



EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

En los componentes de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, se deben priorizar todos aquellos aspectos que son de trascendencia para el desarrollo cantonal, por ello es necesario que la planificación guarde armonía y coherencia con la planificación de los distintos niveles de gobierno a fin de asegurar que todas las instituciones desarrollen sus actividades en la misma orientación y evitar la dispersión o duplicación de recursos, en el marco de las competencias y atribuciones de cada nivel de gobierno.

Es competencia privativa de los gobiernos municipales la regulación del uso y ocupación del suelo, en cuyo caso los demás niveles de gobierno deben respetar esas decisiones municipales, las que deben gozar de legitimidad expresada a través de los espacios de participación ciudadana como es el caso del Consejo Cantonal de Planificación.

Beneficiar a los usuarios que han visto paralizados su tramites por los costos elevados que les toca cancelar y que no alcanzan a las economías precarias por las que se encuentra pasando en el Ecuador y en nuestro Cantón Tulcán, y por ende se han paralizado los proyectos que tenían programado los ciudadanos de Tulcán estancando el desarrollo de nuestra ciudad, y así el GAD-MT, se transforme en un Municipio de solución de estos problemas y no el que los agrava por tanta traba que se le pone a sus habitantes.

EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN TULCÁN

CONSIDERANDO:

- Que,** el artículo 30 de la Constitución dispone que las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.
- Que,** el artículo 31 de la Constitución dispone que las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de esta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía.
- Que,** el artículo 226 de la Constitución dispone que las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las contenidas y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución;
- Que,** el artículo 227 de la Constitución dispone, la administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por principios de eficacia, eficiencia,





calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, transparencia y evaluación

Que, el artículo 5 del COOTAD, dispone, que la autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados y regímenes especiales prevista en la Constitución comprende el derecho y la capacidad efectiva de estos niveles de gobierno para regirse mediante normas y órganos de gobierno propios, en sus respectivas circunscripciones territoriales, bajo su responsabilidad, sin intervención de otro nivel de gobierno y en beneficio de sus habitantes. Esta autonomía se ejercerá de manera responsable y solidaria. En ningún caso pondrá en riesgo el carácter unitario del Estado y no permitirá la secesión del territorio nacional. La autonomía política es la capacidad de cada gobierno autónomo descentralizado para impulsar procesos y formas de desarrollo acordes a la historia, cultura y características propias de la circunscripción territorial. Se expresa en el pleno ejercicio de las facultades normativas y ejecutivas sobre las competencias de su responsabilidad; las facultades que de manera concurrente se vayan asumiendo; la capacidad de emitir políticas públicas territoriales; la elección directa que los ciudadanos hacen de sus autoridades mediante sufragio universal, directo y secreto; y, el ejercicio de la participación ciudadana. La autonomía administrativa consiste en el pleno ejercicio de la facultad de organización y de gestión de sus talentos humanos y recursos materiales para el ejercicio de sus competencias y cumplimiento de sus atribuciones, en forma directa o delegada, conforme a lo previsto en la Constitución y la ley. La autonomía financiera se expresa en el derecho de los gobiernos autónomos descentralizados de recibir de manera directa predecible, oportuna, automática y sin condiciones los recursos que les corresponden de su participación en el Presupuesto General de Estado, así como en la capacidad de generar y administrar sus propios recursos, de acuerdo a lo dispuesto en la Constitución y la ley. Su ejercicio no excluirá la acción de los organismos nacionales de control en uso de sus facultades constitucionales y legales.

Que, el artículo 6 del COOTAD, dispone, ninguna función del Estado ni autoridad extraña podrá interferir en la autonomía política, administrativa y financiera propia de los gobiernos autónomos descentralizados, salvo lo prescrito por la Constitución y las leyes de la República. Está especialmente prohibido a cualquier autoridad o funcionario ajeno a los gobiernos autónomos descentralizados, lo siguiente: a) Derogar, reformar o suspender la ejecución de estatutos de autonomía; normas regionales; ordenanzas provinciales, distritales y municipales; reglamentos, acuerdos o resoluciones parroquiales rurales; expedidas por sus autoridades en el marco de la Constitución y leyes de la República; b) Impedir o retardar de cualquier modo la ejecución de obras, planes o programas de competencia de los gobiernos autónomos descentralizados, imposibilitar su adopción o financiamiento, incluso demorando la entrega oportuna y automática de recursos; c) Encargar la ejecución de obras, planes o programas propios a organismos extraños al gobierno autónomo descentralizado competente; d) Privar a los gobiernos autónomos descentralizados de alguno o parte de sus ingresos reconocidos por ley, o hacer participar de ellos a otra entidad, sin resarcir con otra renta equivalente en su cuantía, duración y





