

**COMISIÓN DE LEGISLACIÓN Y
FISCALIZACIÓN
ADMINISTRACIÓN 2019-2023**



N° 593-GADMLA-2021

ORDENANZA QUE REGULA LA TITULARIZACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES EN EL SECTOR URBANO Y RURAL A TRAVÉS DE LA POTESTAD DE PARTICIONES ADMINISTRATIVAS DE ASENTAMIENTOS HUMANOS SIN LEGALIZAR EN EL CANTÓN LAGO AGRIO.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

Según la Información levantada por la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, se conoce que las propiedades dentro del cantón Lago Agrio encuentran proindiviso, lo que constituye un grave problema en la titularidad de la propiedad, lo que ha originado que miles de familias de estratos sociales pobres, se hayan asentado y adquiridos propiedades en barrios y ciudadelas sin ninguna planificación, con poco o ningún tipo de infraestructura básica e inseguridad jurídica, situación que les condena a la marginalidad y cuestiona la vigencia de los derechos y garantías constitucionales a un hábitat seguro, saludable y a una vivienda adecuada y digna, de igual manera ante el clamor de una cantidad considerable de personas de contar con un título legal inscrito se hace necesario e indispensable que la Institución Municipal lidere un proceso que permita solucionar en el menor tiempo posible este problema social, administrativo y registral.

En este sentido al crear una ordenanza de titularización de predios de los sectores urbanos y rurales, permitirá la aprobación de los fraccionamientos de hecho, considerando sus beneficios y limitaciones, lo que contribuirá al ordenamiento territorial del Cantón, a favorecer el desarrollo del hábitat y preservar las condiciones adecuadas de intervención en el territorio, buscando la titularidad de la propiedad de forma individual para los barrios y pueblos de los sectores rural y urbano, otorgando de esta manera seguridad jurídica a la propiedad y garantizando el derecho de los sectores más vulnerables.

En consecuencia, presentamos la siguiente ordenanza plenamente ajustada a los preceptos constitucionales y a los modernos conceptos de técnica legislativa.

Exposición de motivos con la que se da cumplimiento al mandato del inciso segundo del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

**EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL
CANTÓN LAGO AGRIO**

CONSIDERANDO:

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

Que, el artículo 31 de la Constitución, determina 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. 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 artículo 66 de la Constitución de la República del Ecuador, determina que: "Se reconoce y garantizará a las personas: 2. El derecho a una vida digna, que asegure la salud, alimentación y nutrición, agua potable, vivienda, saneamiento ambiental, educación, trabajo, empleo, descanso y ocio, cultura física, vestido, seguridad social y otros servicios sociales necesarios";

Que, el artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador establece; "Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras normas que determine la ley numeral 1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural. 2 Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón", numeral 14 inciso segundo "En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus funciones, expedirán ordenanzas cantonales";

Que, el artículo 282 de la Constitución de la República del Ecuador establece: "El Estado normará el uso y acceso a la tierra que deberá cumplir la función social y ambiental. Un fondo nacional de tierra, establecido por ley, regulará el acceso equitativo de campesinos y campesinas a la tierra. Se prohíbe el latifundio y la concentración de la tierra, así como el acaparamiento o privatización del agua y sus fuentes. El Estado regulará el uso y manejo del agua de riego para la producción de alimentos, bajo los principios de equidad, eficiencia y sostenibilidad ambiental";

Que, el artículo 321 de la Constitución de la República del Ecuador establece: "El Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada,

comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental."

Que, el artículo 375 de la Constitución de la República del Ecuador establece que; "El Estado en todos sus niveles de gobierno garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna";

Que, el artículo 376 de la Constitución, determina que: "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";

Que, el artículo 4 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina: que: "Fines de los gobiernos autónomos descentralizados. -Dentro de sus respectivas circunscripciones territoriales son fines de los gobiernos autónomos descentralizados: j) La obtención de un hábitat seguro y saludable para los ciudadanos y la garantía de su derecho a la vivienda en el ámbito de sus respectivas competencias";

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en su artículo 54 determina entre las funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal en su literal" 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;

e) Elaborar y ejecutar el plan cantonal de desarrollo, el de ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias y en su circunscripción territorial, de manera coordinada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquia, y realizar en forma permanente, el seguimiento y rendición de cuentas sobre el cumplimiento de las metas establecidas; e, í) Implementar el derecho al hábitat y a la vivienda y desarrollar planes y programas de vivienda de interés social en el territorio cantonal";

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización(COOTAD), en su artículo 55 literal a) determina: "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; a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la

ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en su artículo 57 determina las atribuciones del Concejo Municipal, tales como: 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; y 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";

Que, el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece que: "Los consejos regionales y provinciales y los concejos metropolitanos y municipales aprobarán ordenanzas regionales, provinciales, metropolitanas y municipales, respectivamente, con el voto conforme de la mayoría de sus miembros. Los proyectos de ordenanzas, según corresponda a cada nivel de gobierno, deberán referirse a una sola materia y serán presentados con la exposición de motivos, el articulado que se proponga y la expresión clara de los artículos que se deroguen o reformen con la nueva ordenanza. Los proyectos que no reúnan estos requisitos no serán tramitados";

