

RESOLUCIÓN DE CONCEJO NRO. 054 - GADMLA - 2023

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

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización "COOTAD", manifiesta lo siguiente: "Al Concejo Municipal le corresponde: 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; (...)/(...)";

Que, mediante Resolución de Concejo Nro. 080-GADMLA-2021, de fecha 25 de junio del 2021, el Pleno del Concejo Municipal por unanimidad, resuelve: "Aprobar el Informe No. 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 la reestructuración de los planos definitivos";

Que, con Informe No. 0510-SRUGS-2022, de fecha 12 de octubre del 2022, el Arq. Elio Menéndez Giler, Subdirector de Regulación Urbanística y Gestión de Suelo, expresa en la parte pertinente lo siguiente: "(...) se emite la revisión favorable previa revisión técnica del equipo de la Subdirección de Regulación Urbanística y Gestión del Suelo, de los planos arquitectónicos de la reestructuración de la Lotización "Las Garzas", ubicado en la parroquia Nueva Loja, por lo que se sugiere continuar con el respectivo proceso para la legalización de la reestructuración de los planos Arquitectónicos del sector antes indicado (...)";

Que, a través del Informe No. 013 L-DP-GADMLA-2022, de fecha 14 de octubre del 2022, el Arq. Edison Llamatumbi Pinán, Director de Planificación y Ordenamiento Territorial, manifiesta en la parte pertinente lo siguiente: "La Dirección de Planificación remite la Ordenanza de Reestructuración de Manzanas N° 05, 06, 09, 10, 11, 12, 16, 19, 20, 95 y Reconocimiento Legal y Celebración de Escrituras Públicas Individuales de los Predios Reestructurados de la Lotización "Las Garzas", Parroquia Nueva Loja, por ende sugiere respetuosamente dar continuidad al trámite de aprobación";

Que, mediante Informe No. 0104 DAC-2022, de fecha 19 de octubre del 2022, el Director de Avalúos y Catastros, menciona lo siguiente: "(...)se requiere hacer constar en el plano de reestructuración, todos los predios que cuentan con escrituras, y a su vez respaldar con la documentación de cada propietario que se vería afectado ya sea por

rectificación o reubicación de su lote, en el cual se indiquen que están al tanto y de acuerdo con dicha afectación; en el caso de las áreas verdes que son propiedad del GADMLA, la documentación respectiva correspondería a la Procuraduría Síndica, dado que son predios escriturados cuyos linderos y dimensiones también varían con respecto a la propuesta de escrituración presentada; y se debe realizar la rectificación de escritura correspondiente (...);

Que, mediante Informe Nro. 460-GPS-MJM-2022, de fecha 25 de octubre del 2022, el Procurador Síndico señala: “Revisado el Proyecto de ordenanza en referencia, cuyo propósito es el reconocimiento legal de la celebración de Escrituras Públicas Individuales de los predios reestructurados de la Lotización “Las Garzas” de la parroquia Nueva Loja, cantón Lago Agrio, provincia de Sucumbíos, 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 la estructura se refiere, debiendo indicar que se cuenta con los informes técnicos necesarios, entre ellos, el Informe Nro. 013 L-DP-2022, suscrito por el Director de Planificación, que en lo principal refiere que, se emite la revisión favorable, previa revisión técnica del equipo de la Subdirección de Regulación Urbanística y Gestión del Suelo, de los planos arquitectónicos de la Reestructuración de la Lotización “Las Garzas”, ubicado en la parroquia Nueva Loja; además indica que, el plano cumple con la normativa urbana, Norma R1 302 A. En razón de aquello se recomienda se proceda con el trámite legislativo pertinente”;

Que, la Comisión de Legislación y Fiscalización, mediante Oficio Nro. 39-CLF-GADMLA-2022, de fecha 18 de noviembre del 2022, da a conocer a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial que, en Sesión Extraordinaria realizada el 18 de noviembre del 2022, por unanimidad resolvió lo siguiente:

1. Devolver toda la documentación a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, con la finalidad que haga llegar un informe a esta Comisión, dando a conocer los problemas que existen en predios y manzanas de la lotización “Las Garzas”.
2. Encargar a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, solicite al señor Arnaldo Orellana, que, en el plazo de 15 días a partir de la notificación, presente la documentación firmada por las partes interesadas, referente a los acuerdos que ha llegado con los poseionarios y propietarios de predios que tienen inconvenientes en la Lotización “Las Garzas”.

