



RESOLUCION DE CONCEJO NRO. 173 - GADMLA - 2017

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

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.- 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 oficio N° 257-GPSM-2017, suscrito por el Doctor Willian Rober Villareal Tapia, en calidad de Procurador Síndico encargado, manifiesta lo siguiente:

Doy cumplimiento a la sumilla inserta en el documento enviado para ante su autoridad mediante INFORME No. 95 - DP - GADMAL, de fecha 31 de julio de 2017, receptado en esta Sindicatura en fecha 03 de agosto de 2017, suscrito este documento por el Arq. Nilo Muñoz Plaza Director de Planificación del GADMLA.

ANTECEDENTES

- Memorando N° 563 de fecha 25 de julio del 2017 emitido por Alcaldía, documento en el cual dispone se emita un informe técnico bajo qué parámetros se aprobó la modificación de escrituras donde se incluye la cancha deportiva del Sindicato de Choferes, ubicada en la Ciudadela del Chofer N° 1.
- Oficio N° 002 LPARK-2017/CR del 25/07/2017 suscrito por el señor Vicente Loaiza Presidente de la Compañía Lago Park S.A y el señor Jhonny Moreno Gerente, en el que solicitan se disponga a los departamentos de Planificación y Avalúos y Catastros, ratificar y mantener como propiedad de la Compañía PARQUE ACUATICO RECREACIONAL Y DE ESPARCIMIENTO LAGO PARK S.A. la totalidad del predio comprendido en la manzana 13 del plano aprobado en el año 1991 (...) y se autorice continuar con las obras del cerramiento de dicho inmueble.

La Dirección de Planificación en atención a lo dispuesto por su Autoridad, cumple en informar lo siguiente:

LOTIZACIÓN DEL CHOFER N° 1

- Existe la Protocolización de Providencia Otorgada por el Instituto Ecuatoriano de Reforma Agraria y Colonización a favor del Sindicato de Choferes Profesionales del Cantón Lago Agrio, de fecha veinte de diciembre de mil novecientos ochenta y tres.

- La Ordenanza Municipal que aprueba la Legalización de la Lotización “Sindicato de Choferes Profesionales de Sucumbíos” del predio situado en la Avenida del Chofer, sector 04 de la Ciudad de Nueva Loja, aprobada por el Concejo Municipal en Sesiones realizadas los días veinte de mayo y tres de junio de mil novecientos noventa, en su Artículo 6 establece.- El Lotizador está obligado a realizar la lotización dejando el 10% del terreno para áreas verdes o de uso comunitario.
- En el plano aprobado se puede observar en el resumen de áreas:
 - Parque Infantil : 1.626,84 1,500%
 - Parque : 4.857,00 4.497%
 - Estadio : 5.400,00 5,00%

Lo que da un total de : 11.883,84 10.997%

Cabe indicar que en el mismo plano no se establecen los predios antes indicados como áreas verdes, sin embargo en la ordenanza si se determina que deben dejar el 10% de área verde; es decir que **sumadas las superficies de los terrenos en mención, los 5.400 m² (Estadio) si corresponden como parte del 10%**. (Las negrillas me corresponden)

ESCRITURA DE RECTIFICACIÓN

- Revisada la Escritura Pública de Rectificación que otorga: Sindicato de Choferes Profesionales de Sucumbíos a favor de: Si mismo, realizada el veinte de octubre del dos mil diez en la Notaría Primera del Cantón Lago Agrio a cargo del Dr. José María Barrazueta Toledo y registrada el 21/10/2010; se verifica que en los documentos habilitantes consta un Informe Planimétrico N° 999 de fecha 19/10/2010 emitido por la Dirección de Planificación en el cual señala que el Sindicato de Choferes Profesionales de Sucumbíos es propietario del inmueble y donde además existe el siguiente párrafo “En consecuencia el/los mencionado/s predio/s no se encuentran/n afectados por el proyecto municipal alguno por lo tanto no existe impedimento técnico para el trámite correspondiente”; copia del impuesto predial año 2010 (clave catastral anterior 01043102 – clave actual a esa fecha 0104340200) a nombre del Sindicato de Choferes Profesionales cancelado el 06/04/2010 y copias de boletines de pago de acera y bordillos del predio 2010 (clave catastral anterior 01043102 – clave actual a esa fecha 0104340200) cancelado el 06/04/2010.