Que, la Ley Reformatoria del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 15, determina la reforma del primer inciso del artículo 186, sobre la facultad tributaria, de la siguiente manera: "Los gobiernos autónomos descentralizados municipales y distritos metropolitanos mediante ordenanza podrán crear, modificar, exonerar o suprimir, tasas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas, por procesos de planificación o administrativos que incrementen el valor del suelo o la propiedad; por el establecimiento o ampliación de servicios públicos que son de su responsabilidad, si uso de bienes o espacios públicos; y, en razón de las obras que ejecuten dentro del ámbito de sus competencias y circunscripción, así como la regulación para la captación de las plusvalías";

Que, la Ley Reformatoria del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el segundo inciso del artículo 481, determina: "Los terrenos que no son utilizados por los gobiernos autónomos descentralizados, a pedido del Gobierno Central podrán ser destinados a programas de vivienda de interés social, con el compromiso de cubrir los gastos de infraestructura básica necesaria, para garantizar el derecho a la vivienda.";

Que, el artículo 458 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) señala: "Control de invasiones y asentamientos ilegales.- 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 (COOTAD) establece en el inciso segundo: "Para quienes realicen el fraccionamiento de inmuebles con fines comerciales, sin contar con la autorización de la respectiva autoridad, las municipalidades afectadas aplicarán las sanciones económicas y administrativas previstas en las respectivas ordenanzas; sin perjuicio de las sanciones penales si los hechos constituyen un delito, en este último caso las municipalidades también podrá considerarse como parte perjudicada";

Que, el artículo 476 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) establece: "Fraccionamientos no autorizados sin fines comerciales. Si de hecho se realizaren fraccionamientos sin aprobación de la municipalidad, quienes directa o indirectamente las hubieran llevado a cabo o se hubieran beneficiado en alguna forma de ellas, no adquirirán derecho alguno frente a terceros y la municipalidad podrá sancionar con una multa equivalente al avalúo del terreno a los responsables; excepto cuando el concejo municipal o distrital convalide el fraccionamiento no autorizado de asentamientos de interés social consolidados";

Que, el artículo 486 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) señala: "Cuando por resolución del órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se requiera regularizar y legalizar asentamientos humanos consolidados de interés social ubicados en su circunscripción territorial en predios que se encuentren proindiviso, la alcaldesa o el alcalde, a través de los órganos administrativos de la municipalidad, de oficio o a petición de parte, estará facultado para ejercerla partición administrativa siguiendo el procedimiento y reglas que a continuación se detallan";

Que, el artículo 596 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) establece: "Expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y de expansión urbana. Con el objeto de regularizar los asentamientos humanos de hecho en suelo urbano y de expansión urbana, de propietarios particulares, los gobiernos autónomos descentralizados metropolitanos o municipales, mediante resolución del órgano legislativo, pueden declarar esos predios de utilidad pública e interés social con el propósito de dotarlos de servicios básicos y definir la situación jurídica de los posesionados, adjudicándoles los lotes correspondientes...";

Que, la Ley Reformatoria del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el segundo inciso del artículo 60, determina la reforma del artículo 596, determina que: "Cada Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano establecerá mediante ordenanza los criterios para considerar un

asentamiento humano como consolidado o cualquier otra definición que requiera a fin de viabilizar la legalización de asentamientos humanos de interés social en sus circunscripciones territoriales, en atención a sus propias realidades";

Que, la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 711 de 14 de marzo del 2016, reformó parcialmente el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, en lo referente a la contribución de áreas verdes y de equipamiento en áreas agrícolas, así como lo relacionado con los excedentes de áreas;

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, publicada en el Suplemento del Registro Oficial N2 790, de 5 de julio de 2016, determina condiciones específicas a los Gobiernos Autónomos y Descentralizados Municipales en los procesos de regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, normas que son de obligatorio cumplimiento;

Que, la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, en su artículo 2 establece: "Esta Ley tiene por objeto normar el uso y acceso a la propiedad de la tierra rural, el derecho a la propiedad de la misma que deberá cumplir la función social y la función ambiental. Regula la posesión, la propiedad, la administración y redistribución de la tierra rural como factor de producción para garantizar la soberanía alimentaria, mejorar la productividad, propiciar un ambiente sustentable y equilibrado; y otorgar seguridad jurídica a los titulares de derechos. (...) Además esta Ley garantiza la propiedad de las tierras comunitarias, el reconocimiento, adjudicación y titulación de tierras y territorios de comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas, pueblo afro ecuatoriano y pueblo montubio, de conformidad con la Constitución, convenios y demás instrumentos internacionales de derechos colectivos";

Que, la competencia para la legalización de estos predios, la tienen los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, tal como lo dispone el artículo 55, literal b) del Código Orgánico de Organización Territorial, (COOTAD), que dice textualmente lo siguiente: "Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón"; y,

En uso de las atribuciones que le confiere la Constitución de la República del Ecuador y el Código Orgánico de Organización Territorial y Descentralización(COOTAD), en el artículo 57.

