



N° 619-2022

LA ORDENANZA MODIFICATORIA A LA ORDENANZA DE RECONOCIMIENTO LEGAL Y CELEBRACIÓN DE ESCRITURAS PÚBLICAS INDIVIDUALES A FAVOR DE LOS POSESIONARIOS DE LOS LOTES DE LA URBANIZACIÓN "LAS GARZAS"

El Cantón Lago Agrio al estar situado en zona fronteriza de la República del Ecuador, se ha constituido en polo de desarrollo comercial y turístico que ofrece múltiples oportunidades de trabajo, por lo que actualmente aglutina a ecuatorianos de todas las provincias del país y ciudadanos extranjeros.

La Constitución de la República del Ecuador, reconoce el derecho de la población a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, que garantice la sostenibilidad y el buen vivir, *sumak kawsay*; como también a un hábitat seguro y saludable, a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.

El Gobierno Central a través de sus múltiples dependencias, así como también entidades financieras privadas otorgan créditos para la construcción de viviendas; no obstante, los poseisionarios de los predios no poseen títulos de propiedad de los inmuebles donde se encuentran asentados, por ello es su preocupación el no acceder a estos créditos que permiten mejorar su calidad de vida.

La Ordenanza de Urbanización "Las Garzas" fue aprobada por el Concejo Municipal el 28 de febrero del 2003 y sancionada el 5 de marzo del mismo año.

La Ordenanza Modificatoria a la Ordenanza de Urbanización "Las Garzas" fue aprobada por el Concejo Municipal el 28 de enero del 2022 y sancionada el 7 de febrero del mismo año.

La Ordenanza de Reconocimiento Legal y Celebración de Escrituras Públicas individuales a favor de los poseisionarios de los lotes de la Urbanización "Las Garzas" fue aprobada por el Concejo Municipal el 6 de mayo del 2003 y sancionada el 20 de mayo del mismo año.

La problemática de la Urbanización "Las Garzas" tiene un tiempo aproximado de 10 años por implementación del equipamiento de salud en beneficio del cantón y la provincia, (antes SOLCA) y (Actualmente Hospital del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social – IESS), que propició técnicamente el desplazamiento de algunas manzanas y proyecciones viales, teniendo variaciones en la planificación de los predios de la urbanización aprobada.

El Concejo Municipal, previo análisis correspondiente, con Resolución N° 080 GADMLA-2021 de fecha 25 de junio del 2021, Resolvió: "... Aprobar el Informe N° 17 - CT – GADMLA-2021, de la Comisión de Terrenos, que en síntesis dice la aprobación de los planos y de la ordenanza; y, se disponga a la Dirección de Planificación, para que inicie ya la reestructuración de los planos definitivos..."

De la documentación en estudio se ha detectado que existió un error al ser denominada en la Ordenanza como: Ordenanza de Urbanización "Las Garzas", debido que en la misma ordenanza se señala como Lotización Las Garzas; por ende, en la Ordenanza de Reconocimiento Legal y Celebración de Escrituras Públicas individuales a favor de los poseisionarios de los lotes de la Urbanización "Las Garzas". Además, técnicamente se aprecia que no tiene características de urbanización, por cuanto no se encuentra dentro de un conjunto cerrado como las Urbanizaciones.



EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE LAGO AGRIO

CONSIDERANDO:

Que, el numeral 5 del artículo 3 de la Constitución de la República, establece como deberes primordiales del Estado planificar el desarrollo nacional y erradicar la pobreza, promover el desarrollo sustentable y la redistribución equitativa de los recursos y la riqueza para acceder al buen vivir;

Que, el artículo 30 de la Constitución de la República señala que las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna y la riqueza, con independencia de su situación social y económica;

Que, el artículo 31 de la Constitución de la República 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, y que 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 numeral 26 del artículo 66 de la Constitución de la República, se reconoce y garantiza a las personas el derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental y su acceso se hará efectivo con la adaptación de políticas públicas, entre otras medidas;

Que, el artículo 226 de la Constitución, prescribe 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 competencias 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 240 de la Constitución de la República del Ecuador, refiere que los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y Jurisdicciones territoriales;

Que, el artículo 264 numeral 2 de la Constitución de la República del Ecuador, refiere que los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;