Que, con Informe Nro. 131-DAC-GADMLA-2023, de fecha 04 de enero del 2023, el Director de Avalúos y Catastros; en su parte pertinente, informa: “(...) 1. Las áreas se deberían comparar al plano aprobado con

el plano propuesto para la modificatoria; 2. Los que tienen escrituras se deben revisar en el certificado del registro de la propiedad actualizado del Sr. Arnaldo de Jesús Orellana Pineda; 3. Que se revisó el catastro de la Lotización Las Garzas, las manzanas 05, 06, 09, 10, 11, 12, 16, 19, 20 y 95 (...);

Que, con Informe N° 0029-SRUGS-2023, de fecha 26 de enero del 2023, el Subdirector y el Técnico de Regulación Urbanística y Gestión de Suelo, expresan lo siguiente: CONCLUSIÓN "(...) en gran porcentaje los predios resultantes en el proyecto de reestructuración presentado por el lotizador, mantienen modificación tanto en sus dimensiones y en su área. Eso quiere decir que las personas que mantengan escrituras de acuerdo al plano aprobado mantendrán una diferencia de medidas con el plano a reestructurarse, así mismo se señala que el sector se encuentra en su mayoría consolidado en ciertos casos con linderos y construcciones ya definidas. RECOMENDACIÓN: Remitir el presente informe a la Comisión de Legislación y Fiscalización, dando a conocer la diferencia existente de manzanas y predios entre el plano aprobado y la propuesta de reestructuración de la Lotización "Las Garzas";

Que, mediante Informe N° 002-DP-GADMLA 2023, de fecha 30 de enero del 2023, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, se ratifica en el contenido del Informe N° 0029-SRUGS-2023, emitido por la Subdirección de Regulación Urbanística y Gestión de Suelo;

Que, el 20 de marzo del 2023, la Comisión de Legislación y Fiscalización del GADMLA, realizó la invitación al propietario de la lotización y a los moradores de las manzanas 05, 06, 09, 10, 11, 12, 19 y 95 de la Lotización "Las Garzas", para que participen de reuniones de trabajo, invitación que fue distribuida por la Subdirección de Participación Ciudadana y Control Social; así mismo el 27 de marzo por segunda ocasión se realiza la invitación a los moradores de la manzana 12. La Comisión en referencia conjuntamente con el lotizador, poseionarios, propietarios de lotes de terreno, Técnicos de la Dirección de Planificación, Avalúos y Catastros y Funcionarios de Procuraduría Síndica, realizó la reunión de trabajo en la Sala de Comisiones del GADMLA, en donde se puso en conocimiento la reestructuración de las manzanas antes referidas de la Lotización "Las Garzas", reunión que se ejecutó de acuerdo al siguiente cronograma:

MANZANA	FECHA	HORA
05	Jueves 23 de marzo del 2023	09h00
06	Jueves 23 de marzo del 2023	11h00
09	Viernes 24 de marzo del 2023	09h00
10	Viernes 24 de marzo del 2023	11h00
11	Lunes 27 de marzo del 2023	09h00
12	Lunes 27 de marzo del 2023	11h00
19	Martes 28 de marzo del 2023	09h00
95 y 12	Martes 28 de marzo del 2023	11h00

Que, mediante Informe No. 05-CLF-GADMLA-2023, la Comisión de Legislación y Fiscalización por unanimidad recomienda al señor Alcalde y Concejo Municipal, aprobar en Primer Debate el Proyecto de Ordenanza de Reestructuración de las Manzanas N° 05, 06, 09, 10, 11, 12, 16, 19, 20, 95 y Reconocimiento Legal y Celebración de Escrituras Públicas Individuales de los Predios Reestructurados de la Lotización “Las Garzas” Parroquia Nueva Loja; con las modificaciones que se detallan a continuación:

- “Agréguese como vigésimo quinto considerando el siguiente texto: “Que, el 09 de noviembre del 2022, la Comisión de Legislación y Fiscalización del GADMLA, conjuntamente realizó la inspección de campo de la manzana Nro. 12 de la lotización Las Garzas.
- Incorpórese el vigésimo sexto considerando: “Que, el 20 de marzo del 2023, la Comisión de Legislación y Fiscalización del GADMLA, realizó la invitación al propietario de la lotización y a los moradores de las manzanas 05, 06, 09, 10, 11, 152, 19 y 95 de la Lotización Las Garzas, para que participen de reuniones de trabajo, invitación que fue distribuida por la Subdirección de Participación Ciudadana y Control Social; así mismo el 27 de marzo por segunda ocasión se invitó a los moradores de la manzana 12”.
- Agréguese como vigésimo séptimo considerando el siguiente texto: Que, en reuniones de trabajo, realizadas los días 23, 24, 27 y 28 de marzo del 2023, se dio a conocer a los adjudicatarios de los lotes de terreno, las modificaciones que tienen sus lotes en sus linderos y superficies de acuerdo a la reestructuración de los planos definitivos”.
- En el título del Proyecto de Ordenanza, después de la frase “REESTRUCTURACIÓN DE” agréguese la palabra “LAS”.
- En el artículo 2, luego de las frase: “MANZANA N° 16” agréguese los paréntesis y el texto: “(AREA VERDE)”.
- En el artículo 2, luego de las frase: “MANZANA N° 20” agréguese los paréntesis y el texto: “(AREA VERDE)”.
- Desde el cuarto inciso, del artículo 3, reemplácese el siguiente enunciado:
 - “La zonificación determinada por la Ordenanza Reformatoria a la Ordenanza del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Nueva Loja, para esta lotización es la correspondiente a R1-302-A que establece:

USO PRINCIPAL: Vivienda Adosada - Lateralmente de media densidad con Cerramiento en Línea de Fábrica Implantación de Construcción:

Adosada Lateralmente	
Lote Mínimo	: 300,00 mts ²
Frente Mínimo	: 12,00 mts
Retiro Frontal	: 5,00 mts
Retiro Lateral (1)	: 0,00 mts
Retiro Lateral (2)	: 3,00 mts
Retiro Posterior	: 3,00 mts
COS en Planta Baja	: 51 %
CUS	: 102 %
No. de Pisos	: 2
Altura Máxima	: 6,00 ml
Densidad Referencial Neta	: 60 Hab/has
Densidad Referencial Bruta	: 42 Hab/has

USOS COMPLEMENTARIOS PERMISIBLES

- 1) Comercios Locales o Barriales de abastecimiento básico.
- 2) Edificaciones de Equipamiento Comunitario: establecimientos educacionales, culturales, religiosos asistenciales, recreacionales.
- 3) Talleres artesanales o locales para la prestación de servicios personales o a la vivienda, siempre que no sean incompatibles con el uso principal ni provoquen afectaciones significativas al medio ambiente.
- 4) Instalaciones de utilidad pública como: cabinas telefónicas, instalaciones de agua potable, instalaciones eléctricas u otras.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

1. Los propietarios de los lotes están obligados a construir su cerramiento en línea de fábrica. La altura mínima del piso a la cubierta o al piso superior será de 3,00 mts. El nivel de piso (Planta Baja) será igual a 0,20 mts (20 cm) sobre el nivel de la vereda que será determinado por esta municipalidad.
2. Cerramientos.- En caso de existir remanentes de cerramientos no edificados en el frente de un lote, es responsabilidad y obligación del propietario del mismo lote la edificación faltante del cerramiento de acuerdo a la ordenanza de cerramientos y cuya altura no será mayor a 2,20 mts.
3. Adosamientos.- Es obligatorio que las nuevas edificaciones se adosen lateralmente a un lado, de acuerdo al esquema de adosamiento que elaborará la Jefatura de Planeamiento Urbano de la Dirección de Planificación de esta Municipalidad. En ningún caso se permitirá el adosamiento en el retiro posterior del lote o predio.

4. Superficies no edificadas.- De la superficie total del predio, el porcentaje remanente indicado del coeficiente de ocupación del suelo (COS) debe mantenerse libre de edificación y de tratamiento de piso duro, para facilitar la evacuación natural de las aguas lluvias. Las superficies pavimentadas, empedradas o en general revestidas para conformar patios, no deben exceder el 10% de la superficie del lote o predio.
5. Garajes.- En cada predio o lote se admitirá un acceso vehicular, el mismo que deberá tener un ancho mínimo de 3,00 mts y su puerta debe ser con abatimiento hacia adentro o al interior del predio o lote.
6. Voladizos y Aleros.- Se podrá considerar volados de hasta 1,00 mts desde el plano de la fachada en el caso de los predios asignados con la normativa R2-302-AP, no así para las construcciones en predios asignados con normativa R2-301-AP, cuyo alero de cubierta también tendrán un ancho único de 1,00 mts desde el plano de la fachada.
7. Cubiertas.- Las pendientes o caídas de la cubierta deben estar orientadas hacia el frente y el fondo del predio o lote y requieren contar con un sistema de recolección de aguas lluvias.
8. Rótulos, Vanos y Otros.- Los locales destinados a uno de los usos complementarios permisibles, deben observar disposiciones específicas respecto a rótulos (no pueden ubicarse perpendicular al plano de la fachada).
9. Patios Interiores individuales para ventilación e iluminación.

Para locales habitables: Área mínima = 12,00 mts²; dimensión mínima 3,00 metros.