Expide:

ORDENANZA QUE REGULA LA TITULARIZACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES EN EL SECTOR URBANO Y RURAL A TRAVÉS DE LA POTESTAD DE PARTICIONES ADMINISTRATIVAS DE ASENTAMIENTOS HUMANOS SIN LEGALIZAR EN EL CANTÓN LAGO AGRIO.

COMISIÓN DE LEGISLACIÓN Y FISCALIZACIÓN

ADMINISTRACIÓN 2019-2023



Título I

GENERALIDADES

Art. 1.- Objeto.- La presente Ordenanza tiene por objeto reconocer la titularización de los bienes inmuebles donde existan asentamientos humanos en los sectores urbano y rural del cantón Lago Agrio; con la finalidad de individualizar los lotes a cada propietario a través de particiones administrativas de asentamientos humanos sin legalizar en el cantón Lago Agrio.

Art. 2.- Ámbito de Aplicación.- La presente ordenanza rige en el ámbito territorial de la jurisdicción del cantón Lago Agrio para asentamientos humanos de hecho no regularizados, que se encuentren con una ocupación informal del suelo y que cumplan con los requisitos y condiciones previstos en esta ordenanza.

Título II

Capítulo I

DE LA REGULARIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES A TRAVÉS DEL PROCEDIMIENTO DE PARTICIONES ADMINISTRATIVAS.

Art. 3.- Alcance.- La partición administrativa tiene por objeto la regularización de sectores urbanos y rurales originados por asentamientos irregulares, a través del ejercicio de la potestad administrativa de partición y adjudicación establecida en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Art. 4.- Glosario De Términos.- Para efectos de aplicación de la presente ordenanza, se considerará la siguiente terminología:

1. Partición Administrativa.- Potestad ejercida para la regularización de sectores urbanos consolidados siguiendo el procedimiento establecido en la presente ordenanza y demás normas aplicables según el COOTAD.

2. Adjudicación Administrativa.- Acto administrativo por el cual se adjudica derechos y obligaciones de manera directa al beneficiario del proceso de partición, una vez cumplidos los requisitos y procedimientos consagrados en la presente norma.

3. Resolución administrativa de partición y adjudicación.- Acto administrativo motivado emitido por el máximo órgano legislativo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Lago Agrio, que constituirá título de dominio a favor del beneficiario y del GAD Municipal de Lago Agrio por la transferencia de las áreas públicas, verdes y comunales.

4. Sector urbano consolidado.- Espacio territorial ubicado dentro de los límites urbanos del cantón Lago Agrio de cuyo asentamiento poblacional irregular se evidencie

construcciones que se encuentren habitadas, obra pública, o, conexiones de agua y energía eléctrica. El sector urbano a regularizarse debe tener como mínimo diez años de conformación.

5. Asentamiento irregular.- Lugar donde se establece una persona o una comunidad que está fuera de las normas establecidas por las autoridades encargadas del ordenamiento urbano.

6. Asentamiento informal.- Son áreas residenciales en las cuales los habitantes no ostentan derecho de tenencia sobre las tierras o viviendas en las que habitan, bajo las modalidades que van desde la ocupación ilegal de una vivienda hasta el alquiler informal, estos asentamientos suelen carecer de servicios básicos e infraestructura urbana.

7. Asentamientos humanos: Son conglomerados de pobladores que se asientan de modo concentrado o disperso sobre un territorio.

8. Asentamiento humano de hecho: Caracterizado por una forma de ocupación del territorio urbano y rural que no ha considerado el planeamiento urbanístico municipal o metropolitano establecido o que se encuentra en zona de riesgo y que presenta inseguridad jurídica respecto de la tenencia del suelo, precariedad en la vivienda y déficit de infraestructuras, equipamientos y servicios básicos.

9. Buena fe: Es la conciencia de haber adquirido el dominio del predio por medios pacíficos, exentos de fraude y de cualquier otro vicio.

10. Clave catastral: Es el código que identifica al objeto catastral de forma única y exclusiva respecto a su localización geográfica e inventario predial, mismo que se conformará a partir del clasificador geográfico estadístico (DPA) del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) para provincia, cantón y parroquia, y la conformación subsecuente de la clave catastral, será determinada localmente y estará conformada por zona, sector, manzana y predio para el ámbito urbano; y, por zona, sector, polígono y predio para el ámbito rural.

11. Copropiedad: Se entiende como copropiedad al bien inmueble o lote de terreno que se encuentra en propiedad de varias personas.

12. Fraccionamiento, partición o subdivisión: Proceso mediante el cual un predio se subdivide en varios predios a través de una autorización del gobierno autónomo descentralizado municipal.

13. Infraestructura: Son las redes, espacios e instalaciones principalmente públicas, necesarias para el adecuado funcionamiento de la ciudad y el territorio, respecto a la movilidad de personas, bienes, así como con la provisión de servicios básicos.

14. Regularización integral: Conjunto de procesos y procedimientos tendientes a formalizar los asentamientos humanos de hecho, gestionando la titularización individual y el desarrollo de infraestructura.

