara con orientación norte, las líneas formaran un polígono cerrado, todas las líneas tendrán su dimensión con una presión de 2 decimales y su respectivo rumbo en grados, minutos y segundos. Cada vértice será identificado con un número.
- Cuadro de coordenadas: contendrá las coordenadas U.T.M. de todos los vértices del polígono.
- Plano de ubicación: en suelo urbano escala 1:1000 en base cartografía digital municipal actualizada en el que se implantara el predio, en suelo rural escala 1:50000 en base a las cartas topográficas del Instituto Geográfico Militar IGM, en el que se implantara el predio, se indicara el nombre y el código de la carta topográfica.





- Cuando el predio limite con quebradas o sea producto del relleno de las mismas, se requiere la definición del borde superior de quebrada proporcionada por la Oficina Municipal de Avalúos y Catastros.
- Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes con apellidos y nombres, se acompañará a este un informe de linderos en el que consten los colindantes, la longitud y rumbos en sentido horario.
- Especificaciones del número de pisos y tipos de cubiertas de las construcciones existentes, afectaciones viales, líneas de alta tensión, oleoductos, poliductos, acueductos, canales de riego, acequias, quebradas, taludes, ríos.
- Sección transversal de vías existentes y proyectadas en escala opcional.
- Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a subdividir: área de afectación, área de vías, calzadas, aceras, área de protección, área útil, área de lotes, área verde, listado total de lotes con numeración continua, linderos (dimensiones del frente, fondo, laterales de los lotes y superficies).
- Cronograma valorado de obras de infraestructura en el caso que se proyecten calles o pasajes. En subdivisiones en áreas urbanizables en las que no exista posibilidad inmediata de servicios básicos de infraestructura, se exigirá únicamente el cronograma valorado de las vías o pasajes proyectados para la construcción de bordillos, calzadas empedradas y aceras encepadas. En subdivisiones en áreas no urbanizables se exigirá únicamente el cronograma valorado de las vías o pasajes proyectados para la apertura y afirmado correspondiente.
- En caso de reestructuración parcelaria se hará constar en el plano el levantamiento del estado actual y la propuesta, y se adjuntará la documentación pertinente de cada uno de los lotes involucrados.

Para proyectos de habilitación del suelo "urbanización"

- Levantamiento topográfico del terreno georeferenciado de acuerdo a los parámetros cartográficos definidos para el Ecuador: Elipsoide WGS84 proyección cartográfica U.T.M. zona 17 sur o 18 sur.
- Geometría del predio: se dibujara con orientación norte, las líneas formaran un polígono cerrado, todas las líneas tendrán su dimensión con una precisión de 2 decimales y su respectivo rumbo en grados, minutos y segundos, cada vértice será identificado con un número.
- Cuadro de coordenadas: contendrá las coordenadas U.T.M. de todos los vértices del polígono.
- Plano de ubicación: en suelo urbano escala 1:1000 en base cartografía digital municipal actualizada en el que se implantara el predio, en suelo rural escala 1:50000 en base a las cartas topográficas del Instituto Geográfico Militar IGM, en el que se implantara el predio, se indicara el nombre y el código de la carta topográfica.

- Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes con apellidos y nombres, se acompañará a este un informe de linderos en el que consten los colindantes, la longitud y rumbos en sentido horario.
- Cuando el predio limite con quebradas o sea producto del relleno de las mismas, se requiere la definición del borde superior de quebrada proporcionada por la Dirección Metropolitana de Catastro.
- Diseño vial integrado al sistema metropolitano y basado en la trama vial existente.
- División en lotes producto del diseño urbano.
- Equipamiento comunitario y áreas recreativas.
- Cortes del terreno para identificar pendientes, quebradas y taludes.
- Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar, área de afectación, área de vías, calzadas, aceras, área de protección, área útil, área de lotes, área verde, área de equipamiento, listado total de lotes con numeración continua, linderos (dimensiones del frente, fondo, laterales de los lotes y superficies).
- Cronograma valorado de obras.

Para equipamiento comunitario y áreas verdes en urbanizaciones

- Plano de las áreas verdes y equipamiento comunal, realizado sobre levantamiento planimétrico y topográfico del terreno, incluyendo los cortes correspondientes. Deberá identificarse claramente los usos de los espacios (recreativos, deportivos, áreas construidas, arborizadas, jardinería) dimensionados tanto en planta como en cortes. En caso de existir plataformas, éstas deben ser claramente definidas, tanto en planta como en corte con los respectivos niveles, taludes y pendientes.
- Detalle de muros de contención si los hubiere.
- Plano de instalaciones eléctricas y sanitarias, si las tuviere.
- Ubicación y detalle del mobiliario urbano.
- Especificaciones técnicas de los materiales a utilizarse en cada uno de los espacios.
- Cuadro de detalle de la vegetación a utilizarse en las áreas verdes.
- Planos arquitectónicos con cuadro de áreas, en el caso de que existan edificaciones.
- Cronograma valorado de obras; si se construye el área comunal por etapas, deberá adjuntarse el cronograma valorado por etapas.

Proyectos de conservación, restauración, modificación y ampliación:

Los planos comprenderán tanto las partes nuevas como las secciones afectadas del edificio existente; se presentarán planos de estado actual y de la intervención.

Proyectos por etapas:



- Los planos contendrán la graficación en color de las etapas propuestas y las especificaciones de las áreas y niveles de cada una de las etapas

Memoria Técnica.- En los casos requeridos se describirán de manera general las características y peculiaridades del proyecto, en un máximo de 5 hojas tamaño INEN A4.

Escalas.- La representación gráfica será a escala, y se indicará en relación inmediata al dibujo. Se utilizarán las escalas descritas a continuación:

Tipo de Dibujo	Escalas	
Planos de diseño urbano (bloques de edificios) y parcelación del suelo.	1: 2000	(0,5 mm = 1 m)
	1: 1000	(1 mm = 1 m)
	1: 500	(2 mm = 1 m)
Planos de Implantación, plantas, elevaciones y cortes.	1: 200	(5 mm = 1 m)
	1: 100	(10 mm = 1 m)
	1: 50	(20 mm = 1 m)
Planos de Detalle	1: 50	(20 mm = 1 m)
	1: 20	(50 mm = 1 m)
	1: 10	(100 mm = 1 m)
	1: 5	(200 mm = 1 m)
	1: 1	(escala natural)
Anteproyectos, bosquejos, dibujos preliminares	Podrán presentarse en cualquiera de las escalas de esta tabla	

Fuente: Norma INEN 568

1. CONSIDERACIONES GENERALES PARA HABILITAR EL SUELO

- Se establecen a continuación las Reglas Técnicas e instrumentos de planificación en materia de habilitación del suelo que reconoce el ordenamiento jurídico municipal.

1.1. CARACTERÍSTICAS DE LOS LOTES

- Las habilitaciones del suelo deben observar las dimensiones y las superficies de los lotes establecidos en el cuadro No. 12 del POT u otro instrumento complementario, y cumplir con las siguientes condiciones:

Cuadro N°12

Rige únicamente para el centro urbano de la Ciudad de Santiago que se encuentra consolidado, conforme a la ordenanza de delimitación del área urbana.

