



N° 668-2025

**PROYECTO DE ORDENANZA ESPECIAL PARA EL RECONOCIMIENTO Y
ACTUALIZACIÓN CATASTRAL DE LAS EDIFICACIONES INFORMALES DEL
CANTÓN LAGO AGRIO**

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

A lo largo de los años, el desarrollo de las zonas urbanas y rurales del cantón Lago Agrio han experimentado un notable crecimiento poblacional, dando lugar a procesos formales e informales de ocupación de suelo y de edificación, mismos que responden a la alta demanda de vivienda y servicios básicos de infraestructura que se producen a raíz de este fenómeno.

A esto se suma la limitada capacidad de personal y equipamiento en los sistemas y procedimientos institucionales encargados de supervisar, controlar y sancionar procesos de construcción efectuados al margen de la normativa y sin los respectivos permisos o licencias para edificar.

Por otro lado, esta condición de informalidad impide a los propietarios ser sujetos de crédito ante entidades del sistema financiero público o privado, tomando en consideración que la inseguridad jurídica sobre la propiedad del bien inmueble se extiende también a las traslaciones de dominio por la falta de documentos legales respecto a la edificación, lo cual limita entre otras cosas, el acceso al crédito hipotecario.

Otro tipo de inseguridad, probablemente más seria y preocupante, está vinculada con la ausencia de garantías estructurales en las edificaciones, pues la mayoría de estos inmuebles informales, resultan de procesos empíricos efectuados sin los debidos estudios o procedimientos de diseño y construcción que exige la norma nacional y cantonal vigente.

Por lo antes expuesto, y con la finalidad de mejorar la situación legal, jurídica y técnica de las edificaciones existentes o modificaciones realizadas sin los permisos municipales correspondientes, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Lago Agrio, a través de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial considera necesario establecer los procedimientos para el reconocimiento de las edificaciones informales existentes hasta la fecha de aprobación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS).

La Ordenanza especial para el Reconocimiento y Actualización Catastral de las Edificaciones Informales del cantón Lago Agrio, busca garantizar a las personas, el derecho a un hábitat seguro y a una vivienda adecuada y digna, que permita proporcionar seguridad sismo resistente de la edificación y brindar protección jurídica al patrimonio edificado ya existente.



Cabe recalcar de manera firme que, a pesar de la oportunidad generada con promulgación de la presente ordenanza, todos los propietarios de bienes inmuebles ubicados dentro del cantón, tienen la obligación y el deber de cumplir con la normativa legal nacional, además de la cantonal emitida por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Lago Agrio, y, por ende, deben obtener la licencia de edificación antes de iniciar cualquier proceso constructivo.

Esto garantiza que las actuaciones estén respaldadas legalmente y se sigan los procedimientos que aseguren un adecuado ordenamiento territorial.

En consecuencia presentamos la “Ordenanza Especial para el Reconocimiento de Edificaciones Informales del Cantón Lago Agrio” de Conformidad a preceptos constitucionales y legales y a los modernos conceptos de Técnica legislativa.

Exposición de motivos con las que se da estricto cumplimiento a lo dispuesto en el segundo inciso del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.



**EL CONCEJO CANTONAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN LAGO AGRIO**

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador, señala que: “Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica”;

Que, el artículo 31 de la Constitución de la República del Ecuador, establece 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. 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 artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador, señala: “Los Gobiernos Autónomos Descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiaridad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. (...)”;

Que, el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, establece 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 de la Constitución de la República del Ecuador, determina: “Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras normas que determine la ley: 1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural. 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón (...) En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas cantonales”;

Que, el artículo 53 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, manifiesta que: “Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales son personas jurídicas de derecho público, con autonomía política, administrativa y financiera. Estarán integrados por las funciones de participación ciudadana; legislación y fiscalización; y, ejecutiva, previstas en el código, para el ejercicio de las funciones y competencias que le corresponden”;

Que, el artículo 54 literal c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece: “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, el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, literales a) y b) respectivamente determinan: “Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad; y “Ejercer el control sobre el uso y la ocupación del suelo en el cantón”;

Que, el artículo 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala: “Al concejo municipal le corresponde: a) 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”;

Que, el artículo 140 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su segundo inciso dispone que: en ejercicio de la competencia de gestión de riesgos “Los gobiernos autónomos descentralizados municipales adoptarán obligatoriamente normas técnicas para la prevención y mitigación de riesgos en sus territorios con el propósito de proteger las personas, colectividades y la naturaleza, en sus procesos de ordenamiento territorial”;