15. Declaración juramentada: Documento debidamente notariado, donde el posesionario y/o coposesionario o propietario y/o copropietario declaran ante un notario público la posesión o propiedad de un terreno.

16. Escritura de propiedad: Es un documento celebrado ante un notario público que establece, jurídicamente, las obligaciones y los derechos del beneficiario de la adjudicación.

17. Informes: Es la exposición por escrito de las circunstancias observadas en el examen de la cuestión que se considera, con explicaciones detalladas que certifiquen lo dicho, estos pueden ser técnicos o jurídicos de acuerdo al caso.

18. Minuta: Es el documento que contiene el contrato de adjudicación de un predio a adjudicarse, para posteriormente ser elevado a escritura pública ante un notario público, donde se especificarán cada una de las cláusulas del contrato de compra venta.

19. Plan de Uso y Gestión del Suelo: El Plan de Uso y Gestión del Suelo es un documento normativo y de planeamiento territorial que complementa las determinaciones territoriales del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial e incorpora la normativa urbanística que rige el uso de suelo urbano y rural del cantón. Incorpora definiciones normativas y la aplicación de instrumentos de gestión de suelo, la determinación de norma urbanística que será detallada mediante planes complementarios y los mapas georeferenciado que territorializan la aplicación de dicha norma.

20. Planes Parciales: Son documentos normativos y de planeamiento territorial complementarios al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y al Plan de Uso y Gestión del Suelo desarrollados con el fin de establecer determinaciones específicas para sectores urbanos y rurales establecidos previamente en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para el efecto. Incorpora definiciones normativas y la aplicación de instrumentos de gestión de suelo, la determinación de norma urbanística específica del sector y los mapas georeferenciado que territorializan la aplicación de dicha norma.

21. Posesión pública y pacífica: Se entenderá como la ocupación del predio o inmueble, con ánimo de señor o dueño y sin uso de fuerza.

22. Predio: Es el área de terreno individual o múltiple, o más concretamente un volumen de espacio individual o múltiple, sujeto a derechos reales de propiedad homogéneos o a relaciones socialmente aceptadas de tenencia de la tierra. Incluye suelo y construcciones.

23. Sistemas públicos de soporte: Son las infraestructuras para la dotación de servicios básicos y los equipamientos sociales y de servicio requeridos para el buen funcionamiento de los asentamientos humanos. Estos son al menos: las redes viales y de transporte en todas sus modalidades, las redes e instalaciones de comunicación, energía, agua, alcantarillado y manejo de desechos sólidos, el espacio público, áreas verdes, así como los equipamientos sociales y de servicios. Su capacidad de utilización máxima es condicionante para la determinación del aprovechamiento del suelo.

24. Zonas vulnerables: Son las zonas vulnerables que se encuentran expuestas a amenazas naturales o antrópicas (hechos por el ser humano), con pendientes pronunciadas, zonas de inundación y otros que pueden afectar no solo los diversos usos del lugar sino a la integración y vida humana. Podrán ser mitigables o no mitigables, conforme lo determine la entidad competente.

Art. 5.- Sectores Objeto de Partición y Adjudicación.- Constituyen sectores objeto de partición y adjudicación administrativa, aquellos que se encuentren ubicados en el área urbana, los núcleos urbanos de sectores rurales; y, solo por excepción los sectores considerados suelo rural de expansión urbana del cantón Lago Agrio o que se encuentren fuera de los límites urbanos, pero reúnan las condiciones de sector como asentamiento humano.

No constituyen sectores objeto de partición y adjudicación administrativa, aquellos que se encuentren en zonas de riesgo geológico, los que constituyan zonas de protección, zonas de influencia o áreas de reserva forestal, las márgenes de protección, riberas de ríos, quebradas lagos o playas, las áreas verdes y comunales, los sectores cuyas pendientes sean superiores al treinta por ciento, las áreas arqueológicas declaradas como patrimonio con protección absoluta; aquellos inmuebles que estén catalogados como patrimoniales y los que pertenezcan al Estado o aquellos que no tengan propietario.

Expresamente se establece además que no procede la partición y adjudicación administrativa en predios despoblados y que no cumplan los criterios técnicos correspondientes establecidos por la Institución Municipal, se incurrir en las prohibiciones citadas se enviará a archivar de oficio la solicitud.

De evidenciarse la existencia de cualquier tipo de asentamiento en estos sectores, se procederá conforme a las ordenanzas municipales y de ser el caso se comunicará de inmediato a la autoridad competente.

Art. 6.- Plazo.- Para que opere la partición administrativa se requiere que, a la fecha de aprobación de la presente Ordenanza, el sector a ser regularizado tenga como mínimo diez años de conformación.

De la misma manera, para que opere la adjudicación administrativa se requiere que los interesados demuestren estar en posesión pacífica, pública y manifiesta por un periodo mínimo de cinco años.

Art. 7.- Procedimientos de Planificación.- El GADMLA establecerá procedimientos de reestructuración parcelaria, procedimientos de integración o unificación de lotes, así como los procedimientos de transferencia de áreas verdes y comunales, márgenes de protección o áreas destinadas al uso público esto es vías, calles, aceras y bordillos, de conformidad con lo dispuesto en el COOTAD.