Unidad	Superficie	Frente	C.O.S.	C.U.S.	Tipo de	Número de	Retiros
--------	------------	--------	--------	--------	---------	-----------	---------

Ciudad de Santiago –Cantón Tiwintza-Provincia de Morona Santiago

sconcejo@municipiodetiwintza.gob.ec

rsjusticia@hotmail.com

Telf. (593) 07 2 3058428

¡Cambio con transparencia, HACIA EL PROGRESO!

Secretaría General



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE TIWINTZA

territorial		(m2)		(m)		%	%	implantación	pisos			
Zona	Sector	Min.	Max.	Min.	Max.	Max.	Max.			F (m)	L (m)	P (m)
Z01	S01	173	288	8	14	80	300	Continua sin retiro frontal	4	0	0	4
	S02	248	413	10	16	70	120	Continua con retiro frontal	2	5	0	3
	S03	293	488	11	18	70	180	Continua sin retiro frontal (1)	2(2)	0(1)	0	4
	S04	Equipamiento comunal no se permitirán construcciones										
	S05	Usos forestal, no se permitirán construcciones										
	S06	Uso recreativo no se permitirán construcciones										
	S07	Usos recreativos y de protección natural por lo tanto no se permiten construcciones										
	S08	Margen de protección del río Santiago, uso recreativo no se permitirán construcciones										
Z02	S01	Usos recreativos y de protección natural, construcciones obedecerán a diseños específicos										
	S02	Usos no urbanos, agrícolas y equipamiento especial										
	S03	Equipamiento educativo										
	S04	Usos no urbanos, equipamiento especial										
Z03	S01	Reserva de suelo para equipamiento urbano mayor (recreativo y educativo)										
	S02	Reserva urbana: uso de vivienda										
	S03	Reserva urbana para usos incompatibles con la vivienda										
Z04	S01	Reserva de uso forestal y protección natural (faja de protección de vía expresa)										

(1) En las parcelas adjuntas a las calles C.5 y C.7 se implantará la tipología Continua con retiro, éste será de 5 m.

(2) Junto a la calle C.6 se admitirá tres pisos. En la calle C.5 podrá admitirse tres pisos, siempre que se deje un retranqueo mínimo de 3 m en todo el ancho del predio; este retranqueo no será accesible.

F = Frontal L = Lateral P = Posterior

Rige únicamente para la cabecera Parroquial de San José de Morona que se encuentra consolidado.

Unidad territorial		Superficie (m2)		Frente (m)		C.O.S. %	C.U.S. %	Tipo de implantación	Número de pisos	Retiros		
Zona	Sector	Min.	Max.	Min.	Max.	Max.	Max.			F (m)	L (m)	P (m)
		375	750	12	15	80	240	Continua con retiro frontal	3	5	0	5
		751	1750	15	35	57	171	Aislada	3	5	5	5

F = Frontal L = Lateral P = Posterior

Para los diferentes centros poblados que cuentan con algún instrumento de planificación

Unidad territorial		Superficie (m2)		Frente (m)		C.O.S. %	C.U.S. %	Tipo de implantación	Número de pisos	Retiros		
Zona	Sector	Min.	Max.	Min.	Max.	Max.	Max.			F (m)	L (m)	P (m)
						50	100	Aislada	2	5(1)	5	5

(1) Si el lote tiene frente a una vía pública (a cargo del MTOP o del GAD Provincial de Morona Santiago) el retiro será medido desde el eje de la vía a 30m conforme la Ley de Caminos en el artículo referente al derecho de vía.

F = Frontal L = Lateral P = Posterior

Ciudad de Santiago – Cantón Tiwintza – Provincia de Morona Santiago

sconcejo@municipiodetiwinza.gob.ec

rsjusticia@hotmail.com

Telf (593) 07 2 3058428

¡Cambio con transparencia, HACIA EL PROGRESO!



Rige únicamente para área rural que no cuenta con ningún instrumento de planificación aprobado.

Unidad ambiental	Superficie (m2)		Frente (m)		C.O.S. %	C.U.S. %	Tipo de implantación	Número de pisos	Retiros		
	Min.	Max.	Min.	Max.	Max.	Max.			F (m)	L (m)	P (m)
1	10000		50		10	20	Aislada	2	30(1)	7	7
2											
3											
4-5-6-7-8	10000		50		10	20	Aislada	2	30(1)	7	7
9-10-11-12											
13-14-15-16											
17-18-19-20-21-22-23-24	10000		50		10	20	Aislada	2	30(1)	7	7
25-26-27-28-29											
30-31											
32-33-34-35	10000		50		10	20	Aislada	2	30(1)	7	7
36-37-38-39-40-41-42-43											

(1) Retiro medido desde el eje de la vía sea pública o privada conforme la Ley de Caminos en el artículo referente al derecho de vía.

U.A.	Usos de Suelo Compatible
1	Regeneración del ecosistema, Reforestación con fines comerciales, vivienda rural, huertos familiares, recolección de plantas, excursionismo y contemplación del paisaje
2	Preservación estricta, científico culturales, recolección de plantas, excursionismo y contemplación del paisaje, huertos familiares
3	Preservación estricta, científico culturales, transporte fluvial, baños y actividades acuáticas
4	Regeneración del ecosistema, Reforestación con fines comerciales, vivienda rural, agricultura, potreros
5	Regeneración del ecosistema, Reforestación con fines comerciales, vivienda rural, huertos familiares, recolección de plantas, excursionismo y contemplación del paisaje
6	Regeneración del ecosistema, Reforestación con fines comerciales, vivienda rural, huertos familiares, recolección de plantas, excursionismo y contemplación del paisaje



7	<i>Regeneración del ecosistema, Reforestación con fines comerciales, vivienda rural, huertos familiares, recolección de plantas, excursionismo y contemplación del paisaje</i>
8	<i>Regeneración del ecosistema, Reforestación con fines comerciales, vivienda rural, recolección de plantas, excursionismo y contemplación del paisaje</i>
9	<i>Preservación estricta, científico culturales, recolección de plantas, excursionismo y contemplación del paisaje, huertos familiares</i>
10	<i>Preservación estricta, científico culturales, recolección de plantas, excursionismo y contemplación del paisaje, huertos familiares</i>
11	<i>Preservación estricta, científico culturales, recolección de plantas, excursionismo y contemplación del paisaje, huertos familiares</i>
12	<i>Preservación estricta, científico culturales, recolección de plantas, excursionismo y contemplación del paisaje</i>
13	<i>Preservación estricta, científico culturales, transporte fluvial, baños y actividades acuáticas</i>
14	<i>Preservación estricta, científico culturales, baños y actividades acuáticas</i>
15	<i>Preservación estricta, científico culturales, baños y actividades acuáticas</i>
16	<i>Preservación estricta, científico culturales, baños y actividades acuáticas</i>
17	<i>Regeneración del ecosistema, Reforestación con fines comerciales, vivienda rural, agricultura, potreros</i>
18	<i>Regeneración del ecosistema, Reforestación con fines comerciales, vivienda rural, agricultura, potreros</i>
19	<i>Regeneración del ecosistema, Reforestación con fines comerciales, vivienda rural, agricultura, potreros</i>
20	<i>Regeneración del ecosistema, Reforestación con fines comerciales</i>
21	<i>Regeneración del ecosistema, Reforestación con fines comerciales, vivienda rural, huertos familiares, recolección de plantas, excursionismo y contemplación del paisaje</i>
22	<i>Regeneración del ecosistema, Reforestación con fines comerciales, vivienda rural, huertos familiares, recolección de plantas, excursionismo y contemplación del paisaje</i>
23	<i>Regeneración del ecosistema, Reforestación con fines comerciales, vivienda rural, huertos familiares, recolección de plantas, excursionismo y contemplación del paisaje</i>
24	<i>Regeneración del ecosistema, Reforestación con fines comerciales, vivienda rural, recolección de plantas, excursionismo y contemplación del paisaje</i>
25	<i>Preservación estricta, científico culturales, recolección de plantas, excursionismo y contemplación del paisaje, huertos familiares</i>
26	<i>Preservación estricta, científico culturales, recolección de plantas, excursionismo y contemplación del paisaje, huertos familiares</i>
27	<i>Preservación estricta, científico culturales, recolección de plantas, excursionismo y contemplación del paisaje, huertos familiares</i>
28	<i>Preservación estricta, científico culturales, recolección de plantas, excursionismo y</i>