Que, el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala que: “Decisiones legislativas.- Los concejos regionales y provinciales y los concejos metropolitanos y municipales aprobarán ordenanzas regionales, provinciales, metropolitanas y municipales, respectivamente, con el voto conforme de la mayoría de sus miembros. Los proyectos de ordenanzas, según corresponda a cada nivel de gobierno, deberán referirse a una sola materia y serán presentados con la exposición de motivos, el articulado que se proponga y la expresión clara de los artículos que se deroguen o reformen con la nueva ordenanza. Los proyectos que no reúnan estos requisitos no serán tramitados. El proyecto de ordenanza será sometido a dos debates para su aprobación, realizados en días distintos. Una vez aprobada la norma, por secretaría se la remitirá al ejecutivo del gobierno autónomo descentralizado correspondiente para que en el plazo de ocho días la sancione o la observe en los casos en que se haya violentado el trámite legal o que dicha normativa no esté acorde con la Constitución o las leyes. El legislativo podrá allanarse a las observaciones o insistir en el texto aprobado. En el caso de insistencia, se requerirá el voto favorable de las dos terceras partes de sus integrantes para su aprobación. Si dentro del plazo de ocho días no se observa o se manda a ejecutar la ordenanza, se considerará sancionada por el ministerio de la ley”;

Que, el artículo 494 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expone que: “Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código”;

Que, la Disposición General Décimo Quinta del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, manifiesta que: “(...) de acuerdo a las particularidades del cantón, los gobiernos autónomos descentralizados municipales desarrollarán normativa técnica y complementaria para la regulación de procesos constructivos siempre que no sea de menor exigibilidad y rigurosidad que lo dispuesto en la normativa vigente para la construcción”;

Que, en los numerales 1,2 y 3 del artículo 10 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, señalan como los objetivos del ordenamiento territorial: “1. La utilización racional y sostenible de los recursos del territorio”. “2. La protección del patrimonio natural y cultural del territorio” y “3. La regulación de las intervenciones en el territorio proponiendo e implementando normas que orienten la formulación de y ejecución de políticas públicas”;

Que, el artículo 43 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, ordena que: “Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos establecerán las determinaciones de obligatorio cumplimiento respecto a los parámetros de calidad exigibles al planeamiento y a las actuaciones urbanísticas con relación al espacio público, equipamientos, previsión de suelo para vivienda social, protección y aprovechamiento del paisaje, prevención y mitigación de riesgos, y cualquier otro que se considere necesario, en función de las características geográficas, demográficas, socioeconómicas y culturales del lugar ”;

Que, una parte de las construcciones del cantón Lago Agrio, están al margen de la legalidad, y por, ende no se encuentran registradas en el catastro municipal;

Que, es necesario regular la situación jurídica, administrativa y técnica de las construcciones existentes o modificaciones que por cualquier razón han omitido los procedimientos previstos en la Ley.

En uso de las atribuciones que le confiere la Constitución y el COOTAD; el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Lago Agrio,

EXPIDE:

**LA ORDENANZA ESPECIAL PARA EL RECONOCIMIENTO Y
ACTUALIZACIÓN CATASTRAL DE LAS EDIFICACIONES INFORMALES
DEL CANTÓN LAGO AGRIO**

CAPITULO I GENERALIDADES

Art. 1.- OBJETO.- La presente ordenanza tiene por objeto establecer los procedimientos del acto administrativo de reconocimiento y actualización catastral las edificaciones informales dentro del cantón Lago Agrio, es decir aquellas que, hasta antes de la vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Lago Agrio, (noviembre del 2021) han sido construidas sin haber obtenido los respectivos permisos de construcción, o que habiéndolos obtenido, han realizado modificaciones, ampliaciones o han incumplido con la normativa vigente referente a las formas de ocupación del suelo; esto a efectos de su respectivo registro, obtención de beneficios, actualización catastral y cumplimiento de sus obligaciones, lo que nos permitirá una correcta administración del territorio.

Art. 2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.- Esta ordenanza rige para todas las edificaciones informales parciales o totales dentro del cantón Lago Agrio, con servicios básicos (agua potable, energía eléctrica y alcantarillado sanitario o pozo séptico) concluidas hasta antes de la aprobación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) del cantón Lago Agrio.

