



EXPOSICIÓN DE MOTIVOS DE LA ORDENANZA DE RECONOCIMIENTO LEGAL Y CELEBRACIÓN DE ESCRITURAS PÚBLICAS INDIVIDUALES DE LOS PREDIOS DE LA LOTIZACIÓN "JENNIFER", PARROQUIA NUEVA LOJA

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.

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*; como también a un hábitat seguro y saludable, a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.

El nombre de "JENNIFER", es por cuanto el terreno, la dueña lo recibió como herencia al fallecer su padre, y es su intención proyectar su legado a través de la primogénita de sus hijas, en este caso Jennifer, la justificación se sustenta en la necesidad de unir generaciones que trascienden en el tiempo, de esta forma se pretende establecer un vínculo entre su hija y su padre.

El Gobierno Central, a través de sus múltiples dependencias, así como también entidades financieras privadas otorgan créditos para la construcción de viviendas; no obstante los posesionarios de los predios no poseen títulos de propiedad de los inmuebles donde se encuentran asentados, por ello es su preocupación el no acceder a estos créditos que permiten mejorar su calidad de vida.

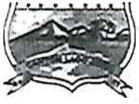
La actual administración municipal, tiene como política pública reconocer e incorporar a los asentamientos informales, conformados por sectores populares, mediante la legalización de la tenencia de la tierra, basada en la planificación de carácter integral y participativa, a fin de promover el desarrollo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

EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE LAGO AGRIO

CONSIDERANDO:

Que, el numeral 5 del artículo 3 de la Constitución de la República, establece como deberes primordiales del Estado planificar el desarrollo nacional y erradicar la pobreza, promover el desarrollo sustentable y la redistribución equitativa de los recursos y la riqueza para acceder al buen vivir;

Que, el artículo 30 de la Constitución de la República, señala que las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna y la riqueza, con independencia de su situación social y económica;



Que, el artículo 31 de la Constitución de la República, dispone que las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural, y que el ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía;

Que, el numeral 26 del artículo 66 de la Constitución de la República, se reconoce y garantiza a las personas el derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental y su acceso se hará efectivo con la adaptación de políticas públicas, entre otras medidas;

Que, el artículo 375 de la Norma Suprema, dispone que para garantizar el derecho al hábitat y a la vivienda digna, el Estado en todos sus niveles de gobierno, generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión de suelo urbano; mantendrá un catastro nacional integrado geo-referenciado de hábitat y vivienda; elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos; mejorará la vivienda precaria, dotará de espacios públicos y áreas verdes, y promoverá el alquiler en régimen especial; y desarrollará planes y programas de financiamiento para vivienda social;

Que, el artículo 376 de la Carta Magna, prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre uso del suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano o de público y privado;

Que, de conformidad con lo que establece, el literal 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;

Que, el Artículo 470 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala: "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 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, la Ley Orgánica del Servicio Público de Energía Eléctrica, en el Art. 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.

Que, la señora **CECILIA ISABEL ROJAS MARÍN**, propietaria del predio ubicado en la parroquia Nueva Loja, cantón Lago Agrio, provincia de Sucumbíos, en cumplimiento a las disposiciones constitucionales legales; requiere al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Lago Agrio, la facultad de otorgar el Reconocimiento Legal y Celebración de Escrituras Públicas de los predios de la lotización "JENNIFER"

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

EXPIDE:

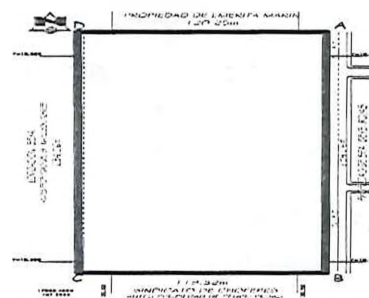
LA ORDENANZA DE RECONOCIMIENTO LEGAL Y CELEBRACIÓN DE ESCRITURAS PÚBLICAS INDIVIDUALES DE LOS PREDIOS DE LA LOTIZACION "JENNIFER", PARROQUIA NUEVA LOJA

Art.1.- Lotización "JENNIFER", ubicada en la vía Quito, margen derecho junto a la Lotización El Pondo, de la Parroquia Nueva Loja, Cantón Lago Agrio, Provincia de Sucumbíos

Datos Georeferenciales

CUADRO DE COORDENADAS		
VÉRTICE	X	Y
A	287019.00	10010504.00
B	287019.11	10010259.73
C	286899.59	10010259.73
D	286898.78	10010504.00

Ubicación



RESUMEN GENERAL DE AREAS			RESUMEN AREA UTIL (CALCULO AREAS VERDES)		
AREA LOTES	17815.47	63.43%	AREA DE LOTES	17.815,47	83.99%
AREA VERDE	3396.76	12.09%	AREAS VERDES	3.396,76	16.01%
AREA DE CALLES	6872.70	24.47%	AREA TOTAL	21.212,23	100%
AREA TOTAL	28.084,93	100%			



Art. 2.- La Lotización "JENNIFER" cuenta con 56 (Cincuenta y seis) predios y 06 (Seis) manzanas

MANZANA N° 01

Norte : 51,00 metros con la Sra. Emérita Marín.
Sur : 51,00 metros con calle 1.
Este : 32,98 metros con calle C.
Oeste : 33,44 metros con calle B.

