



N° 659-2024

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS DE LA ORDENANZA DE RECONOCIMIENTO LEGAL Y CELEBRACIÓN DE ESCRITURAS PÚBLICAS INDIVIDUALES DE LOS PREDIOS DE LA LOTIZACIÓN "ERASMO ROJAS" DE LA 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 "**ERASMO ROJAS**", es denominado por cuanto en una reunión los socios solicitan se le ponga el nombre del propietario de las tierras señor Erasmo Rojas, mismo que también es aceptado por él.

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 226 de la Constitución, prescribe 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 240 de la Constitución de la República del Ecuador, refiere 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;

Que, el artículo 264 numeral 2 de la Constitución de la República del Ecuador, refiere que los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: 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 manifiesta que, el régimen de desarrollo tendrá los siguientes objetivos: 6. 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 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, el artículo 415 de la Constitución de la República del Ecuador refiere que, el Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regularle crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes. Los gobiernos autónomos descentralizados desarrollarán programas de uso racional del agua, y de reducción reciclaje y tratamiento adecuado de desechos sólidos y líquidos. Se incentivará y facilitará el transporte terrestre no motorizado, en especial mediante el establecimiento de ciclo vías;

Que, el artículo 54 literal c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, al referirse a las funciones manifiesta que, son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes: 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 Art. 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, al Concejo Municipal, le corresponde: El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; y 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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, refiere: 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 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. La entrega de áreas verdes, comunitarias y de vías no excederá del treinta y cinco por ciento (35%) del área útil urbanizable del terreno o predio;

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 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, el artículo 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 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, las SEÑORAS: MARIA DELIA CHANALUISA CHILIQINGA, CLELIA JEANNETH OSORIO CHILIQINGA Y MIRIAN ROSITA CHICAIZA IZA son propietarias del predio ubicado en la Parroquia Nueva Loja, Cantón Lago Agrio, Provincia de Sucumbíos, en cumplimiento a las disposiciones constitucionales legales; requieren 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 **"ERASMO ROJAS" DE LA PARROQUIA NUEVA LOJA**

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 "ERASMO ROJAS" DE LA PARROQUIA NUEVA LOJA

Art. 1.- Lotización **"ERASMO ROJAS"**, se encuentra ubicada en la Av. Monseñor Gonzalo López Marañón y Calle Galápagos de la Parroquia Nueva Loja, Cantón Lago Agrio, Provincia de Sucumbíos.

Ubicación



Art. 2.- La Lotización **"ERASMO ROJAS"** cuenta con (21) predios y (03) manzanas.



MANZANA N° 01

Norte : 127,37 metros con propiedad particular
Sur : 114,48 metros con la Calle S/N
Este : 24,63 metros con la Calle Galápagos
Oeste : 25,05 metros con la (franja de protección) Av. Monseñor Gonzalo López Marañón

Área total : 2.841,18 m²

N° de lotes : 09 unidades.

MANZANA N° 02 (AREA VERDE LOTE 02)

Norte : 73,38 metros con la Calle Sin Nombre
Sur : 32,76 metros con propiedad particular
Este : 66,29 metros con la Calle Galápagos
Oeste : 46,11 metros y 24,10 metros con Pasaje Sin Nombre

Área total : 3.406,39 m²

N° de lotes : 07 unidades.

MANZANA N° 03

Norte : 25,31 metros con la Calle Sin Nombre
Sur : 21,25 metros con propiedad particular
Este : 68,04 metros con Pasaje Sin Nombre
Oeste : 71,81 metros con la (franja de protección) Av. Monseñor Gonzalo López Marañón

Área total : 1.619,38 m²

N° de lotes : 05 unidades.

Art. 3.- La Lotización "ERASMO ROJAS" DE LA PARROQUIA NUEVA LOJA , a través de su representante legal, declaran que entregaron mediante escritura pública una superficie de 1571,29 m² como área verde y comunal; según consta en la escritura de Transferencia de Dominio por entrega de área verde o comunal, celebrada el 26 de abril del 2021 e inscrita en el Registro Público de la Propiedad del Cantón Lago Agrio el 03 de mayo del mismo año; 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° 02 (AREA VERDE LOTE 02)

- Norte : 6,38 metros con el Lote 01; 12,00 mts con el Lote 07; 12,00 mts con el Lote 06; 12,00 mts con el lote 05 y 18,04 mts con el lote 03.
- Sur : 32,76 metros con el Lote 31.
- Este : 38,13 metros con la Calle Galápagos.
- Oeste : 9,00 metros con el Lote 03; 12,11 mts con Pasaje Sin Nombre.
26,91 mts con Pasaje Sin Nombre y 8,72 con Pasaje Sin Nombre.