	<i>contemplación del paisaje</i>
29	<i>Regeneración del ecosistema, Reforestación con fines comerciales</i>
30	<i>Preservación estricta, científico culturales, baños y actividades acuáticas</i>
31	<i>Preservación estricta, científico culturales, baños y actividades acuáticas</i>
32	<i>Regeneración del ecosistema, Reforestación con fines comerciales, vivienda rural, huertos familiares, recolección de plantas, excursionismo y contemplación del paisaje</i>
33	<i>Regeneración del ecosistema, Reforestación con fines comerciales, vivienda rural, huertos familiares, recolección de plantas, excursionismo y contemplación del paisaje</i>
34	<i>Regeneración del ecosistema, Reforestación con fines comerciales, vivienda rural, huertos familiares, recolección de plantas, excursionismo y contemplación del paisaje</i>
35	<i>Regeneración del ecosistema, Reforestación con fines comerciales, vivienda rural, recolección de plantas, excursionismo y contemplación del paisaje</i>
36	<i>Preservación estricta, científico culturales, recolección de plantas, excursionismo y contemplación del paisaje, huertos familiares</i>
37	<i>Preservación estricta, científico culturales, recolección de plantas, excursionismo y contemplación del paisaje, huertos familiares</i>
38	<i>Preservación estricta, científico culturales, recolección de plantas, excursionismo y contemplación del paisaje, huertos familiares</i>
39	<i>Preservación estricta, científico culturales, recolección de plantas, excursionismo y contemplación del paisaje</i>
40	<i>Preservación estricta, científico culturales, recolección de plantas, excursionismo y contemplación del paisaje, huertos familiares</i>
41	<i>Preservación estricta, científico culturales, recolección de plantas, excursionismo y contemplación del paisaje, huertos familiares</i>
42	<i>Preservación estricta, científico culturales, recolección de plantas, excursionismo y contemplación del paisaje, huertos familiares</i>
43	<i>Preservación estricta, científico culturales, recolección de plantas, excursionismo y contemplación del paisaje</i>

Tendrán un trazado perpendicular a las vías, salvo que las características topográficas del terreno o el trazado vial obliguen a otra solución técnica;

Tendrán una relación máxima 1:5 (frente - fondo);

El área útil de los lotes tendrá como mínimo la superficie de la zonificación respectiva y cumplirá con el frente mínimo correspondiente. En urbanizaciones se permitirá una tolerancia del 10% en la superficie y el frente de los lotes, en un máximo del 15% de la totalidad del número de lotes proyectados. En subdivisiones se permitirá la misma tolerancia hasta el 50% del número de lotes.



Los lotes esquineros deberán planificarse con dimensiones y áreas que permitan aplicar el coeficiente de ocupación de suelo en planta baja asignado en la zonificación.

En caso de sucesión o donación de padres a hijos, se aplicará la tolerancia del 20% en la superficie y en el frente de todos los lotes y se permitirá la variación en la relación frente-fondo, para lo cual se requerirá de un informe previo de la Dirección de Gestión de Planificación y Obras Públicas.

En caso de lotes ubicados al final de vías se podrá asumir como frente del lote la longitud de la curva de retorno que dé frente al lote resultante.

No se aceptarán lotes en áreas urbanas, en terrenos cuyas pendientes sean iguales o superiores a 45° grados.

1.2. SISTEMA VIAL

1.2.1. SISTEMA VIAL URBANO

• El Sistema Vial Urbano se clasifica funcionalmente de la siguiente manera: Vías Expresas (Autopistas - Viaductos), Vías Arteriales, Vías Colectoras Principales, Vías Colectoras Secundarias, Vías Locales, Vías Peatonales, Escalinatas y Ciclo vías, cuyas especificaciones se establecen en el cuadro No. 1 y sus secciones típicas constan en los gráficos del 6 al 17.

• Vías Expresas.- Vías de circulación sin interferencias laterales y accesos controlados. Sus características son:

- Soporte del tráfico de paso de larga y mediana distancia.
- Separan el tráfico de paso del tráfico local.
- Permiten una velocidad de operación hasta 80 km/h.
- no admiten accesos directos a lotes frentistas.
- Los accesos y salidas se realizan mediante carriles de aceleración y deceleración respectivamente.
- No admiten el estacionamiento lateral.
- Las intersecciones con otras vías se realizan solo a desnivel.
- Admiten la circulación de líneas de transporte interurbanas o interprovinciales.

• Vías Semi-Expresas.- Vías de circulación con control parcial de accesos. Sus características son:

- Permiten el desarrollo de altas velocidades vehiculares y es soporte del tráfico de paso de larga y mediana distancia con características menores a las Expresas.

- Separan el tráfico de paso del tráfico local.
 - Permiten una velocidad de operación de hasta 70 km/h.
 - Admiten la circulación de transporte interurbano, interprovincial y urbano.
 - Excepcionalmente admiten accesos directos a predios frentistas mediante vías laterales de servicio.
 - No admiten el estacionamiento lateral.
 - Las intersecciones con otras vías se realizan sólo a desnivel y a nivel en caso excepcional.
- **Vías Arteriales.-** Enlazan las vías expresas y las vías colectoras. Estas vías deben observar las siguientes características:
- Articulan las grandes áreas urbanas entre sí.
 - Conectan las vías de acceso a las áreas urbanas.
 - Permiten una velocidad de operación de hasta 50 km/h.
 - Permiten la circulación de transporte colectivo.
 - Permiten el tráfico pesado mediante regulaciones.
 - Permiten el acceso a predios frentistas.
 - Los cruces en intersecciones se realizan mayoritariamente a nivel se incluyen señalización y semaforización adecuadas.
 - No admiten el estacionamiento de vehículos.
- **Vías Colectoras.-** Enlazan las vías arteriales y las vías locales. Estas vías deben observar las siguientes características:
- Articulan sectores urbanos.
 - Permiten una velocidad de operación de hasta 50 km/h.
 - Permiten la circulación de transporte colectivo.
 - Permiten el tráfico pesado con regulaciones.
 - Permiten el acceso a los predios frentistas.
 - Pueden permitir el estacionamiento lateral.
 - Admiten intersecciones a nivel con dispositivos de control.
- **Vías Locales.-** Se constituyen en el sistema vial urbano menor y se conectan con las vías colectoras. Estas vías deben observar las siguientes características:
- Permiten la movilidad al interior de sectores urbanos.
 - Tiene prioridad la circulación peatonal.
 - Permiten una velocidad de operación de hasta 30 km/h.
 - Admiten medidas de moderación de tráfico.
 - Excepcionalmente permiten tráfico pesado de media y baja capacidad.