Área total: 1639,65 m²
N° de lotes: 05 unidades.

MANZANA N° 02

Norte : 51,00 metros con la calle 1.
Sur : 51,00 metros con la Calle 2.
Este : 102,68 metros con calle C.
Oeste : 102,22 metros con calle B.

Área total: 5225,07 m²
N° de lotes: 16 unidades.

MANZANA N° 03 (LOTE 2 ÁREA VERDE)

Norte : 51,00 metros con la calle 2.
Sur : 51,00 metros con Sindicato de Choferes antes propiedad del Sr. Pedro Rojas.
Este : 78,60 metros con calle C.
Oeste : 78,60 metros con calle B.

Área total: 4008,76 m²
N° de lotes: 03 unidades.

MANZANA N° 04

Norte : 48,00 metros con la calle 2.
Sur : 48,00 metros con Sindicato de Choferes antes propiedad del Sr. Pedro Rojas.
Este : 78,60 metros con calle B.
Oeste : 78,60 metros con calle A.

Área total: 3775,02 m²
N° de lotes: 12 unidades.

MANZANA N° 05

Norte : 48,00 metros con la calle 1.
Sur : 48,00 metros con la Calle 2.
Este : 102,12 metros con calle B.
Oeste : 101,69 metros con la Calle A.



Área total: 4569,15 m²
N° de lotes: 16 unidades.

MANZANA N° 06

Norte : 48,00 metros con la Sra. Emérita Marín.
Sur : 48,00 metros con calle 1.
Este : 33,54 metros con calle B.
Oeste : 33,97 metros con calle A.

Área total: 1620,39 m²
N° de lotes: 05 unidades.

Art. 3.- La Lotización “JENNIFER”, a través de su propietaria, declara que entregaron mediante escritura pública una superficie de 3.396,76 m² como área verde y comunal; según consta en la escritura de Transferencia de Dominio del área verde, celebrada el 10 de abril del 2018 e inscrita en el Registro Público de la Propiedad del Cantón Lago Agrio el 11 del mismo mes y año respectivamente, para lo cual el Gobierno Municipal por medio de sus representantes legales, en concordancia a lo indicado en el inciso primero del Art. 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, aceptó la transferencia de dominio de la siguiente área:

MANZANA N° 03 – LOTE 02

Norte : 25,50 metros con el Lote 01 y 25,50 metros con el Lote 03.
Sur : 50,00 metros con terreno del Sindicato de Choferes.
Este : 66,60 metros con la Calle C.
Oeste : 66,60 metros con la Calle B.

Área total : 3396,76 m²
N° de lotes : 01 unidad.

Art. 4.- En los títulos de propiedad a otorgarse, deberán incluirse las siguientes cláusulas de manera obligatoria:

- El Gobierno Municipal no se responsabiliza por reclamos de terceras personas que pudieran sentirse afectadas por el plano suministrado por el representante de la Lotización “JENNIFER” quien asumirá la responsabilidad total del problema.
- Los planos y documentos presentados son de exclusiva responsabilidad del proyectista y propietario, las dimensiones y superficie de los lotes serán los determinados en el plano aprobado, siendo estos en el futuro indivisibles.
- La zonificación determinada por la Ordenanza Reformatoria a la Ordenanza del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Nueva Loja, para esta lotización es la correspondiente a R1-302-A que establece:

USO PRINCIPAL: Vivienda Adosada - Lateralmente de media densidad con cerramiento en línea de fábrica



Implantación de Construcción : Adosada Lateralmente

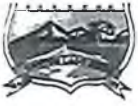
Lote Mínimo	: 300,00 mts ²
Frente Mínimo	: 12,00 mts
Retiro Frontal	: 5,00 mts
Retiro Lateral (1)	: 0,00 mts
Retiro Lateral (2)	: 3,00 mts
Retiro Posterior	: 3,00 mts
COS en Planta Baja	: 34 %
CUS	: 68 %
No. de Pisos	: 2
Altura Máxima	: 6,00 ml
Densidad Referencial Neta	: 60 Hab/has
Densidad Referencial Bruta	: 42 Hab/has