Art. 3.- DEL RECONOCIMIENTO.- Para los fines de la presente Ordenanza, se entenderá por Reconocimiento de la Construcción Informal, la legitimación administrativa y legal que por una sola vez y de manera excepcional se realiza sobre aquellas edificaciones que han sido construidas sin planos aprobados, sin los respectivos permisos de construcción y sin respetar las normativas vigentes a la fecha de su ejecución; para lo cual se deberá cancelar los valores determinados, por concepto de Licencia de Reconocimiento de la Construcción Informal.

Art. 4.- DE LA LICENCIA DE RECONOCIMIENTO DE LA CONSTRUCCIÓN INFORMAL.- Este documento confiere a las construcciones sujetas a esta Ordenanza, la formalidad administrativa de reconocimiento de las áreas construidas sin permisos municipales.

El trámite orientado al reconocimiento de las construcciones referidas en el Art. 5 de la presente Ordenanza, concluirá con la obtención de la LICENCIA DE RECONOCIMIENTO DE LA CONSTRUCCIÓN INFORMAL, que será otorgada por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Lago Agrio.

Esta Ordenanza no implica devolución del costo de la Licencia de Reconocimiento de la Construcción Informal ni eliminación de sanciones que hayan sido objeto y se hayan ejecutado.

Art. 5.- DE LOS CASOS CONTEMPLADOS EN LA PRESENTE ORDENANZA.- Son construcciones sujetas a reconocimiento, aquellas que se han edificado al margen de las normativas municipales dentro del Cantón Lago Agrio, que cumpliendo o no con la zonificación vigente, se han construido parcial o totalmente

sin planos aprobados ni permisos de construcción, hasta la fecha de aprobación de la Ordenanza que contiene el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) del cantón Lago Agrio.

En este contexto, las construcciones que pueden sujetarse a la presente ordenanza se exponen en los siguientes casos:

a) Construcciones informales que cumplen con la zonificación vigente.-

Aquellas construcciones implantadas en área urbana y rural del cantón Lago Agrio que, cumpliendo con las formas de ocupación de suelo, establecidas en la zonificación vigente, no cuentan con planos aprobados ni permisos de construcción.

b) Construcciones informales que no cumplen con la zonificación vigente.- Las construcciones informales que no cumplen con las formas de ocupación establecidas en la zonificación vigente, implantadas en suelo urbano y rural, en los siguientes casos o en su combinación:

b1. Las que se han edificado con una altura superior a la establecida por la normativa vigente, de conformidad con el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) del cantón Lago Agrio.

b2. Las que han ocupado retiros frontales, posteriores y laterales reglamentarios, de conformidad con el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) del cantón Lago Agrio.

b3. Las edificaciones que han incrementado el coeficiente de ocupación de suelo en planta baja (COS-PB) y su equivalente en otros pisos (COS TOTAL).

c) Casos especiales.- Se refiere a aquellas construcciones que, cumpliendo o no con las formas de ocupación de suelo, determinadas en la zonificación vigente, responden a los siguientes casos especiales:

c1. Construcciones edificadas en inmuebles declarados bajo el régimen de propiedad horizontal, siempre y cuando cuenten con la autorización del 100% de los copropietarios elevada a escritura pública de conformidad con la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento General.

c2. Edificaciones implantadas en predios bajo el régimen de derechos y acciones, siempre que cuenten con la autorización del 100% de los copropietarios elevada a escritura pública.

c3. Edificaciones concluidas que, habiendo obtenido el respectivo permiso de construcción, posteriormente realizaron ampliaciones o cambios en la construcción, en relación a los planos aprobados inicialmente.

En todos estos casos, las construcciones serán reconocidas con los coeficientes de ocupación de suelo resultantes del área realmente edificada.

