



ORDENANZA GADMCGP -009-2023

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN GONZALO PIZARRO

CONSIDERANDO:

Que, el Art. 30 de la Constitución de la República determina: “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 Art. 31 IBIDEM, dispone: “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 Art. 264 de la Constitución de la República señala: “Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: (...) 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón (...)”;

Que, el Art. 415 de la Constitución de la República señala: “El Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes...”;

Que, el Art. 425 de la Constitución establece: “El orden jerárquico de aplicación de las normas será el siguiente: La Constitución; los tratados y convenios internacionales; las leyes orgánicas; las leyes ordinarias; las normas regionales y las ordenanzas distritales; los decretos y reglamentos; las ordenanzas; los acuerdos y las resoluciones; y los demás actos y decisiones de los poderes públicos.



En caso de conflicto entre normas de distinta jerarquía, la Corte Constitucional, las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, lo resolverán mediante la aplicación de la norma jerárquica superior.

La jerarquía normativa considerará, en lo que corresponda, el principio de competencia, en especial la titularidad de las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados”;

Que, el Art. 4, literal b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala como uno de los fines de los gobiernos autónomos descentralizados la garantía, sin discriminación alguna y en los términos previstos en la Constitución de la República del efectivo goce de los derechos individuales y colectivos constitucionales y de aquellos contemplados en los instrumentos internacionales;

Que, el Art. 5 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, define la autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados como el derecho y la capacidad efectiva de regirse mediante normas y órganos de gobierno propios;

Que, el Art. 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece como “Facultad normativa. - Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los concejos regionales y provinciales concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial”;

Que, el Art. 54, literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establecen: “Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales”;

Que, el Art. 54 literal c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala que son funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado: “Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN GONZALO PIZARRO**
Lumbaqui – Sucumbíos – Ecuador
SECRETARIA GENERAL



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 Art. 55, literal b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina que es competencia de los gobiernos autónomos descentralizados municipales: “Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”;

Que, el Art. 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina que 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;

Que, el Art. 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece: “.- Área verde, comunitaria y vías.- En las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser entregadas, por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano como bienes de dominio y uso público.

Se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada. Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización. 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.

En el caso de predios con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados, la municipalidad o distrito metropolitano, podrá optar entre exigir la entrega del porcentaje establecido en los incisos previos de áreas verdes y equipamiento comunitario del área útil del terreno o su compensación en dinero según el avalúo



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN GONZALO PIZARRO**
Lumbaqui – Sucumbíos – Ecuador
SECRETARIA GENERAL



catastral del porcentaje antes indicado, de conformidad con lo establecido en la ordenanza municipal correspondiente. Con estos recursos la municipalidad deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y obras para su mejoramiento.

En las áreas consolidadas, los bienes de dominio y uso público destinados a áreas verdes podrán ser cambiados de categoría exclusivamente a favor de instituciones públicas para consolidar y construir equipamientos públicos de conformidad con lo que establezca en su normativa el Gobierno Autónomo Descentralizado. La institución pública beneficiaria tendrá la obligación de compensar el equivalente al valor del bien que recibe, en base al avalúo realizado por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano”.

Que, el Art. 470 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece: “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...”;

Que, el Art. 479 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización dispone: *“Las autorizaciones y aprobaciones de nuevas urbanizaciones en área urbana o urbanizable, se protocolizarán en una notaría y se inscribirán en el correspondiente registro de la propiedad. Tales documentos constituirán títulos de transferencia de dominio de las áreas de uso público, verdes y comunales, a favor de la municipalidad, incluidas todas las instalaciones de servicios públicos, a excepción del servicio de energía eléctrica. Dichas áreas no podrán enajenarse.*

En caso de que los beneficiarios de las autorizaciones de fraccionamiento y urbanización no procedieren conforme a lo previsto en el inciso anterior, en el término de sesenta días contados desde la entrega de tales documentos, lo hará la municipalidad. El costo, más un recargo del veinte por ciento (20%), será cobrado por el gobierno metropolitano o municipal”.

Que, el numeral 16 del Art. 4 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo señala: *“Para efectos de la aplicación de esta Ley, se utilizarán las siguientes definiciones constantes en este artículo: Urbanización: “Es el*



conjunto de obras de dotación de infraestructuras, equipamientos y espacio público”.

Que, el Art. 7 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, señala que la función social y ambiental de la propiedad, tiene entre otras implicaciones las siguientes:

- 1) “La obligación de realizar las obras de urbanización y edificación, conforme con la normativa y planeamiento urbanístico y con las cargas urbanísticas correspondientes;
- 2) la obligación de destinar los predios al uso previsto en la ley o el planeamiento urbanístico;
- 3) el derecho de la sociedad a participar en los beneficios producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general;
- 4) el control de prácticas especulativas sobre bienes inmuebles y el estímulo a un uso socialmente justo y ambientalmente sustentable del suelo;
- 5) la promoción de condiciones que faciliten el acceso al suelo con servicios a la población con ingresos medios y bajos;”

Que, el Art. 11 numeral 3 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo señala que los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, de acuerdo con lo determinado en esta Ley, clasificarán todo el suelo cantonal o distrital, en urbano y rural y definirán el uso y la gestión del suelo. Además, identificarán los riesgos naturales y antrópicos de ámbito cantonal o distrital, fomentarán la calidad ambiental, la seguridad, la cohesión social y la accesibilidad del medio urbano y rural, y establecerán las debidas garantías para la movilidad y el acceso a los servicios básicos y a los espacios públicos de toda la población. Las decisiones de ordenamiento territorial, de uso y ocupación del suelo de este nivel de gobierno racionalizarán las intervenciones en el territorio de los otros niveles de gobierno.

