



EXPOSICION DE MOTIVOS DE LA REFORMA A LA ORDENANZA QUE AUTORIZA LA LEGALIZACION DE LOS PLANOS DE LA LOTIZACION "25 OCTUBRE" PARROQUIA PACAYACU



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.

La Resolución de Concejo N° 226-GADMLA-2013, en el inciso 3 de la página 5 expone lo siguiente: "Fijar como plazo máximo hasta el mes de diciembre del año 2014, la recepción de pedidos para fraccionamientos o subdivisiones de predios como lotizaciones, previo cumplimiento de la normativa actual vigente referente al porcentaje de áreas verdes y comunales a favor del GADMLA; y a partir del mes de enero del año 2015 se receptaran pedidos de fraccionamientos, subdivisiones y urbanizaciones que se ubiquen dentro del área urbana o de expansión urbana de la ciudad de Nueva Loja y demás centros poblados del Cantón Lago Agrio, en forma obligatoria y de acuerdo al capítulo II del COOTAD referente al Fraccionamiento de Suelos y Reestructuración de Lotes, demás leyes y normas conexas."

La Jefatura de Control y Regulación de Urbanizaciones con Informe N° 163 J.C.R.U. 2018 de fecha 14 de mayo del 2018, da conocer que en el Art. 6 de la Ordenanza que Autoriza la Legalización de los Planos de la Lotización "25 de Octubre" Parroquia Pacayacu, consta el lote 1 de la Manzana 6 como área verde; no obstante el Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial Rural de Pacayacu a través del Oficio OFI-GADPRP-2018-086 del 7 de mayo del 2018 comunica que dicho predio es de su propiedad y solicita se revise el plano y se deje liberada el área en referencia. Hasta esa fecha se desconocía sobre la propiedad del GAD Parroquial Rural Pacayacu, debido que el propietario, el proyectista y dirigentes no informaron que este terreno tenía escrituras, no obstante lo incluyeron como área verde. La superficie correspondiente a las áreas verdes mediante escrituras públicas de fecha 28 de noviembre del 2017 transferidas a favor del GADMLA son únicamente del lote 01 manzana 01 y el lote 01 manzana 04 que corresponde al 17,88 % de la superficie útil de lotización, por lo cual se da cumplimiento a lo establecido en el Art. 424 del COOTAD.



La Ordenanza que Autoriza la Legalización de los Planos de la Lotización "25 de Octubre" Parroquia Pacayacu, sancionada el 19 de octubre del 2017.

EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE LAGO AGRIÓ

CONSIDERANDO:

Que, el Artículo 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 Artículo 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 Artículo 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 Artículo 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 el literal x) del Artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, al Concejo Municipal, le corresponde regular y controlar mediante la expendición de



ordenanzas, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia.

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

Que, el numeral 8 del Artículo 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 Artículo 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, la Ley Orgánica del Servicio Público de Energía Eléctrica en el Artículo 65.- Expansión eléctrica para urbanizaciones y similares, establece: La instalación de redes, estaciones de transformación, generación de emergencia y más obras necesarias para atender el servicio eléctrico en lotizaciones, urbanizaciones, edificios de propiedad horizontal y similares, serán de responsabilidad de los ejecutores de esos proyectos inmobiliarios.

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 REFORMA A LA ORDENANZA QUE AUTORIZA LA LEGALIZACION DE LOS PLANOS DE LA LOTIZACION "25 DE OCTUBRE" PARROQUIA PACAYACU

Art. 1.- Modifíquese el cuadro de áreas que consta en el Art. 3 (Resumen General de Áreas) y (Porcentaje para áreas verdes), por el siguiente:

RESUMEN AREA UTIL (CALCULO AREAS VERDES)			RESUMEN GENERAL DE AREAS		
AREA DE LOTES	95.068,22	82,12%	AREA LOTES	95068,22	57,54%
AREAS VERDES	20.694,50	17,88%	AREA VERDE	20694,50	12,53%
AREA TOTAL	115.762,72	100%	AREA DE CALLES	49451,72	29,93%
			AREA TOTAL	165.214,44	100%

Art. 2.- En el Art. 4 modifíquese el texto: "MANZANA NO 06 (LOTE 08-AREA VERDE)"; por el siguiente: "**MANZANA No 06**".

Art. 3.- En el Art. 6, elimínese el siguiente texto:

"MANZANA No 06 (LOTE 08 - AREA VERDE)

Norte : 32,00 metros con la calle 7.

Sur : 32,00 metros con la Calle 8.

Este : 57,69 metros con proyección de calle.

Oeste : 57.69 metros con la Calle B.

Área total : 1846.12 m²

No. de lotes : 01 unidad.

Y en el último inciso después de la frase "superficie total de", cámbiense lo siguiente "21,606.43 m²", por "20.694.50 m²".

Art. 4.- Deróguese el Artículo 7 de la Ordenanza que Autoriza la Legalización de Planos de la Lotización "25 de Octubre" Parroquia Pacayacu.