- Excepcionalmente permiten la circulación de transporte colectivo.
 - Dan acceso a los predios frentistas.
 - Todas las intersecciones son a nivel.
 - Permiten el estacionamiento lateral.
- Sistema de Vías Peatonales (referencia NTE INEN 2243: 2000).- Estas vías son para uso exclusivo del tránsito peatonal, y deben observar las siguientes características:
 - Permiten la movilidad no motorizada al interior de sectores urbanos.
 - Excepcionalmente permiten el paso de vehículos de residentes para acceso a sus predios.
 - Dan acceso a los predios frentistas.
 - Todas las intersecciones son a nivel.
 - No permiten el estacionamiento de vehículos.
 - Deben permitir el acceso de vehículos de emergencia y de servicio: recolectores de basura, emergencias médicas, bomberos, policía, mudanzas, etc.
 - Pisos en vías peatonales o espacios de circulación peatonal (Referencia NTE INEN 2 301: 2000).- Los pisos de las vías peatonales deberán observar las siguientes características:
 - Las superficies de los pisos deben ser homogéneas, libres de imperfecciones y antideslizantes en mojado.
 - Si el piso es de pavimento y está compuesto de piezas, los materiales empleados no deben tener una separación mayor a 11 mm en una profundidad máxima de 3 mm.
 - La diferencia de los niveles generados por el grano de textura no debe exceder a 2 mm.
 - Si los espacios de circulación peatonal son lisos, la señalización de piso debe realizarse mediante un cambio de textura.
 - Las rejillas, tapas de registro, etc., deben estar rasantes con el nivel del pavimento, con aberturas de dimensión máxima de 10 mm.
 - La compactación para vías de suelo natural o tierra apisonada no debe ser menor al 90% del ensayo proctor estándar en condiciones climatológicas desfavorables, y la densidad no será menor al 75% de su valor en seco. Las texturas direccionables tienen por objetivo conducir al peatón hacia un fin determinado, y estas deben tener un recorrido no mayor a 3.00 m de longitud, mientras que los canales o líneas de dirección no deben tener un espaciamiento mayor a 11 mm.
 - Ciclo vías.- Están destinadas al tránsito de bicicletas.

Conectan generalmente áreas residenciales con paradas o estaciones de transferencia de transporte colectivo. Además, pueden tener funciones de recreación e integración paisajística. Pueden ser exclusivas (vías ciclísticas), combinadas con la circulación vehicular (faja ciclística), combinadas con la circulación peatonal

(acera-bici). Al interior de las vías del sistema vial local pueden formar parte de espacios complementarios (zonas verdes, áreas de uso institucional). Las ciclo vías observarán las siguientes especificaciones:

- En los puntos de cruce con vías vehiculares o peatonales, se deberán prever mecanismos de control de prioridad de circulación (señalización, semaforización, plataformas a nivel, etc.).
 - En caso de que se contemple una acera o sendero peatonal junto con la ciclo vía, estos se separarán mediante: señalización horizontal, textura o color diferente de piso, bolardos, bordillos, etc.
 - El sistema de ciclo vías debe estar provisto de facilidades y dispositivos de control como ciclo parqueaderos, señalización, semaforización, elementos de protección.
- Escalinatas.- Son aquellas que permiten salvar con gradas la diferencia de nivel entre vías o permiten acceso a predios que se encuentran a desnivel de las aceras. La Circulación es exclusivamente peatonal y deberán incluir canaletas para facilitar el traslado de bicicletas. Si son laterales, cada una deberá tener 15 cm de ancho, separándose 15 cm del muro vertical, o una canaleta central (bidireccional) de 40 cm. Ver gráficos 1 y 2.

El emplazamiento y distribución de las gradas deberá acompañar orgánicamente a la topografía. El máximo de gradas continuas será de 16 contrahuellas, luego de lo cual se utilizarán descansos no menores a 1,20 m.

La norma general para establecer la dimensión de la huella (H) y contrahuella (CH) será: $2CH + 1H$ contrahuella máxima será de 0,17 m.

Cuadro No. 1 ESPECIFICACIONES MÍNIMAS PARA VÍAS URBANAS

TIPO	Nº. Carriles por sentido	Ancho carril (m)	Nº Carril Estacionamiento	Ancho Carril Estacionamiento (m)	Parte rre (m)	Acera (m)	Espaldón Interno (m)	Espaldón Exter no (m)	Ancho total de vía (m)	Distancia entre ejes viales m	Longitud de la vía m	Velocidad de proyecto (km/h)
Expresa	3	3.65			3		1.50	2.50	32	3001 ó	Variab le	90
Semi-Expresa	2	3.65			3		0.50	2	22.6	1501-3000	Variab le	70
Arterial	3	3.65			2	3			29.9	1501-3000	Variab le	70
Colectoras												
A	2	3.65	2	2.2	2	3			27	501-1500	1001 ó	70
B	2	3.5				2			18	400-500	501-1000	50
Local												

C	2	3.0	2	2	3	16	401-500	30
D	2	3.0	1	2	3	14	301-400	30
E	2	3.0			3	12	201-300	30
F	2	3.0			2	10	201-200	30
G	2	2.8			1.2	8	Hasta 100	30
Peatonal						6		
Escalinas		3.0				1.5	6.00	

NOTA 1: El número de carriles puede ser menor al mínimo especificado si estudios de tráfico lo sustentan

Ciclovías	N° carriles	Ancho carril m	Banda de protección m	Acera m	Espaldón m	Ancho total mínimo m	Velocidad de proyecto km/h	Velocidad máxima de operación km/h	Radio mínimo de esquinas al bordillo m
A (Acera-bici)	1	1.10	0.75			1.85	25.00	20.00	3.00
	2	1.10	0.75			2.95	25.00	20.00	3.00
B (Faja Ciclistica)	1	1.50				1.50	25.00	20.00	3.00
	2	1.30				2.60	25.00	20.00	3.00
C (Via Ciclistica)	1	1.20	0.75			1.95	30.00	25.00	3.00
	2	1.20	0.75			3.15	30.00	25.00	3.00
D Recreativa	2	1.10				2.20			

1.2.3. ELEMENTOS DEL SISTEMA VIAL

Elementos del sistema vial.- Las vías en función del sistema al que pertenecen y sus características, están constituidas por los siguientes elementos: calzadas y carriles, aceras, parterres, vegetación y elementos adicionales, curvas o elementos que faciliten el retorno, derechos de vía, áreas de protección especial, facilidades de tránsito y cruces peatonales. Las especificaciones de estos elementos se detallan en los cuadros Nos. 1 y 2 de Especificaciones de las vías urbanas y suburbanas.