ESCRITURA DE COMPRA VENTA QUE OTORGA EL SINDICATO DE CHOFERES PROFESIONALES DE SUCUMBIOS A FAVOR DE: PARQUE ACUÁTICO RECREACIONAL Y DE ESPARCIMIENTO LAGOPARK S.A.



- La Escritura de Compra Venta otorgada por el Sindicato de Choferes Profesionales de Sucumbíos a favor de Parque Acuático Recreacional y de Esparcimiento LAGOPARK S.A. realizada el veintidós de mayo del dos mil diecisiete en la Notaría Tercera del Cantón Lago Agrio a cargo del Dr. Marcelo Rodríguez Boza; proceso que se da trámite por cuanto el Sindicato de Choferes cumplía con todos los documentos habilitantes para los trámites de compra venta (Escritura pública del predio; Certificado del Registro Público de la Propiedad del Cantón Lago Agrio; Documentación personal del Representante de la institución; Certificado de No Adeudar al Municipio y Pago del Impuesto Predial).

En esa fecha se desconocía el mecanismo por el cual el Sindicato de Choferes Profesionales de Sucumbíos, había obtenido Escrituras Públicas del predio signado con clave catastral 210150010434002000 con clave catastral anterior 0104430200, escritura que fuera tramitada en el año 2010.

DOCUMENTOS PARA EL PERMISO DE CERRAMIENTO

- Según Certificado del Registro Público de Propiedad del Cantón Lago Agrio (18/05/2017) el Sindicato de Choferes Profesionales de Cantón Lago Agrio es propietario de un predio rural, número diez, cuya cabida es de ochenta hectáreas, ubicado en la zona de la Pre-cooperativa Nueva Loja, de la Parroquia Nueva Loja Cantón Lago Agrio, Provincia del Napo, adquirido por Adjudicación del IERAC, mediante providencia del veinte de diciembre de mil novecientos ochenta y tres e inscrita el veintitrés de abril de mil novecientos ochenta y cuatro. Igualmente consta anotada una Ordenanza Municipal el 4 de junio de mil novecientos noventa y uno e inscrita el once de abril de mil novecientos noventa y cinco, consta anota una escritura de rectificación celebrada en la Notaría Primera del Cantón Lago Agrio
- La Escritura de Compra Venta otorgada por: Sindicato de Choferes Profesionales de Sucumbíos a favor de Parque Acuático Recreacional y de Esparcimiento LAGOPARK S.A. realizada el veintidós de mayo del dos mil diecisiete en la Notaría Tercera del Cantón Lago Agrio a cargo del Dr. Marcelo Rodríguez Boza.
- Según Certificado del Registro Público de Propiedad del Cantón Lago Agrio el Parque Acuático Recreacional y de Esparcimiento LAGOPARK S.A. es propietario de un predio signado con clave catastral 21015001043400200 en la Calle Presidente Roldos.
- Planos (arquitectónicos) diseño del cerramiento.
- Dentro de la verificación del diseño se realizó la observación que existe un graderío que fue construido en años anteriores por el

Ilustre Municipio del Cantón Lago Agrio, y que debe ser derrocado por cuanto está ubicado en el área del portal del proyecto.

Por consiguiente el Sindicato de Choferes Profesionales de Sucumbíos, realizó la entrega de una copia del Informe N° 143 VS UF GADMLA 2015 31-07-2015 GADMLA emitido por la Unidad de Fiscalización de Obras Públicas, documento que en su parte pertinente seña: "...Revisada la documentación en los archivos del departamento de Obras Públicas se ha podido recabar la siguiente información acerca del Graderío:

- o Identificación del Proyecto: Construcción 1 Etapa Estadio Sindicato de Choferes
- o Monto del Contrato: 99,766.054.45 sucres 3995.26 dólares
- o Fecha del Contrato: 22/12/1999.

Una vez realizada la inspección al sitio se pudo constatar la obra en mención la misma que presenta un deterioro en su parte estructural y recubrimiento del hormigón (ver foto). La obra ha cumplido 16 años de servicio a la comunidad.

