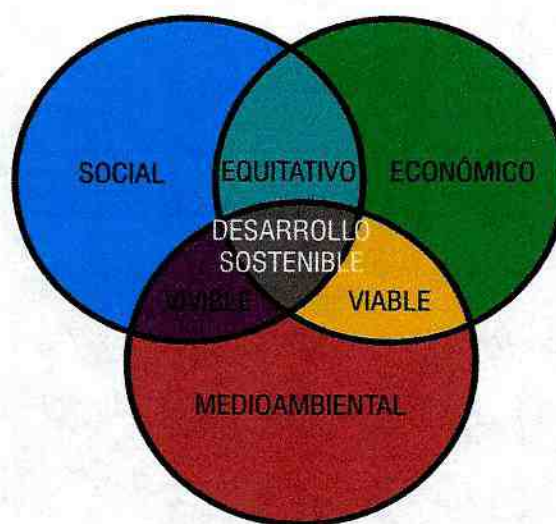




GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN GONZALO PIZARRO.

ORDENANZA.



**ORDENANZA QUE REGULA EL USO Y OCUPACIÓN DEL
ADECENTAMIENTO HUMANO DE LA COMUNIDAD KICHWA
PLAYÁS DEL RÍO COCA DE LA PARROQUIA GONZALO
PIZARRO, CANTÓN GONZALO PIZARRO.**

ADMINISTRACIÓN 2014 - 2019

**LUIS ORDOÑEZ INGA
ALCALDE.**



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN GONZALO PIZARRO**
Lumbaquí – Sucumbíos - Ecuador
SECRETARÍA



CONSIDERANDO

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 14, reconoce el Derecho de la Población a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, que garantice la sostenibilidad y el buen vivir.

Que, la Constitución de la República del Ecuador en el numeral 26 del artículo 66, consagra el derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental, así como, garantiza que el derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas.

Que, el Art. 30 de la Constitución de la República del Ecuador, prevé el derecho que tienen las personas a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.

Que, según lo determinado en el Art. 238 de la Constitución de la República del Ecuador: "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, de conformidad con el Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador, los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas. 1) "Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial". 2) "Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón"

Que, el literal f) del Art. 4 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, establece como fines de los Gobiernos Autónomos Descentralizados la obtención de un hábitat seguro y saludable para los ciudadanos y la garantía de su derecho a la vivienda en el ámbito de sus respectivas competencias.

Que, el literal c) del Art. 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización se determina que una de las funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal es la de "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 a lo establecido en el literal a) del Artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización que trata de las Competencias exclusivas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, una de las competencias exclusivas es la de "Planificar, junto con



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN GONZALO PIZARRO**
Lumbaquí – Sucumbíos - Ecuador
SECRETARÍA



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”

Que, de conformidad a lo determinado en el literal x) del Artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Administración y Descentralización una de las atribuciones del Concejo Municipal, es la de "Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra".

Que, el Art. 281 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomías y Descentralización; dispone lineamientos de cogestión de los gobiernos municipales con la comunidad para la ejecución de convenios.

Que, el literal b) del numeral 15 del Art. 4 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión De Suelo, define el tratamiento urbanístico del suelo rural destinado para el desarrollo.

Que, el art 20 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión De Suelo, sobre el aprovechamiento del suelo; determina las posibilidades de utilización del suelo en términos de clasificación de *uso, ocupación y edificabilidad*.

Que, el art. 74 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión De Suelo; define las características de los *asentamiento de hecho*, y en los art. 75 y 76 dispone los lineamientos para la regularización.

Que, el art 91, numeral 3) de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión De Suelo, reconoce la atribución del Gobierno Municipal de expedir actos administrativos y normativos para el uso y gestión del suelo.

Que, los art. 23 y 78 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales; reconoce y define los derechos colectivos que gozan las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades con respecto a la tierra.

Que, el art. 81, literal f) de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales; dispone que las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades deben ceder al Estado los derechos de uso y usufructo de superficie determinadas para la construcción de infraestructura y servicios públicos.

Que, el Gobierno Municipal debe delimitar el área del asentamiento humano y en uso de sus atribuciones debe generar políticas públicas de uso, ocupación y edificabilidad del suelo en el área delimitada.



