

RESOLUCIÓN DE CONCEJO NRO. 039- GADMLA -2023

El Pleno del Concejo, del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Lago Agrio,

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador, establece 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 238 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que los Gobiernos Autónomos Descentralizados gozan de autonomía política, administrativa y financiera;

Que, el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, determina 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. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias. Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;

Que, el numeral 2 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador establece como competencias exclusivas del GAD Municipal el "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 del Ecuador establece como uno de los objetivos del régimen de desarrollo 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 409 de la Constitución de la República del Ecuador determina la conservación del suelo como un tema de interés público y prioridad nacional, en especial su capa fértil y la obligación de establecer un marco normativo para su protección y uso sustentable que prevenga su degradación, en particular la provocada por la contaminación, la desertificación y la erosión;

Que, el artículo 415 de la Carta Fundamental dispone que el Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados deberán adoptar

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 literal c) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala: "Funciones.- Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes:

c) Establecer el régimen de uso del 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, el literal b) del artículo 55, del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, establece: "Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal.- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley:

b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.

Que, de conformidad con lo que establece los literales a) y x) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización "COOTAD", al Concejo Municipal, le corresponde 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, artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización "COOTAD", señala: 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.

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 de porcentaje establecido en los incisos previos de áreas verdes y equipamiento comunitario del área útil del terreno o su compensación en dinero según 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 área verdes, podrán ser cambiados de categorías 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 458 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, “COOTAD”, establece que los gobiernos autónomos descentralizados tomarán todas las medidas administrativas y legales necesarias para evitar invasiones o asentamientos ilegales, para lo cual deberán ser obligatoriamente auxiliados por la fuerza pública; seguirán las acciones legales que correspondan para que se sancione a los responsables;

Que, el artículo 470 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que: “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 de julio de 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, los numerales 1,4 y 5 del artículo 7 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, determina: "Implicaciones de la función social y ambiental de la propiedad. Para efectos de esta Ley, la función social y ambiental de la propiedad en el suelo urbano y rural de expansión urbana implica:

1. La Obligación de realizar las obras de urbanización y edificación, conforme con la normativa y planeamiento urbanístico y con las cargas urbanísticas correspondientes.
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, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, en su artículo 57.- Fraccionamiento, partición o subdivisión, establece: 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, mediante Informe N° 006 F-DP-GADMLA-2022, de fecha 13 de mayo del 2022, suscrito por el Director de Planificación, documento en el que remite el Proyecto de Ordenanza que Autoriza la Legalización de los Planos del Fraccionamiento "Municipal de Interés Social"- Parroquia Nueva Loja; por ende sugiere respetuosamente dar continuidad al trámite del fraccionamiento, previo cumplimiento del Art. 470 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD y el Art. 65 de la Ley Orgánica del Servicio Público de Energía Eléctrica;

Que, con Informe Nro. 196-PS-MJM-2022, de fecha 09 de junio del 2022, suscrito por el Procurador Síndico del GADMLA, documento en el que señala lo siguiente: "Revisado el Proyecto de Ordenanza que Autoriza la Legalización de los Planos del Fraccionamiento "Municipal de Interés Social", cuyo propósito es dar una solución a la demanda potencial elevada de vivienda para los próximos años, que proviene principalmente por el alto índice de crecimiento poblacional y su marcado desarrollo en la región, la formación de nuevos hogares y la migración por el atractivo que esta zona del país posee, como también por la existencia de un persistente déficit habitacional histórico principalmente social, es decir para la población de menores ingresos y que se va acrecentando con el pasar del tiempo. Revisado el referido



proyecto, se evidencia que la misma se sujeta a los requisitos exigidos por la Constitución de la República del Ecuador, Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, entre otras normas conexas, en lo que a estructura se refiere, debiendo indicar, que se cuenta con los informes técnicos necesarios; en razón de aquello, se recomienda se proceda con el trámite legislativo pertinente;

Que, mediante Oficio Nro. MIDUVI-OTPS-2022-0195-O, de fecha 02 de agosto del 2022, el Ing. Juan Sebastián Flores Navarrete, Director de la Oficina Técnica de Sucumbíos, da a conocer las especificaciones en cuanto a dimensiones y distribución de los espacios donde habitarán las personas beneficiadas, por lo cual se adjuntan los planos, en cuanto a las tipologías a desarrollarse en la Región Amazónica; así mismo, adjunta el Acuerdo MIDUVI-MIDUVI-2022-0011-A el cual establece el "Reglamento que Regula el Acceso a los Subsidios e Incentivos Para Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Público;

Que, con Informe N° 0447-SRUGS-2022, de fecha 08 de septiembre del 2022, suscrito por el Arq. Elio Menéndez - Subdirector de Regulación Urbanística y Gestión del Suelo, documento en el que señala lo siguiente:

UBICACIÓN: El Fraccionamiento Municipal de Interés Social; se encuentra ubicado en el kilómetro 5 de la vía Quito-Lago Agrio, margen izquierdo, en la parte posterior del parque de la Juventud, en la parroquia Nueva Loja, cantón Lago Agrio;

ESTRUCTURA DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO.- El Anteproyecto del Fraccionamiento Municipal de Interés Social, se estructura de 23 manzanas y 414 predios, estos últimos se clasifican en lotes Residenciales, Comerciales y Áreas Verdes...