Área total : 1.571,29 m²

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

- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Lago Agrio, no se responsabiliza por reclamos de terceras personas que pudieran sentirse afectadas por el plano suministrado por el representante de la Lotización **"ERASMO ROJAS" DE LA PARROQUIA NUEVA LOJA** 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, para esta lotización es la correspondiente a:

ZONIFICACIÓN DE LA LOTIZACIÓN

- PIT : PIT-U-N04
- Clasificación : Suelo urbano
- Sub clasificación : Suelo urbano consolidado
- Uso : Residencial 1
- Zonificación : D-202-75
- Lote mínimo : 200,00 metros cuadrados
- Frente mínimo : 10 metros
- Retiro frontal : 2.5 metros
- Retiro lateral (1) : 0.00
- Retiro lateral (2) : 0.00
- Retiro posterior : 3.00 metros
- COS en planta baja : 75 %
- COS total : 150 %
- N° de pisos : 2 pisos
- Altura máxima : 6.4 metros



USO ESPECIFICOS DE SUELO USO DE SUELO URBANO

USOS ESPECÍFICOS			
PRINCIPAL	COMPLEMENTARIO	RESTRINGIDO	PROHIBIDO
RESIDENCIAL 1	EE ES EB EG C1 PE PR	ED EC ER EA C2 I1	I2 I3 I4 EX EF EI ET

Art. 5.- Aprobada en primero y segundo debate, y sancionada esta Ordenanza; el propietario de la Lotización deberá en un plazo máximo de cuarenta y cinco 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

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

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- El propietario de la lotización es el responsable de la ejecución del sistema de Agua Potable, Alcantarillado y otras obras urbanísticas; 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 la Ordenanza que Autoriza la Legalización de los Planos de la Lotización "**ERASMO ROJAS**" DE LA PARROQUIA NUEVA LOJA, sancionada el veintidós de enero del dos mil veintiuno.

El propietario o el Lotizador, tiene el plazo de un año, a partir de la aprobación de esta ordenanza, para el cumplimiento de esta disposición transitoria.

SEGUNDA.- Se autoriza el trámite de Escrituración Individual de los predios, como lo establece el Art. 2 de la presente ordenanza, en vista que ya cuentan con apertura y lastrado de calles, tendido eléctrico, alumbrado público y mojones en lotes; y para la dotación de servicios básicos se considerará lo establecido en el Art. 470 del COOTAD.



DISPOSICIÓN FINAL

PRIMERA.- 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 diecinueve días del mes de abril de dos mil veinticuatro.

Ing. Abraham Freire Paz
**ALCALDE DEL CANTÓN
LAGO AGRIO.**

Dr. Augusto Guamán Rivera
**SECRETARIO GENERAL DEL GAD
MUNICIPAL DE LAGO AGRIO.**

CERTIFICO: Que la presente **"ORDENANZA DE RECONOCIMIENTO LEGAL Y CELEBRACIÓN DE ESCRITURAS PÚBLICAS INDIVIDUALES DE LOS PREDIOS DE LA LOTIZACION "ERASMO ROJAS" DE LA 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 del Cantón Lago Agrio, en sesiones Extraordinarias, realizadas el dieciséis de febrero y diecinueve de abril de dos mil veinticuatro, respectivamente.

Dr. Augusto Guamán Rivera
**SECRETARIO GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE LAGO AGRIO**

SANCIÓN: Nueva Loja, a los nueve días del mes de mayo de dos mil veinticuatro, a las 13h40, 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 promulgación y publicación en la página Web del Gobierno Municipal del Cantón Lago Agrio.- CÚMPLASE Y EJECUTESE.

Ing. Abraham Freire Paz
**ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE LAGO AGRIO**



CERTIFICACIÓN: Sancionó y firmó la presente Ordenanza el Ingeniero Abraham Freire Paz, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Lago Agrio, el nueve de mayo de dos mil veinticuatro.

Dr. Augusto Guamán Rivera
**SECRETARIO GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE LAGO AGRIO**