El Concejo Municipal en el uso de sus atribuciones legales y constitucionales, resuelve, expedir la:

**ORDENANZA QUE REGULA EL USO Y OCUPACIÓN DEL
ASENTAMIENTO HUMANO DE LA COMUNIDAD KICHWA PLAYAS DEL
RÍO COCA DE LA PARROQUIA GONZALO PIZARRO, CANTÓN GONZALO
PIZARRO**

CAPÍTULO I

ÁMBITO y OBJETIVO.

Art. 1.- Ámbito.- La presente ordenanza es de ámbito local y aplicable a los 108.240,00 metros cuadrados del área ocupada por la comunidad Kichwa Playas del Río Coca, localizado en la parroquia rural de Gonzalo Pizarro, Cantón Gonzalo Pizarro.

Art. 2.- Objetivo.- Delimitar el área del asentamiento humano y normar el uso; ocupación y edificabilidad del suelo de la Comunidad Kichwa Playas del Río Coca, garantizando los derechos colectivos en cuanto al goce de la tierra; accesibilidad a los servicios básicos de calidad; construcción de la infraestructura comunitaria, social, educativa, salud, vialidad, obras complementarias que propicien el Buen Vivir de la población residente en este sector.

CAPITULO II

DELIMITACIÓN Y CESIÓN DE DERECHOS

Art. 3.- Delimitación:- El área del asentamiento humano de la Comunidad Kichwa Playas del Río Coca, se determina en los siguientes linderos:

Norte: Por la Calle 01, desde el punto 1 de coordenadas E: 238996.00, N: 9989374.71 hasta el punto 2 de coordenadas E: 239321.81, N: 9989322.29; en 330,00 metros;

Sur: Por la Calle 04, desde el punto 3 de coordenadas E: 239269.70, N: 9988998.46 hasta el punto 4 de coordenadas E: 238943.89, N: 9989050.88; en 330,00 metros;

Este: Por la Calle D, desde el punto 2 de coordenadas E: 239321.81, N: 9989322.29 hasta el punto 4 de coordenadas E: 239269.70, N: 9988998.46; en 328,00 metros; y,

Oeste: Por la Calle A, desde el punto 1 de coordenadas E: 238996.00, N: 9989374.71 hasta el punto 2 de coordenadas E: 239269.70, N: 9988998.46; en 328,00 metros.



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN GONZALO PIZARRO**
Lumbaquí – Sucumbíos - Ecuador
SECRETARÍA



Con un total de 108.240,00 metros cuadrados.

Art. 4.- Cesión de Derechos.- Con la finalidad de que las instituciones públicas de todos los niveles de gobierno y del gobierno central puedan realizar inversiones para la construcción de infraestructura prevista en las políticas públicas de vivienda rural, servicios de salud y educación, y otros proyectos de infraestructura y servicios sociales la comunidad Kichwa Playas del Río Coca resuelve la cesión de derechos de uso y usufructo de un área de 108.240,00 metros cuadrados destinadas al asentamiento humano; a favor del Gobierno Municipal del Cantón Gonzalo Pizarro para que sean administradas bajo sus facultades y competencias legales; sin que estas áreas pierdan las características de propiedad comunitaria.

Art. 5.- Prohibición de incrementar cesión de áreas.- Mientras no se haya consolidado el suelo destinado para el asentamiento humano de la comunidad Kichwa Playas del Río Coca la comunidad no podrá incrementar la cesión de áreas para la construcción de equipamientos sociales o de servicios.

Art. 6.- Alcance de la cesión derechos.- La cesión de derechos permitirá al Gobierno Municipal del cantón Gonzalo Pizarro normar las siguientes acciones y actividades.

1. Uso de suelo;
2. Ocupación del suelo;
3. Edificabilidad del suelo; y,
4. Ejercer todas las facultades sobre las áreas cedidas, excepto el derecho de dominio.

CAPÍTULO III

USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO

Art. 7.- Ocupación del suelo.- Para el centro poblado Playas del Río Coca, se establece, un coeficiente de ocupación de suelo (COS) de 40% y coeficiente de uso de suelo (CUS) de 100%. Esto permitirá implantar edificaciones de hasta dos pisos. En el caso de terrazas accesibles se ocupará el 50% de la terraza como habitaciones.

Art. 8.- Tipo de implantación.- Toda nueva construcción tendrá una implantación aislada sin adosamiento hacia ningún colindante.

