

## **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

El Polo de Desarrollo Productivo y Logístico Sostenible para la ciudad de Tulcán, es un proyecto que nace de la necesidad de satisfacer el ordenamiento territorial, bajo criterios técnicos multidisciplinarios, que garanticen básicamente el crecimiento urbano ordenado y fomentar los procesos productivos enmarcados en el concepto de sostenibilidad, producción más limpia, aplicación de normativa ambiental que garantice armonía en la utilización de recursos naturales, aprovechamiento de energía renovable, vinculando estos procesos con la logística instalada y permitiendo la generación de competitividad productiva nacional e internacional.

Para atraer inversión privada, es necesario consolidar los incentivos y estímulos que permitan crear una legislación nacional que fomente la inversión privada, y permita a su vez direccionar asistencia y recursos estatales. Esta denominación debe fortalecerse con una definición establecida en normativa secundaria y reglamentación que vincule los aspectos técnicos y legales que permitan que un proyecto logre una alta competitividad territorial y complementariedad. Por ello, para un adecuado acompañamiento hacia las empresas y proyectos públicos y privados que busquen asentarse en el Polo de Desarrollo Sostenible de Tulcán, es necesario tener conocimiento de la normativa aplicable y recursos técnicos que permitan establecerlas de manera eficiente y oportuna.

Por esta razón se requiere generar la viabilidad técnica y jurídica para que, a través de una delegación privada amparada en el Código Orgánico Administrativo, se permita dar continuidad a los procesos de administración, gestión, promoción, atracción de inversiones y acompañamiento a los trámites pertinentes bajo los criterios de eficiencia y eficacia administrativa de la institución.

Con estos antecedentes, es necesario que se expida la Ordenanza Reformativa a la Ordenanza que declara la Zona Industrial y Logística del Proyecto “Polo de Desarrollo” del Cantón Tulcán.

### **EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN TULCÁN**

#### **CONSIDERANDO:**

Que, el Artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador en concordancia con los Artículos: 1, 2 (literal a), 5 y 6 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), reconocen y garantizan a los gobiernos autónomos descentralizados, autonomía política, administrativa y financiera;

Que, el Artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador otorga a los gobiernos autónomos descentralizados municipales facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicción territorial;

Que, el Artículo 264 de la Constitución Política de la República del Ecuador establece que los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley...

1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, e 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. (...);

Que, el Artículo 7 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, reconoce a los concejos municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial;

Que, los literales c) y, f) del Artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización establece que son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal, entre otras, 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.

(...); f) Ejecutar las competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la Constitución y la ley en dicho marco, prestar los servicios públicos y construir la obra pública cantonal correspondiente con criterios de calidad, eficacia y eficiencia, observando los principios de universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad, solidaridad, interculturalidad, subsidiariedad, participación y equidad. (...)"

Que, el Artículo 56 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización determina que el Concejo Municipal es el órgano de legislación y fiscalización del gobierno autónomo descentralizado municipal.

Que, los literales a) y, x) del Artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, establecen que son competencias del Concejo Municipal, entre otras, las siguientes:

"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;

x) 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 artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización dispone que los proyectos de ordenanzas se referirán a una sola materia y que serán sometidos a dos debates realizados en días distintos para su aprobación.;

Que, el Artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización determina que el ejecutivo del gobierno autónomo descentralizado, publicará todas las normas aprobadas en su gaceta oficial y en el dominio web de la institución; si se tratase de normas de carácter tributario, además, las promulgara y remitirá para su publicación en el Registro Oficial. (...);

Que, el Artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización señala que:

"(...) 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 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 Artículo 583 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización manifiesta que: "Distribución del costo del alcantarillado. - El valor total de las obras de alcantarillado que se construyan en un municipio, será íntegramente pagado por los propietarios beneficiados, en la siguiente forma:

En las nuevas urbanizaciones, los urbanizadores pagaran el costo total o ejecutaran, por su cuenta, las obras de alcantarillado que se necesiten así como pagaran el valor o construirán por su cuenta los subcolectores que sean necesarios para conectar con los colectores existentes. (...);

Que, el Art. 74 del Código Orgánico Administrativo manifiesta que: "Excepcionalidad. Cuando sea necesario, en forma excepcional y motivada, para satisfacer el interés público, colectivo o general, cuando no se tenga la capacidad técnica o económica o cuando la demanda del servicio no pueda ser cubierta por empresas públicas o mixtas con mayoría pública, el Estado o sus instituciones podrán delegar a sujetos de derecho privado, la gestión de los sectores estratégicos y la provisión de los servicios públicos, sin perjuicio de las normas previstas en la ley respectiva del sector.

