



EXPOSICIÓN DE MOTIVOS DE LA ORDENANZA DE RECONOCIMIENTO LEGAL Y CELEBRACIÓN DE ESCRITURAS PÚBLICAS INDIVIDUALES DE LOS PREDIOS DE LA LOTIZACION "VENECIA N° 2", 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 "**VENECIA N° 2**", fue denominado por los socios por cuanto el terreno de la lotización es pantanoso.

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 poseedores 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, el Art. 57 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, establece “Fraccionamiento, partición o subdivisión. 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 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, el **COMITÉ PROMEJORAS VENECIA 2 (ANTES ASOCIACIÓN DE SERVIDORES DE LA DIRECCIÓN PROVINCIAL DE EDUCACIÓN HISPANA 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; 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 “**VENECIA N° 2**”

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 LOTIZACIÓN “VENECIA N° 2”, PARROQUIA NUEVA LOJA

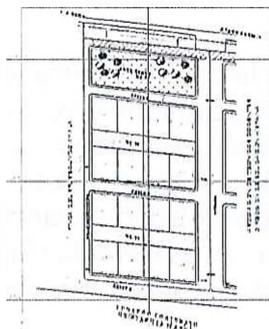
Art.1.- Lotización “**VENECIA N° 2**” se encuentra ubicada en el km. 6 de la vía Quito margen izquierdo de la Parroquia Nueva Loja, Cantón Lago Agrio, Provincia de Sucumbíos.



Datos Georeferenciales

CUADRO DE COORDENADAS		
VÉRTICE	X	Y
A	284,748.27	10,008,712.09
B	284,734.84	10,008,512.14
C	284,644.59	10,008,524.38
D	284,649.02	10,008,724.33

Ubicación



RESUMEN GENERAL DE AREAS (m2)			RESUMEN AREA UTIL (CALCULO AREAS VERDES) m2		
AREA LOTES	10963.68	54.82%	AREA DE LOTES	10.963,68	82,10%
AREA VERDE	2390.50	11,95%	AREAS VERDES	2.390,50	17,90%
AREA DE PROTECCION DE TUBERIA	746.28	3.73%	AREA TOTAL	13.354,18	100%
AREA DE CALLES	5899.54	29.50%			
AREA TOTAL	20.000,00	100%			

Art. 2.- La Lotización "VENECIA N° 2" cuenta con 21 (veinte y un) predios y 3 (tres) manzanas

MANZANA N° 01 (AREA VERDE)

Norte : 82.30 metros con área de protección de la tubería.
 Sur : 82.36 metros con Calle A.
 Este : 29.51 metros con Avenida Principal.
 Oeste : 28.97 metros con Calle 1.

Área total : 2.390,50m²
 N° de lotes : 01 unidad

MANZANA N° 02

Norte : 82.36 metros con Calle A.
 Sur : 82.25 metros con la Calle B.
 Este : 66.61 metros Avenida Principal.
 Oeste : 67.51 metros con la Calle 1.

Área total : 5481.87m²
 N° de lotes : 10 unidades.

MANZANA N° 03

Norte : 82.85 metros con Calle B.
 Sur : 82.16 metros con Calle C.
 Este : 66.61 metros con Avenida Principal.
 Oeste : 67.51 metros con Calle 1.



Área total : 5481.86m²
N° de lotes : 10 unidades.

Art. 3.- La Lotización "VENECIA 2", a través de su representante legal, declaran que entregaron mediante escritura pública una superficie de 2.390,50 m² como área verde y comunal; según consta en la escritura de Transferencia de Dominio del área verde, celebrada el 15 de marzo del 2019 e inscrita en el Registro Público de la Propiedad del Cantón Lago Agrio el 15 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° 01 (AREA VERDE)

Norte : 82.30 metros con área de protección de la tubería.
Sur : 82.36 metros con Calle A.
Este : 29.51 metros con Avenida Principal.
Oeste : 28.97 metros con Calle 1.

Área total : 2.390,50m²

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 "VENECIA N° 2" 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.
- La zonificación determinada por la Ordenanza Reformativa a la Ordenanza del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Nueva Loja, para estalotización 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; 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 esta Ordenanza y al plano.