rendimiento que razonablemente pueda esperarse en el futuro; e) Derogar impuestos, establecer exenciones, exoneraciones, participaciones o rebajas de los ingresos tributarios y no tributarios propios de los gobiernos autónomos descentralizados, sin resarcir con otra renta equivalente en su cuantía; f) Impedir de cualquier manera que un gobierno autónomo descentralizado recaude directamente sus propios recursos, conforme la ley; salvo disposición expresa en contrario. g) Utilizar u ocupar bienes muebles o inmuebles de un gobierno autónomo descentralizado, sin previa resolución del mismo y el pago del justo precio de los bienes de los que se le priven; h) Obligar a gestionar y prestar servicios que no sean de su competencia; i) Obligar a los gobiernos autónomos a recaudar o retener tributos e ingresos a favor de terceros, con excepción de aquellos respecto de los cuales la ley les imponga dicha obligación. En los casos en que por convenio deba recaudarlos, los gobiernos autónomos tendrán derecho a beneficiarse hasta con un diez por ciento de lo recaudado; j) Interferir o perturbar el ejercicio de las competencias previstas en la Constitución este Código y las leyes que les correspondan como consecuencia del proceso de descentralización; k) Emitir dictámenes o informes respecto de las normativas de los respectivos órganos legislativos de los gobiernos autónomos descentralizados, especialmente respecto de ordenanzas tributarias proyectos, planes, presupuestos, celebración de convenios, acuerdos, resoluciones y demás actividades propias de los gobiernos autónomos descentralizados, en el ejercicio de sus competencias, salvo lo dispuesto por la Constitución y este Código; l) Interferir en su organización administrativa; m) Nombrar, suspender o separar de sus cargos a los miembros del gobierno o de su administración, salvo los casos establecidos en la Constitución y en la ley; y, n) Crear o incrementar obligaciones de carácter laboral que afectaren a los gobiernos autónomos descentralizados sin asignar los recursos necesarios y suficientes para atender dichos egresos. La inobservancia de cualquiera de estas disposiciones será causal de nulidad del acto y de destitución del funcionario público responsable en el marco del debido proceso y conforme el procedimiento previsto en la ley que regula el servicio público, sin perjuicio de las acciones legales a que hubiere lugar. En caso de que la inobservancia de estas normas sea imputable a autoridades sujetas a enjuiciamiento político por parte de la Función Legislativa, ésta iniciará dicho proceso en contra de la autoridad responsable.

Que, el artículo 424 del COOTAD, dispone que la 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 8 de la LOTUS. Dispone que, fraccionamiento, partición o subdivisión, son los procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios predios a través de una autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, que viabiliza el registro e individualización de predios, solares o lotes resultantes, los cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en el respectivo plan de uso y gestión de suelo.

Que, el artículo 16 de la LOTUS, dispone que, el suelo es el soporte físico de las actividades que la población lleva a cabo en búsqueda de su desarrollo integral sostenible en el que se materializan las decisiones y estrategias territoriales, de acuerdo con las dimensiones social, económica, cultural y ambiental.

Que, el Concejo Municipal de Gobierno Autónomo Descentralizado del Municipio de Tulcán con fecha 14 de septiembre de 2020 ha expedido la Ordenanza de “APROBACION DE LA ACTUALIZACION DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y APROBACIÓN DEL PLAN DE USO DE GESTION DEL SUELO DEL CANTON TULCAN, publicada en el Registro Oficial- Edición Especial Nro. 1708 de fecha 11 de octubre del 2021”;

Que, Mediante oficio signado con el No. 06-JE-DPGT-GADMT/23, de fecha Tulcán 12 de julio del 2023, remitido al señor Alcalde del GADMT, Dr. Santiago Andrés Ruano Paredes, por parte del señor Arq. Juan Francisco Egas Hernández Jefe de Desarrollo Urbano y Rural del GADMT, en el cual presenta el informe correspondiente del cual se desprende que varios artículos de la Ordenanza se contraponen a la naturaleza jurídica del Art 424 del COOTAD, con lo que se está perjudicando a la ciudadanía de nuestro Cantón con cobros excesivos por lo cual sugiere previo el análisis jurídico y técnico se proceda a reformar la misma en su Capítulo Sexto que trata sobre las Áreas Verdes,

En ejercicio de las atribuciones previstas en el Art.264 inciso final de la Constitución





de la República del Ecuador y en los Arts. 7 Y 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización:

EXPIDE:

SEGUNDA REFORMA A LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y APROBACIÓN DEL PLAN DEL USO DE GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN TULCÁN.

Artículo 1.- En el artículo 144, inciso primero, elimínese lo siguiente. En urbanizaciones, la división del suelo contemplará más de diez lotes, además del correspondiente al de las áreas de equipamiento comunal y áreas verdes.

Artículo 2.- Derógase el Art. 219 de la Ordenanza.