Que, el Art. 44 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, estipula: *“Gestión del suelo. La gestión del suelo es la acción y efecto de administrarlo, en función de lo establecido en los planes de uso y gestión de suelo y sus instrumentos complementarios, con el fin de permitir el acceso y aprovechamiento de sus potencialidades de manera sostenible y sustentable, conforme con el principio de distribución equitativa de las cargas y los beneficios”.*



Que, el artículo 45 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo dispone: *“Cargas. Son los gravámenes, imposiciones, afectaciones y cesiones obligatorias de suelo, derivados de la aplicación de los instrumentos de planeamiento urbanístico y gestión de suelo...”*;

Que, el Art. 2 del Código Orgánico Administrativo, vigente desde el 7 de julio del 2018, establece: *“En esta materia se aplicarán los principios previstos en la Constitución, en los instrumentos internacionales y en este Código.”*

Que, el Art. 3 del Código Orgánico Administrativo establece: El principio de la eficacia en la administración pública y dispone: *“Las actuaciones administrativas se realizan en función del cumplimiento de los fines previstos para cada órgano o entidad pública, en el ámbito de sus competencias.”*

Que, el Art. 4 íbidem, respecto al principio de eficiencia en la administración pública determina: *“Las actuaciones administrativas aplicarán las medidas que faciliten el ejercicio de los derechos de las personas. Se prohíben las dilaciones o retardos injustificados y la exigencia de requisitos puramente formales.”*

Que, el Art. 5 del Código Orgánico Administrativo que corresponde al principio de calidad determina: *“Las administraciones públicas deben satisfacer oportuna y adecuadamente las necesidades y expectativas de las personas, con criterios de objetividad y eficiencia, en el uso de los recursos públicos.”*

Que, el Art. 25 del Código Orgánico Administrativo estipula: *“Las administraciones públicas respetarán, entre sí, el ejercicio legítimo de las competencias y ponderarán los intereses públicos implicados.”*

Las administraciones facilitarán a otras, la información que precise sobre la actividad que desarrollen en el ejercicio de sus propias competencias.”

Que, el Art. 26 del mismo Código Orgánico Administrativo, manifiesta: *“Principio de corresponsabilidad y complementariedad. Todas las administraciones tienen responsabilidad compartida y gestionarán de manera complementaria, en el marco de sus propias competencias, las actuaciones necesarias para hacer efectivo el goce y ejercicio de derechos de las personas y el cumplimiento de los objetivos del buen vivir.”*



Que, el Art. 28 del Código Orgánico Administrativo especifica que: *“Las administraciones trabajarán de manera coordinada, complementaria y prestándose auxilio mutuo. Acordarán mecanismos de coordinación para la gestión de sus competencias y el uso eficiente de los recursos.*

La asistencia requerida solo podrá negarse cuando la administración pública de la que se solicita no esté expresamente facultada para prestarla, no disponga de medios suficientes para ello o cuando, de hacerlo, causaría un perjuicio grave a los intereses cuya tutela tiene encomendada o al cumplimiento de sus propias funciones.

Las administraciones podrán colaborar para aquellas ejecuciones de sus actos que deban realizarse fuera de sus respectivos ámbitos territoriales de competencia.

En las relaciones entre las distintas administraciones públicas, el contenido del deber de colaboración se desarrolla a través de los instrumentos procedimientos que, de manera común y voluntaria, establezcan entre ellas.”

Que, el Art. 31 ibidem, en el derecho a la buena administración pública clarifica: *“Las personas son titulares del derecho a la buena administración pública, que se concreta en la aplicación de la Constitución, los instrumentos internacionales, la ley y este Código.”*

Que, el artículo 35 del Código Orgánico Administrativo determina: *“Los servidores públicos responsables de la atención a las personas, del impulso de los procedimientos o de la resolución de los asuntos, adoptarán las medidas oportunas para remover los obstáculos que impidan, dificulten o retrasen el ejercicio pleno de los derechos de las personas.”*

Que, la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia en Trámites Administrativos, vigente desde el 23 de octubre del 2018, en su artículo 3 numerales 6 y 11, preceptúa: *“Además de los principios establecidos en los artículos 227 y 314 de la Constitución de la República, los trámites administrativos estarán sujetos a los siguientes: 6. Pro-administrado e informalismo. - En caso de duda, las normas serán interpretadas a favor de la o el administrado. Los derechos sustanciales de las y los administrados prevalecerán sobre los aspectos meramente formales, siempre y cuando estos puedan ser subsanados y no afecten derechos de terceros o el interés público, según lo determinado en la Constitución de la República” y “11.*



Simplicidad. - Los trámites serán claros, sencillos, ágiles, racionales, pertinentes, útiles y de fácil entendimiento para los ciudadanos. Debe eliminarse toda complejidad innecesaria”

Que, el perímetro urbano para la parroquia Lumbaquí, tiene una longitud de 10.673,31m y una superficie de 184,12 Has, delimitado por treinta y cuatro puntos georreferenciados WGS84Z185, según lo establecido en la ORDENANZA QUE APRUEBA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (2019-2023) Y LA FORMULACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN GONZALO PIZARRO 2020 – 2023;

Que, en el mes de enero del año 2017, el Concejo Municipal del cantón Gonzalo Pizarro expide la ORDENANZA QUE REGULA EL FRACCIONAMIENTO URBANO Y RURAL DEL CANTON GONZALO PIZARRO, ordenanza que es anterior a vigencia tanto del Código Orgánico Administrativo como de la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia en Trámites Administrativos;

Que, el Concejo Municipal de Gonzalo Pizarro en sesiones realizadas el 07 y 10 de septiembre de 2021, aprueba en primero y segunde debate la ORDENANZA QUE APRUEBA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (2019-2023) Y LA FORMULACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN GONZALO PIZARRO 2020 – 2023;

Que, La Disposición General Tercera, de la ORDENANZA QUE APRUEBA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (2019-2023) Y LA FORMULACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTON GONZALO PIZARRO 2020-2023, publicada en la Edición Especial del 1706 de 7 de octubre del 2021, dispone que los trámites ingresados con fecha anterior a la publicación de la presente ordenanza, serán despachados atendiendo las disposiciones de las ordenanzas vigentes hasta esa fecha, sin perjuicio de ser negados por incumplimiento de las mismas, y cuyo caso al reingreso se observará las disposiciones de la presente ordenanza;

Que, el señor KLEVER ALFONSO ARMIJOS VIVANCO, de estado civil casado es dueño de un lote de terreno ubicado en la Parroquia Lumbaquí, Cantón Gonzalo Pizarro, provincia de Sucumbidos, que lo adquirió mediante Resolución por la



Dirección Ejecutiva del IERAC, en la ciudad de Quito, el 27 de febrero de 1985 e inscrita el 06 de diciembre del año 1990, cuyos linderos y más datos se encuentran en el certificado de la propiedad No. 0112276;

Que, el señor Klever Armijos presenta su petición el 13 de septiembre de 2017, en el cual solicita la revisión y la aprobación de la urbanización de un bien inmueble urbano de su propiedad que se encuentra ubicada en la parroquia Lumbaquí;

Que, con RESOLUCION ADMINISTRATIVA No. 270-A-GADMCGP-2017, la petición fue negada por no cumplir con los requisitos que señala el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización y la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo;

Que, con Oficio S/N de fecha 24 de septiembre del 2021, el señor Klever Armijos Vivanco, solicita nuevamente la revisión y aprobación de la lotización basado en la Ordenanza que Regula el Fraccionamiento del Suelo Urbano y Rural en el cantón Gonzalo Pizarro, vigente a la fecha de presentación de la petición;