Calzadas y carriles.- La sección de las calzadas depende del número de carriles que la conforman y su ancho se especifica en los cuadros Nos. 1 y 6 de Especificaciones de las vías urbanas y



suburbanas. Algunas calzadas incluyen carriles de estacionamiento.

Carril de estacionamiento lateral o tipo cordón: En las vías locales con velocidad de circulación menor a 50 Km/hora, el carril de estacionamiento tendrá un ancho mínimo de 2,00 m. En vías de mayor circulación en las que se ha previsto carril de estacionamiento, este tendrá un ancho mínimo de 2,40 m.

Carril de estacionamiento transversal o en batería: Los estacionamientos transversales, sean a 45 grados, 60 grados o 90 grados, no deben ser utilizados en vías arteriales ni en vías colectoras por razones de seguridad vial y fluidez del tráfico. Por consiguiente, esta forma de estacionamiento puede adoptarse con mejores resultados sobre vías locales donde la velocidad de circulación es baja y el tratamiento urbano de aceras y vías es diferente.

Parterres.- El ancho mínimo será variable de acuerdo al tipo de vía. Si se requiere incorporar carriles exclusivos de giro, el ancho del parterre deberá considerar el ancho de este, requiriéndose que el ancho reducido del parterre no sea inferior a 1,20 m.

Aceras.- El ancho mínimo será variable de acuerdo al tipo de vía. En aceras que tengan anchos mayores a 2,00 m, se aplicará la siguiente normativa:

Con relación al costado interno de la acera, se considerará 0,45 m el espacio mínimo junto a cerramientos (muros, verjas) que disponen generalmente vegetación ornamental y en donde las fachadas se encuentran retiradas de la línea de fábrica 0,15 m adicionales, cuando las edificaciones se efectúan en línea de fábrica; y

0,15 m más, para el caso de fachadas en línea de fábrica con escaparates o vitrinas (locales comerciales). Con respecto al costado externo de la acera, se considerará un ancho mínimo de 0,45 m para la protección del peatón respecto de la circulación de vehículos, para la ubicación de postes, señales de tránsito, hidrantes, semáforos, rampas peatonales y para ingreso de vehículos; para arborización, se incrementarán 0,15 m adicionales.

Para la ubicación de mobiliario urbano (casetas, buzones postales, basureros, jardineras, parquímetros, armarios de servicios básicos, bancas, etc.), se deberán considerar los espacios de ocupación y de influencia, a fin de dejar libre la zona peatonal efectiva requerida.

No se permitirá la ocupación de la acera con estacionamiento de vehículos, ni tampoco la implantación de casetas u otros obstáculos a la circulación de peatones, sin que la acera esté diseñada para el efecto.

El diseño de aceras deberá garantizar la accesibilidad y circulación de personas con movilidad limitada, considerando como mínimo las normas INEN.



Todas las aceras con un ancho igual o mayor a 1.60 m deberán contemplar la implementación de una franja verde de al menos 60 cm de ancho, que será vegetada y arborizada, respetando los accesos vehiculares y peatonales a los predios, de acuerdo a las normas técnicas establecidas por la Dirección de Gestión de Planificación y Obras Públicas.

Los predios frentistas serán responsables de mantener y cuidar la vegetación ubicada en sus frentes, y será responsable por las agresiones que se ocasionen a la arborización a su cargo.

Estas agresiones serán sancionadas por la Comisaria Municipal de conformidad con el ordenamiento jurídico nacional y Cantonal.

Radio de curvatura para los cerramientos de predios esquineros.- Las intersecciones viales respetarán los radios mínimos de esquina en los bordillos, según el cuadro N° 1 de Especificaciones para Vías Urbanas. En todo caso, el radio mínimo deberá garantizar una maniobra cómoda para cualquier tipo de vehículo que gire por esa esquina.

En todos los casos, con excepción de los predios ubicados en usos múltiples; los cerramientos de los predios esquineros en las intersecciones viales deberán respetar el ancho de las aceras; el cerramiento del predio se construirá sobre el arco resultante de aplicar un radio con dimensión igual al ancho de la mayor de las aceras. Ver gráfico N° 1.

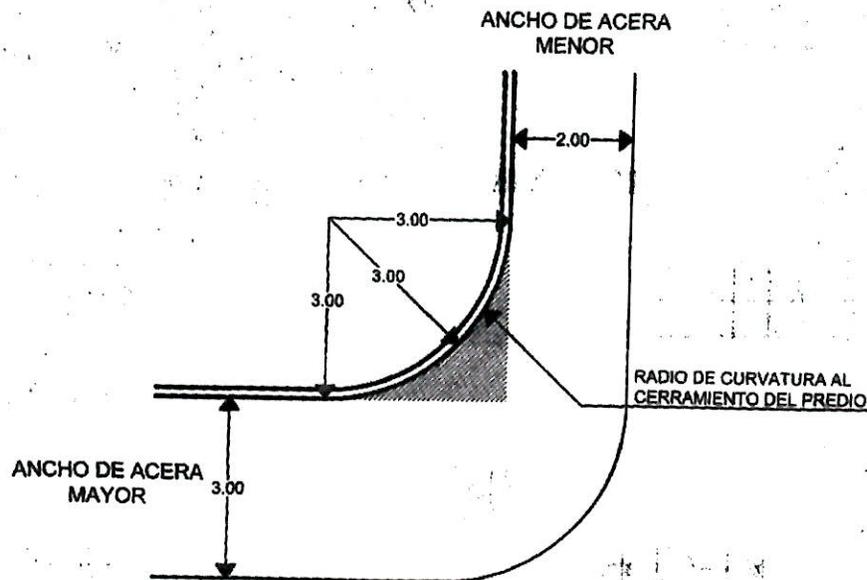


Gráfico N° 1



- *Radios de giro.- El radio de giro mínimo debe corresponder a la mínima trayectoria que requiere un vehículo para girar, así como del ángulo de deflexión. El diseño deberá realizarse adoptando normas internacionalmente reconocidas.*

Para radios mínimos de curvatura en los bordillos de aceras y en intersecciones viales se considerarán las siguientes especificaciones técnicas:

<i>En vías arteriales:</i>	<i>10.00 metros</i>
<i>Entre vías arteriales y colectoras:</i>	<i>10.00 metros</i>
<i>En vías colectoras:</i>	<i>7.00 metros</i>
<i>Entre vías colectoras y vías locales:</i>	<i>7.00 metros</i>
<i>En vías locales:</i>	<i>5.00 metros</i>

- *Curvas o elementos que faciliten el retorno.- Las vías vehiculares que no tengan continuidad terminarán en curva o espacios que faciliten el retorno asegurando la comodidad de las maniobras de los conductores de vehículos. Las soluciones pueden resolverse en terminaciones cuadrada, rectangular, circular, circular lateral, tipo T, tipo Y, y en rama principalmente. Ver gráficos N° 2, 3 y 4.*

El diseño de las curvas de retorno se realizará en base a la siguiente fórmula:

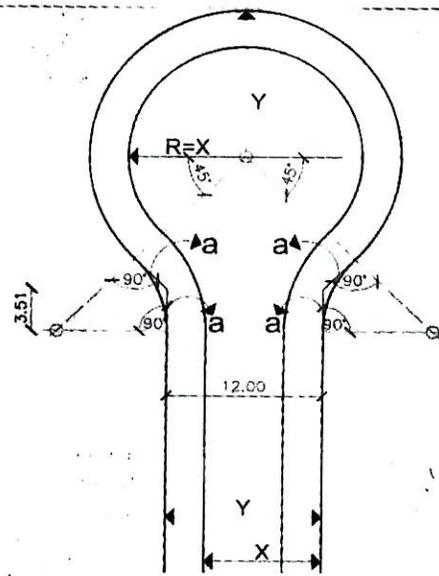
$$r = c + a \text{ donde:}$$

r: es el radio interno (bordillo de acera) de la curva de retorno

c: es el ancho de la calzada

a: es el ancho de una acera

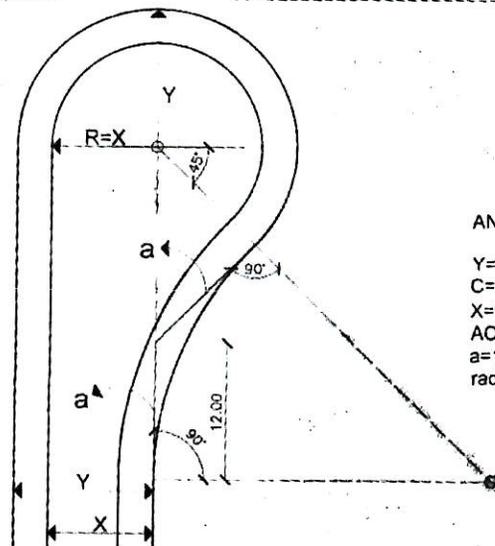




EJEMPLO
ANCHO DE VIA=12m

Y=12m
C=CALZADA 6m
X=9=R=radio interno
ACERA= 3m c/lado
a=3.51m
radio=c+1 acera

Gráfico N° 2



EJEMPLO
ANCHO DE VIA=12m

Y=12m
C=CALZADA 6m
X=9=R=radio interno
ACERA= 3m c/lado
a=12m
radio=c+1 acera

Gráfico N° 3



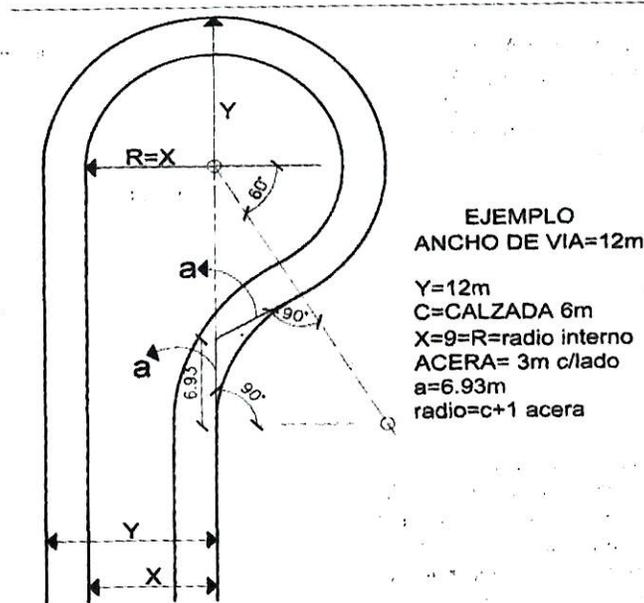


Gráfico N° 4

1.4. REDES DE INFRAESTRUCTURA

1.4.1. GENERALIDADES

- Los proyectos de instalación de redes de agua potable y alcantarillado, incluyendo las acometidas domiciliarias, así como los de instalación de las redes de distribución de energía eléctrica para servicio domiciliario y alumbrado de calles, serán revisados y aprobados Dirección de Gestión de Planificación y Obras Públicas y la Empresa Eléctrica Centro Sur.
- Las urbanizaciones se someterán a las normas y disposiciones de prevención de incendios del Cuerpo Municipal de Bomberos de Tiwintza.
- Todo urbanizador construirá y entregará sin costo a la Municipalidad las redes de infraestructura.

1.4.2. SISTEMA DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE

- *Abastecimiento:* Para el abastecimiento de habilitaciones de suelo o edificaciones, el agua se captará directamente de la red pública, y en caso de autoabastecimiento se captará de una fuente específica propia aprobada por la Dirección de Gestión de Planificación y Obras Públicas.

- *Red de Distribución:* El diseño de las redes de distribución de agua potable para las habilitaciones de suelo es de exclusiva responsabilidad de la GAD Municipal de Tiwintza, para lo cual el proyectista solicitará a la Dirección de Gestión de Planificación y Obras Públicas la aprobación del diseño y presupuesto de la red.
- *Diseño:* Los proyectos de abastecimiento de agua potable serán diseñados de acuerdo a la normativa vigente "Normas de diseño de sistemas de agua potable MIDUVI", en las que se estipulan los parámetros a ser considerados para los estudios y diseños de cada uno de los elementos que conforman los sistemas de abastecimientos de agua potable. Se establecen además los procedimientos generales que debe seguir un proyecto desde su identificación, perfil, prefactibilidad, factibilidad y diseño definitivo para construcción.

1.4.3. SISTEMA DE ALCANTARILLADO

- *Planificación:* Si el proyecto se localiza junto a ríos o quebradas, observará la separación que dispone la normativa vigente; el trazado urbanístico considerará una calle inmediatamente después de dicha franja de separación para la implementación de las redes marginales y demás servicios; sólo a partir de esta calle se podrán desarrollar las construcciones.

Para asegurar el buen funcionamiento del sistema, el proyecto urbanístico de calles evitará crear puntos críticos que pongan en riesgo a la población por la acumulación y acción de las aguas tales como:

Curvas de retorno sin salida para las aguas lluvias de las calles.

Depresiones intermedias en las rasantes de las calles, sin dar salida para aguas lluvias y sanitarias.

Trazados alimétricos de las rasantes sin considerar las mínimas pendientes establecidas para el escurrimiento de las aguas lluvias superficiales.

Pasajes estrechos que impiden el ingreso del equipo mecánico para el mantenimiento de la red y sumideros.

Espacios verdes sin ingreso.

- *Por ningún concepto las redes de alcantarillado público podrán planificarse dentro de viviendas o áreas privadas, sólo deberán implementarse en calles o pasajes; y,*
- *Diseño:* Los proyectos de alcantarillado serán diseñados de acuerdo a la normativa vigente "Normas de Diseño de Sistemas de Alcantarillado MIDUVI", en las que se estipulan los parámetros a ser considerados para los estudios y diseños de cada uno de los elementos que conforman los sistemas de alcantarillado, así como los procedimientos generales que debe seguir un



proyecto desde su identificación, perfil, prefactibilidad, factibilidad y diseño definitivo para construcción.

6. DEFINICIONES

- Para la correcta interpretación y aplicación de esta Normativa se observarán las siguientes definiciones:

ACERA: Parte lateral de la vía pública comprendida entre la línea de fábrica y la calzada, destinada al tránsito exclusivo de peatones.