Art. 9.- Retiros.- Los retiros para la construcción de edificaciones serán las siguientes:

Frontal: Cinco metros (5m)



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN GONZALO PIZARRO**
Lumbaquí – Sucumbíos - Ecuador
SECRETARÍA



Posterior: Cinco metros (5m)

Laterales: Tres metros (3m)

Art. 10.- Uso General.- El uso general de los lotes serán de vivienda y demás actividades relacionadas al desenvolvimiento de la vida comunitaria, en concordancia con el objetivo específico de esta ordenanza.

Art. 11.- Usos Específicos.- Para el desenvolvimiento comunitario, se consideran los siguientes usos específicos:

1. Uso Principal: Vivienda de interés social;
2. Uso complementario: Vivienda y pequeño comercio. Se entiende por pequeño comercio las siguientes: tiendas, restaurantes, papelerías, lavanderías de ropa, cabinas telefónicas e internet, ferreterías, consultorios, oficinas, manualidades, costura y belleza;
3. Uso restringido: Serán de uso restringido los siguientes: Talleres de carpintería, motos, bicicletas, aluminio y vidrio, tallado, escultura, manualidades, calificados como actividades artesanales y no industriales; y,
4. Uso prohibido: Mecánicas de autos; lavadoras de autos, bares de venta de bebidas alcohólicas, discotecas, prostíbulos.

Art. 12.- Áreas verdes y comunales.- Se establecen que 34.200,00 metros cuadrados serán de uso exclusivo de áreas verdes y comunales. El 50% de esta área será exclusivamente área verde. Su uso podrá ser cambiado para construcción de infraestructura de salud, educación, seguridad e infraestructura comunitaria.

Cuando se dé el cambio de uso, las obras de equipamiento respetarán los retiros y coeficientes de uso y ocupación de suelo determinados en esta ordenanza.

Art. 13.- Áreas destinadas a la vialidad.- Es responsabilidad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Gonzalo Pizarro la apertura y el mantenimiento de vías dentro en el área destinada al asentamiento humano consolidado, estimada en 30.240,00 metros cuadrados (2.424,00 metros lineales)

Art. 14.- Construcciones existentes.- En los lotes en los que ya existan construcciones, estas se ampliarán horizontal y verticalmente respetando los retiros, coeficientes de uso y ocupación de suelo establecidos en esta



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN GONZALO PIZARRO**
Lumbaquí – Sucumbíos - Ecuador
SECRETARÍA



ordenanza. Las adecuaciones, demolición y reconstrucción de veredas también se ejecutarán en cumplimiento de los retiros señalados.

Art. 15.- Dimensión de los lotes.- Se respetaran las dimensiones de los lotes de acuerdo a los planos anexos a esta ordenanza aprobados por la Municipalidad y aceptados por la directiva de la comunidad en funciones antes de la fecha de promulgación de la presente ordenanza.

CAPITULO IV

REGISTRO; CESIÓN DE DERECHOS ENTRE POSESIONARIOS Y CUMPLIMIENTO DE METAS.

Art. 16.- Registro de lotes del área amanzanada.- La Oficina de Avalúos y Catastros del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Gonzalo Pizarro levantará fichas de información catastral de los lotes ubicados en el área amanzanada que contenga información básica de localización; nombre de propietarios; servicios básicos y otros relevantes para la gestión del uso, ocupación y edificabilidad del suelo.

Art. 17.- Cesión de derechos posesorios entre socios.- En aplicación a los derechos colectivos, estatutos, reglamentos o cualquier otra norma interna expresa de la comunidad; la Municipalidad acogerá la cesión de derechos posesorios de los lotes de terreno localizados en el área amanzanada; para lo cual en un plazo de 30 días a partir de la cesión de derechos, se entregarán a la Jefatura de Avalúos y Catastros del Gobierno Municipal del Cantón Gonzalo Pizarro; copia del acta de cesión aprobada por la Asamblea General de la Comunidad; suscrita por los/las representantes legales.

Art. 18.- Registro de lotes o áreas para la implementación de sistemas públicos de soporte.- La Oficina de Avalúos y Catastros mantendrá actualizado el catastro de lotes o áreas destinadas a la implementación de sistemas públicos de soporte y vialidad.