Para locales no habitables: Área mínima = 9,00 mts²; dimensión mínima 3,00 metros.

- Aceras o Veredas.- Los propietarios de los predios o lotes están obligados a mantener y cuidar la limpieza y ornato de las veredas o aceras de los frentes de los respectivos lotes o predios". POR EL SIGUIENTE:
- "Según el PLAN DE USO Y GESTION DE SUELO (PUGS) el predio mantiene las siguientes características:
 - PIT : PIT-U-N26.
 - Clasificación : Suelo urbano.
 - Sub clasificación : Suelo urbano no consolidado.

- Uso : Residencial (R1).
- Zonificación : D 202-75.
- Lote mínimo : 200,00 metros cuadrados.
- Frente mínimo : 10.00 metros.
- Ocupación : Línea de fábrica con portal.
- Retiro frontal : 2.5 metros.
- Retiro lateral (1) : 0.00 metros.
- Retiro lateral (2) : 0.00 metros.
- Retiro posterior : 3.00 metros.
- COS en planta baja : 75 %
- COS total : 150 %
- N° de pisos : 2 pisos

USO ESPECIFICOS DE SUELO RESIDENCIAL 1

USOS ESPECÍFICOS			
PRINCIPAL	COMPLEMENTARIO	RESTRINGIDO	PROHIBIDO
RESIDENCIAL 1	EE ES EB EG C1 PE PR	ED EC ER EA C2 I1	I2 I3 I4 EX EF EI ET

- Sustitúyase la frase: “DISPOSICIÓN GENERAL” por la siguiente: “DISPOSICIONES GENERALES”.
- Agréguese como Segunda Disposición General el siguiente enunciado: “SEGUNDA.- Los gastos económicos que demanden las rectificaciones de escrituras por linderos, superficies o ubicaciones de los lotes correrán a cargo de los propietarios de los terrenos”.
- Cámbiense todo el texto de la única Disposición Transitoria, que señala: “La Reestructuración de Manzanas N° 05, 06, 09, 10, 11, 12, 16, 19, 20, 95 y Reconocimiento Legal de Celebración de Escrituras Públicas Individuales de los predios reestructurados de la Lotización “LAS GARZAS” PARROQUIA NUEVA LOJA, por haberse encontrado en trámite antes de la vigencia de la Ordenanza del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y el Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) - Disposiciones Transitorias: Decimo Primera; la presente ordenanza no se sujetará a la normativa de regulación que establezca PUGS”. POR LA SIGUIENTE: “Los conflictos que dentro de la lotización Las Garzas, se pudieran presentar por problemas entre el lotizador y comprador del lote o entre los posesionarios, deberán ser resueltos por la vía judicial; y, hasta su pronunciamiento quedará suspendido el trámite de escrituración de los predios en litigio”.

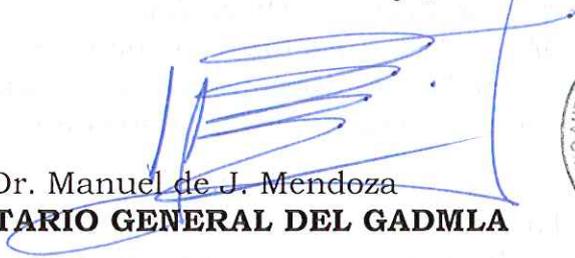
Que, en el Tercer Punto del orden del día, de la sesión Extraordinaria, del veintiuno de abril del dos mil veintitrés, tal como consta en el acta de esta sesión: Análisis y resolución del Informe No. 05-CLF-GADMLA-2023, de la Comisión de Legislación y Fiscalización, sobre Proyecto de Ordenanza de Reestructuración de las Manzanas No. 05, 06, 09, 10, 11, 12, 16, 19, 20, 95 y Reconocimiento Legal y Celebración de Escrituras Públicas Individuales de los Predios Reestructurados de la Lotización “Las Garzas”, Parroquia Nueva Loja.-

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

RESUELVE:

Aprobar en Primer debate el Proyecto de Ordenanza de Reestructuración de las manzanas No. 05, 06, 09, 10, 11, 12, 16, 19, 20 y 95 y Reconocimiento Legal y Celebración de Escrituras Públicas Individuales de los predios Reestructurados de la Lotización “Las Garzas”, parroquia Nueva Loja, de conformidad al informe No. 05-CLF-GADMLA-2023 de la Comisión de Legislación y Fiscalización; y, pase a la Comisión de Legislación y Fiscalización.-----
-LO CERTIFICO.-

Nueva Loja, 21 de abril de 2023.


Dr. Manuel de J. Mendoza
SECRETARIO GENERAL DEL GADMLA