La delegación de actividades económicas que no correspondan a servicios públicos o sectores estratégicos, esto es, aquellas que no se encuentren reservadas constitucional o legalmente al Estado, no está sujeta al criterio de excepcionalidad previsto en el inciso precedente, sino a los criterios de eficiencia y eficacia administrativas".

Que, el Artículo 2 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, prescribe que: Las disposiciones de esta Ley serán aplicables a todo ejercicio de planificación del desarrollo, ordenamiento territorial, planeamiento y actuación urbanística, obras, instalaciones y actividades que ocupen el territorio o incidan significativamente sobre él, realizadas por el Gobierno Central, los Gobiernos Autónomos Descentralizados y otras personas jurídicas públicas o mixtas en el marco de sus competencias, así como por personas naturales o jurídicas privadas.";

Que, el Artículo 49 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo prescribe: "Unidades de actuación urbanística. Las unidades de actuación urbanística son las áreas de gestión del suelo determinadas mediante el plan de uso y gestión de suelo o un plan parcial que lo desarrolle, y serán conformadas por uno o varios inmuebles que deben ser transformados, urbanizados o construidos, bajo un único proceso de habilitación, con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas, y proveer las infraestructuras y equipamientos públicos. Su delimitación responderá al interés general y asegurará la compensación equitativa de cargas y beneficios. Las unidades de actuación urbanística determinarán la modalidad y las condiciones para asegurar la funcionalidad del diseño de los sistemas públicos de soporte tales como la vialidad, equipamientos, espacio público y áreas verdes; la implementación del reparto equitativo de cargas y beneficios mediante la gestión asociada de los propietarios de los predios a través de procesos de reajuste de terrenos, integración parcelaria o cooperación

entre partícipes; y permitir la participación social en los beneficios producidos por la planificación urbanística mediante la concesión onerosa de derechos de uso y edificabilidad. Para ello, los planes de uso y gestión de suelo o los planes parciales determinarán la edificabilidad relacionada con los inmuebles que formen parte de unidades de actuación y establecerán su programación temporal según los procedimientos definidos en esta Ley.";

Que, el Artículo 50 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, establece lo siguiente: '(...) Obligaciones de los propietarios de suelo de una unidad de actuación urbanística. Los propietarios de suelo vinculados a una unidad de actuación urbanística estarán obligados a realizar las siguientes acciones en proporción al aprovechamiento urbanístico que les corresponda, según el reparto equitativo de las cargas y los beneficios:

1. Ceder gratuitamente al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, el suelo destinado a espacio público, infraestructuras y equipamientos, de conformidad con los estándares urbanísticos definidos por la normativa aplicable y el planeamiento urbanístico en aplicación de lo dispuesto en lo relativo al porcentaje de área verde, comunitaria y vías en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. El suelo así transferido no podrá desafectarse de su finalidad de uso público.

2. Financiar y ejecutar las obras de urbanización de conformidad con lo establecido por la ley y el planeamiento urbanístico. 3. Financiar los gastos derivados de los derrocamientos, reubicaciones, compensaciones, costos de planificación y gestión de la operación inmobiliaria, y demás acciones necesarias para viabilizar la intervención. En los casos de actuaciones que tengan un impacto negativo singular sobre el paisaje, sobre la movilidad o sobre la funcionalidad de las redes físicas de servicios básicos existentes, el distrito o municipio puede imponer además el deber de financiar las obras exteriores necesarias para suprimir o mitigar este impacto hasta donde lo permita la viabilidad económico- financiera de la actuación urbanística. El cumplimiento de los deberes de los incisos anteriores es una carga para poder destinar los terrenos a los usos previstos en el plan y disfrutar de los restantes beneficios derivados de él. La propiedad está afectada al levantamiento de estas cargas que deben ser inscritas en el registro de la propiedad por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano. La inscripción de las cargas será cancelada cuando el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano reciba la urbanización terminada.";

En ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, expide:

### **ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA QUE DECLARA LA ZONA INDUSTRIAL Y LOGÍSTICA DEL PROYECTO “POLO DE DESARROLLO” DEL CANTÓN TULCÁN**

**Artículo 1.-** Inclúyase en el Artículo 3, a continuación de la definición de ACERA y EDIFICACIÓN EXISTENTE, respectivamente, lo siguiente:

**“Artículo 3.- Definiciones. - (...)**

**ADMINISTRADOR:** Son las personas jurídicas públicas, privadas o mixtas, nacionales o extranjeras, cuya función será desarrollar, administrar y controlar las operaciones en el Polo de Desarrollo según su delimitación y función.