Art. 6.- DE LOS CASOS NO CONTEMPLADOS EN LA PRESENTE ORDENANZA.- No son susceptibles a reconocimiento mediante las normas y procedimientos establecidos en la presente ordenanza los siguientes casos:

- a) Construcciones ubicadas en zonas de riesgo o en sus respectivas franjas de protección (ríos, esteros, lagunas, líneas de alta tensión, infraestructura petrolera, entre otros);
- b) Construcciones que se encuentren en zonas de protección, determinadas en el Sistema de Administración Forestal (SAF) del Ministerio del Ambiente, Agua y Transición Ecológica (MAATE).
- c) Construcciones implantadas en áreas verdes, afectaciones viales, derechos de vía, áreas comunales o equipamientos de propiedad municipal;
- d) Construcciones en estado de deterioro, que presenten evidente vulnerabilidad e inseguridad estructural;
- e) Construcciones que se encuentren dentro del cono de aproximación y superen la altura máxima establecida por la Dirección de Aviación Civil;
- f) Construcciones que se encuentren fuera de la línea de fábrica;
- g) Construcciones implantadas en asentamientos humanos no regularizados por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Lago Agrio;
- h) Construcciones en predios que no cuenten con escrituras registradas de su propiedad;
- i) Construcciones que se encuentren con procesos administrativos municipales iniciados.
- j) Construcciones implantadas en suelo urbano consolidado cuyo uso principal sea mixto y que en la actualidad no mantengan la forma de ocupación Continua con Portal.

CAPITULO II REQUISITOS Y PROCEDIMIENTO

Art. 7.- REQUISITOS GENERALES.- Las construcciones informales sujetas a reconocimiento dentro del Cantón Lago Agrio, deberán presentar los siguientes requisitos generales:

- 1) Oficio dirigido a la máxima autoridad del cantón Lago Agrio o su delegado, solicitando el reconocimiento de la construcción informal con fotografías de la edificación (exteriores-interiores);
- 2) Certificado de Riesgos del GADMLA (Certificando que en la construcción no existe riesgo);
- 3) Declaración juramentada por parte del propietario en donde asume las responsabilidades sobre el proceso de construcción, materiales utilizados, características de seguridad de la construcción; además, que se especifique que la construcción fue realizada antes de la vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo (Noviembre del 2021) y que adicionalmente señale de manera expresa que se libera a la Municipalidad de toda responsabilidad por la información proporcionada;

- 4) Informe de Regulación Municipal o su equivalente- Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo (IPRUS), proporcionado por el GADMLA, de manera gratuita.
- 5) Copia del título de Pago del Impuesto Predial;
- 6) Copia de cédula del propietario;
- 7) Certificado del Registro de la Propiedad;
- 8) Certificado de No Adeudar al Municipio;
- 9) Si fuera el caso, una copia del informe de aprobación y planos arquitectónicos aprobados en fechas anteriores.

Art. 8.- REQUISITOS COMPLEMENTARIOS.- Para efectos de diferenciar los procedimientos orientados a obtener la Licencia de Reconocimiento de la Construcción Informal, los propietarios deberán presentar, además de los requisitos generales, los requisitos complementarios, de acuerdo a la clasificación detallada en la siguiente tabla:

CLASE	DESCRIPCIÓN	REQUISITOS
I	Edificaciones que tengan superficies máximas de construcción de hasta 120,00 m ²	1.- Levantamiento planimétrico esquemático georreferenciado, elaborado por el equipo técnico del GADMLA, que incluirá cuadro de áreas, cuadro de materiales y acabados utilizados en la construcción, con firma de el/la o los propietarios.
II	Edificaciones que tengan superficies de construcción desde los 120, 01m ² hasta los 200,00m ² total, de hasta dos pisos de altura, incluido tapa grada.	1.-Levantamiento planimétrico (planos arquitectónicos) georreferenciado, firmado por un Arquitecto, que incluya cuadro de áreas, cuadro de materiales y acabados utilizados en la construcción, con firma de el/la o los propietarios. 2.- Copia de la credencial del profesional. 3.- Archivo magnético en AutoCAD.
III	Edificaciones que tengan superficies de construcción desde los 200,01 y/o 3 pisos de altura hasta los 500.00m ² total.	1.-Levantamiento planimétrico (planos arquitectónicos) georreferenciado, firmado por un Arquitecto, que incluya cuadro de áreas, cuadro de materiales y acabados utilizados en la construcción, con firma de el/la o los propietarios. 2.- Informe de evaluación estructural con firma de responsabilidad técnica (Ing. Civil), mismo que deberá ser validado por el técnico municipal asignado (Ing. Civil), y en caso de que previo análisis técnico coordinado se recomiende reforzamiento estructural, se deberán presentar Planos estructurales, memoria técnica de la propuesta y de ser requerido, el respectivo estudio de mecánica de suelos. 3.- Copia de la credencial de los profesionales. 4.- Archivo magnético en AutoCAD.
IV	Edificaciones que tengan superficies de construcción desde los 500.01m ² en adelante y desde los 4 pisos de altura.	1.- Levantamiento planimétrico (planos arquitectónicos) georreferenciado, firmado por un Arquitecto, que incluya cuadro de áreas, cuadro de materiales y acabados utilizados en la construcción, con firma de el/la o los propietarios. 2.- Informe de evaluación estructural con firma de responsabilidad técnica (Ing. Civil), mismo que deberá ser validado por el técnico municipal asignado (Ing. Civil), y en caso de que bajo previo análisis técnico coordinado se