Que, el numeral 6 del artículo 276 de la Constitución de la República manifiesta que, el régimen de desarrollo tendrá los siguientes objetivos: 6. Promover un ordenamiento territorial equilibrado y equitativo que integre y articule las actividades socioculturales, administrativas, económicas y de gestión, y que coadyuve a la unidad del Estado;

Que, el artículo 375 de la Norma Suprema dispone que para garantizar el derecho al hábitat y a la vivienda digna, el Estado en todos sus niveles de gobierno, generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre



vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión de suelo urbano; mantendrá un catastro nacional integrado geo-referenciado de hábitat y vivienda; elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos; mejorará la vivienda precaria, dotará de espacios públicos y áreas verdes, y promoverá el alquiler en régimen especial; y desarrollará planes y programas de financiamiento para vivienda social;

Que, el artículo 376 de la Carta Magna, prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre uso del suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano o de público y privado;

Que, el artículo 415 de la Constitución de la República del Ecuador refiere que, 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. Los gobiernos autónomos descentralizados desarrollarán programas de uso racional del agua, y de reducción reciclaje y tratamiento adecuado de desechos sólidos y líquidos. Se incentivará y facilitará el transporte terrestre no motorizado, en especial mediante el establecimiento de ciclo vías;

Que, el artículo 54 literal c) del Código Orgánico de Organización Territorial. Autonomía y Descentralización, al referirse a las funciones manifiesta que, son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes: Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;

Que, de conformidad con lo que establece los literales a) y x) del Art. 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, 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; y regular y controlar mediante la expedición de ordenanzas, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia;

Que, el artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, refiere: 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 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;



Que, el artículo 470 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala: "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. Según el caso, se aplicará el régimen de propiedad horizontal y demás normas de convivencia existentes para el efecto, que se regularán mediante este Código y las ordenanzas...";

Que, el numeral 8 del artículo 4 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, publicada en el Registro Oficial Suplemento 790 de 05-jul.-2016, que enuncia "8. 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 57 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, establece "Fraccionamiento, partición o subdivisión. El fraccionamiento, la partición o la subdivisión son procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios, por iniciativa pública o privada. Se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial y unidades de actuación urbanística. En el caso que se haga sin una unidad de actuación urbanística se aplicará lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización".

Que, la Ley Orgánica del Servicio Público de Energía Eléctrica en el artículo 65.- Expansión eléctrica para urbanizaciones y similares, establece: La instalación de redes, estaciones de transformación, generación de emergencia y más obras necesarias para atender el servicio eléctrico en lotizaciones, urbanizaciones, edificios de propiedad horizontal y similares, serán de responsabilidad de los ejecutores de esos proyectos inmobiliarios.

Que, la Ordenanza de Urbanización "Las Garzas" fue aprobada por el Concejo Municipal el 28 de febrero del 2003 y sancionada el 5 de marzo del mismo año.

Que, la Ordenanza Modificatoria a la Ordenanza de Urbanización "Las Garzas" fue aprobada por el Concejo Municipal el 28 de enero del 2022 y sancionada el 7 de febrero del mismo año.

Que, la Ordenanza de Reconocimiento Legal y Celebración de Escrituras Públicas individuales a favor de los posesionarios de los lotes de la Urbanización "Las Garzas" fue aprobada por el Concejo Municipal el 6 de mayo del 2003 y sancionada el 20 de mayo del mismo año.

Que, la problemática de la Lotización "Las Garzas" tiene un tiempo aproximado de 10 años, por la implementación del equipamiento de salud en beneficio del cantón y la provincia, (antes SOLCA) y (actualmente Hospital del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social – IESS), se propició técnicamente el desplazamiento de algunas manzanas y proyecciones viales, teniendo variaciones en la planificación de los predios de la lotización aprobada.



Que, el Concejo Municipal, previo análisis correspondiente, con Resolución N° 080 GADMLA-2021, de fecha 25 de junio del 2021, Resolvió: "... Aprobar el Informe N° 17 - CT – GADMLA- 2021, de la Comisión de Terrenos, que en síntesis dice la aprobación de los planos y de la ordenanza; y, se disponga a la Dirección de Planificación, para que inicie ya la reestructuración de los planos definitivos...";

Que, de la documentación en estudio se ha detectado que existió un error al ser denominada en la Ordenanza como: Ordenanza de Urbanización "Las Garzas", debido que en la misma ordenanza se señala como Lotización Las Garzas; por ende, en la Ordenanza de Reconocimiento Legal y Celebración de Escrituras Públicas individuales a favor de los poseionarios de los lotes de la Urbanización "Las Garzas". Además, técnicamente se aprecia que no tiene características de urbanización, por cuanto no se encuentra dentro de un conjunto cerrado como las Urbanizaciones.