USOS COMPLEMENTARIOS PERMISIBLES

- 1) Comercios locales o barriales de abastecimiento básico.
- 2) Edificaciones de equipamiento comunitario: establecimientos educacionales, culturales, religiosos asistenciales, recreacionales.
- 3) Talleres artesanales o locales para la prestación de servicios personales o a la vivienda, siempre que no sean incompatibles con el uso principal ni provoquen afectaciones significativas al medio ambiente.
- 4) Instalaciones de utilidad pública como: cabinas telefónicas, instalaciones de agua potable, instalaciones eléctricas u otras.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

- 1) Los propietarios de los lotes están obligados a construir su cerramiento en línea de fábrica. La altura mínima del piso a la cubierta o al piso superior será de 3,00 mts. El nivel de piso (Planta Baja) será igual a 0,20 mts (20 cm) sobre el nivel de la vereda que será determinado por esta municipalidad.
- 2) **Cerramientos.-** En caso de existir remanentes de cerramientos no edificados en el frente de un lote, es responsabilidad y obligación del propietario del mismo lote la edificación faltante del cerramiento de acuerdo a la ordenanza de cerramientos y cuya altura no será mayor a 2,20 mts.
- 3) **Adosamientos.-** Es obligatorio que las nuevas edificaciones se adosen lateralmente a un lado, de acuerdo al esquema de adosamiento que elaborará la Jefatura de Planeamiento Urbano de la Dirección de Planificación de esta Municipalidad. En ningún caso se permitirá el adosamiento en el retiro posterior del lote o predio.
- 4) **Superficies no edificadas.-** De la superficie total del predio, el porcentaje remanente indicado del coeficiente de ocupación del suelo (COS) debe mantenerse libre de edificación y de tratamiento de piso duro, para facilitar la evacuación natural de las aguas lluvias. Las superficies pavimentadas, empedradas o en general revestidas para conformar patios, no deben exceder el 10% de la superficie del lote o predio.
- 5) **Garajes.-** En cada predio o lote se admitirá un acceso vehicular, el mismo que deberá tener un ancho mínimo de 3,00 mts y su puerta debe ser con abatimiento hacia adentro o al interior del predio o lote.



- 6) **Voladizos y Aleros.-** Se podrá considerar volados de hasta 1,00 mts desde el plano de la fachada en el caso de los predios asignados con la normativa R2-302-AP, no así para las construcciones en predios asignados con normativa R2-301-AP, cuyo alero de cubierta también tendrán un ancho único de 1,00 mts desde el plano de la fachada.
- 7) **Cubiertas.-** Las pendientes o caídas de la cubierta deben estar orientadas hacia el frente y el fondo del predio o lote y requieren contar con un sistema de recolección de aguas lluvias.
- 8) **Rótulos, Vanos y Otros.-** Los locales destinados a uno de los usos complementarios permisibles, deben observar disposiciones específicas respecto a rótulos (no pueden ubicarse perpendicular al plano de la fachada).
- 9) **Patios Interiores individuales para ventilación e iluminación.-**

Para locales habitables: Área mínima = 12,00 mts²; dimensión mínima 3,00 mts

Para locales no habitables: Área mínima = 9,00 mts²; dimensión mínima 3,00 mts

- 10) **Aceras o Veredas.-** Los propietarios de los predios o lotes están obligados a mantener y cuidar la limpieza y ornato de las veredas o aceras de los frentes de los respectivos lotes o predios.

Art. 5.- Aprobada en primero y segundo debate, y sancionada esta Ordenanza; la propietaria 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 esta Ordenanza y al plano.

DISPOSICIÓN GENERAL

UNICA.- 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.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- Para la dotación de Agua Potable, Alcantarillado y otras obras urbanísticas, 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 deberá existir la corresponsabilidad entre el lotizador, ciudadanía y el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Lago Agrio, según lo determina el Art. 470 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD; y el Art. 65 la Ley Orgánica del Servicio Público de Energía Eléctrica

SEGUNDA.- Se suspende temporalmente en las dependencias del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Lago Agrio, el trámite para la entrega de escrituras individuales en los predios que no cuenten con el tendido eléctrico, apertura y lastrado de calles, hasta que el lotizador a partir de la sanción de la presente Ordenanza, dé



cumplimiento a la dotación de este tipo de infraestructura; para lo cual se encarga a la Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial del GADMLA, realice las respectivas inspecciones y emita los informes correspondientes del cumplimiento de esta disposición, y automáticamente se dará paso al trámite de escrituración de cada uno de estos predios, en concordancia con el Art. 470 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD; y el Art. 65 la Ley Orgánica del Servicio Público de Energía Eléctrica

DISPOSICIÓN FINAL

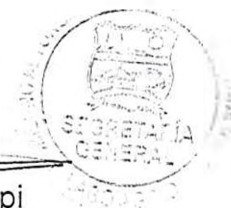
UNICA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción sin perjuicio de su publicación en la página WEB, del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Lago Agrio.