**GESTOR:** El gestor es un delegado del Gobierno Autónomo Descentralizado responsable de realizar la gestión, monitoreo y seguimiento de las actividades establecidas en el proyecto del Polo de Desarrollo. Las funciones y atribuciones de los gestores serán establecidas por parte del Alcalde de la ciudad de Tulcán”.

**Artículo 2.-** Reemplácese el Artículo 4 por el siguiente:

**“Artículo 4.- Administración. -** El Alcalde del cantón Tulcán delegará al gestor y administrador para la zona Industrial y Logística (Polo de Desarrollo) mediante resolución motivada y apegada a la normativa legal vigente emitida para el efecto.

**Artículo 3.-** Inclúyase al Artículo 5 como segundo inciso el siguiente texto:

Cada propietario o arrendatario dentro del Polo de Desarrollo cancelará un porcentaje por gastos de administración, mantenimiento y otros, que será calculado en base a las normas técnicas emitidas para el efecto, y deberá ser regulado en el Reglamento de Gestión y Administración del Polo de Desarrollo.

**Artículo 4.-** Deróguese los Artículos 6 y 7.

**Artículo 5.-** Reemplácese el Artículo 8 por el siguiente:

**“Artículo 8.-** La recepción, análisis, calificación y aceptación de los inversionistas que se asentarán en el Polo de Desarrollo, será realizado por el administrador delegado, en coordinación y bajo la supervisión del Director de Gestión de Planificación Estratégica del GAD Municipal de Tulcán, quienes a su vez pondrán en conocimiento de la máxima autoridad los diferentes proyectos a ser establecidos.

**Artículo 6.-** En cualquier texto en el que se mencione la palabra “Promotor” reemplácese por las palabras “Administrador” o “Gestor” según sea el caso que lo enuncie.

**Artículo 7.-** Agréguese como Disposición Transitoria Segunda lo siguiente: El Alcalde deberá expedir mediante resolución el Reglamento de Gestión y Administración del Polo de Desarrollo en un máximo de 60 días a partir de la aprobación de la presente Ordenanza Reformatoria.

## DISPOSICIÓN GENERAL

**Primera.** - Establézcase la relación entre el Director de Planificación y Gestión Estratégica Sostenible del GAD de Tulcán y el gestor/administrador del polo, a través de la supervisión y entrega de información, de tal forma que el GAD de Tulcán mantenga su competencia y el gestor/administrador desarrolle su trabajo de manera eficiente y eficaz, apegado a la normativa legal vigente.

**Segunda** - La presente **ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA QUE DECLARA LA ZONA INDUSTRIAL Y LOGÍSTICA DEL PROYECTO “POLO DE DESARROLLO” DEL CANTÓN TULCÁN** entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

Dado y firmado en la Alcaldía del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tulcán, a los 20 días del mes de julio de 2021.

Abg. Cristian Benavides Fuentes  
**ALCALDE DEL GAD-M. TULCÁN**

Dra. Narciza Vivas  
**SECRETARIA GENERAL**

CERTIFICO: Que, **ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA QUE DECLARA LA ZONA INDUSTRIAL Y LOGÍSTICA DEL PROYECTO “POLO DE DESARROLLO” DEL CANTÓN TULCÁN**, fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tulcán, en sesiones extraordinarias de fechas 12 y 16 de julio de 2021, en primero y segundo debate respectivamente.

Tulcán, 20 de Julio de 2021

Dra. Narciza Vivas  
**SECRETARIA GENERAL**

De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y 89 de la Ordenanza de Organización y Funcionamiento del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tulcán, **ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA QUE DECLARA LA ZONA INDUSTRIAL Y LOGÍSTICA DEL PROYECTO “POLO DE DESARROLLO” DEL CANTÓN TULCÁN**, ordeno su **PROMULGACIÓN** a través de su publicación en el Registro Oficial, la Gaceta Municipal y el dominio Web de la institución.

Tulcán, 20 de Julio de 2021

Abg. Cristian Benavides Fuentes  
**ALCALDE DEL GADM TULCÁN**

Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en el Registro Oficial, la Gaceta Municipal y el dominio web de la institución, la presente **ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA QUE DECLARA LA ZONA INDUSTRIAL Y LOGÍSTICA DEL PROYECTO “POLO DE DESARROLLO” DEL CANTÓN TULCÁN**, el Abogado Cristian Benavides Fuentes Alcalde del cantón Tulcán, a los veinte días de julio de 2021.

Tulcán, 20 de Julio de 2021

Dra. Narciza Vivas  
**SECRETARIA GENERAL**