		<p>recomiende reforzamiento estructural, se deberán presentar Planos estructurales, memoria técnica de la propuesta y de ser requerido, el respectivo estudio de mecánica de suelos.</p> <p>3.- Copia de la credencial de los profesionales.</p> <p>4.- Archivo magnético en AutoCAD.</p>
V	Edificaciones cuya propiedad conste bajo el régimen de derechos y acciones	<p>1.- Consentimiento del 100% de los copropietarios de derechos y acciones mediante acta notarial.</p> <p>2.- Levantamiento planimétrico (planos arquitectónicos) georreferenciado, firmado por un Arquitecto, que incluya cuadro de áreas, cuadro de materiales y acabados utilizados en la construcción, con firma de los copropietarios.</p> <p>3.- Informe de evaluación estructural con firma de responsabilidad técnica (Ing. Civil), mismo que deberá ser validado por el técnico municipal asignado (Ing. Civil), y en caso de que previo análisis técnico coordinado se recomiende reforzamiento estructural, se deberán presentar Planos estructurales, memoria técnica de la propuesta y de ser requerido, el respectivo estudio de mecánica de suelos.</p> <p>4.- Copia de la credencial de los profesionales.</p> <p>5.- Archivo magnético en AutoCAD.</p>
VI	Edificaciones de cualquier superficie que hayan sido modificadas y se encuentren bajo el régimen de propiedad horizontal	<p>1.- Consentimiento del 100% de los copropietarios mediante acta notarial.</p> <p>2.- Levantamiento planimétrico (planos arquitectónicos) georreferenciado, firmado por un Arquitecto, que incluya cuadro de áreas, cuadro de materiales y acabados utilizados en la construcción, con firma de los copropietarios.</p> <p>3.- Informe de evaluación estructural con firma de responsabilidad técnica (Ing. Civil), mismo que deberá ser validado por el técnico municipal asignado (Ing. Civil), y en caso de que previo análisis técnico coordinado se recomiende reforzamiento estructural, se deberán presentar Planos estructurales, memoria técnica de la propuesta y de ser requerido, el respectivo estudio de mecánica de suelos.</p> <p>4.- Copia de la credencial de los profesionales.</p> <p>5.- Archivo magnético en AutoCAD.</p>
VII	Edificaciones de uso industrial, petrolero y comercios especializados de alto impacto	<p>1.- Levantamiento planimétrico (planos arquitectónicos) georreferenciado, firmado por un Arquitecto, que incluya cuadro de áreas, cuadro de materiales y acabados utilizados en la construcción, con firma de el/la o los propietarios.</p> <p>2.- Informe de evaluación estructural con firma de responsabilidad técnica (Ing. Civil), mismo que deberá ser validado por el técnico municipal asignado (Ing. Civil), y en caso de que previo análisis técnico coordinado se recomiende reforzamiento estructural, se deberán presentar Planos estructurales, memoria técnica de la propuesta y de ser requerido, el respectivo estudio de mecánica de suelos.</p> <p>3.- Copia de la credencial de los profesionales.</p> <p>4.- Archivo magnético en AutoCAD.</p>

El levantamiento planimétrico esquemático, será referente exclusivamente para verificar las áreas construidas, debe ser en tamaño A3 o A4, dependiendo de la escala (2 ejemplares) y contendrá lo siguiente: ubicación, implantación general de la

construcción en el lote georreferenciado, donde se especifique el tamaño del lote, la construcción en planta baja y alta de ser el caso, con sus dimensiones y áreas construidas y los cuadros respectivos solicitados.

