

## **RESOLUCIÓN DE CONCEJO NRO. 061 - GADMLA - 2023**

El Pleno del 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 georeferenciado 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 Art. 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 **lago agrio** 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 Art. 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 Aprobación de Planos de la Urbanización “Las Garzas” fue aprobada por el Concejo Municipal el 28 febrero del 2003 y sancionada el 5 de marzo del mismo año;

**Que**, la Ordenanza de reconocimiento Legal y celebración de Escrituras Públicas Individuales a favor de los poseionarios de los Lotes de la Urbanización “Las Garzas” fue aprobada por el Concejo Municipal el 16 de mayo del 2003 y sancionada el 20 del mismo mes y año;

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

**Que**, 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” fue aprobada por el Concejo Municipal el 17 de mayo del 2022 y sancionada el 24 del mismo mes y año;

**Que**, 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;

**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**, 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;

**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.

**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.

**Que**, el señor ARNALDO ORELLANA PINEDA propietario del predio ubicado en la Parroquia Nueva Loja, Cantón Lago Agrio, Provincia de Sucumbíos, en cumplimiento a las disposiciones constitucionales legales; presenta al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Lago Agrio, el proyecto denominado “REESTRUCTURACIÓN DE MANZANAS DE LA LOTIZACIÓN LAS GARZAS” PARROQUIA NUEVA LOJA, para su respectiva aprobación y celebración de escrituras públicas individuales de los predios;

**Que**, mediante Informe N° 013 L-DP-GADMLA-2022, de fecha 14 de octubre del 2022, el Director de Planificación y Ordenamiento Territorial, en su parte pertinente manifiesta: “La Dirección de Planificación con estos antecedentes 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**, con 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**, el 04 de enero del 2023, el Director de Avalúos y Catastros, mediante Informe Nro. 131-DAC-GADMLA-2023, 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; mencionan 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**, el Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, mediante Informe N° 002-DP-GADMLA 2023, de fecha 30 de enero del 2023, se ratifica en el contenido del Informe N° 0029-SRUGS-2023, emitido por la Subdirección de Regulación Urbanística y Gestión de Suelo;

**Que**, mediante Informe No. 05-CLF-GADMLA-2023, de fecha 11 de abril del 2023, los Integrantes de la Comisión de Legislación y Fiscalización, por unanimidad recomiendan 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;

**Que**, con Resolución de Concejo Nro. 054-GADMLA-2023, de fecha 21 de abril del 2023, el Pleno del Concejo Municipal, por mayoría absoluta resuelve: aprobar en primer debate el Proyecto de Ordenanza de Reestructuración de las Manzanas N° 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;

**Que**, mediante Informe No. 10-CLF-GADMLA-2023, de fecha 04 de mayo de 2023, la Comisión de Legislación y Fiscalización, por unanimidad, recomienda a señor Alcalde y Concejo Municipal, lo siguiente: Aprobar en Segundo y Definitivo Debate el Proyecto de Ordenanza de Reestructuración de las Manzanas N° 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; que se adjunta al presente informe, con los siguientes cambios:

- En el artículo 1, elimínese el siguiente cuadro de datos Georeferenciales.

	X	Y
A	288162,7210	10010526,5590
B	288203,3425	10010526,3425
C	288208,9480	10010506,9903
D	288219,2091	10010492,0501
E	288243,1879	10010492,4668
F	288243,1879	10010484,4656
G	288275,2773	10010485,0232
H	288313,3293	10010524,5333
I	288400,1373	10010521,8155
J	288405,1969	10010177,6480
K	288165,3923	10010175,7190

- En el artículo 3, inciso cuarto, en la frase "Suelo urbano no consolidado", elimínese la palabra "no"; quedando de la siguiente manera:  
- **Sub clasificación: Suelo urbano consolidado.**
- En la única disposición transitoria, después de la palabra "problemas" incorpórese la siguiente frase: "linderos y áreas"; por lo tanto, la disposición transitoria única, queda con el siguiente texto:  
ÚNICA.- Los conflictos que dentro de la lotización Las Garzas, se pudieran presentar por problemas de linderos y áreas 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.

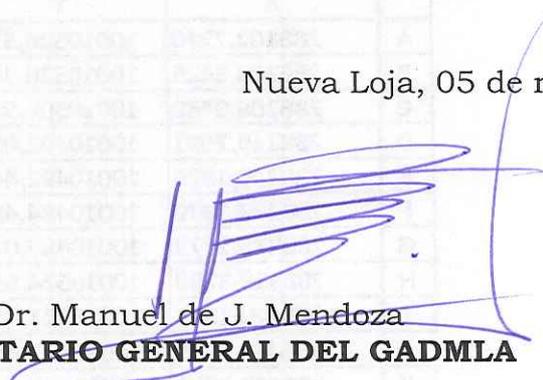
**Que, en el Quinto Punto del orden del día, de la sesión Extraordinaria, del cinco de mayo del dos mil veintitrés, tal como consta en el acta de esta sesión: Análisis y resolución del Informe No. 10-CLF-GADMLA-2023, de la Comisión de Legislación y Fiscalización, sobre aprobación en Segundo y Definitivo Debate del 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.-**

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

**RESUELVE:**

Aprobar en Segundo y Definitivo 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. 10-CLF-GADMLA-2023, de la Comisión de Legislación y Fiscalización.-----  
-LO CERTIFICO.-

Nueva Loja, 05 de mayo de 2023.

  
Dr. Manuel de J. Mendoza  
**SECRETARIO GENERAL DEL GADMLA**