Que, el 01 de septiembre del 2021 se emite el informe técnico Nro. GADMCGP-025-2021, firmado por el Ing. Juan Pablo Morales – Director de Ambiente y Riesgos el que recomienda: De conformidad con el artículo 140 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización tengo por bien comunicar que la susceptibilidad de riesgos es baja, motivo por el cual sugiere emitir el certificado de riesgos para que el sujeto de control continúe con el proceso de fraccionamiento;

Que, el 23 de septiembre del 2021 la Ing. Juan Pablo Morales – Director del Departamento de gestión de Ambiente y Riesgos suscribe la CERTIFICACION No 030 U.G.R-GADMGP-2021, donde determina el nivel de susceptibilidad del predio de propiedad del señor Klever Armijos, nivel de susceptibilidad del terreno BAJA;

Que, con oficio S/N de fecha 24 de septiembre de 2021, se anexa toda la documentación de acuerdo con la ORDENANZA QUE REGULA EL FRACCIONAMIENTO URBANO Y RURAL DEL CANTON GONZALO PIZARRO, para su revisión y aprobación, carpeta completa con todos los requisitos que se solicita en la ordenanza en referencia y documentos personales del profesional;



Que, con fecha 22 de noviembre de 2021 se extiende el informe preliminar de urbanización No.001-TOTC-GADMCGP-2021, firmado por el Arq. Michael A Caiza Pujos - Técnico de Ordenamiento Territorial y Catastros;

Que, mediante Certificación Nro. 007-2021, suscrito por el Ing. Willis Molina - Director de Servicios Básicos de la Municipalidad, manifiesta que la propiedad del Sr. Kléver Alfonso Armijos Vivanco ubicada en las calles: Macara, Segundo Gómez y 4 de Junio del Barrio Arazá, cuenta con los servicios básicos de redes de agua potable y alcantarillado sanitario;

Que, mediante oficio S/N de fecha 21 de junio del 2021, suscrito por el Tec. Gonzalo Iñiguez- Jefe de la Agencia Lumbaquí encargado de la Corporación Nacional de Electricidad, certifica que en el Barrio Arazá de la parroquia Lumbaquí se encuentra atendidas con el servicio básico por parte de CNEL EP-SUC-AG-LUMBAQUI, con 6 viviendas según listado adjunto;

Que, el Informe de Regulación Municipal Nro. 3677, del predio del Sr. Kléver Alfonso Armijos Vivanco, suscrito por el Topógrafo y el Director de Planificación de la Municipalidad establece que el predio posee servicios de agua potable Alcantarillado y energía eléctrica;

Que, mediante INFORME PRELIMINAR DE URBANIZACIÓN Nro. 001-TOTC-GADMCGP-2021 de fecha 22 de noviembre del 2021, emitido por el Arq. Michael A Caiza Pujos- Técnico de Ordenamiento Territorial y C, manifiesta que el proyecto de urbanización presentado por el Sr. Kléver Alfonso Armijos Vivanco, cumple con el trazado de vías de acuerdo a las proyecciones viales establecidos para el sector, lote mínimo y proporción frente-fondo establecido en la Ordenanza que Aprueba la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (2019-2023) y la Formulación del Plan de Uso y Gestión del Suelo 2020 - 2023, porcentaje mínimo de área verde establecido en la ley y la ordenanza Municipal, factibilidad de servicios básicos, factibilidad de energía eléctrica, por lo que se recomienda solicitar al propietario los: planos hidrosanitarios, tendido eléctrico, replanteo de cada uno de los lotes con mejoras e Hitos fijos a fin de continuar con el trámite de la Urbanización;

Que, con fecha 02 de febrero de 2022, el Ministerio de Ambiente, Agua y Transición Ecológica, emite el certificado de intersección con el SISTEMA NACIONAL DE ÁREAS PROTEGIDAS (SNAP) PATRIMONIO FORESTAL NACIONAL Y ZONAS



INTANGIBLES Y CATEGORIZACIÓN AMBIENTAL PARA EL PROYECTO PROCESO DE URBANIZACIÓN en cual en su parte pertinente establece que no interseca, firmado por el SISTEMA DE REGULARIZACION Y CONTROL AMBIENTAL;

Que, mediante INFORME TÉCNICO DE PREFACTIBILIDAD URBANIZACIÓN N.º 002-TOTC-GADMCGP-2022 de fecha 28 de marzo del 2022, emitido por el Arq. Michael A Caiza Pujos- Técnico de Ordenamiento Territorial y C, con la siguiente conclusión: “El proyecto de urbanización del Sr. Kléver Alfonso Armijos Vivanco, cumple con todos los requisitos y los parámetros técnicos establecidos en la Ordenanza que aprueba la actualización del plan de desarrollo y ordenamiento territorial (2019-2023) y la formulación del plan de uso y gestión del suelo. Con la finalidad de dar soporte jurídico, se recomienda solicitar e criterio jurídico del Procurador Sindico de la Municipalidad del presente proyecto de urbanización del Sr. Klever Alfonso Armijos Vivanco;

Que, con memorando Nro. GADMCGP-DBS-2022-0325.M, de fecha 25 de abril 2022, documento firmado electrónicamente por el Ing. Willis Alexi Molina Moreira-DIRECTOR DE SERVICIOS BASICOS, con Asunto: REVISION Y APROBACION DE PLANOS Y MEMORIAS HIDROSANITARIAS DE LA LOTIZACION DEL SEÑOR KLÉVER ARMIJOS, se reenvía el expediente en físico revisado, mismos que se sujetan a la parte técnica por lo que **SE APRUEBA LOS DISEÑOS HIDRAULICOS PRESENTADOS DE LOS SERVICIOS DE AGUA POTABLE, ALCANTARILLADO SANITARIO Y PLUVIAL;**

Que, con Memorando Nro. GADMCGP.PS-2022-0219-M de fecha 11 de julio 2022, documento firmado electrónicamente por el Ab. Milton Aníbal Fonseca Troya-PROCURADOR SINDICIO, emite el PRONUNCIAMIENTO JURIDICO en el cual expresa: “es criterio de esta Procuraduría Sindica que la normativa aplicable para el trámite solicitado por el Sr. Kléver Armijos respecto a la LOTIZACION ARMIJOS es la ordenanza y demás normativa vigente antes del 07 de octubre del 2021, siendo por consecuencia la aplicable la ORDENANZA QUE REGULA EL FRACCIONAMIENTO DEL SUELO URBANO Y RURAL EN EL CANTON GONZALO PIZARRO;