Artículo 3.- Sustitúyase el Art. 220 por el siguiente:

Art. 220.- Especificaciones Técnicas de la Contribución de Áreas verdes y Comunales.- Las especificaciones de orden técnico a ser respetadas por el administrado en materia de contribución de áreas verdes y áreas para equipamiento comunal. **Se determina en base a lo siguiente:**

- 1.- Las áreas verdes y áreas de equipamiento comunal podrán habilitarse en terrenos que presenten pendientes de hasta treinta grados en cuyo caso el propietario deberá entregarlas perfectamente aterrazadas y con taludes protegidos. Se exceptúan aquellas pendientes ubicadas en áreas boscosas o naturales evaluados previamente por la Dirección de Planificación y un técnico acreditado y certificado en el tema de riesgos.
- 2.- Las áreas de protección de ríos quebradas o taludes no serán consideradas como parte de la contribución de zonas verdes ni equipamiento comunal.
- 3.- No podrán ser destinadas para áreas verdes o de equipamiento comunales las áreas que están afectadas por vías o proyectos viales aprobados por los órganos competentes de los niveles de gobierno nacional, regional, provincial o cantonal. Tampoco, las áreas de protección especial, zonas colindantes a terrenos inestables o inundables.
- 4.- Las condiciones y dimensiones de áreas verdes, vías y equipamientos de las nuevas urbanizaciones, deberán ser diseñadas, ejecutadas y construidas de conformidad con las reglas técnicas vigentes.
- 5.- La dirección responsable de la gestión de bienes inmuebles en coordinación con la dependencia responsable del catastro cantonal, verificará y constatará los lotes destinados a zonas verdes y áreas comunales de acuerdo con los planos de urbanización o subdivisión registrados o aprobados según el caso.

Artículo 4.- Sustitúyase el Art. 221 por el siguiente.





Contribución de áreas verdes y comunales.-

1.- En fraccionamientos y subdivisiones de lotes en suelo urbano con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados, en cuanto a la contribución de áreas verdes se observará los siguientes casos.

a) Si el porcentaje de contribución es igual o mayor al lote mínimo establecido en la zonificación vigente, se entregará como mínimo el 15 % de área verde en forma de cesión gratuita y obligatoria.

b) Si el porcentaje de contribución es menor al lote mínimo establecido en la zonificación vigente, se compensará con el pago en valor monetario equivalente al 15 % como mínimo según el avalúo catastral actualizado, en función de la normativa vigente que aprueba el valor del suelo.

2.- Con los recursos recaudados en valor monetario por efecto de la compensación, la municipalidad deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y obras para el mejoramiento de preferencia en el sector donde se encuentra ubicado el inmueble, de conformidad a lo establecido en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.

Artículo 5.- Crease los artículos 221.1 y 221.2, que dirán:

Art. 221.1.- En predios que se determine una urbanización se cumplirá con los porcentajes de áreas verdes o la compensación económica de ser el caso.

Art. 221.2.- En predios cuyo fraccionamiento o subdivisión no se considere urbanización no se obligará a dejar áreas verdes ni su compensación económica.

Artículo 6.- Derógase el Art. 222 de la Ordenanza.

Artículo 7.- Derógase el Art. 223 de la Ordenanza

Artículo 8.- Derógase el Art. 224 de la Ordenanza.

Artículo 9.- En el Art 225 sustitúyase las palabras: de equipamiento público por **COMUNALES**, manteniendo el contenido del Artículo.

La presente reforma entrará en vigencia a partir de la fecha de su promulgación, de conformidad a lo que establece el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, sin perjuicio de su publicación en la página web del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Tulcán y en Registro Oficial.

Dado y firmado en el salón máximo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tulcán, a los veinticuatro días del mes de agosto de 2023.





Dr. Andrés S. Ruano Paredes
ALCALDE GAD-M. TULCÁN

Dr. Edison Reyes Rodríguez
SECRETARIO DE CONCEJO

CERTIFICO: Que, la **SEGUNDA REFORMA A LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y APROBACIÓN DEL PLAN DEL USO DE GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN TULCÁN**, fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tulcán, en sesiones ordinarias de fechas 26 de julio y 23 de agosto de 2023, en primero y segundo debate respectivamente.

Tulcán, 24 de agosto de 2023

Dr. Edison Reyes Rodríguez
SECRETARIO DE CONCEJO

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, **SEGUNDA REFORMA A LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y APROBACIÓN DEL PLAN DEL USO DE GESTIÓN DEL SUELO 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, 30 de agosto de 2023

Dr. Andrés S. Ruano Paredes
ALCALDE GAD-MUNICIPAL DE 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 **SEGUNDA REFORMA A LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y APROBACIÓN DEL**



PLAN DEL USO DE GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN TULCÁN, el doctor Andrés Santiago Ruano Paredes Alcalde del cantón Tulcán, a los treinta días del mes de agosto de 2023.

Tulcán, 30 de agosto de 2023

Dr. Edison Reyes Rodríguez
SECRETARIO DE CONCEJO