Art. 5.- Incorpórese una Disposición Transitoria con el siguiente texto: "Una vez aprobada en Segundo y Definitivo Debate, y Sancionada la Reforma a la Ordenanza que Autoriza la Legalización de los Planos de la Lotización "25 de octubre" de la Parroquia Pacayacu", el propietario de la Lotización deberá en un plazo máximo de 60 días, protocolizarla en la Notaría e inscribirla en el Registro de la Propiedad del cantón Lago Agrio, con el respectivo plano".



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

Abg. Vinicio Vega Jiménez
ALCALDE DEL GADMLA

Sra. Carmen Rumipamba Yáñez
SECRETARIA GENERAL (E)

CERTIFICO.- El Suscrito Secretario General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, certifico: Que la presente **REFORMA A LA ORDENANZA QUE AUTORIZA LA LEGALIZACION DE LOS PLANOS DE LA LOTIZACION "25 DE OCTUBRE" PARROQUIA PACAYACU**, fue aprobada en primer y segundo debate, por el Concejo Municipal del cantón Lago Agrio, en las sesiones ordinarias del Concejo Municipal, de fechas tres de agosto de dos mil dieciocho y catorce de septiembre de dos mil dieciocho, en su orden respectivo.

Nueva Loja, 24 de septiembre de 2018.


Dr. Benjamín Granda Sacapi
SECRETARIO GENERAL DEL GADMLA

Nueva Loja, a los veinticuatro días del mes de septiembre de 2018, a las 09h10, 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 **REFORMA A LA ORDENANZA QUE AUTORIZA LA LEGALIZACION DE LOS PLANOS DE LA LOTIZACION "25 DE OCTUBRE" PARROQUIA PACAYACU**, para que en el término de ley lo sancione o la observe.

Dr. Benjamín Granda Sacapi
SECRETARIO GENERAL



ALCALDÍA DEL CANTÓN LAGO AGRIO.- VISTO: Nueva Loja, veinticinco de septiembre de 2018, habiendo recibido en tres ejemplares de la **REFORMA A LA ORDENANZA QUE AUTORIZA LA LEGALIZACION DE LOS PLANOS DE LA LOTIZACION "25 DE OCTUBRE" PARROQUIA PACAYACU**, 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.


ALCALDÍA

Abg. Vinicio Vega Jiménez
ALCALDE DEL CANTÓN LAGO AGRIO

CERTIFICO.- En mi calidad de Secretario General, del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Lago Agrio, certifico, que el señor Alcalde del cantón Lago Agrio, Abg. Vinicio Vega, proveyó, sancionó, firmó y ordenó la promulgación de la ordenanza que antecede, el veinticinco de septiembre de 2018.

Nueva Loja, 25 de septiembre de 2018


SECRETARÍA GENERAL

Dr. Benjamín Granda Sacapi
SECRETARIO GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LAGO AGRIO

2018	21	01	01	P06198
AÑO	PROVINCIA	CANTÓN	NOTARIA	SECUENCIA



M/E

RAZON DE PROTOCOLIZACION.- En la ciudad de Nueva Loja, cantón Lago Agrio, provincia de Sucumbíos, República del Ecuador, hoy treinta y uno de octubre del dos mil dieciocho, ante mí, **Doctor: Juan Carlos Pastor Guevara, NOTARIO PRIMERO DEL CANTÓN LAGO AGRIO**, a petición de la parte interesada y habiéndose cumplido los preceptos legales del caso, **PROTOCOLIZO** el documento denominado la “**REFORMA A LA ORDENANZA QUE AUTORIZA LA LEGALIZACIÓN DE LOS PLANOS DE LA LOTIZACIÓN “25 DE OCTUBRE”, PARROQUIA PACAYACU**”, firmado por el señor **Abg. VEGA JIMENEZ VINICIO**, en calidad de **ALCALDE DEL CANTON LAGO AGRIO**; y el señor **GRANDA SACAPI BENJAMIN**, en calidad de **SECRETARIO GENERAL DEL GADMLAG**; todo lo cual antecede en cinco fojas útiles, siendo responsables de su validez los suscriptores o quien haga uso del mismo.- Doy fe.


DOCTOR JUAN CARLOS PASTOR GUEVARA
NOTARIO PRIMERO DEL CANTÓN LAGO AGRIO

Se protocolizó ante mí y en fe de ello confiero esta **PRIMERA COPIA** certificada, firmada y sellada el mismo día de su protocolización.- Doy fe.


DOCTOR JUAN CARLOS PASTOR GUEVARA
NOTARIO PRIMERO DEL CANTÓN LAGO AGRIO





REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD
DEL CANTÓN LAGO AGRIO



CERTIFICO

Hoy en el Tomo: CINCO, Folio: Cuarenta y tres, bajo el Número: Cuarenta y tres y anotado en el repertorio general con el número: Tres mil novecientos sesenta, queda inscrita la precedente **REFORMA A LA ORDENANZA QUE AUTORIZA LA LEGALIZACION DE LOS PLANOS DE LA LOTIZACION "25 DE OCTUBRE" PARROQUIA PACAYACU** de propiedad del señor **OLMEDO ANDRADE JOSE ORLEY**

Nueva Loja, 31 de octubre de 2018



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

Elaborado por: ROCIO ELIZALDE
FACTURA: 66007
HORA: 10:35:44



Dirección: Calle 12 de Febrero entre Venezuela y Cofanes

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

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