ACTUACIÓN ARQUITECTÓNICA/URBANA: Modo de participación general de carácter institucional o particular público o privado en función de planes, programas, proyectos y mediante intervenciones normadas por leyes, ordenanzas y convenios.

ALCANTARILLA: Tubo, cuneta, canal o cualquier otro elemento, de carácter público, para evacuar aguas servidas, lluvias o subterráneas. Sistema de drenaje.

ANCHO DE VIA: Es la distancia horizontal del espacio de uso público medida entre las líneas de fábrica. Comprende la calzada y las aceras.

ÁREA BRUTA A URBANIZAR O SUBDIVIDIR: Corresponde al área total del predio a urbanizarse o subdividirse.

ÁREA DE LOTES A ESCRITURAR EN HABILITACIÓN DEL SUELO: Es la suma del área útil (neta) urbanizable más las áreas de protección.

ÁREA DE AFECTACIÓN: Son aquellas producidas por el paso o ampliación de vías o pasajes.

ÁREAS DE CONTRIBUCIÓN COMUNITARIA: Son aquellas que son entregadas a la Municipalidad mediante escritura pública por efecto de la habilitación del suelo en subdivisiones y urbanizaciones.

ÁREAS DE PROTECCIÓN ESPECIAL: Son aquellas determinadas por el paso de oleoductos, poliductos, líneas eléctricas de alta tensión, canales de aducción, canales de riego, OCP.

ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA: Área periférica a la ciudad y a las cabeceras parroquiales con usos urbanos en diferentes grados de consolidación. Corresponde a suelo urbanizable de acuerdo al Plan de Ordenamiento Territorial y se incorporan al área o suelo urbano por etapas.

ÁREA URBANA: Es aquella en la cual se permiten usos urbanos y cuentan o se hallan dentro del radio de cobertura de los servicios básicos de alcantarillado, agua potable, energía eléctrica, telefonía, recolección de basura y otros similares. Se denomina también Suelo Urbano.

ÁREA ÚTIL (NETA) URBANIZABLE: Es el resultado de descontar del área bruta urbanizable del terreno las áreas de vías y/o pasajes, las áreas correspondientes a afectaciones de vías y derechos de vías, áreas de protección de quebradas, ríos, las áreas de protección especial: oleoductos, poliductos, líneas de alta tensión, canales de aducción a centrales hidroeléctricas, acueductos y canales de riego.

AVENIDA: Vía urbana de doble sentido dividida por un parterre central.

BORDE SUPERIOR DE QUEBRADA: Corresponde a la línea formada por la sucesión de los puntos más altos que delimita los lados de la quebrada.



BORDILLO: Faja o cinta de piedra u hormigón que forma el borde de una acera.

CALLE/CAMINO/SENDERO: Vía pública para la circulación de personas y el tránsito de vehículos.

CALZADA: Área de la vía pública comprendida entre los bordes de caminos, bermas o espaldones, bordillos y/o aceras destinada al tránsito de vehículos.

CERCA: (de cercar). Vallado, tapia o muro que se pone alrededor de algún sitio, heredad o casa para su resguardo o división.

CERTIFICADO DE AFECTACION Y LICENCIA URBANÍSTICA (IRM): Es el documento emitido por la Administración Municipal que contiene los datos de un predio, las especificaciones obligatorias para fraccionar el suelo y las especificaciones obligatorias para la construcción de un edificio.

COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS PLANTA BAJA): Es la relación entre el área construida computable en planta baja y el área total del lote.

COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO TOTAL (COS TOTAL): Es la relación entre el área construida computable total y el área del lote.

COOTAD: Código Orgánico De Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

COPFP: Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas

DEFINICIÓN VIAL: Acción técnica para precisar la implantación de una vía.

DERECHO DE VÍA: Es una faja de terreno colindante a la vía destinada para la construcción, conservación ensanchamiento, mejoramiento o rectificación de vías. Esta área se mide desde el eje vial y es independiente del retiro de construcción, Según lo establecido en la ley de caminos el derecho de vía consiste en la facultad de ocupar, en cualquier tiempo, el terreno necesario para la construcción, conservación, ensanchamiento, mejoramiento o rectificación de caminos.

De manera general, el derecho de vía se extenderá a veinticinco metros, medidos desde el eje de la vía hacia cada uno de los costados, distancia a partir de la cual podrá levantarse únicamente el cerramiento; debiendo, para la construcción de vivienda, observarse un retiro adicional de cinco metros. En casos particulares de vías de mayor importancia, se emitirá el Acuerdo Ministerial que amplíe el derecho de vía según las necesidades técnicas, además queda absolutamente prohibido a los particulares, construir, plantar árboles o realizar cualquier obra en los terrenos comprendidos dentro del derecho de vía salvo cuando exista autorización del Ministerio de Obras Públicas y con excepción de los cerramientos que se efectuarán con material que sean fácilmente transportables a otro lugar, tales como las cercas de malla de alambre o de alambre de púas

EDIFICIOS DE USO PÚBLICO: Son los edificios destinados a la prestación de servicios públicos por entidades públicas sean éstos: comercios, o equipamientos.

EQUIPAMIENTO: Espacio construido o abierto destinado al desarrollo de diversas actividades colectivas no residenciales.

FAJA DE TERRENO MUNICIPAL: Es un área de terreno generalmente remanente por la construcción de una vía o habilitación de suelo, que no cumple con las dimensiones mínimas de frente - fondo, ni las condiciones de lote mínimo establecidas por la zonificación, presenta una morfología donde no se pueden aplicar dichas regulaciones y no es útil para implementar



equipamiento alguno del POT vigente por parte de la municipalidad. Su adjudicación se realizará cumpliendo los procedimientos establecidos en el COOTAD y los reglamentos correspondientes.

FRENTE DE LOTE: Es la longitud del lado de un predio adyacente a una vía, que establece el límite entre el dominio público y el dominio privado.

FRENTE MÍNIMO DE LOTE: Es el frente del lote establecido por la zonificación.

FUENTE DE AGUA: Elemento arquitectónico y/o escultórico de equipamiento del espacio público, el cual recibe y emana agua.

HABILITANTE: Es un acto administrativo mediante el cual se le otorga a una persona natural o jurídica la autorización para habilitar o edificar.

HABITABLE: Que puede habitarse cumpliendo con los requerimientos establecidos para tal condición.

INTEGRACIÓN URBANA: Tratamiento de unificación armónica de los componentes de un conjunto urbano o patrimonial. También se aplica en los casos de nuevas edificaciones que se van a incorporar a un contexto urbano existente.

INTERVENCIÓN: Cualquier tipo de actuación específica simple o compleja a nivel urbano o arquitectónico. Constituye una actividad técnica sujeta al cumplimiento de normas.

LICENCIA URBANÍSTICA DE HABILITACIÓN DEL SUELO: La Permiso de construcción de Habilitación del Suelo es el acto administrativo mediante el cual el GAD Municipal de Tiwintza autoriza a su titular el ejercicio de su derecho a habilitar el suelo.

LÍMITE DE USO: Se entiende el número máximo de personas que pueden usar sin causar deterioro o alteración al equipamiento.

LÍNEA DE FÁBRICA: Lindero entre un lote y las áreas de uso público.

