



DIRECCION DE PLANIFICACIÓN

ADMINISTRACIÓN 2014 – 2019



EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE LAGO AGRIO

CONSIDERANDO:

Que, el Art. 238 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que los Gobiernos Autónomos Descentralizados gozan de autonomía política, administrativa y financiera;

Que, el numeral 2 del Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador establece como competencias exclusivas del GAD Municipal el "Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón";

Que, el numeral 6 del Art. 276 de la Constitución de la República del Ecuador establece como uno de los objetivos del régimen de desarrollo promover un ordenamiento territorial equilibrado y equitativo que integre y articule las actividades socioculturales, administrativas, económicas y de gestión, y que coadyuve a la unidad del Estado;

Que, el artículo 409 de la Constitución de la República del Ecuador determina la conservación del suelo como un tema de interés público y prioridad nacional, en especial su capa fértil y la obligación de establecer un marco normativo para su protección y uso sustentable que prevenga su degradación, en particular la provocada por la contaminación, la desertificación y la erosión;

Que, el artículo 415 de la Carta Fundamental dispone que el Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados deberán adoptar políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes;

Que, el literal c) del Art. 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala: "Funciones.- Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes:

- c) Establecer el régimen de uso del uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales..."

Que, de conformidad con lo que establece los literales x) del Art. 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, al Concejo Municipal, le corresponde regular y controlar mediante la expedición de ordenanzas, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia.





DIRECCION DE PLANIFICACIÓN

ADMINISTRACIÓN 2014 – 2019



Que, el Artículo 424 del COOTAD señala: "**Área verde, comunitaria y vías.**- En las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser entregadas, por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano como bienes de dominio y uso público.

Se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinado exclusivamente para áreas verdes al menor el cincuenta por ciento de la superficie entregada. Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización.

La entrega de áreas verde, comunitarias y de vías no excederá del treinta y cinco por ciento (35%) del área útil urbanizable del terreno o predio.

En el caso de predios con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados, la municipalidad o distrito metropolitano, podrá optar entre exigir la entrega de porcentaje establecido en los incisos previos de áreas verdes y equipamiento comunitario del área útil del terreno o su compensación en dinero según avalúo catastral del porcentaje antes indicado, de conformidad con lo establecido en la ordenanza municipal correspondiente. Con estos recursos la municipalidad deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y obras para su mejoramiento.

En las áreas consolidadas, los bienes de dominio y uso público destinados a área verdes, podrán ser cambiados de categorías exclusivamente a favor de instituciones públicas para consolidar y construir equipamientos públicos de conformidad con lo que establezca en su normativa el Gobierno Autónomo Descentralizado. La institución pública beneficiaria tendrá la obligación de compensar el equivalente al valor del bien que recibe, en base al avalúo realizado por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano".

Que, el Artículo 458 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que los gobiernos autónomos descentralizados tomarán todas las medidas administrativas y legales necesarias para evitar invasiones o asentamientos ilegales, para lo cual deberán ser obligatoriamente auxiliados por la fuerza pública; seguirán las acciones legales que correspondan para que se sancione a los responsable.

Que, el Artículo 470 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que: "El Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, en cualquier división o fraccionamiento de suelo rural de expansión urbana o suelo urbano, exigirá que el propietario dote a los predios resultantes de infraestructura básica y vías de acceso, los que serán entregados al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano. Según el caso, se aplicará el régimen de propiedad horizontal y demás normas de convivencia existentes para el



DIRECCION DE PLANIFICACIÓN

ADMINISTRACIÓN 2014 – 2019



efecto, que se regularán mediante este Código y las ordenanzas."

Que, el numeral 8 del Art. 4 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, publicada en el Registro Oficial Suplemento 790 de 05-jul-2016, que enuncia "8. Fraccionamiento, partición o subdivisión. Son los procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios predios a través de una autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, que viabiliza el registro e individualización de predios, solares o lotes resultantes, los cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en el respectivo plan de uso y gestión de suelo."

Que, los numerales 1,4 y 5 del Art. 7 la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial- Uso y Gestión de Suelo, determina: "Implicaciones de la función social y ambiental de la propiedad. Para efectos de esta Ley, la función social y ambiental de la propiedad en el suelo urbano y rural de expansión urbana implica:

1. La Obligación de realizar las obras de urbanización y edificación, conforme con la normativa y planeamiento urbanístico y con las cargas urbanísticas correspondientes.
4. El control de prácticas especulativas sobre bienes inmuebles y el estímulo a un uso socialmente justo y ambientalmente sustentable del suelo.
5. La promoción de condiciones que faciliten el acceso al suelo con servicios a la población con ingresos medios y bajos..."