Que, con fecha 22 de septiembre de 2022 se presentó la solicitud de revisión y aprobación del proyecto eléctrico estudio eléctrico electrificación urbanización “Klever Armijos;



Que, con Oficio Nro. CNEL-SUC-2022-0280-O de fecha 01 de diciembre del se emite el CERTIFICADO DE REVISION DEL PROYECTO ELECTRICO DENOMINADO ESTUDIO ELECTRICO ELECTRIFICACION URBANIZACION ARMIJOS, firmado por el Ing. Vinicio Javier Bastidas Aupaz. DIRECTOR COMERCIAL-SUC donde se establece la vigencia de aprobación que tiene una duración de 24 meses a partir de la presente fecha;

Que, mediante Memorando Nro. GADMCGP-DP-2022-2095-M de fecha 21 de diciembre de 2022, suscrito por Ing. Andres Vicente Jiménez Trujillo-TECNICO DE PROYECTOS -ELECTRICO emite el INFORME TÉCNICO ELÉCTRICO DE LA URBANIZACION KLEVER ARMIJOS, en que consta las siguientes recomendaciones:

- “El estudio eléctrico para la Urbanización Armijos, ha sido aprobado de acuerdo con las normas y requerimientos mínimos establecidos por CNEL SUCUMBIOS EP, por lo que recomiendo que se continúe con el trámite correspondiente.
- Se recomienda tomar en cuenta en la construcción es obligatorio la utilización de equipos, materiales, postes y especificaciones técnicas de la homologación del MERNNR y el cumplimiento del procedimiento para la aprobación.”

Que, el memorando No. GADMCGP-DP-2022-2107-M de fecha 23 de diciembre del 2022, con el que se adjunta el INFORME TECNICO DE FACTIBILIDAD DEL PROYECTO DE URBANIZACION “KLÉVER ARMIJOS” suscrito por el Arq. Michael Caiza Pujos – TÉCNICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, en el que **CONCLUYE**: “El proyecto de la urbanización del Sr. Klever Alfonso Armijos Vivanco, cumple con todos los requisitos y los parámetros técnicos establecidos en la “Ordenanza que aprueba la actualización del plan de desarrollo y ordenamiento territorial (2019 - 2023) y la formulación del plan de uso y gestión del suelo”. Con la finalidad de dar soporte jurídico, se recomienda solicitar el criterio jurídico del Procurador Sindico de la Municipalidad, del presente proyecto de urbanización del Sr. Klever Alfonso Armijos Vivanco;

Que, con Memorando Nro.GADMCGP-DP-2022-2115-M de fecha 27 de diciembre del 2022, el Arq. Carlos Manuel Tituaña Cachago, director de PLANIFICACIÓN,



ESTABLECE EL INFORME DE FACTIBILIDAD DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SR. KLEVER ARMIJOS donde concluye: “El proyecto de urbanización del Sr. Klever Armijos Vivanco, cumple todos los requisitos y los parámetros técnicos establecidos en la ORDENANZA QUE REGULA EL FRACCIONAMIENTO DEL SUELO URBANO Y RURAL EN EL CANTON GONZALO PIZARRO”, con sus recomendaciones:

“Con la finalidad de dar cumplimiento a lo determinado en el Art. 27 de la ORDENANZA QUE REGULA EL FRACCIONAMIENTO DEL SUELO URBANO Y RURAL EN EL CANTÓN GONZALO PIZARRO; se recomienda remitir el proyecto de urbanización Klever Armijos a la Dirección Jurídica, en virtud y apego al Art. 39 de dicha ordenanza.

De la misma manera con los informes correspondientes considerar en la sesión más cercana del Concejo Municipal para el conocimiento y análisis y aprobación del presente proyecto de urbanización Klever Armijos.”

Que, con fecha 16 de enero del 2023, la Ab. Fátima Romero Jordán - PROCURADORA SINDICO DEL GADMC GONZALO PIZARRO emite el Informe Jurídico No. 001-PS-GADMGP-FJRJ-2023, en merito a los fundamentos de hecho y de derecho expuestos esta procuraduría sindical considera y recomienda:

- 1. Revisado que ha sido el Proyecto de **ORDENANZA DE APROBACION DE LA URBANIZACIÓN “KLEVER ARMIJOS”**, contante en el expediente, ésta cumple con la normativa legal y técnica por lo tanto se recomienda que se la envíe a la Comisión de Planificación y Fiscalización a fin de que una vez analizada, emita el correspondiente informe previo a la aprobación del proyecto de ordenanza antes indicado en el seno del Concejo.*
- 2. Una vez recibido el Informe de la Comisión de Planificación y Fiscalización, pase al seno del consejo para el análisis y aprobación de LA ORDENANZA DE APROBACION DE LA URBANIZACIÓN “KLEVER ARMIJOS”, con lo que quedaría legalizada la URBANIZACION “KLEVER ARMIJOS” ubicada en las calles: Macarena, Segundo Gómez y 4 de Junio – Barrio Arazá de la Parroquia Lumbaqui con clave catastral: No. 210250510205002500.*
- 3. Una vez aprobado el proyecto de urbanización “KLEVER ARMIJOS” por el Órgano Legislativo, el propietario deberá protocolizar en una notaría, inscribir en el Registro de la Propiedad y la transferencia de dominio de las áreas de uso público, verdes y comunales, a favor de la Municipalidad,*



incluidas todas las instalaciones de servicios públicos, a excepción del servicio de energía eléctrica.

- 4. De acuerdo con la ordenanza que regula el cobro de tasas por servicios técnicos y administrativos, el peticionario debe cancelar a la Municipalidad el valor de 173.64 dólares estadounidenses, por concepto aprobación de planos de la urbanización, que corresponde el 5 x 1000 del avalúo del predio.”*

Que, la Constitución de la República del Ecuador garantiza el derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna; siendo la habilitación del suelo un procedimiento previo en el cual se exige al urbanizador la dotación de infraestructura, equipamiento y espacio público, lo cual permitirá a sus propietarios posteriormente edificar sus viviendas al amparo de las normas dictadas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal en ejercicio de la facultad de control sobre el uso y ocupación del suelo, y consecuentemente materializar dicho derecho; en este contexto, el Concejo Municipal en uso de sus atribuciones se encuentra facultado para autorizar la urbanización de predios que cumplen con los requisitos de la normativa nacional y local, y cuenten con los correspondientes estudios aprobados para la construcción de las obras de infraestructura acorde a lo dispuesto en el artículo 470 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y que garanticen la transferencia de vías y espacios públicos a favor de la Municipalidad, como es el caso de la Urbanización “**KLEVER ARMIJOS**”.