Art. 8.- Uso y Ocupación del Suelo.- En concordancia con lo dispuesto en el artículo que antecede y considerando la exigencia de diez años de creación del sector para ser regularizado (tiempo en el que estuvieron en vigencia otros planes de ordenamiento territorial y planos de uso y ocupación del suelo), si se evidencia que el sector en proceso de regularización no se ajusta al régimen del uso y ocupación del suelo vigente, la municipalidad desde un inicio establecerá las condiciones de uso y ocupación del suelo para cada sector.

Tratándose de casos excepcionales en los que prima el derecho del buen vivir, estas novedades se considerarán en cada actualización de los respectivos planes de desarrollo y de ordenamiento territorial, y el plan de uso y ocupación del suelo.

Art. 9.- Del Organismo Técnico.-El organismo que se encargará de la emisión de los informes técnicos para la aplicación de la presente ordenanza, es la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial.

Art. 10.- Solicitud.- El ejercicio de la potestad administrativa de partición y adjudicación iniciará de oficio cuando la municipalidad así lo determine y a petición de parte, cuando lo soliciten los interesados.

Tratándose de la regularización de sectores con asentamientos humanos el ejercicio de esta potestad será colectivo, es decir, no se tramitarán pedidos de partición adjudicación administrativa individual o de casos aislados; por lo tanto, se formalizará el inicio del trámite con la presentación de la solicitud por parte del presidente, representante, delegado y/o procurador común reconocido y autorizado como tal por los organismos correspondientes y moradores del sector, acompañado de la siguiente información:

- a. Nombre del asentamiento humano o de la organización social en la cual se agrupan.
- b. Nombres y apellidos completos del solicitante/beneficiario o representante legal.
- c. Copia de la cédula de identidad del solicitante/beneficiario o representante legal.

- d. identificación precisa del asentamiento humano, con determinación de la provincia, cantón, parroquia, zona.
- e. Plano topográfico georeferenciado.
- f. Petición justificada de regularización.
- g. Datos de domicilio, número telefónico, correo electrónico.
- h. Copia de la Escritura(s) del bien inmueble a regularizar.
- i. Certificado de gravamen del predio.
- j. Listado de socios de la organización, de serlo.
- k. Inscripción y aprobación de la personería jurídica, en caso de ser organización social.
- l. Proyecto de fraccionamiento en el formato establecido por el GADM.
- m. Certificado de gestión de riesgos otorgado por el GADM.

Art. 11. Informes técnicos de factibilidad.-Para efecto de proceder en el proceso de regularización de los asentamientos humanos de hecho, la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial en conjunto con la Dirección de Gestión de Avalúos y Catastro elaborarán un informe de factibilidad técnica, que contenga un diagnóstico integral de las condiciones actuales del asentamiento humano de hecho, como:

- a. La delimitación y características del área de la actuación del asentamiento humano de hecho.
- b. Valor del suelo en función del uso actual y sin tener en cuenta la expectativa producida por el mismo proceso de regularización del asentamiento humano de hecho, calculada de acuerdo a la normativa nacional y local vigente.
- c. Estructura o condiciones físicas y ambientales del área del asentamiento humano de hecho y su entorno inmediato, considerando la escala de intervención.
- d. Estructura predial.
- e. Delimitación de suelos públicos y suelos vacantes y previsión de equipamientos.
- f. Estructura del sistema público de soporte referida a movilidad, espacios públicos, áreas verdes, servicios y equipamientos.
- g. Existencia de infraestructura básica y vías de acceso.
- h. Determinantes de superior jerarquía (planes) relacionadas con el suelo.

i. Condiciones de amenaza y riesgo.

Si revisada la documentación se determinare que en efecto se trata de la regularización de un predio urbano o rural donde exista asentamiento humano por un periodo de diez años que no esté inmerso en las prohibiciones establecidas en la presente Ordenanza, el Organismo Técnico resolverá mediante informe motivado y aceptará a trámite la solicitud de partición y adjudicación administrativa.

De ser el caso que no hubiere claridad en la información proporcionada, se mandará a aclarar o completar la información en el término de quince días. Una vez cumplido, se continuará con el procedimiento establecido en el siguiente Capítulo.

En el evento de no ser factible, se motivará la resolución negativa y se comunicará inmediatamente a los interesados.

Capítulo II

DEL PROCEDIMIENTO DE PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN ADMINISTRATIVA

Art. 12.- Del Acto de Aprobación e Inicio de la Partición Administrativa.-En base al informe de factibilidad emitido por la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial en conjunto con la Dirección de Gestión de Avalúos y Catastros, este pondrá en conocimiento del Alcalde o Alcaldesa el expediente administrativo, quien ordenará a través de un acto administrativo el inicio del ejercicio de la potestad administrativa de partición y adjudicación, siguiendo el procedimiento y reglas establecidas en el presente Capítulo y más normas aplicables sobre la materia.