RECOMENDACIONES:

- Una vez que se cuente con la aprobación de los planos arquitectónicos del proyecto en mención, se deberá continuar con la respectiva elaboración de los Estudios de electrificación, Agua Potable y alcantarillado, los cuales deben ser aprobados por las empresas públicas correspondientes.
- Considerar lo manifestado en el Título Estructuración del Proyecto Arquitectónico del presente Informe.
- Por lo que, sugiere continuar con el respectivo proceso de legalización de los Planos Arquitectónicos del sector antes indicado..."

Que, mediante Informe N° 020-DP-GADMLA 2022, de fecha 20 de septiembre del 2022, suscrito por el Arq. Edison Llamatumbi, Director de Gestión de Planificación, documento que en su parte pertinente

manifiesta “En atención a lo requerido la Dirección de Planificación remite y se ratifica en el contenido del Informe N° 0447-SRUGS-2022 emitido por la Subdirección de regulación Urbanística y Gestión del Suelo;

Que, con Informe Nro. 27-CLF-GADMLA-2022, de fecha 13 de octubre del 2022, la Comisión de Legislación y Fiscalización, por unanimidad informa: El mencionado proyecto de Ordenanza está enmarcado en los preceptos de la constitucionalidad; goza de legalidad. Recomienda al señor Alcalde y Concejo Municipal, Aprobar en primer debate el PROYECTO DE ORDENANZA QUE AUTORIZA LA LEGALIZACIÓN DE LOS PLANOS DEL FRACCIONAMIENTO “MUNICIPAL DE INTERÉS SOCIAL” PARROQUIA NUEVA LOJA; con los cambios insertos en el mismo;

Que, con Resolución de Concejo Nro. 152-GADMLA-2022, de fecha 01 de diciembre del 2022, el Pleno del Concejo Municipal, por unanimidad, resuelve: Aprobar el Informe No. 27-CLF-GADMLA-2022, de la Comisión de Legislación y Fiscalización, sobre el proyecto de Ordenanza que Autoriza la Legalización de los Planos del Fraccionamiento “Municipal de Interés Social”- Parroquia Nueva Loja. Y aprobar en primer debate el referido proyecto de Ordenanza; y, pase a la Comisión de Legislación y Fiscalización;

Que, mediante Informe No. 34-CLF-GADMLA-2022, de fecha 09 de diciembre de 2022, la Comisión de Legislación y Fiscalización, luego del análisis de rigor correspondiente, por mayoría, recomienda al señor Alcalde y Concejo Municipal, aprobar en Segundo y Definitivo Debate el Proyecto de Ordenanza que Autoriza la Legalización de los Planos del Fraccionamiento “Municipal de Interés Social”- Parroquia Nueva Loja, con el siguiente cambio:

- El último inciso del Art. 6, cámbiese por el siguiente: “En cuanto a la dimensión mínima de los lotes de terreno, se sujetarán a lo que establece el Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón Lago Agrio, con sus respectivas Reformas y alcances, en concordancia con las disposiciones que se contemplen en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, y sus Reformas”.

Que, en el **Segundo Punto** del orden del día, de la sesión Extraordinaria, del **diecisiete de marzo del dos mil veintitrés**, tal como consta en el acta de esta sesión: **Análisis y resolución del Informe No. 34-CLF-GADMLA-2022, de la Comisión de Legislación y Fiscalización, sobre aprobación en Segundo y Definitivo Debate del Proyecto de Ordenanza que Autoriza la Legalización de los Planos del Fraccionamiento “Municipal de Interés Social” – Parroquia Nueva Loja.-**

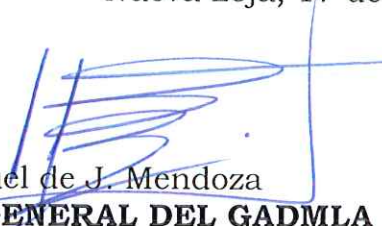


Que, luego del análisis y debate del referido Informe por parte de los señores Concejales, de la señora Concejala y del señor Alcalde, y presentada la moción. El Pleno del Concejo Municipal, por **mayoría absoluta,**

RESUELVE:

Aprobar el Informe No. 34-CLF-GADMLA-2022, de la Comisión de Legislación y Fiscalización. Por lo tanto: Aprobar en Segundo y Definitivo Debate el Proyecto de Ordenanza que Autoriza la Legalización de los Planos del Fraccionamiento "Municipal de Interés Social"- Parroquia Nueva, con el siguiente cambio: - El último inciso del Art. 6, cámbiese por el siguiente: - "En cuanto a la dimensión mínima de los lotes, se sujetarán a lo que establece el Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón Lago Agrio, con sus respectivas Reformas y alcances, en concordancia con las disposiciones que se contemplen en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, y sus Reformas. (200 m²)".-----
-LO CERTIFICO.-

Nueva Loja, 17 de marzo de 2023


Dr. Manuel de J. Mendoza
SECRETARIO GENERAL DEL GADMLA