Que, corresponde y es obligación del Concejo Municipal, aplicar las disposiciones y principios establecidos tanto en la Constitución de la República del Ecuador, como en el COA y la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia en Trámites Administrativos, a fin de precautelar los derechos tutelados por la Constitución y la ley y por ende precisa emitir una ordenanza que regule la urbanización “**KLEVER ARMIJOS**” con normativa clara garantizando los derechos del propietario y precautelando el interés general, evitando la imposición de cargas desmedidas que dificultan el ejercicio pleno del derecho de la propiedad privada;

En uso de las atribuciones que le confiere el artículo 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Expide:



ORDENANZA QUE APRUEBA LA URBANIZACIÓN “KLEVER ARMIJOS”

CAPÍTULO I

OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Artículo. 1. -Objeto. - La presente Ordenanza tiene por objeto aprobar la urbanización “**KLÉVER ARMIJOS**”, de propiedad del señor Klever Alfonso Armijos Vivanco, ubicado en la parroquia Lumbaquí, Cantón Gonzalo Pizarro, Provincia de Sucumbíos.

Artículo 2.-Ambito de aplicación. – El ámbito de aplicación de la presente Ordenanza es el predio catastrado con clave Nro. 2102505102050025000, de acuerdo al levantamiento planimétrico actualizado posee un área de: 21.6337 hectáreas. De acuerdo con el Certificado del Registro de la Propiedad no posee prohibiciones de enajenación ni se encuentra constituido sobre gravámenes que impidan o limiten su dominio.

Cuadro de linderos y dimensiones:

Norte:	Con el Río Aguarico en 83,49 metros, 52,51 metros, 126,07 metros, 97,02 metros, 32,89 metros 33,41metros
Sur:	Con varios Propietarios 51,86 metros, Con la calle Macará en 30,00 metros, 12,00 metros y con el área verde Municipal en 177,18 metros.
Este:	Con la propiedad del señor Hugo Vivanco en 148,43 metros, Con la vía a la Hidroeléctrica en 12,24 metros y con la propiedad del señor Hugo Vivanco en 602,69 metros.



Oeste:	Con la propiedad del señor Rogelio Armijos en 182,82 metros, con la vía a la Hidroeléctrica en 12,41 metros, con la propiedad del señor Rogelio Armijos en 927,74 metros.
---------------	---

Artículo. 3. Cuadros de linderos y dimensiones de los predios planificados. - La urbanización “KLEVER ARMIJOS” está regulada con sujeción estricta a los planos y especificaciones técnicas aprobadas por la Dirección de Planificación, el mismo que se adjunta a la presente Ordenanza como documento habilitante, las manzanas y lotes queda de la siguiente manera:

CUADRO DE LINDEROS Y DIMENSIONES DE LOS PREDIOS					
Manzana 01					
Lote	Norte	Sur	Este	Oeste	Área (m ²)
01	Con la vía Segundo Gómez en: 26.21 metros	Con el Pasaje S/N en: 25.98 metros	Con el lote Nro. 02 en: 24.00 metros	Con la propiedad del Sr. Rogelio Armijos en: 24.00 metros	626.13
02	Con la vía Segundo Gómez en: 26.21 metros	Con el Pasaje S/N en: 25.88 metros	Con la calle Macará en: 24.00 metros	Con el lote Nro. 01 en: 24.00 metros	626.22
Subtotal 01					1252.35
Manzana 02					
01	Con la vía hidroeléctrica en: 12.18 metros y 43.65 metros	Con el lote Nro. 02 en: 54.47 metros	Con la calle Macará en: 23.88 metros	Con la propiedad del Sr. Rogelio Armijos en: 18.82 metros	1248.39
02	Con el lote Nro. 01 en: 54.47 metros	Con el lote Nro. 03 en: 54.54 metros	Con la calle Macará en: 20.00 metros	Con la propiedad del Sr. Rogelio Armijos en: 20.00 metros	1094.31



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN GONZALO PIZARRO**
Lumbaqui – Sucumbíos – Ecuador
SECRETARIA GENERAL



03	Con el lote Nro. 02 en: 54.54 metros	Con el lote Nro. 04 en: 54.09 metros	Con la calle Macará en: 24.00 metros	Con la propiedad del Sr. Rogelio Armijos en: 24.00 metros	1303.32
04	Con el lote Nro. 03 en: 54.09 metros	Con el lote Nro. 05 en: 53.68 metros	Con la calle Macará en: 22.00 metros	Con la propiedad del Sr. Rogelio Armijos en: 22.00 metros	1185.31
05	Con el lote Nro. 04 en: 53.68 metros	Con el lote Nro. 06 en: 53.27 metros	Con la calle Macará en: 22.00 metros	Con la propiedad del Sr. Rogelio Armijos en: 22.00 metros	1176.3
06	Con el lote Nro. 05 en: 53.27 metros	Con la calle Segundo Gómez en: 52.64 metros	Con la calle Macará en: 34.00 metros	Con la propiedad del Sr. Rogelio Armijos en: 34.00 metros	1800.18
Subtotal 02					7807.81
Manzana 03					
01	Con la vía hidroeléctrica en: 30.00 metros	Con el lote Nro. 13 en: 30.00 metros	Con el lote Nro. 02 en: 45.27 metros	Con la calle Macará en: 44.28 metros	1343.00
02	Con la vía hidroeléctrica en: 30.00 metros	Con el lote Nro. 03 en: 30.00 metros	Con la calle Ángel Ajila en: 46.26 metros	Con el lote Nro. 01 en: 45.27 metros	1372.69
03	Con el lote Nro. 02 en: 30.00 metros	Con el lote Nro. 04 en: 30.00 metros	Con la calle Ángel Ajila en: 12.00 metros	Con el lote Nro. 13 en: 12.00 metros	360.03
04	Con el lote Nro. 03 en: 30.00 metros	Con el lote Nro. 05 en: 30.00 metros	Con la calle Ángel Ajila en: 15.00 metros	Con el lote Nro. 12 en: 15.00 metros	450.05
05	Con el lote Nro. 04 en: 30.00 metros	Con el lote Nro. 06 en: 30.01 metros	Con la calle Ángel Ajila	Con el lote Nro. 11 en: 15.00 metros	450.10