En uso de las atribuciones legales conferidas por el Art. 240, inciso primero de la Constitución de la República del Ecuador; en concordancia con el Art. 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

EXPIDE:

LA ORDENANZA MODIFICATORIA A LA ORDENANZA DE RECONOCIMIENTO LEGAL Y CELEBRACIÓN DE ESCRITURAS PÚBLICAS INDIVIDUALES A FAVOR DE LOS POSESIONARIOS DE LOS LOTES DE LA URBANIZACIÓN "LAS GARZAS".

Art. 1.- Sustitúyase el nombre de la Ordenanza: DE RECONOCIMIENTO LEGAL Y CELEBRACIÓN DE ESCRITURAS PUBLICAS INDIVIDUALES A FAVOR DE LOS POSESIONARIOS DE LOS LOTES DE LA URBANIZACIÓN "LAS GARZAS", quedando de la siguiente forma: LA ORDENANZA DE RECONOCIMIENTO LEGAL Y CELEBRACIÓN DE ESCRITURAS PUBLICAS INDIVIDUALES A FAVOR DE LOS POSESIONARIOS DE LOS LOTES DE LA LOTIZACIÓN "LAS GARZAS".

Art.-2.- Sustitúyase en todos los Artículos que conste la palabra "Urbanización" por la palabra "Lotización".

Art.-3.- Sustitúyase en todos los Artículos que conste la palabra "Urbanizador" por la palabra "Lotizador".

DISPOSICIÓN GENERAL

UNICA.- Una vez inscrita la Ordenanza Modificatoria a la Ordenanza de Reconocimiento Legal y Celebración de Escrituras Públicas Individuales a favor de los Poseionarios de los Lotes de la Urbanización "Las Garzas", la Dirección de Planificación emitirá la Ordenanza de Reestructuración de Manzanas y Reconocimiento Legal y Celebración de Escrituras Públicas Individuales de los Predios de la Lotización "Las Garzas"



DISPOSICIÓN ESPECIAL

ÚNICA.- Las Escrituras Públicas celebradas con anterioridad a la aprobación de la presente Ordenanza se mantendrán vigentes, con la única aclaratoria que "Las Garzas" es una lotización más no una urbanización.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Lago Agrio, a los dieciséis días del mes de mayo de dos mil veintidós.

Ing. Abraham Freire Paz
ALCALDE DEL CANTÓN LAGO AGRIO

Sra. Carmen Rumipamba Yáñez
**SECRETARIA GENERAL DEL
GOBIERNO MUNICIPAL DE
LAGO AGRIO, ENCARGADA**

CERTIFICO: Que la presente LA **ORDENANZA MODIFICATORIA A LA ORDENANZA DE RECONOCIMIENTO LEGAL Y CELEBRACIÓN DE ESCRITURAS PÚBLICAS INDIVIDUALES A FAVOR DE LOS POSESIONARIOS DE LOS LOTES DE LA URBANIZACIÓN "LAS GARZAS"**, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 322, inciso tercero del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, fue aprobada en primero y segundo debate por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Lago Agrio, en sesiones extraordinarias, realizadas el veintiocho de enero; y, dieciséis de mayo de dos mil veintidós, respectivamente.

Sra. Carmen Rumipamba Yáñez
**SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE LAGO AGRIO, ENCARGADA**

SANCIÓN: Nueva Loja, a los veinticuatro días del mes de mayo de dos mil veintidós, a las 12h25, de conformidad con el Art. 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal pertinente, sanciono la presente Ordenanza y dispongo su promulgación en la página Web del Gobierno Municipal del Cantón Lago Agrio; y, su publicación en la Gaceta Oficial y en el Registro Oficial.- **CÚMPLASE Y EJECUTESE.**

Ing. Abraham Freire Paz
**ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DE LAGO AGRIO**



CERTIFICACIÓN: Sancionó y firmó la presente Ordenanza el Ingeniero Abraham Freire Paz, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Lago Agrio, el veinticuatro de mayo de dos mil veintidós.

Sra. Carmen Rumipamba Yánez
**SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE LAGO AGRIO, ENCARGADA**