Que, es deber de la Municipalidad ejercer un control adecuado de planificación a fin de que exista un desarrollo armónico en la periferia del límite urbano.

Que, el **GREMIO DE ARTESANOS PROFESIONALES DE RADIO Y TELEVISIÓN DE SUCUMBÍOS** es propietario del predio ubicado en la Parroquia Nueva Loja, Cantón Lago Agrio, Provincia de Sucumbíos, en cumplimiento a las disposiciones constitucionales legales; presenta al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Lago Agrio, el proyecto de subdivisión denominado LEGALIZACION DE LOS PLANOS DE LA LOTIZACION "LOS CEDROS", para su respectiva aprobación y legalización.

En uso de las atribuciones legales conferidas por el Artículo 240, inciso primero de la Constitución de la República del Ecuador; en concordancia con el Artículo 57 letra a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización:

EXPIDE:

LA ORDENANZA QUE AUTORIZA LA LEGALIZACION DE LOS PLANOS DE LA LOTIZACION "LOS CEDROS" DE LA PARROQUIA NUEVA LOJA

Art. 1.- Facultase a: **BONE CARVAJAL HERNAN** en calidad de Presidente del Gremio de Artesanos Profesionales de Radio y Televisión de Sucumbíos y representante de la



DIRECCION DE PLANIFICACIÓN

ADMINISTRACIÓN 2014 – 2019



Lotización "**LOS CEDROS**", para que fraccionen el inmueble ubicado en la Parroquia Nueva Loja, Cantón Lago Agrio, Provincia de Sucumbíos.

Linderos y dimensiones lote global:

- Norte** : En 100,00 metros con el Predio N° 02
- Sur** : En 100,00 metros con la Calle Sin Nombre
- Este** : En 150,00 metros con el Predio N° 02
- Oeste** : En 150,00 metros con el Predio N° 05

Con una superficie de: 15.000,00 m²

Representada legalmente para los efectos jurídicos que se originan de esta ordenanza por BONE CARVAJAL HERNAN en calidad de Presidente del Gremio de Artesanos Profesionales de Radio y Televisión de Sucumbíos y representante de la Lotización "**LOS CEDROS**" y en adelante se les denominará EL LOTIZADOR, la misma que se sujetará a lo dispuesto en la Ley y esta Ordenanza.

Art. 2.- El inmueble fue adquirido en la forma determinada en el título de dominio que a continuación se describe:

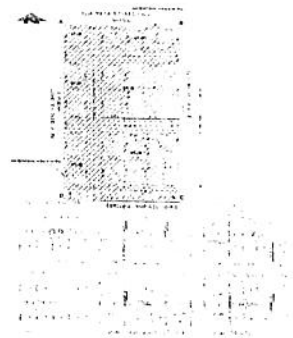
Escritura pública celebrada en la Notaría Segunda del Cantón Lago Agrio a cargo de la Doctora Wilma Salazar Jaramillo, el siete de octubre del dos mil trece e inscrita con fecha ocho de octubre del mismo año en el Registro de la Propiedad del Cantón Lago Agrio que se agregan a esta ordenanza como documento habilitante.

El inmueble ya indicado se encuentra a la fecha libre de todo gravamen que limite su dominio y goce.

Art. 3.- Lotización "**LOS CEDROS**" **PARROQUIA NUEVA LOJA**, se encuentra ubicada junto a la Lotización Mario Guerrero de la Parroquia Nueva Loja, Cantón Lago Agrio, Provincia de Sucumbíos, comprendida dentro de los siguientes linderos:

Datos Georeferenciales

CUADRO DE COORDENADAS		
VERTICE	X	Y
A	289998.74	10011802.80
B	290098.74	10011802.80
C	290098.74	10011652.80
D	289998.74	10011652.80





DIRECCION DE PLANIFICACIÓN

ADMINISTRACIÓN 2014 – 2019



Área total : 1000,00 m²
N° de lotes : 02 unidades.

MANZANA N° 05

Norte : 20,00 metros con la Calle A.
Sur : 20,00 metros con la Calle B.
Este : 50,00 metros con la Calle General Subia.
Oeste : 50,00 metros con José Vicente Soto.

Área total : 1000,00 m²
N° de lotes : 02 unidades.