Los planos arquitectónicos solicitados, deben ser en tamaño A1, o submúltiplos, dependiendo de la escala (2 ejemplares) y serán referentes exclusivamente para verificar áreas de construcción por lo que se requiere que conste: la ubicación, implantación general de la construcción en el lote georreferenciado, plantas arquitectónicas, una fachada y los cuadros respectivos solicitados.

El cuadro de áreas solicitado en los requisitos, hará referencia a la manera en cómo está distribuida la construcción en términos de pisos y metros cuadrados, por lo que deberá presentarse de acuerdo a la siguiente tabla:

CUADRO DE ÁREAS (m2)			
RESUMEN DE ÁREAS	A. AUTORIZADAS	A. A RECONOCER	SUMA TOTAL
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN EXCLUSIVAS			
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN COMUNALES			
ÁREAS ABIERTAS EXCLUSIVAS			
ÁREAS ABIERTAS COMUNALES			
ÁREA ÚTIL PLANTA BAJA			
ÁREA ÚTIL PLANTA ALTA			
ÁREA ÚTIL TOTAL			
ÁREA NO COMPUTABLE			
COS PLANTA BAJA			
COS TOTAL			

El cuadro de materiales y acabados utilizados en la construcción, que se solicita en los requisitos, para la actualización del catastro, se refiere a los utilizados en: estructura, pisos, paredes y techo o cubierta; por lo que deberá presentarse de acuerdo a la siguiente tabla:

CUADRO DE MATERIALES Y ACABADOS PREDOMINANTES EN LA EDIFICACIÓN							
ESTRUCTURA	Hormigón Armado		Metálica		Madera	Muros Portantes	Otros: (especifique)
PISOS	Hormigón		Madera		Cemento	Cerámica	Porcelanato
PAREDES	Ladrillo		Bloque		Madera	Prefabricada	Planchas de yeso
TECHO O CUBIERTA	Hormigón Armado		Losa Mixta		Lámina metálica (Zinc)	Fibrocemento (eternit, ardex)	Otros: (especifique)

Una vez recibidos los documentos mencionados anteriormente, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial a través de la Subdirección de Regulación Urbanística y Gestión del Suelo, asignará al técnico correspondiente para la revisión del trámite presentado y procederá a la respectiva inspección de la edificación.

Todas las solicitudes presentadas, se someterán al proceso de verificación de temporalidad de la construcción, de acuerdo a los insumos cartográficos e imágenes satelitales disponibles en la municipalidad. Este procedimiento tiene como objetivo confirmar la existencia de la construcción hasta antes de la vigencia de la Ordenanza que contiene el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y el Plan de Uso y Gestión del Suelo PUGS (noviembre del 2021).

Art. 9.- INTERPRETACIÓN Y EJECUCIÓN.- El proceso de reconocimiento de las edificaciones informales dentro del Cantón Lago Agrio, será ejecutado por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, y para el efecto se utilizarán los formularios y demás instrumentos administrativos, técnicos y legales que elaborará la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial y constarán como anexos a la presente ordenanza.

Art. 10.- EMISIÓN DE LA LICENCIA DE RECONOCIMIENTO.- Cumplidos a satisfacción todos los requisitos establecidos en los Art. 7 y 8 del presente instrumento, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial emitirá la Licencia de Reconocimiento de Construcción Informal, previo pago de la licencia de Reconocimiento.

Art. 11.- VALOR DE LA LICENCIA DE RECONOCIMIENTO.- Para determinar el valor de la Licencia de Reconocimiento de Construcción Informal se aplicarán las siguientes fórmulas:

- a) **CR 1:** Para las edificaciones que se encuentren dentro del área máxima de construcción permitida por la zonificación vigente, se aplicará la siguiente fórmula:

$$CR1=A1*CO*F1$$

Dónde:

CR= COSTO DE RECONOCIMIENTO

CR1= Costo de Reconocimiento de Construcción Informal 1.

A1= Área útil de Construcción hasta el máximo permitido por la zonificación vigente (COS PB Y COS TOTAL).

CO= Costo Directo del m² de Construcción Referencial de la Cámara de Construcción-vivienda (USD 412,50), Costo por m² de construcción referencial emitido en el Informe No 25-SDPDT-JGM-2024 (USD 608,61) para proyectos de la Clase VII y costo por m² de construcción referencial para viviendas de interés social del segmento 1 del MIDUVI (USD 260,17).

