



632-2023

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS DE LA ORDENANZA QUE AUTORIZA LA LEGALIZACIÓN DE LOS PLANOS DEL FRACCIONAMIENTO "YACARÉ" – 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 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 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 socio económico del cantón en sus zonas urbanas y de expansión urbana.

El señor Gaona Bastidas Marco Vinicio en calidad de Representante Legal de la Compañía GAOBAST, DISEÑOS Y CONSTRUCCIONES CIA LTDA, con Oficio S/N de fecha 25 de agosto del 2021, solicita a la Municipalidad la aprobación del proyecto de fraccionamiento "YACARÉ", en aplicación a la Ordenanza que Controla y Regula el Fraccionamiento Territorial mediante la Aprobación de Planos y Autorización de Escrituración Individual de los Lotes Sin Legalizar en el Cantón Lago Agrio.

El nombre del Fraccionamiento "**YACARÉ**", es denominado debido que yacaré es una especie de caimán silvestre que habita en ríos, riachuelos, pantanos y esteros de las regiones subtropicales siendo una especie animal representativa de la amazonia que inspira coraje y fuerza cualidades propias de nuestros pueblos originarios.





EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE LAGO AGRIO

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución;

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 artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, determina que los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias. Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;

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 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 a) y x) del artículo 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 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, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos 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.

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 responsables;

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, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, en su artículo 57.- Fraccionamiento, partición o subdivisión, establece: El fraccionamiento, la partición o la subdivisión son procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios, por iniciativa pública o privada. Se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial y unidades de actuación urbanística. En el caso que se haga sin una unidad de actuación urbanística





se aplicará lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

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;

Que, la Ordenanza que Controla y Regula el Fraccionamiento Territorial mediante la Aprobación de Planos y Autorización de Escrituración Individual de Lotes Sin Legalizar en el Cantón Lago Agrio, establece en el artículo 3.- Están sujetos a esta Ordenanza todos los bienes inmuebles de propiedad de personas naturales y jurídicas, públicas y privadas ubicados en el territorio del Cantón Lago Agrio, en los asentamientos, las zonas urbanas, rurales de expansión urbana y rurales;

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 **COMPAÑÍA GAOBAST, DISEÑOS Y CONSTRUCCIONES CIA LTDA** es propietaria de un predio ubicado en la Parroquia Nueva Loja, Cantón Lago Agrio, Provincia de Sucumbíos, en cumplimiento a las disposiciones constitucionales y legales; presenta al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Lago Agrio, el proyecto de subdivisión denominado **LEGALIZACIÓN DE LOS PLANOS DEL FRACCIONAMIENTO "YACARÉ"**, 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 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización:

EXPIDE:

LA ORDENANZA QUE AUTORIZA LA LEGALIZACIÓN DE LOS PLANOS DEL FRACCIONAMIENTO "YACARÉ" – PARROQUIA NUEVA LOJA.

Art. 1.- Facultase a: **GAONA BASTIDAS MARCO VINICIO** en calidad de Representante Legal de la **Compañía GAOBAST, DISEÑOS Y CONSTRUCCIONES CIA LTDA** y representante del Fraccionamiento **"YACARÉ"**, para que fraccione el inmueble ubicado en la Parroquia Nueva Loja, Cantón Lago Agrio, Provincia de Sucumbíos.

Linderos y dimensiones lote global:





- NORTE** : En 178,11 metros con los predios N° 01 y 07.
SUR : En 178,29 metros con el predio N° 03.
ESTE : En 150,00 metros con la Calle Pedro Fermín Cevallos.
OESTE : En 150,00 metros con el predio N° 06.

Con una superficie de: 26729,21 m²

Representado legalmente para los efectos jurídicos que se originan de esta ordenanza por GAONA BASTIDAS MARCO VINICIO en calidad de Representante Legal de la Compañía GAOBAST, DISEÑOS Y CONSTRUCCIONES CIA LTDA y representante del Fraccionamiento "YACARÉ", el mismo 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 de compra venta, celebrada en la Notaría Tercera del Cantón Lago Agrio a Cargo del Doctor Marcelo Rodríguez Boza, el veinticuatro de febrero del dos mil diecisiete e inscrita el dos de marzo del mismo año; además una escritura de rectificación celebrada en la Notaría Segunda del Cantón Lago Agrio a Cargo de la Doctora Nora Beatriz Culqui García, el primero de julio del dos mil veintiuno e inscrita el nueve de julio del mismo año.

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

Art. 3.- El Fraccionamiento "YACARÉ", se encuentra ubicado en la Calle Pedro Fermín Cevallos junto a la Lotización Cesar Mena de la Parroquia Nueva Loja, Cantón Lago Agrio, Provincia de Sucumbíos, comprendida dentro de los siguientes linderos y dimensiones:

Linderos y dimensiones lote global:

- NORTE** : En 178,11 metros con los predios N° 01 y 07.
SUR : En 178,29 metros con el predio N° 03.
ESTE : En 150,00 metros con la Calle Pedro Fermín Cevallos.
OESTE : En 150,00 metros con el predio N° 06.

Con una superficie de: 26729,21 m²

Datos Georeferenciales

V	COORDENADAS	
	Y	X
1	10,011,035.39	288,214.31
2	10,011,037.36	288,392.41
3	10,010,887.37	288,394.30
4	10,010,885.40	288,216.03

DATOS TOMADOS CON GPS DATUM: WGS 84
UTM ZONA 18 SUR

Ubicación





RESUMEN DE ÁREAS GENERAL- RESUMEN DE ÁREA ÚTIL (ÁREA VERDE)

DESCRIPCION.	(m ²)	PORCENTAJE %	DESCRIPCION.	(m ²)	PORCENTAJE %
AREA UTIL	19160.65	71.684	AREA LOTES	16286.57	85.000
AREA CALLES	7568.56	28.316	AREA VERDE	2874.08	15.000
AREA TOTAL	26729.21	100.00	AREA TOTAL	19160.65	100.00

Art. 4.- El fraccionamiento "YACARÉ", cuenta con 52 (cincuenta y dos) predios y 04 (cuatro) manzanas.