En definitiva, para realizar su revisión y aprobación, se remitirá al órgano competente los siguientes documentos en físico y digital.

a. El expediente: Este contará con el informe de pertinencia y factibilidad técnica-jurídica, en el que conste el contenido técnico de soporte, estos informes deben contener en su parte final un recuadro que recoja el nombre, cargo y firma de quien lo elaboró, revisó y aprobó.

Art. 13.- Requisitos la adjudicación Individual.-Una vez aprobado el Inicio de la partición administrativa, deberán cumplirse los siguientes requisitos:

1. Ser ecuatoriano o ecuatoriana por nacimiento o naturalización o extranjero o extranjera que se encuentre legalmente residente en el país, mayor de edad y en goce de sus derechos de ciudadanía.

2. Solicitud dirigida al señor/a Alcalde/sa.

3. Certificado otorgado por la directiva o representante legal del barrio, comité promejoras o GAD Parroquial rural que deben estar reconocidos por el organismo estatal competente

y en el que se indique que el poseionario o poseionarias es el legítimo o legítima poseionario del predio señalando los nombres y apellidos, números de cédula del poseionario o poseionaria, ubicación, dimensiones, linderos, número del sector, manzana y predio.

4. En caso de conflicto entre los poseionarios/rias; y, el dirigente barrial del Comité Promejoras legalmente acreditado por el organismo estatal competente o el GAD Parroquial rural, será requisito sine qua non, la Información sumaria debidamente realizada en una Notaría Pública.
5. Certificado de no adeudar al GAD Municipal de Lago Agrio, del poseionario/ia.
6. Copia de la cédula de ciudadanía y certificado de votación del poseionario/ia.
7. Certificado del Registro de la Propiedad a nombre del beneficiario/ia, de poseer o no bienes inmuebles dentro del cantón Lago Agrio.
8. Singularización del lote incluyendo ubicación exacta, área total, linderos, dimensiones, y colindantes.

La singularización debe guardar total conformidad con la información constante en el levantamiento planimétrico o topográfico requerido.

9. Copia del pago de algún servicio básico a nombre de los poseionarios solicitantes en caso de tener, o explicación suscrita por los peticionarios de como obtienen los servicios básicos en sus viviendas.
10. Los demás que sirvan para comprobar la posesión, sean estas promesas de compraventa o resoluciones de posesión efectiva, o testamento.

Art. 14.- Verificación de Datos.- La Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial en conjunto con la Dirección de Gestión de Avalúos y Catastros levantarán la información de campo correspondiente y procederá a compararla con la información proporcionada.

Este proceso se lo llevará a cabo en un término no mayor a 30 días hábiles contados desde la presentación de los requisitos. Se entiende que, si el ejercicio de la potestad administrativa de partición y adjudicación inicia de oficio, la Institución Municipal contará previamente con la información de campo necesaria para compararla, acto que se realizará en un término no mayor a treinta días. De requerirse mayor claridad en algún aspecto, el tiempo adicional a emplearse para cotejar datos, no podrá exceder de un término de quince días adicionales en cada caso.

Art. 15.- Informe Técnico Provisional.- Una vez realizada la verificación de datos, la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial en conjunto con la

COMISIÓN DE LEGISLACIÓN Y FISCALIZACIÓN

ADMINISTRACIÓN 2019-2023



Dirección de Gestión de Avalúos y Catastro emitirán un informe técnico provisional determinando los criterios técnicos de partición del bien pro indiviso; los beneficiarios del proceso de regularización; lo relacionado a directrices viales; diseños horizontales y verticales; y, áreas verdes y comunales, dejando a salvo los derechos de aquellos beneficiarios que no fueren identificables.

La emisión de este informe se lo realizará en un plazo no mayor a diez días hábiles contados a partir de la fecha de culminación de la verificación de datos. Un extracto del informe técnico provisional será notificado a los interesados por la prensa local mediante una sola publicación, a costa de la municipalidad.

En el término de tres días contados desde la fecha de publicación, las personas que acrediten legítimo interés podrán presentar observaciones al informe técnico provisional, que se mantendrá a disposición de los interesados en su versión íntegra en la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial y la Dirección de Gestión de Avalúos y Catastro.

Art. 16.- Informe Técnico Definitivo.-La Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial en conjunto con la Dirección de Gestión de Avalúos y Catastro levantarán, con las observaciones aportadas y justificadas dentro del procedimiento, emitirán el informe técnico definitivo, en el término máximo de treinta días posteriores a lo indicado para la presentación de observaciones.

De existir algún reclamo en particular, se estará a lo establecido en esta ordenanza, sin que esto implique la paralización o retardo del ejercicio de la potestad administrativa de partición.

El Informe Técnico Definitivo, deberá además contar con los planos definitivos del asentamiento, mismo que contendrá:

- a. La delimitación georeferenciada del asentamiento informal y su condición actual, lo cual incluirá las afectaciones existentes, factores de riesgo mitigable y no mitigable, equipamientos, vías, espacio público y servicios existentes, grado de consolidación, fraccionamiento o parcelación y normativa.
- b. Demás requisitos necesarios para cada asentamiento según el análisis técnico.