CONSTRUCCIÓN	VALORES
Social (hasta 90,00 m2)	260,17 dólares
Edificaciones Interés Público	412,50 dólares
Edificaciones Industriales	608,61 dólares

F1= Factor diferencial asignado de acuerdo al siguiente cuadro:

F1= Factor diferencial asignado para el **área urbana** de acuerdo al siguiente cuadro:

METROS CUADRADOS DE CONSTRUCCIÓN (A1)		FACTOR (F1)
DESDE M2	HASTA M2	
0	200	0.001(1x1000)
>200	500	0.0015 (1.5 x1000)
>500	En adelante	0.002 (2x1000)

F1= Factor diferencial asignado para el **área rural** de acuerdo al siguiente cuadro:

METROS CUADRADOS DE CONSTRUCCIÓN (A1)		FACTOR (F1)
DESDE M2	HASTA M2	
0	200	0.0005 (0.5x1000)
>200	500	0.001 (1 x1000)
>500	En adelante	0.0015 (1.5x1000)

b) **CR 2:** Se aplicará para el cálculo del área útil edificada en exceso, es decir, que superan el límite permitido por la zonificación vigente (COS TOTAL) y de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$CR2=A2*CO*F2$$

Dónde:

CR= COSTO DE RECONOCIMIENTO

CR2= Costo de Reconocimiento de Construcción Informal 2.

A2= Área útil edificada en exceso sobre lo permitido en la zonificación vigente

CO= Costo Directo del m² de Construcción Referencial de la Cámara de Construcción-vivienda (para proyectos de vivienda o comercios de bajo y mediano impacto) o Costo por m² de construcción referencial emitido en el Informe No 25-SDPDT-JGM-2024 (para proyectos de la Clase VII)

F2= Factor diferencial asignado de acuerdo al siguiente cuadro:

FACTOR DIFERENCIAL (F2)	0.006
--------------------------------	-------

c) **CR 3:** Cuando el área útil edificada esté sobre la máxima permitida por la zonificación (COS TOTAL) vigente del sector al cual pertenece y no se cuente con permisos de construcción, el propietario deberá pagar el valor de la licencia de Reconocimiento CR1 por lo construido dentro de la norma, más el valor correspondiente al área edificada en exceso CR2, de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$CR3=CR1+CR2$$

El trámite de Reconocimiento será uno solo por lote, pero las edificaciones se reconocerán unitariamente, de acuerdo a las características de cada una y el pago de la licencia será de forma individual.

Para el cálculo del área total de construcción a Reconocer, se descontará el área construida con planos aprobados y permisos de construcción, en caso de haberlos obtenido con anterioridad.

Para efectos de la presente Ordenanza el COS TOTAL y el COS PB se calculan utilizando el área útil de construcción, que es el resultado de las áreas totales construidas, excluyendo las áreas de servicios comunales.

Art. 12.- PLAZOS.- Se establecen el siguiente plazo:

La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, en el transcurso de ocho (8) días contados a partir de la fecha de ingreso de la solicitud procederá a la revisión de todos los requisitos señalados en los art. 7 y 8 de esta ordenanza y emitirá el respectivo informe, y, en el término de quince (15) días como máximo, si se cumplen todos los requisitos, emitirá la Licencia de Reconocimiento de la Construcción Informal.

CAPITULO III DE LAS RESPONSABILIDADES Y OBLIGACIONES

Art.13.- RESPONSABILIDAD DEL GAD.- El reconocimiento de las edificaciones informales no implica aprobación de su proceso de construcción, por lo tanto, las condiciones constructivas arquitectónicas, estructurales y de seguridad será responsabilidad del propietario, constructor y/o promotor inmobiliario, dejando a salvo la responsabilidad del GAD Municipal del Cantón Lago Agrio.

Art. 14.- RESPONSABILIDAD DEL TITULAR DEL PREDIO.- El titular del predio o su representante mediante instrumento legalmente acreditado, será responsable de la información presentada, documentación, declaración juramentada, así como los daños a terceros y/o a la administración pública que se puedan suscitar por el incumplimiento de las normas técnicas de construcción establecidas, de conformidad con lo dispuesto en la Ley.

Art. 15.- CATASTRO MUNICIPAL.- Una vez entregados los planos legalizados, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Lago Agrio, procederá a catastrar las construcciones sin otro requisito o inspección adicional; para lo cual la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial remitirá a la Dirección de Avalúos y Catastros una copia del expediente de reconocimiento y su respectiva licencia, mismos que serán documentos habilitantes para el ingreso o actualización del catastro.