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN GONZALO PIZARRO**
Lumbaqui – Sucumbíos – Ecuador
SECRETARIA GENERAL



			en: 15.00 metros		
06	Con el lote Nro. 05 en: 30.01 metros	Con el lote Nro. 07 en: 30.01 metros	Con la calle Ángel Ajila en: 15.00 metros	Con el lote Nro. 10 en: 15.00 metros	450.14
07	Con el lote Nro. 06 en: 30.01 metros	Con el lote Nro. 08 en: 30.01 metros	Con la calle Ángel Ajila en: 15.00 metros	Con el lote Nro. 09 en: 15.00 metros	450.19
08	Con el lote Nro. 09 en: 30.01 metros y con el lote Nro. 07 en: 30.01 metros	Con la calle Segundo Gómez en: 60.04 metros	Con la calle Ángel Ajila en: 29.66 metros	Con la calle Macará en: 29.94 metros	1789.16
09	Con el lote Nro. 10 en: 30.01 metros	Con el lote Nro. 08 en: 30.01 metros	Con el lote Nro. 07 en: 15.00 metros	Con la calle Macará en: 15.00 metros	450.18
10	Con el lote Nro. 11 en: 30.01 metros	Con el lote Nro. 09 en: 30.01 metros	Con el lote Nro. 06 en: 15.00 metros	Con la calle Macará en: 15.00 metros	450.14
11	Con el lote Nro. 12 en: 30.01 metros	Con el lote Nro. 10 en: 30.01 metros	Con el lote Nro. 05 en: 15.00 metros	Con la calle Macará en: 15.00 metros	450.10
12	Con el lote Nro. 13 en: 30.00 metros	Con el lote Nro. 11 en: 30.01 metros	Con el lote Nro. 04 en: 15.00 metros	Con la calle Macará en: 15.00 metros	450.06
13	Con el lote Nro. 01 en: 30.00 metros	Con el lote Nro. 12 en: 30.00 metros	Con el lote Nro. 03 en: 12.00 metros	Con la calle Macará en: 12.00 metros	360.03
Subtotal 03					8825.87



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN GONZALO PIZARRO**
Lumbaqui – Sucumbíos – Ecuador
SECRETARIA GENERAL



Manzana 04					
01	Con la vía hidroeléctrica en: 61.41 metros	Con el lote Nro. 02 en: 30.02 metros y con el lote Nro. 07 en: 30.02 metros	Con la calle cuatro de julio en: 29.45 metros	Con la calle Ángel Ajila en: 42.09 metros	2147.60
02	Con el lote Nro. 01 en: 30.02 metros	Con el lote Nro. 03 en: 30.02 metros	Con la calle cuatro de julio en: 15.00 metros	Con el lote Nro. 07 en: 15.00 metros	450.29
03	Con el lote Nro. 02 en: 30.02 metros	Con el lote Nro. 04 en: 30.02 metros	Con la calle cuatro de julio en: 15.00 metros	Con el lote Nro. 07 en: 15.00 metros	450.28
04	Con el lote Nro. 03 en: 30.02 metros	Con el lote Nro. 05 en: 30.02 metros	Con la calle cuatro de julio en: 15.00 metros	Con el lote Nro. 07 en: 15.00 metros	450.28
05	Con el lote Nro. 04 en: 30.02 metros	Con el lote Nro. 06 en: 30.02 metros	Con la calle cuatro de julio en: 15.00 metros	Con el lote Nro. 07 en: 15.00 metros	450.28
06	Con el lote Nro. 05 en: 30.02 metros	Con el lote Nro. 07 en: 30.02 metros	Con la calle cuatro de julio en: 15.00 metros	Con el lote Nro. 07 en: 15.00 metros	450.28
07	Con el lote Nro. 01 en: 30.02 metros y con lotes Nro. 02,03,04,05 y 06 en: 75.00	Con la calle Segundo Gómez en: 60.04 metros	Con la calle cuatro de julio en: 30.00 metros	Con la calle Ángel Ajila en: 105.00 metros	4052.56



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN GONZALO PIZARRO
Lumbaqui – Sucumbíos – Ecuador
SECRETARIA GENERAL



	metros y 30.02 metros				
Subtotal 04					8451.57
Manzana 05					
01	Con la vía hidroeléctrica en: 25.73 metros	Con el lote Nro. 02 en: 26.56 metros	Con el Sr. Hugo Vivanco en: 18.00 metros	Con la calle cuatro de Julio en: 16.50 metros	450.45
02	Con el lote Nro. 01 en: 26.56 metros	Con el lote Nro. 03 en: 27.40 metros	Con el Sr. Hugo Vivanco en: 16.80 metros	Con la calle cuatro de Julio en: 16.80 metros	453.05
03	Con el lote Nro. 02 en: 27.40 metros	Con el lote Nro. 04 en: 28.23 metros	Con el Sr. Hugo Vivanco en: 16.50 metros	Con la calle cuatro de Julio en: 16.50 metros	458.70
04	Con el lote Nro. 03 en: 28.23 metros	Con el lote Nro. 05 en: 29.41 metros	Con el Sr. Hugo Vivanco en: 23.51 metros	Con la calle cuatro de Julio en: 23.56 metros	677.90
05	Con el lote Nro. 04 en: 29.41 metros	Con el lote Nro. 06 en: 30.08 metros	Con el Sr. Hugo Vivanco en: 16.60 metros	Con la calle cuatro de Julio en: 15.50 metros	478.35
06	Con el lote Nro. 05 en: 30.08 metros	Con el lote Nro. 07 en: 30.99 metros	Con el Sr. Hugo Vivanco en: 15.00 metros	Con la calle cuatro de Julio en: 15.00 metros	458.75
07	Con el lote Nro. 06 en: 30.99 metros	Con el lote Nro. 08 en: 31.81 metros	Con el Sr. Hugo Vivanco en:	Con la calle cuatro de Julio en: 15.00 metros	470.10



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN GONZALO PIZARRO
Lumbaqui – Sucumbíos – Ecuador
SECRETARIA GENERAL



			15.00 metros		
08	Con el lote Nro. 07 en: 31.81 metros	Con la calle Segundo Gómez en: 32.50 metros	Con el Sr. Hugo Vivanco en: 15.00 metros	Con la calle cuatro de Julio en: 15.00 metros	481.40
Subtotal 05					3928.70
ÁREA TOTAL DE LOTES URBANOS					30266.30
Área de la Vía Hidroeléctrica					2868.73
Área de vías propuestos					8384.98
Lote restante de la planificación					
K	Con el Río Aguarico en: 83.49 metros, 52.51 metros, 126.07 metros, 97.02 metros, 32.89 metros y 33.41 metros	Con la vía hidroeléctrica en: 10.65 metros, 124.33 metros, 73.38 metros y 30.77 metros	Con la propiedad del Sr. Hugo Vivanco en: 602.69 metros	Con la propiedad del Sr. Rogelio Armijos en: 927.64 metros	17.4817 has
ÁREA TOTAL DEL PREDIO					21.6337 has

Los datos de superficies totales y parciales, así como los linderos y especificaciones en los planos de la Urbanización “KLEVER ARMIJOS”, son de exclusiva responsabilidad del urbanizador y del profesional por lo tanto el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Gonzalo Pizarro no asume ninguna responsabilidad sobre tales datos queda claro que la aprobación de los planos presentados, no constituye ninguna titularización que pueda hacerse valida en contra de terceros en conflictos de linderos de dominio o de cualquier otra clase de juicio.