DISPOSICIONES GENERALES

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.- La lotización cuenta con la aprobación del diseño de agua potable. Para la dotación de alcantarillado y otras obras urbanísticas, el lotizador deberá presentar y hacer aprobar en las 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, en concordancia con el Art. 5, de la Ordenanza que



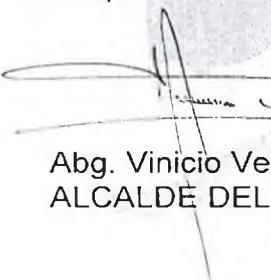
Autoriza la Legalización de los Planos de la Lotización "VENECIA N° 2" de la Parroquia Nueva Loja, sancionada el 18 de julio de 2011.

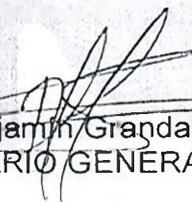
SEGUNDA.- Se suspende temporalmente en las dependencias del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Lago Agrio, el trámite para la entrega de escrituras individuales en los predios que no cuenten con el tendido eléctrico, apertura y lastrado de calles, hasta que el lotizador a partir de la sanción 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 26 días del mes abril del dos mil diecinueve.


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 LOTIZACION "VENECIA N° 2", 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 doce de abril de 2019 y 26 de abril de 2019, en su orden respectivo.

Nueva Loja, 29 de abril de 2019.


Dr. Benjamín Granda Sacapi
SECRETARIO GENERAL DEL GADMLA

Nueva Loja, a los veintinueve días del mes de abril de 2019, las 10h00, 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 "VENECIA N° 2", 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, hoy treinta de abril de 2019, habiendo recibido en tres ejemplares de la ORDENANZA DE RECONOCIMIENTO LEGAL Y CELEBRACIÓN DE ESCRITURAS PÚBLICAS INDIVIDUALES DE LOS PREDIOS DE LA LOTIZACION "VENECIA N° 2", 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 antes señalada, el treinta de abril de 2019.

Nueva Loja, 30 de abril de 2019

Dr. Benjamín Granda Sacapi

**SECRETARIO GENERAL DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON LAGO AGRIO**



www.lagoagrio.gov.ec

2019 AÑO	21 PROVINCIA	01 CANTÓN	01 NOTARIA	P01437 SECUENCIA
--------------------	------------------------	---------------------	----------------------	----------------------------



F/L

DI DOS COPIAS

RAZON DE PROTOCOLIZACION.- En la ciudad de Nueva Loja, cantón Lago Agrio, provincia de Sucumbíos, República del Ecuador, hoy seis de mayo del dos mil diecinueve, 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 **EXPOSICION DE MOTIVOS DE LA ORDENANZA DE RECONOCIMIENTO LEGAL Y CELEBRACION DE ESCRITURAS PUBLICAS INDIVIDUALES DE LOS PREDIOS DE LA LOTIZACION "VENECIA N° 2", PARROQUIA NUEVA LOJA**, firmado por al abogado **VEGA JIMENEZ ABEL VINICIO**, en calidad de **ALCALDE DEL CANTON LAGO AGRIO**, y por el señor **BENJAMIN GRANDA SACAPI**, en calidad de **SECRETARIO GENERAL DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON LAGO AGRIO**: 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 **SEGUNDA COPIA** certificada, firmada y sellada el mismo día de su protocolización.- Doy fe.

DOCTOR JUAN CARLOS PASTOR GUEVARA
NOTARIO PRIMERO DEL CANTÓN LAGO AGRIO





CERTIFICO

Hoy en el Tomo: **SEIS**, Folio: Veinticinco, bajo el Número: Veinticinco y anotado en el repertorio general con el número: Mil setecientos once, queda inscrita la precedente escritura **ORDENANZA DE RECONOCIMIENTO LEGAL Y CELEBRACION DE ESCRITURAS INDIVIDUALES DE LOS PREDIOS DE LA LOTIZACION "VENECIA NRO.2", PARROQUIA NUEVA LOJA** de propiedad de la **ASOCIACION DE SERVIDORES DE LA DIRECCION PROVINCIAL DE EDUCACION HISPANA DE SUCUMBIOS**.

Nueva Loja, 6 de mayo de 2019



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

Elaborado por: ROSIO ELIZALDE
FACTURA: 75909
HORA: 15:57:55



Dirección: Calle 12 de Febrero entre Venezuela y Cofanes

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

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