MANZANA N° 01

Norte : 45,56 metros con predio 07.
Sur : 45,96 metros con calle 2.
Este : 71,91 metros con proyección Av. José María Urbina.
Oeste : 72,07 metros con derecho de vía.

Área total : 3294,07 m²
N° de lotes : 11 unidades

MANZANA N° 02

Norte : 106,52 metros con pasaje.
Sur : 106,23 metros con calle 2.
Este : 63,46, metros con calle Pedro Fermín Cevallos.
Oeste : 63,83 metros con proyección Av. José María Urbina.

Área total : 6770,36 m²
N° de lotes : 20 unidades

MANZANA N° 03

Norte : 106,18 metros con calle 2.
Sur : 105,91 metros con calle S/N.
Este : 60,04 metros con calle Pedro Fermín Cevallos.
Oeste : 59,66 metros con proyección Av. José María Urbina.

Área total : 6346,76 m²
N° de lotes : 12 unidades

MANZANA N° 04

Norte : 46,03 metros con calle 2.
Sur : 46,37 metros con calle S/N.
Este : 59,59 metros con proyección Av. José María Urbina.
Oeste : 59,43 metros con derecho de vía.





Área total : 2749,34 m²
Nº de lotes : 09 unidades

Art. 5.- El Propietario es responsable de la ejecución de las obras de fraccionamiento; de conformidad a lo establecido en el artículo 470 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD.

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

MANZANA Nº 03 - LOTE 05 (ÁREA VERDE)

Norte : 48,07 metros con calle 2.
Sur : 47,80 metros con calle S/N.
Este : 60,04 metros con calle Pedro Fermín Cevallos.
Oeste : 29,94 metros con lote 4 y 29,93 metros con lote 6.

Área total : 2874,09 m²

El área verde da una superficie total de 2874,08 m² que representa el 15,00% del área útil; 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.

Art. 7.- Se prohíbe la subdivisión de los lotes en una superficie menor a 300 m², que contempla la Normativa Urbana que se establece para este fraccionamiento: 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) : 0,00 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 metros
- Densidad Ref. (Hab./ha) : - Neta: 60
- Bruta: 42





Art. 8.- La aprobación del fraccionamiento, presupone la utilización de terrenos propios y ninguna afectación a terceros. Si ello sucediere la responsabilidad será exclusiva de los propietarios.

Art. 9.- En caso de incumplimiento de la Ordenanza del Fraccionamiento respectiva, por parte del Propietario, ésta será derogada por el Concejo Municipal de Lago Agrio, previo el trámite de Ley.

Art. 10.- Aprobada en primero y segundo debate y sancionada esta Ordenanza, el propietario y/o representante del fraccionamiento deberá en un plazo máximo de 30 días, protocolizar en una Notaría e inscribir 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.

SEGUNDA.- El propietario en un plazo no mayor de cuarenta y cinco 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 el Fraccionamiento **"YACARÉ" – 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 propietario obligatoriamente entregará a la Dirección 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 Propietario deberá presentar y hacer aprobar en la Empresa Pública de Agua Potable y Alcantarillado, Direcciones de Obras Públicas y Planificación y Ordenamiento Territorial del GADMLA, los estudios respectivos.

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, total y/o faltantes; según establece 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.





TERCERA.- El presente fraccionamiento por haberse encontrado en trámite antes de la vigencia de la ORDENANZA QUE CONTIENE EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) Y EL PLAN DE USO Y GESTION DE SUELO (PUGS), los predios resultantes de este fraccionamiento pasan a ser predios urbanos del cantón Lago Agrio

Dado y firmado en la sala de sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Lago Agrio, a los trece días del mes de enero de dos mil veintitrés.

Ing. Abraham Freire Paz
ALCALDE DEL CANTÓN LAGO AGRIO

Dr. Manuel de J. Mendoza
**SECRETARIO GENERAL DEL GOBIERNO
MUNICIPAL DE LAGO AGRIO**

CERTIFICO: Que la presente **LA ORDENANZA QUE AUTORIZA LA LEGALIZACIÓN DE LOS PLANOS DEL FRACCIONAMIENTO "YACARÉ" – PARROQUIA NUEVA LOJA**, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 322, inciso tercero del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, fue aprobada en primero y segundo debate por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Lago Agrio, en sesiones extraordinarias, realizadas el dos de septiembre de dos mil veintidós y trece de enero de dos mil veintitrés, respectivamente.

Dr. Manuel de J. Mendoza
**SECRETARIO GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE LAGO AGRIO**

SANCIÓN: Nueva Loja, a los dieciséis días del mes de febrero de dos mil veintitrés, a las 10h00, de conformidad con el Art. 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal pertinente, sanciono la presente Ordenanza y dispongo su





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN LAGO AGRIO



ALCALDIA

promulgación en la página Web del Gobierno Municipal del Cantón Lago Agrio; y, su publicación en la Gaceta Oficial y en el Registro Oficial.- **CÚMPLASE Y EJECUTESE.**

Ing. Abraham Freire Paz
ALCALDE DEL CANTÓN LAGO AGRIO

CERTIFICACIÓN: Sancionó y firmó la presente Ordenanza, el Ingeniero Abraham Freire Paz, Alcalde del Cantón Lago Agrio, a los dieciséis días del mes de febrero del dos mil veintitrés.

Dr. Manuel de J. Mendoza
**SECRETARIO GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE LAGO AGRIO**