Por el contrario, la Municipalidad podrá revocar la aprobación de los planos y dejar sin efecto los permisos expedidos con relación a la Urbanización “KLEVER



ARMIJOS”, si se comprobare que se ha presentado datos falsos, títulos erróneos o cualquier otro motivo que vicie la tenencia o propiedad del inmueble en el que se implanta la urbanización.

Artículo. 4.- De las Áreas Verdes.- Una vez aprobada la urbanización “KLEVER ARMIJOS”, el urbanizador deberá transferir las áreas de dominio público – áreas verdes a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Gonzalo Pizarro de conformidad al Art. 479 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, que según planos presentados corresponde al lote Nro. 08 de la manzana 03 y al lote Nro. 07 de la manzana 04, con una superficie total de área verde de 5,848.34 m² que corresponde al 15.14% del área urbanizable, de acuerdo al siguiente cuadro de linderos y dimensiones.

CUADRO DE LINDEROS Y DIMENCIONES AREA VERDE LOTE 8 Mz. 03	
NORTE	Con el lote Nro.09 en 30.01 metros y con el lote Nro. 07 en 30.01 metros.
SUR	Con la calle Segundo Gómez en: 60.04 metros.
ESTES	Con la calle Ángel Ajila en 29.69 metros.
OESTE	Con la calle Macara en 29.94 metros
Área m ²	1789.16

CUADRO DE LINDEROS Y DIMENCIONES AREA VERDE LOTE 7 Mz. 04	
NORTE	Con el lote Nro.01 en 30.2 metros y con el lote Nro. 02, 03, 04.05 y 06 en 30.02 metros.
SUR	Con la calle Segundo Gómez en: 60.04 metros.



ESTES	Con la calle Cuatro de Julio en 30.00 metros.
OESTE	Con la calle Ángel Ajila en 105.00 metros
Área m2	4052.56

De igual manera, el urbanizador transferirán de forma definitiva a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón de Gonzalo Pizarro las vías planificadas en el proyecto de urbanización que corresponde a la superficie de 5,841.72 m², de acuerdo con los planos aprobados.

CAPÍTULO II

INFRAESTRUCTURA BASICA Y GARANTIAS

Artículo 5.- Cumplimiento. – El urbanizador, está obligado a ejecutar por su cuenta y bajo su responsabilidad todas las obras de infraestructura básica de Agua potable, Alcantarillado Sanitario, Alcantarillado Pluvial y vías de acceso cumpliendo las recomendaciones emitidas por la Dirección de Servicios Básicos según Memorando Nro. GADMCGP- DSB-2022-0325 M.

Las obras que está obligado el urbanizador a ejecutar, podrán realizarse en etapas previa a la aprobación del cronograma de ejecución de las obras por parte de la Dirección de Planificación; las mismas serán dirigidas técnicamente y bajo la responsabilidad de un profesional especializado en la rama y la respectiva supervisión de cada una de ellas.

Los servicios de energía eléctrica deberán ejecutarse a cabalidad con los estudios eléctricos debidamente revisado y aprobado por CORPORACION NACIONAL DE ELECTRICIDAD CNEL EP SUCUMBIOS, quienes de acuerdo a sus funciones verificarán que se cumpla con las especificaciones técnicas determinadas para la urbanización, dentro de los parámetros establecidos de calidad y durabilidad.

Artículo 6.- De las Garantías. – Para garantizar la ejecución de las obras de infraestructura básica establecidas en el artículo 5 de la presente Ordenanza el urbanizador deja el 50% del valor del área urbanizable que corresponde a los lotes 01 y 02 de la manzana 01, conforme a lo determinado en la Ordenanza que Regula



la Formación de los Catastros Prediales Urbanos y Rurales la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales del Bienio 2022-2023 artículo 26 de acuerdo al sector homogéneo, valor de terreno límite superior de la parroquia Lumbaquí sector cuatro.

Artículo 7.- El plazo de ejecución. - Para la ejecución de las obras de infraestructura básica de: agua potable, alcantarillado sanitario, alcantarillado pluvial y vías de acceso de competencia exclusiva municipal el urbanizador deberá ejecutar en un plazo de dos años a partir de la vigencia de la presente Ordenanza. Las obras deberán ejecutarse de conformidad a las memorias técnicas del proyecto.

Si por causas debidamente justificadas a juicio de la Municipalidad, el urbanizador no pudiese cumplir con la ejecución de las obras de infraestructura básica contempladas dentro del plazo establecido, podrá por una sola vez solicitar al Concejo Municipal del Cantón Gonzalo Pizarro la ampliación del plazo, la misma que se concederá por el tiempo proporcional a la cantidad de obra faltante, previo informe de la Dirección de Planificación, si hay justificación para aquello.

Artículo 8.- De la devolución de las garantías. - Cumplido con la ejecución de las obras se procederá a la elaboración del Acta Entrega Recepción, siempre y cuando se haya comprobado mediante informes respectivos, la terminación de todos los trabajos de infraestructura básica de la urbanización. Dicha Acta una vez suscrita será puesta en conocimiento del Concejo Municipal para la devolución de garantía.

Todas las obras de infraestructura básica serán ejecutadas por el urbanizador y en caso que no realice el acta de entrega de recepción dentro de los plazos previsto en la presente Ordenanza; la Dirección de Planificación deberá informar inmediatamente a la Procuraduría Sindica de la Municipalidad para que proceda con el cobro de garantías, sin perjuicio de que el GAD Municipal termine las obras de su competencia, siendo los costos devengados con el producto del remate y si existiría diferencia del valor de las obras, ésta se recargará el urbanizador, costos que se perseguirán vía coactiva para lo que se considerará los presupuestos de tales obras como títulos ejecutivos del plazo vencido y/o haciendo efectiva la garantía.