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


Abg. Vinicio Vega Jiménez
ALCALDE DEL GADMLA




Dr. Benjamín Granda Sacapi
SECRETARIO GENERAL DEL GADMLA



CERTIFICO.- El Suscrito Secretario General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Lago Agrio, CERTIFICO: Que la presente **ORDENANZA DE RECONOCIMIENTO LEGAL Y CELEBRACIÓN DE ESCRITURAS PÚBLICAS INDIVIDUALES DE LOS PREDIOS DE LA LOTIZACIÓN "JENNIFER", 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 veinticuatro de agosto de 2018 y cinco de octubre de 2018, en su orden respectivo.

Nueva Loja, 15 de octubre de 2018.


Dr. Benjamín Granda Sacapi
SECRETARIO GENERAL DEL GADMLA





Nueva Loja, a los quince días del mes de octubre de 2018, 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 DE RECONOCIMIENTO LEGAL Y CELEBRACIÓN DE ESCRITURAS PÚBLICAS INDIVIDUALES DE LOS PREDIOS DE LA LOTIZACION "JENNIFER", PARROQUIA NUEVA LOJA, para que en el término de ley, lo sancione o la observe.


Dr. Benjamín Granda Sacapi
SECRETARIO GENERAL DEL GADMLA




ALCALDIA DEL CANTON LAGO AGRIO.- VISTO: Nueva Loja, dieciséis de octubre de 2018, habiendo recibido en tres ejemplares de la ORDENANZA DE RECONOCIMIENTO LEGAL Y CELEBRACIÓN DE ESCRITURAS PÚBLICAS INDIVIDUALES DE LOS PREDIOS DE LA LOTIZACION "JENNIFER", 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



CERTIFICO.- El infrascrito Secretario General 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 antecede, el dieciséis de octubre de 2018.

Nueva Loja, 16 de octubre de 2018


Dr. Benjamín Granda Sacapi
SECRETARIO GENERAL DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON LAGO AGRIO

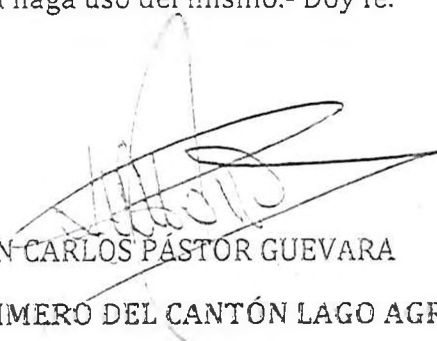


21-01-01-P06066

DI DOS COPIAS

M/A

RAZÓN DE PROTOCOLIZACIÓN.- En la ciudad de Nueva Loja, cantón Lago Agrio, provincia de Sucumbíos, República del Ecuador, hoy veintitrés de octubre del dos mil dieciocho, ante mí, **Doctor Juan Carlos Pástor Guevara**, NOTARIO PRIMERO DEL CANTÓN LAGO AGRIO, a petición de la parte interesada y habiéndose cumplido los preceptos legales del caso, se realiza la PROTOCOLIZACIÓN del documento que en lo principal contiene "LA EXPOSICIÓN DE MOTIVOS DE LA ORDENANZA DE RECONOCIMIENTO LEGAL Y CELEBRACIÓN DE ESCRITURA PÚBLICAS INDIVIDUALES DE LOS PREDIOS DE LA LOTIZACIÓN "IENNIFER". PARROQUIA NUEVA LOJA" firmado por el Abogado VEGA JIMENEZ VINICIO ABEL en calidad de Alcalde y el Doctor GRANDA SACAPI BENJAMIN en calidad de Secretario General del GADMLA, GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZAO MUNICIPAL DE LAGO AGRIO, emitido con fecha dieciséis de octubre del dos mil dieciocho : todo lo cual antecede en una foja útil, siendo responsables de su validez los suscriptores o quien haga uso del mismo.- Doy fe.



DR. JUAN CARLOS PÁSTOR 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.



DR. JUAN CARLOS PÁSTOR GUEVARA

NOTARIO PRIMERO DEL CANTÓN LAGO AGRIO



CERTIFICO

Hoy en el Tomo: CINCO, Folio: Cuarenta y dos, bajo el Número: Cuarenta y dos y anotado en el repertorio general con el número: Tres mil ochocientos cincuenta y ocho, queda inscrita la precedente **ORDENANZA DE RECONOCIMIENTO LEGAL Y CELEBRACION DE ESCRITURAS INDIVIDUALES DE LOS PREDIOS DE LA LOTIZACION "JENNIFER", PARROQUIA NUEVA LOJA** de propiedad de la señora **ROJAS MARIN CECILIA ISABEL**.

Nueva Loja, 23 de octubre de 2018

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

Elaborado por: ROCIO ELIZALDE
FACTURA: 65550
HORA: 14:59:24



Dirección: Calle 12 de Febrero entre Venezuela y Cofanes

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

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