Conclusiones y recomendaciones: De parte de la comisión se recomienda que se continúe con los trámites para autorizar el derrocamiento del graderío ya que en los actuales momentos la obra no cumple con las condiciones estructurales para seguir prestando el servicio para lo que fue creada..."

DISPOSICIONES LEGALES.

El Principio de Legalidad aplicable en el Sector público se encuentra vigente tanto en el Art..... de la Constitución Política de 1998 como en el Art. 226 de la Constitución de la República del Ecuador del año 2008, la que dispone: *"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"*.

El Art. 233 *Ibíd*em, expresa: *"Ninguna servidora ni servidor público estará exento de responsabilidades por los actos realizados en el ejercicio de sus funciones, o por sus omisiones, y serán responsables administrativa, civil y penalmente por el manejo y administración de fondos, bienes o recursos públicos. Las servidoras o servidores públicos y los delegados o representantes a los cuerpos colegiados de las instituciones del Estado, estarán sujetos a las sanciones establecidas por delitos de peculado, cohecho, concusión y enriquecimiento ilícito. La acción para perseguirlos y las penas correspondientes serán imprescriptibles y, en estos casos, los juicios se iniciarán y continuarán incluso en ausencia de las personas acusadas. Estas normas también se aplicarán a quienes participen en estos delitos, aun cuando no tengan las calidades antes señaladas"*.



El número 2 del Art. 264 Ejusdem, manifiesta que es competencia exclusiva de los gobiernos municipales: "2. *Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón*".

El Art. 376 Ejusdem, reza: "Para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, las municipalidades podrán expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley. Se prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano o de público a privado".

La letra c) del Artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que es función del gobierno autónomo descentralizado municipal: "c) *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***";

La letra b) del artículo 55 ibídem, preceptúa que es competencia exclusiva de los gobiernos autónomos descentralizados municipales: "b) *Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón*"

La letra x del artículo 57 Ejusdem, expresa que al concejo municipal le corresponde: "x) *Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra*".

El Art. 424 Ibídem, respecto del Área verde, comunitaria y vías, preceptúa: "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, destinado exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada. Se exceptúa de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de participación 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”.

El número 34 del Art. 64 de la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, establecía que era deber y atribución del Concejo Municipal: *”34. Exigir que en toda urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento que le corresponda autorizar en las zonas urbanas y de expansión urbana, **se destine un porcentaje para zonas verdes y áreas comunales, que no excederá del veinte por ciento del área útil de la superficie total del terreno.** El Concejo mediante ordenanza, establecerá las superficies dentro de las cuales no se aplica la exigencia de destinar este porcentaje para áreas verdes y comunales”.*

El inciso primero del Art. 6 de la Ordenanza de Lotización “SINDICATO DE CHOFERES PROFESIONALES DE SUCUMBIOS”, señala: “El lotizador está obligado a realizar la lotización dejando el 10% del terreno para áreas verdes o de uso comunitario”.

El número 18 del Art. 7 del Código Civil, respecto de los efectos de la ley, manifiesta: *“En todo contrato se entenderán incorporadas las leyes vigentes al tiempo de su celebración”.*

PRONUNCIAMIENTO:

De la revisión del expediente se establece que existe:

- Una escritura de **Rectificación de Escritura Pública**, otorgada por el Sindicato de Choferes Profesionales de Sucumbíos a favor de sí mismo, ante el Doctor José María Barrazueta Toledo, Notario Interino de la Notaría Primera del cantón Lago Agrio, el 20 de octubre del 2010 e inscrita el 21 del mismo mes y año, escritura que debió haber sido autorizada por el pleno del Concejo Municipal en lo que respecta a la determinación específica de los linderos de la propiedad señalada, sin que aquel acto administrativo exista dentro del expediente.
- Como también, de la escritura pública citada se desprende la existencia de una escritura de **compraventa** otorgada por el Sindicato de Choferes Profesionales de Sucumbíos a favor de la Compañía Parque Acuático Recreacional y de Esparcimiento LAGOPARK S.A., celebrada ante el Doctor Marcelo Rodríguez Boza, Notario Tercero del cantón Lago Agrio, el 22 de mayo del 2017 e



inscrita en el Registro de la Propiedad de éste cantón el 9 de junio del 2017, la misma que por encontrarse dentro del área verde, comunitaria no debió haberse efectuado por estar en contra de lo previsto en el Art. 424 del COOTAD, conforme lo señalado en el Art. 7 número 18 del Código Civil.