CAPÍTULO III

DEL CONTROL

Artículo 9.- Responsabilidad. - La Dirección de Gestión de Planificación y la Dirección de Servicios Básicos de oficio harán el seguimiento de la ejecución y avance de las obras de infraestructura básica hasta la culminación de las mismas, de acuerdo a los planos y memorias técnicas presentados que son de exclusiva responsabilidad del propietario de la urbanización "KLEVER ARMIJOS".

CAPITULO IV

DE LA ESCRITURACIÓN

Artículo 10.- El urbanizador deberá en un plazo máximo de sesenta días, contados a partir de la inscripción y protocolización de la Resolución y la Ordenanza, constituirá título de transferencia de dominio de las áreas de uso público, verdes y comunales a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Gonzalo Pizarro. En caso de incumplimiento del término establecido, el GAD Municipal de Gonzalo Pizarro procederá a su protocolización e inscripción y los costos que demanden dichos trámites serán cobrados al propietario del lote urbanizado con un recargo del veinte por ciento (20%), cobro que se lo podrá hacer incluso por la vía coactiva.

Artículo 11.- Para que el urbanizador pueda celebrar escrituras individuales deberá cumplir con las normativas legales prescritas en el Código Civil, Ley Notarial, ley de Registro, la Normativa constante en las Ordenanzas Municipales vigentes y las demás que establezca la ley.

Artículo 12.- Las viviendas que se construyan en la urbanización "KLEVER ARMIJOS" se sujetarán a las disposiciones de uso y gestión del suelo y edificación establecidas en la Ley y Ordenanzas vigentes.

Artículo 13. – El propietario o los futuros propietarios de los lotes resultantes del presente proyecto de urbanización, están obligados a cumplir y respetar todas y cada una de las disposiciones de la presente Ordenanza.



CAPÍTULO V

NOMENCLATURA Y DOCUMENTOS HABILITANTES

Artículo 14.- Las nomenclaturas de las calles y pasajes de la Urbanización “KLEVER ARMIJOS” serán denominados de acuerdo a la prolongación de cada uno de ellas concordando con los nombres que llevan.

Artículo 15.- Forman parte integra de la presente Ordenanza los siguientes documentos que serán protocolizados junto con la misma en una Notaría e inscritos en el Registro de la Propiedad del Cantón Gonzalo Pizarro:

- a) Documentos de identidad de los propietarios del lote de terreno urbanizado;
- b) Certificado actualizado del Registro de la Propiedad del inmueble urbanizado;
- c) Planos aprobados por la Municipalidad;
- d) Informes técnicos de factibilidad

Artículo 16.- Se realizarán todos los trámites legales correspondientes en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Gonzalo Pizarro y la Notaría. El urbanizador se obliga a entregar al GAD Municipal del Cantón Gonzalo Pizarro una copia certificada de inscripción y protocolización de la Resolución y la Ordenanza legalizada, a fin de que la Jefatura de Avalúos y Catastros proceda con el trámite pertinente de ingresos de predios al Registro Catastral.

DISPOSICIONES GENERALES:

PRIMERA. - El urbanizador está en la obligación de informar por escrito a la Dirección de Planificación y Servicios Básico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Gonzalo Pizarro, cualquier cambio de domicilio, para futuras notificaciones.

SEGUNDA. – Para la ejecución de servicios de energía eléctrica el urbanizador está en la obligación de coordinar acciones pertinentes con la CORPORACIÓN NACIONAL DE ELECTRICIDAD CNEL EP SUCUMBIOS, a cargo de este servicio para cumplir con las exigencias y requerimientos que le soliciten.



TERCERA. – De acuerdo a la Ordenanza que Regula el Cobro de Tasas por Servicios Técnicos y Administrativos, el peticionario deberá cancelar a la municipalidad el 5 x 1000 del avalúo del predio por concepto de aprobación de planos de la urbanización.

CUARTA. – Todo cuanto no se encuentre contemplado en esta ordenanza se estará a lo dispuesto en la Constitución y demás leyes conexas que sean aplicable.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA. – Publicación. - La presente Ordenanza será publicada en la página Web y Gaceta Oficial del GAD Municipal de Gonzalo Pizarro y se remitirá para su publicación en el Registro Oficial.

SEGUNDA. – Vigencia. - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en la página Web del GAD Municipal de Gonzalo Pizarro.

Dada y firmada en la Sala de Sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Gonzalo Pizarro, a los veinte y ocho días del mes de marzo del 2023.

Segundo Jaramillo Armijos
ALCALDE DEL GADMGP

Lo Certifico. –

Abg. Jessica Parra Pico
SECRETARIA DE CONCEJO Y GENERAL DEL GADMCGP



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 en las sesiones ordinarias efectuadas los días martes 21 de marzo y martes 28 de marzo del 2023, respectivamente. - **LO CERTIFICO.**

Lumbaquí, 06 de abril del 2023.

Abg. Jessica Parra Pico
SECRETARIA DE CONCEJO Y GENERAL DEL GADMCGP

SECRETARÍA DEL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN GONZALO PIZARRO.- Lumbaquí, 06 de abril del 2023 A las 09:H00- Visto: remito original y dos copias de la presente ordenanza de igual contenido y valor al Señor Alcalde, para que en el plazo determinado en el Inciso cuarto del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, para que proceda a observar o sancionar la Ordenanza.- **Cúmplase.-**

Abg. Jessica Parra Pico
SECRETARIA DE CONCEJO Y GENERAL DEL GADMCGP

ALCALDIA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN GONZALO PIZARRO.- Lumbaquí, a los 06 días del mes de abril del 2023, a las 10h00.- Vistos: En la tramitación de la ORDENANZA QUE APRUEBA LA URBANIZACIÓN “KLEVER ARMIJOS”, se ha observado el trámite legal establecido en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Constitución de



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN GONZALO PIZARRO**
Lumbaqui – Sucumbíos – Ecuador
SECRETARIA GENERAL



la República del Ecuador y más leyes conexas, procedo a sancionar la presente Ordenanza para que entre en vigencia. Ejecútese y envíese al Registro Oficial para su publicación.

Segundo Jaramillo Armijos
ALCALDE

SECRETARIA DEL CONSEJO DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN GONZALO PIZARRO. - Proveyó y firmó la presente Ordenanza el señor Segundo Jaramillo Armijos, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Gonzalo Pizarro, el día seis días del mes de abril del dos mil veinte y tres.
- **Lo certifico.** -

Abg. Jessica Parra Pico

SECRETARIA DE CONCEJO Y GENERAL DEL GADMCGP



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN GONZALO PIZARRO**
Lumbaqui – Sucumbíos – Ecuador
SECRETARIA GENERAL



RAZÓN: La presente Ordenanza se encuentra vigente desde su publicación en la página web institucional realizada el día lunes 10 de abril del 2023.