MANZANA N° 06

Norte : 20,00 metros con Olga María Vicente Soto.
Sur : 20,00 metros con la Calle A.
Este : 20,00 metros con la Calle General Subia.
Oeste : 20,00 metros con José Vicente Soto.

Área total : 400,00 m²
N° de lotes : 01 unidad.

Art. 5.- Las obras de lotización deberán ser ejecutados por el lotizador del predio, bajo su exclusiva responsabilidad y dentro los plazos establecidos en el cronograma de trabajo, que para cuyo efecto presentará la Municipalidad; de conformidad a lo indicado en el Art. 470 del COOTAD.

Art. 6.- Las áreas vedes y comunales entregadas a la Municipalidad no podrán ser menores al 15% del área lotizada, las mismas que podrán dividirse de acuerdo a las especificaciones técnicas de la Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial y que éstas para efecto de la Lotización, serán determinadas en cuerpos, cuyos linderos son los siguientes:

MANZANA N° 02 – PREDIO N° 01 (AREA VERDE)

Norte : 45,00 metros con la Calle A.
Sur : 45,00 metros con la Calle B.
Este : 50,00 metros con Olga María Vicente Soto.
Oeste : 25,00 metros con el Predio N° 02 y 25,00 metros con el Predio N°03

Área total : 2250,00 m²
N° de lotes : 01 unidad

El área verde da una superficie total de 2.250,00 m² misma que representa el 15%; para lo cual el Gobierno Municipal por medio de sus representantes legales, acepta la transferencia de dominio de las áreas antes mencionadas, y su uso no podrá ser cambiado en futuro bajo ningún pretexto; de conformidad a lo indicado en el inciso primero del Art 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.





DIRECCION DE PLANIFICACIÓN

ADMINISTRACIÓN 2014 – 2019



RESUMEN GENERAL DE AREAS		
AREA LOTES	8310,00	55%
AREA VERDE	2250,00	15%
AREA DE CALLES	4440,00	30%
AREA TOTAL	15.000,00	100%

RESUMEN AREA UTIL		
AREA DE LOTES	8.310,00	79%
AREAS VERDES	2.250,00	21%
AREA TOTAL	10.560,00	100%

Art. 4.-Número de predios: 18 (Diez y ocho)

MANZANA N° 01

Norte : 68,00 metros con Olga María Vicente Soto.
Sur : 68,00 metros con la Calle A.
Este : 20,00 metros con Olga María Vicente Soto.
Oeste : 20,00 metros con la Calle General Subia.

Área total : 1360,00 m²
N° de lotes : 03 unidades.

MANZANA N° 02

Norte : 68,00 metros con la Calle A.
Sur : 68,00 metros con la Calle B.
Este : 50,00 metros con Olga María Vicente Soto.
Oeste : 50,00 metros con la Calle General Subia.

Área total : 3400,00 m²
N° de lotes : 03 unidades.

MANZANA N° 03

Norte : 68,00 metros con la Calle B.
Sur : 68,00 metros con la Calle C.
Este : 50,00 metros con Olga María Vicente Soto.
Oeste : 50,00 metros con la Calle General Subia.

Área total : 3400,00 m²
N° de lotes : 07 unidades.

MANZANA N° 04

Norte : 20,00 metros con la Calle B.
Sur : 20,00 metros con la Calle C.
Este : 50,00 metros con la Calle General Subia.
Oeste : 50,00 metros con José Vicente Soto.



DIRECCION DE PLANIFICACIÓN

ADMINISTRACIÓN 2014 – 2019



Art. 7.- El Lotizador es responsable de la ejecución de apertura de calles, lastrado y electrificación; así como lo señalado en el Art. 470 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD.

Art. 8.- Cualquier construcción nueva en los lotes, podrá ser realizada bajo las siguientes condiciones:

- Existencia de servicios básicos de Agua Potable y Alcantarillado y permisos de construcción.

Art. 9.- Se prohíbe la subdivisión de los lotes en una superficie menor a 300 m², que contempla la Normativa Urbana que se establece para esta lotización: Normativa R1 302 A; es decir:

- Lote mínimo	: 300,00 metros cuadrados
- Frente mínimo	: 12,00 metros
- Retiro frontal	: 5,00 ml
- Retiro lateral (1)	: 3,00 ml
- Retiro lateral (2)	: 3,00 ml
- Retiro posterior	: 3,00 metros
- COS en planta baja	: 34%
- CUS	: 68%
- Nº pisos	: 2
- Altura máxima	: 6 ml
- Densidad Ref. (Hab./ha)	: - Neta: 60 - Bruta: 42

Art. 10.- La aprobación de la Lotización, presupone la utilización de terrenos propios y ninguna afectación a terceros. Si ello sucediere la responsabilidad será exclusiva de los lotizadores.