En consecuencia, en las escrituras públicas señaladas, se debió observar tanto lo prescrito en el Art. 64 número 34 de la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal vigente hasta el 19 de octubre del 2010; del COOTAD y, del Art. 6 de la Ordenanza Municipal de aprobación de la Lotización Sindicato de Choferes sancionada el 04 de junio de 1991, del que se desprende que los Municipios debían “ **Exigir que en toda urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento que le corresponda autorizar en las zonas urbanas y de expansión urbana, se destine un porcentaje para zonas verdes y áreas comunales, que no excederá del veinte por ciento del área útil de la superficie total del terreno...**”, que en regulación interna del GAD Municipal según la Ordenanza citada, se determinaba un porcentaje del 10%. Porcentaje de áreas comunales previstas que tienen su destino para ser utilizadas en servicios o proyectos de interés colectivo, incluso de acuerdo a lo previsto en el Art. 424 del COOTAD.

Con los antecedentes señalados, la Dirección de Gestión de Sindicatura, recomienda:

- 1.- Que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal proceda a exigir al Sindicato de Choferes Profesionales de Sucumbíos la compensación en dinero según el avalúo catastral actualizado del porcentaje del área verde no entregada.
- 2.- Se continúe con el cerramiento del sitio físico denominado Estadio, y en caso de que el Sindicato de Choferes Profesionales de Sucumbíos no cancelare el valor correspondiente al área verde, la Gestión Financiera y Económica del GADMLA, proceda a la recaudación de los valores correspondientes en función a lo previsto en el Art. 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.
- 3.- Por cuanto existen actos administrativos que afectan a los intereses municipales como son los documentos habilitantes que forman parte de las escrituras públicas de rectificación de linderos (Oficio No. 712 A-IMCLA de fecha 20 de octubre de 2010 suscrita por la Arquitecta Marina Valenzuela Jefa de Avalúos y Catastros del GADMLA; y, del Informe 999 de fecha 19 de octubre de 2010 suscrito por el Arq. Paúl Romero en su calidad de Director de Planificación del GADMLA), como de la compra venta realizada a favor de terceros (Oficio No. 0463-AC-GADMLA de fecha 11 de enero de 2017, suscrito por el Director de Gestión de Avalúos y Catastros del GADMLA), en las que se afecta el área comunal que debió haber sido entregado al GAD Municipal de Lago Agrio por parte del Sindicato de Choferes, de conformidad con el Art. 94 de la Ley Orgánica de la Contraloría General del Estado, se oficie a la Contraloría General del Estado, a fin de que disponga la realización del examen especial correspondiente.
- 4.- Se disponga que se comuniquen con este Informe jurídico al Sindicato de Choferes del Cantón Lago Agrio.

Que, en el quinto punto del orden del día, de la sesión ordinaria, del uno de septiembre del dos mil diecisiete, tal como consta en el acta de esta sesión: Análisis y resolución del oficio N° 257-GPSM-2017 del señor Procurador Síndico (E), sobre modificación de escrituras donde se incluye la cancha deportiva del Sindicato de Choferes Profesionales de Sucumbíos, ubicada en la ciudadela del Chofer N° 1;

Que, luego del análisis y debate del referido oficio, por parte de las señoras Concejales, de los señores Concejales y del señor Alcalde y ante moción presentada, el Pleno del Concejo por mayoría,

R E S U E L V E:

Aprobar el oficio N° 257-GPSM-2017, del señor Procurador Síndico (E), sobre modificación de escrituras donde se incluye la cancha deportiva del Sindicato de Choferes Profesionales de Sucumbíos, ubicada en la ciudadela del Chofer N° 1; y pasar a la Comisión de Terrenos, solicite los informes correspondientes para esclarecer el tema, en vista que se encuentra una ordenanza vigente.-----

-LO CERTIFICO.-

Nueva Loja, 01 de septiembre de 2017


Dr. Benjamín Granda Sacapi
SECRETARIO GENERAL