LINDERO: Es el límite definido legalmente entre una propiedad pública, comunal o privada con otra.

LOTE/PREDIO: Terreno limitado por propiedades vecinas con acceso a una o más áreas de uso público, que deberán cumplir con ciertas dimensiones y condiciones de edificabilidad establecidas por la zonificación del sector para la implantación de construcciones.

LOTE MÍNIMO: Es el área mínima de terreno establecida por la zonificación para el proceso normativo de edificación o de subdivisión.

MANZANA: Es el área mínima del trazado en damero, limitada por espacios de uso público.

NIVEL NATURAL DEL TERRENO: Topografía natural de terreno sin intervención.

PARTERRE: Vereda o isla de seguridad central en las vías, que dividen el sentido y/o flujo de circulación vehicular y puede servir de refugio a los peatones.

PASAJE PEATONAL: Vía destinada a uso exclusivo de peatones, con posible acceso restringido de vehículos.

PLATAFORMA ATERRAZADA: Área de terreno horizontal resultante del aterrazamiento realizado en terrenos con pendiente positiva o negativa limitada en su longitud total en el sentido de la pendiente, entre el nivel natural del terreno y el talud vertical.

REGULARIZACIÓN: Acción y efecto de regularizar.

REGULARIZAR: Regular, ajustar o poner en orden.



REESTRUCTURACIÓN: Intervención que se realiza con el fin de devolver las condiciones de resistencia y estabilidad de todas las partes afectadas de una edificación, en especial de bienes patrimoniales.

REESTRUCTURACIÓN URBANA: Intervención para lograr la articulación y vinculación de los elementos constitutivos que forman un tramo, debido a rupturas ocasionadas por intervenciones urbanas y modificaciones de la edificación de un segmento urbano.

REHABILITACIÓN ARQUITECTÓNICA: recuperación o puesta en valor de una construcción, bien o conjunto patrimonial mediante obras y modificaciones que, sin desvirtuar sus condiciones originales, mejoran sus cualidades funcionales, estéticas, estructurales, de habitabilidad o de confort, así como la integración con su entorno.

RETIRO DE CONSTRUCCIÓN: Distancia comprendida entre los linderos y las fachadas de una edificación establecida por el POT vigente

SECTOR URBANO: Área con características homogéneas en su estructura de usos y ocupación de suelo precedido por antecedentes históricos de su origen y establecido para el planeamiento urbano.

SUBDIVISIÓN: Fraccionamiento de un terreno hasta en 10 lotes, excluido el de contribución a la Municipalidad.

SUELO URBANO: Es aquel que cuenta con vías, redes de servicios e infraestructuras públicas y que tenga ordenamiento urbanístico definido y aprobado mediante ordenanza por el Concejo Cantonal y equivale al área o zona urbana.

SUELO DE EXPANSIÓN URBANA: Son aquellas áreas que se destinan al crecimiento urbano previsible. El suelo urbanizable debe ser considerado como equivalente a suelo en área de expansión urbana.

SUELO RURAL: Son aquellas áreas que por sus condiciones naturales, sus características ambientales, de paisaje, turísticas, históricas y culturales, su valor productivo, agropecuario, forestal o minero no pueden ser incorporadas como suelo urbano y de expansión urbana.

TALUD: Inclinación o declive del paramento de un muro o de un terreno.

TERRENOS CON PENDIENTE POSITIVA: Es todo terreno cuyo nivel natural inclinado es superior al nivel de la acera.

TERRENOS CON PENDIENTE NEGATIVA: Es todo terreno cuyo nivel natural inclinado es inferior al nivel de la acera.

UNIDAD AMBIENTAL: Son sectores del territorio relativamente homogéneos que se comportan como la proyección externa de un ecosistema que subyace, y se adoptan como unidades básicas en el diagnóstico del medio físico y a lo largo de todo el proceso de toma de decisiones. Se definen y nombran por sus rasgos fundamentales, sin que falte la geomorfología y el recubrimiento vegetal, pues en definitiva se trata de una combinación entre la base geomorfológica, el recubrimiento vegetal y el uso del suelo.

URBANIZACIÓN: Terreno dividido en áreas menores (más de 10 lotes), y habilitado con infraestructura básica.

USO DEL SUELO: Uso asignado a una zona o sector del territorio cantonal.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE TIWINTZA

USO DE SUELO COMPATIBLE O PERMITIDO: Es aquel cuya implantación puede coexistir con el uso de suelo principal sin perder esta ninguna de las características que son propias dentro del sector delimitado.

USO DE SUELO PRINCIPAL: Es aquel señalado por la zonificación como obligatorio y predominante.

USO DE SUELO PROHIBIDO: Es aquel que se contrapone al uso principal asignado en la zonificación, por lo cual se prohíbe su implantación.

VÍA PÚBLICA: Espacio destinado para la circulación peatonal y/o vehicular.

VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL: Se entenderá a aquella que siendo propuesta por el sector público o privado tenga como objetivo básico la oferta de soluciones tendientes a disminuir el déficit habitacional de sectores populares.

ZONIFICACIÓN: Asignación de uso y forma de ocupación y edificabilidad territorial a sectores o zonas determinadas caracterizadas por una conformación homogénea funcional o morfológica.

Dada y firmada en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tiwintza, a los 14 días del mes de febrero de 2013.


Lic. Bosco Francisco Unkuch.
ALCALDE DEL GOBIERNO
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE TIWINTZA.


Ab. Rubén Santiago Cárdenas P.
SECRETARIO DEL CONCEJO
MUNICIPAL.





Certificación:

Certifico que **“La Ordenanza que Establece el Régimen del Suelo en el Cantón Tiwintza”** fue conocida, discutida y aprobada por el Legislativo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tiwintza, en dos debates, realizados el 04 de febrero de 2013, y, 14 de febrero de 2013. LO CERTIFICO.-

Ab. Rubén Santiago Cárdenas P.
**SECRETARIO DEL CONCEJO
MUNICIPAL.**



Sanción:

En el despacho de la Alcaldía del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tiwintza, hoy 19 de febrero de 2013, siendo las 11H58, en ejercicio de lo establecido en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Sanciono **“La Ordenanza que Establece el Régimen del Suelo en el Cantón Tiwintza”** y ordeno su publicación en la Gaceta Oficial Municipal y en el Registro Oficial del Ecuador. Cúmplase.-

Lic. Bosco Francisco Unkuch P.
**ALCALDE DEL GOBIERNO
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE TIWINTZA.**



Certificación:

Certifico que el día de hoy 19 de febrero de 2013, al ser las 11h58, el Lic. Bosco Francisco Unkuch, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tiwintza, proveyó y firmó **“La Ordenanza que Establece el Régimen del Suelo en el Cantón Tiwintza”**, ordenando su publicación en la Gaceta Oficial Municipal y en el Registro Oficial del Ecuador. Lo Certifico.- Ab. Rubén Santiago Cárdenas. Lo Certifico.-

Ab. Rubén Santiago Cárdenas P.
**SECRETARIO DEL CONCEJO
MUNICIPAL.**



[Faint handwritten notes in the top right corner]

LIBRARY OF THE
UNIVERSITY OF
MICHIGAN
ANN ARBOR, MICHIGAN