Art. 11.- En caso de incumplimiento de la Ordenanza de la Lotización respectiva, por parte del Lotizador, esta será derogada por el Concejo Municipal de Lago Agrio, previo el trámite de Ley.

Art. 12.- Sancionada esta Ordenanza, el propietario de la Lotización deberá en un plazo máximo de 60 días, protocolizarla en una Notaría e inscribirla en el Registro de la Propiedad del Cantón Lago Agrio, con el respectivo plano, a fin de que se abstengan de protocolizar e inscribir escrituras individuales de los predios que no se sujeten a lo previsto en la Ordenanza y al Plano respectivo.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- En el caso de comprobarse dolo, ocultamiento o falsedad en los documentos o planos presentados en el trámite, se declarará la automática nulidad de la presente Ordenanza: para tal efecto se aplicará el debido proceso.



DIRECCION DE PLANIFICACIÓN



ADMINISTRACIÓN 2014 – 2019

SEGUNDA.- El lotizador en un plazo no mayor de quince días a partir de la aprobación en segundo debate y sanción de la presente Ordenanza, entregará al GADMLA mediante escritura pública, todas las áreas verdes existentes y comunales en la Lotización "**LOS CEDROS**", de la Parroquia Nueva Loja, para que ingresen al patrimonio institucional; de no hacerlo, automáticamente queda suspendida la entrega de escrituras individuales de todos los predios, facultándose al Procurador Síndico Municipal realizar las acciones necesarias para el cumplimiento de la presente disposición, de ser necesario se notificará a las Notarías y Registro de la Propiedad del Cantón Lago Agrio.


TERCERA.- Una vez inscrita la Ordenanza de Aprobación de Planos en el Registro Público de la Propiedad del Cantón Lago Agrio, el lotizador obligatoriamente entregará a la Gestión de Avalúos y Catastros, copias de la Ordenanza y los Planos en los cuales deberá constar los sellos, firmas y fecha de aprobación de los mismos, con el fin de que se pongan las claves catastrales a los predios.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- Para la dotación de Agua Potable y Alcantarillado y otras obras urbanistas, el Lotizador deberá presentar y hacer aprobar en la Empresa Pública de Agua Potable y Alcantarillado, Gestiones de Obras Públicas y Planificación y Ordenamiento Territorial del GADMLA, los estudios respectivos; y en la ejecución debe existir la corresponsabilidad entre el Lotizador, ciudadanía y el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Lago Agrio, GADMLA.

SEGUNDA.- Una vez sancionada la presente Ordenanza, el propietario del fraccionamiento del suelo podrá iniciar con la apertura y lastrado de vías, tendido eléctrico y las obras de infraestructura básica sanitaria, según lo establece el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Lago Agrio, a los nueve días del mes de febrero de dos mil dieciocho.



Abg. Vinicio Vega Jiménez
ALCALDE DEL GADMLA



Dr. Benjamín Granda Sacapi
SECRETARIO GENERAL



DIRECCION DE PLANIFICACIÓN

ADMINISTRACIÓN 2014 – 2019



CERTIFICO.- El Suscrito Secretario General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, certifico: Que la presente **ORDENANZA QUE AUTORIZA LA LEGALIZACION DE LOS PLANOS DE LA LOTIZACION "LOS CEDROS" DE LA PARROQUIA NUEVA LOJA**, fue aprobada en primer y segundo debate, por el Concejo Municipal del cantón Lago Agrio, en las sesiones ordinarias de Concejo Municipal, de fechas ocho de diciembre de dos mil diecisiete y el nueve de febrero de dos mil dieciocho, en su orden respectivo.



Nueva Loja, 09 de febrero de 2018.

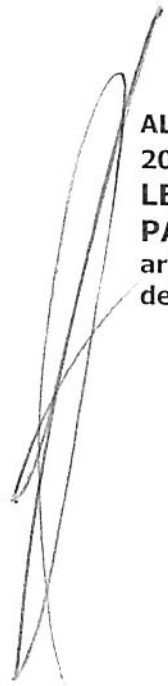

Dr. Benjamin Granda Sacapi
SECRETARIO GENERAL DEL GADMLA



Nueva Loja, a los quince días del mes de febrero de 2018, a las 16h40, al tenor de lo dispuesto en el inciso cuarto del artículo 322 del COOTAD, remito en tres ejemplares al señor Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Lago Agrio, la **ORDENANZA QUE AUTORIZA LA LEGALIZACION DE LOS PLANOS DE LA LOTIZACION "LOS CEDROS" DE LA PARROQUIA NUEVA LOJA**, para que en el término de ley lo sancione o la observe.