Art. 17.- El proyecto de Ordenanza: En un plazo de 90 días contados desde la expedición del Informe Técnico Definitivo el GADM deberá elaborar el proyecto de ordenanza para regularizar el asentamiento humano de hecho.

Constarán además las áreas que por cesión obligatoria pasarán a poder municipal, para vías, áreas verdes o comunales y márgenes de protección. La partición y adjudicación administrativa se harán constar en los correspondientes catastros, con todos los efectos legales.

Art. 18.- Emisión de claves catastrales.- Una vez expedida la ordenanza de regularización del asentamiento humano de hecho, la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, solicitará a la Dirección de Gestión de Avalúos y Catastros, generar los números catastrales y números de predios conforme lo establece la ordenanza de regularización aprobada, con la finalidad de ser incorporados al catastro municipal existente.

La Dirección de Gestión de Avalúos y Catastro tendrá un plazo de 30 días calendario para emitir las claves catastrales y números de predio individuales, incluyendo las claves catastrales y números de predio de los lotes destinados a áreas verdes y equipamientos públicos que serán transferidos al GADMLA.

Art. 19.- Aprobación de Ordenanza.- El Concejo Municipal, luego de los análisis respectivos, aprobará en primer y segundo debate la Ordenanza para regularizar el asentamiento humano de hecho.

Art. 20.- Resolución Administrativa de Partición y Adjudicación.- Cumplido este procedimiento, mediante resolución administrativa del Ejecutivo, se procederá con la partición y adjudicación de los lotes individuales en los términos previstos en el informe técnico definitivo. La resolución será motivada y en ella constarán los derechos adjudicados determinando con claridad la individualización de cada predio en área, y linderos, así como la zona, barrio y parroquia al cual perteneciere.

Art. 21.- Inscripción del acto administrativo de adjudicación en el registro de la propiedad.-Una vez publicada la ordenanza de regularización, los beneficiarios protocolizarán ante un notario público la Resolución Administrativa de Partición y Adjudicación del predio; y, a petición del gobierno municipal se inscribirá en el Registro de la Propiedad del cantón Lago Agrio. Este documento, sin otra solemnidad, constituirá el título de dominio a favor del beneficiario y de transferencia de las áreas públicas, verdes y comunales, a favor del GAD Municipal.

Los costos notariales correrán por cuenta de los beneficiarios, mientras que los registrales referente al proceso administrativo y ordenanza, no causarán valor alguno.

Art. 22.- Prohibición de Venta.- Los predios regularizados y adjudicados mediante este procedimiento se inscribirán con prohibición de venta por el tiempo de 3 años.

Los o las Notarios/as de la República del Ecuador, estarán prohibidos de elevar a escritura pública la transferencia a cualquier título de los terrenos adjudicados por esta vía por el GADMLA, de acuerdo a los plazos establecidos en el inciso que antecede, de igual forma el Registrador/a de la Propiedad del cantón Lago Agrio se abstendrá de autorizar inscripción de transferencia de dominio.

Art. 23.- Comisión Especializada.- Encaso de presentarse reclamos al respecto, se conformará una Comisión Especializada integrada por el Director/a de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, Director de Gestión de Avalúos y Catastros, el Procurador/a Síndico/a Municipal, Presidente/a de la Comisión de Terrenos; y, el Presidente/a de la Comisión de Planificación y Presupuesto, quien presidirá la Comisión.

Art. 24.- Predios con Registro Catastral.- En el supuesto de que cualquiera de los lotes correspondientes al sector en proceso de regularización forme parte de otro que mantiene registro catastral, se mandará a contar con el reclamante o con el que apareciere como titular con la respectiva notificación.

Art. 25.- Predios con Título Inscrito.- De presentarse reclamo con título inscrito, se suspenderá el trámite del lote en particular mientras las partes acudan a las instancias judiciales a plantear las acciones a que hubiere lugar, de conformidad con la ley o con lo establecido en la presente norma para el caso de controversias.

Art. 26.- Ejecutoria.- Las resoluciones administrativas estimatorias o desestimatorias de los procedimientos causarán ejecutoria en tres días posteriores a su emisión. Antes de la ejecutoria podrá apelarse ante el Alcalde quien resolverá en mérito de lo actuado de acuerdo a los plazos establecidos en el Código Orgánico Administrativo.

Art. 27.- Prestaciones Económicas.- Las certificaciones que sean requeridas, la inscripción de la Ordenanza de partición y adjudicación.

Art. 28.- Controversias.- Cuando por efectos de la partición y adjudicación administrativa se produjeran controversias de dominio o derechos personales entre el beneficiario del acto administrativo y quien pretenda ser el titular del derecho de dominio sobre los derechos y acciones, el lote o el bien inmueble fraccionado, estas controversias serán conocidas y resueltas por el juez competente en juicio ordinario, únicamente respecto del valor en numerario que el beneficiario de la partición y adjudicación esté obligado a pagar por efecto del acto administrativo.

Sin embargo, en ningún caso y en razón del orden público, la partición y adjudicación será revertida o anulada, por lo que, quien llegare a acreditar dominio en el procedimiento debido, tendrá derecho exclusivamente a percibir del beneficiario el justo precio por el lote adjudicado, del modo establecido por el juez de la causa.