Art. 19.- Utilización de áreas de implementación de sistemas públicos de soporte.- Por efectos de la *Cesión de derechos de uso y usufructo* el Municipio del Cantón Gonzalo Pizarro; administrará las áreas destinadas al uso público y previo cumplimiento de requisitos y normativas con respecto al uso, ocupación y edificabilidad del suelo; autorizará a otros niveles de gobierno o del gobierno central la implementación de cualquier modalidad de sistemas públicos de soporte. Prohibiese la cesión de estas áreas a favor de particulares bajo ninguna modalidad.

Art. 20.- Controversias.- Las controversias surgidas por la cesión de derechos de lotes en el área amanzanada deberán solucionarse en aplicación a los derechos colectivos, estatutos, reglamentos o cualquier otra norma interna expresa de la comunidad, la Municipalidad se inhibirá de conocer o intervenir en la solución de las controversias presentadas.



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN GONZALO PIZARRO**
Lumbaquí – Sucumbíos - Ecuador
SECRETARÍA



DISPOSICIONES TRANSITORIAS

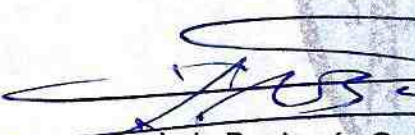
PRIMERA.- La Dirección de Gestión de Planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Gonzalo Pizarro, realizará el replanteo de área de acuerdo a los planos anexos a la presente ordenanza por una sola vez. Finalizado el replanteo, será responsabilidad de los miembros de la comunidad mantener los cerramientos y puntos de delimitación de predios y manzanas.

SEGUNDA.- Para regularizar la posesión de los lotes del área amanzanada el Representante Legal de la comunidad suscribirá un "Acta de reconocimiento de posesión de un lote de terreno" a favor del poseionario; listado que será entregado a la Oficina de Avalúos y Catastros.

TERCERA: La presente ordenanza entrara en vigencia a partir de la fecha de su sanción por parte del ejecutivo. Publíquese esta normativa en la gaceta oficial o en el dominio Web de la institución, por mandato del Art. 324 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial Autonomía y Descentralización.

DISPOSICIÓN FINAL.- Se deroga todas normas que se oponga al contenido de la presente ordenanza.

Dado y firmado en la Sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Gonzalo Pizarro, a los siete días del mes de febrero de 2017.


Luis Benjamín Ordóñez Inga
ALCALDE




Dr. Guillermo Néjer Ibujés
SECRETARIO



CERTIFICACIÓN DE DISCUSIÓN.- Certifico que la presente Ordenanza, fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Gonzalo Pizarro, en primer y segundo debate de sesiones ordinarias realizadas los días 17 de enero de 2017 y 7 de febrero de 2017, respectivamente.

Lumbaquí, 7 de febrero de 2017.


Dr. Guillermo Néjer Ibujés
SECRETARIO





**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN GONZALO PIZARRO**
Lumbaquí – Sucumbíos - Ecuador
SECRETARÍA



SECRETARÍA DE CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN GONZALO PIZARRO.- Lumbaquí, 7 de febrero de 2017 a las 17H00.- Visto: remito original y una copia de la presente ordenanza de igual contenido y valor al señor Alcalde, para que en plazo determinado en el inciso cuarto del Art. 322, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización, proceda a observar o sancionar la Ordenanza.- **Cumplase.-**


Dr. Guillermo Néjer Ibujés
SECRETARIO



ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN GONZALO PIZARRO.- Lumbaquí, 15 de febrero de 2017, a las 10h40.- Vistos: En la tramitación de la Ordenanza que Regula el Uso y Ocupación del Asentamiento Humano de la Comunidad Kichwa Playas del Río Coca de la Parroquia Gonzalo Pizarro, cantón Gonzalo Pizarro, se observó el trámite legal establecido en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización y la presente ordenanza está de acuerdo con la Constitución de la República del Ecuador y leyes vigentes, por lo que procedo a sancionar la presente ordenanza para que entre en vigencia. Ejecútese y publíquese en la gaceta oficial o en el dominio Web de la institución.


Luis Ordoñez Inga
ALCALDE



SECRETARIA DE CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN GONZALO PIZARRO.- Proveyó y firmó la presente ordenanza el señor Luis Ordoñez Inga, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Gonzalo Pizarro, el día 15 de febrero del año 2017.- **Lo Certifico.**


Dr. Guillermo Néjer Ibujés
SECRETARIO