Sra. Carmen Rumipamba Yáñez
SECRETARIA GENERAL ENCARGADA




ALCALDÍA DEL CANTÓN LAGO AGRIO.- VISTO: Nueva Loja, quince de febrero de 2018, habiendo recibido en tres ejemplares la **ORDENANZA QUE AUTORIZA LA LEGALIZACION DE LOS PLANOS DE LA LOTIZACION "LOS CEDROS" DE LA PARROQUIA NUEVA LOJA**, sanciono expresamente su texto y al tenor del artículo 324 del COOTAD, dispongo su promulgación y publicación en la página WEB del Municipio del cantón Lago Agrio, para su vigencia.


Abg. Vinicio Vega Jiménez
ALCALDE DEL CANTÓN LAGO AGRIO





DIRECCION DE PLANIFICACIÓN

ADMINISTRACIÓN 2014 – 2019



CERTIFICO.- La Secretaria General encargada, del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Lago Agrio, certifico, que el señor Alcalde del cantón Lago Agrio, Ab. Vinicio Vega, proveyó, sancionó, firmó y ordenó la promulgación de la **ORDENANZA QUE AUTORIZA LA LEGALIZACION DE LOS PLANOS DE LA LOTIZACION "LOS CEDROS" DE LA PARROQUIA NUEVA LOJA**, el 15 de febrero de 2018.

Nueva Loja, 15 de febrero de 2018

Sra. Carmen Rumipamba Yánez

**SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LAGO AGRIO (E)**





DIRECCION DE PLANIFICACIÓN

ADMINISTRACIÓN 2014 – 2019



EXPOSICIÓN DE MOTIVOS DE LA ORDENANZA QUE AUTORIZA LA LEGALIZACIÓN DE LOS PLANOS DE LA LOTIZACIÓN "LOS CEDROS" PARROQUIA NUEVA LOJA



La Constitución de la República del Ecuador, reconoce el derecho de la población a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, que garantice la sostenibilidad y el buen vivir, *sumak kawsay*.

El Cantón Lago Agrio al estar situado en zona fronteriza de la República del Ecuador, se ha constituido en polo de desarrollo comercial y turístico que ofrece múltiples oportunidades de trabajo, por lo que actualmente aglutina a ecuatorianos de todas las provincias del país y ciudadanos extranjeros.

En esta jurisdicción se encuentra una creciente población, entre ellos los asentamientos humanos sin legalizar, situación que ha generado serios problemas de desarrollo urbanístico, en el crecimiento de la ciudad constituidos en verdaderos barrios, lotizaciones, asociaciones etc.

El nombre de "**LOS CEDROS**", se relaciona a que antiguamente habían en ese sector algunos árboles de cedro, en consecuencia en honor a ello se acordaron ponerle ese nombre.

La actual administración municipal tiene como política pública reconocer e incorporar a los asentamientos informales, conformados por sectores populares, mediante la legalización de la tenencia de la tierra, basada en la planificación de carácter integral y participativa, a fin de promover el desarrollo físico y socioeconómico del cantón en sus zonas urbanas y de expansión urbana.



REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD
DEL CANTÓN LAGO AGRIO

CLAVE

CERTIFICO

Hoy en el Tomo: CINCO, Folio: Doce, bajo el Número: Doce y anotado en el repertorio general con el número: Mil ciento setenta y ocho, queda inscrita la precedente **ORDENANZA QUE AUTORIZA LA LEGALIZACION DE LOS PLANOS DE LA LOTIZACION LOS CEDROS DE LA PARROQUIA NUEVA LOJA** de propiedad del **GREMIO DE ARTESANOS PROFESIONALES DE RADIO Y TELEVISION DE SUCUMBIOS.**

Nueva Loja, 2 de abril de 2018

Dr. Bayron Saritama Torres.
**REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD
DEL CANTON LAGO AGRIO**

Elaborado por: ROCIO ELIZALDE
FACTURA: 52797
HORA: 12:31:50



Dirección: Calle 12 de Febrero entre Venezuela y Cofanes

Teléfonos: (593) 06 2835208 ext. 406 - 407 - 408

Facebook: <https://www.facebook.com/RegistroPublicoDeLaPropiedadDeLagoAgrio>