Art. 16.- VIGENCIA.- La presente Ordenanza regirá por tres años contados a partir de su publicación en el la Página Web institucional, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Art. 17.- DE LA PUBLICIDAD.- La administración Municipal tendrá la obligatoriedad de la promoción y difusión de la presente ordenanza, para alcanzar los objetivos y fines propuestos.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- Las construcciones o edificaciones que estén en proceso de edificación o que se encuentren terminadas luego de la vigencia del PUGS (noviembre del 2021),

y, que no cuenten con los respectivos permisos, se someterán a las disposiciones contempladas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Lago Agrio y demás normas aplicables.

SEGUNDA.- La Subdirección de Tecnología, Información y Comunicación, a través de los medios a su disposición, realizará la difusión oportuna y eficiente de manera periódica, durante la vigencia de la presente ordenanza, labor que se realizará en coordinación con la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.

TERCERA.- La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial receptorá y tramitará las solicitudes de declaratoria de Propiedad horizontal, con base en la Licencia de Reconocimiento de Construcción Informal y de planos arquitectónicos legalizados; éstas se someterán al procedimiento establecido en la Ley.

CUARTA.- La municipalidad asignará el recurso económico para la contratación del equipo técnico de apoyo a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial para el cumplimiento y aplicación de la clase I de la tabla contemplada en el artículo 8 de la presente ordenanza.

QUINTA.- Las Direcciones de Planificación y Ordenamiento Territorial, Avalúos y Catastros y la Subdirección de Tecnología, Información y Comunicación, elaborará los formularios, los aplicativos informáticos y demás instrumentos necesarios que permitan su correcta y eficiente aplicación.

SEXTA.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Lago Agrio, adoptará los mecanismos de organización adecuados para la implementación y ejecución de la presente ordenanza.

SÉPTIMA.- Los propietarios o constructores que habiendo obtenido la Licencia de Reconocimiento de Construcción Informal y planos regularizados, realicen modificaciones, alteraciones y/o adiciones sin el permiso correspondiente, serán sujetos de las sanciones previstas en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo y en la normativa que regula la materia.

OCTAVA.- No se podrá volver a expedir una Ordenanza de Reconocimiento para construcciones edificadas luego de la vigencia del PUGS, ya que estas deben someterse al régimen sancionador establecido tanto en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, como al Código Orgánico Administrativo.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

PRIMERA.- Se podrá Reconocer las construcciones informales por una sola vez.

DISPOSICIÓN ÚNICA ESPECIAL

PRIMERA.- A partir de la vigencia de la presente ordenanza, todo trámite de subdivisión en predios que estén dentro del perímetro urbano de la ciudad de Nueva Loja y de las cabeceras parroquiales del cantón Lago Agrio, que cuenten con construcción, deberán presentar planos aprobados o legalizados por la municipalidad.



Se exceptúan de esta disposición los casos de enfermedades catastróficas debidamente comprobadas y en caso de donaciones hasta cuarto grado de consanguinidad, debiendo para el último caso adjuntar la declaración juramentada debidamente notariada.

DISPOSICION FINAL

ÚNICA.- 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 y en el Registro Oficial.

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

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

Mgs. Wilmer Zambrano Guerrero
**SECRETARIO GENERAL DEL GAD
MUNICIPAL DE LAGO AGRIO SUBROGANTE**

CERTIFICO: Que la presente **ORDENANZA ESPECIAL PARA EL RECONOCIMIENTO Y ACTUALIZACIÓN CATASTRAL DE LAS EDIFICACIONES INFORMALES DEL CANTÓN LAGO AGRIO**, 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 diez de mayo de dos mil veinticuatro, y veinte de marzo de dos mil veinticinco, respectivamente.

Mgs. Wilmer Zambrano Guerrero
**SECRETARIO GENERAL DEL GAD
MUNICIPAL DE LAGO AGRIO SUBROGANTE**



SANCIÓN: Nueva Loja, a los veinticinco días del mes de marzo de dos mil veinticinco, a las 10h45, 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.- **CUMPLASE 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 veinticinco de marzo de dos mil veinticinco.

Mgs. Wilmer Zambrano Guerrero
**SECRETARIO GENERAL DEL GAD
MUNICIPAL DE LAGO AGRIO SUBROGANTE**