La acción prevista en el inciso que antecede prescribirá en el plazo de cinco años contados desde la fecha de inscripción en el Registro de la Propiedad de la resolución administrativa de partición y adjudicación.

Capítulo III

DE LA PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN EN LAS PARROQUIAS RURALES

Art. 29.- Procedimiento.- Para el ejercicio de la potestad administrativa de partición y adjudicación en las parroquias rurales de la jurisdicción cantonal de Lago Agrio, se observará el mismo procedimiento, plazos y requisitos establecidos en la presente Ordenanza; y, por las características propias del sector.

Título IV

DEL VALOR DEL DERECHO DE TIERRA

Art. 30.- Hecho Generador.- El hecho generador del valor del derecho de tierra es la legalización que realice el GAD Municipal de Lago Agrio, a través de particiones administrativas de asentamientos humanos sin legalizar en el cantón Lago Agrio.

Art. 31.- Pasivo.- Son sujetos pasivos, a título de contribuyentes, los administrados que requieran legalizar los bienes inmuebles por medio de esta ordenanza.

Art. 32.- Del valor del derecho de tierra.- El valor por concepto de derecho de tierra, se establecerá de acuerdo a lo siguiente:

PREDIOS	VALOR A COBRAR POR M2 EN (NUEVA LOJA)	VALOR A COBRAR POR M2 EN CABECERAS PARROQUIALES	VALOR A COBRAR POR M2 EN CENTROS POBLADOS
El beneficiario que legalice 1 predio, de acuerdo al área que se determine en el Informe de Regulación Municipal.	USD. 2,00 (Dos dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metro cuadrado)	USD. 0.50 (Cincuenta centavos de dólar de los Estados Unidos de Norte América) por metro cuadrado	USD. 0.30 (Treinta centavos de dólar de los Estados Unidos de Norte América) por metro cuadrado
El beneficiario que legalice 2 predios de acuerdo al área que se determine en el Informe de Regulación Municipal.	USD. 2.50 (Dos dólares con cincuenta centavos de los Estados Unidos de Norteamérica) por metro cuadrado	USD. 1.00 (Un dólar de los Estados Unidos de Norteamérica) por metro cuadrado	USD. 0.50 (Cincuenta centavos de dólar de los Estados Unidos de Norteamérica) por metro cuadrado

Art. 33.- Recaudación del valor.- El pago del valor del derecho de tierra correspondiente se efectuará a través de las ventanillas municipales o cualquier medio disponible habilitado por la autoridad administrativa.

DISPOSICIÓN GENERAL

PRIMERA.- Los ciudadanos y ciudadanas propietarios colindantes durante el proceso deberán respetar el derecho a la vía de acuerdo a las normas emitidas para el efecto.

DISPOSICIONES ESPECIALES

PRIMERA.- Los posecionarios o posecionarias podrán legalizar hasta dos lotes de terreno dentro del territorio del cantón Lago Agrio y a partir del tercer predio que legalizaren, deberán pagar el precio del avalúo catastral municipal.

SEGUNDA.- Los adultos mayores, personas con discapacidad y personas con enfermedades catastróficas, tendrán una reducción del 50% del valor de metro cuadrado por un solo predio, siempre y cuando sea justificado legalmente.

Esta reducción se aplicará única y exclusivamente sobre un predio que será en el que vivan.

TERCERA.- El GADMLA, podrá establecer convenios de pago, para la cancelación del derecho de tierra.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

PRIMERA.- Deróguese la Ordenanza de Partición y Adjudicación Administrativa de lotes de Terrenos que Constituyen Asentamientos sin Legalizar en el cantón Lago Agrio, aprobada en sesiones ordinarias del 16 de diciembre de 2011 y el 16 de marzo de 2012, así como la Ordenanza que Reforma el Art. 14 de la Ordenanza de Partición y Adjudicación Administrativa de lotes de Terrenos que Constituyen Asentamientos sin Legalizar en el cantón Lago Agrio, aprobada en sesiones ordinarias y extraordinarias del 17 y 31 de enero del 2014, respectivamente.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Cantón Lago Agrio, a los diecisiete días del mes de marzo de dos mil veintiuno.

Ing. Abraham Freire Paz
ALCALDE DEL GADMLA

Sra. Carmen Rumipamba Yánez
SECRETARIA GENERAL DEL GADMLA (E)

CERTIFICO: Que la presente **ORDENANZA QUE REGULA LA TITULARIZACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES EN EL SECTOR URBANO Y RURAL A TRAVÉS DE LA POTESTAD DE PARTICIONES ADMINISTRATIVAS DE ASENTAMIENTOS HUMANOS SIN LEGALIZAR EN EL CANTÓN LAGO AGRIO**, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 322, inciso tercero del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, fue aprobada

**COMISIÓN DE LEGISLACIÓN Y
FISCALIZACIÓN
ADMINISTRACIÓN 2019-2023**



en primero y segundo debate por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Lago Agrio, en sesión ordinaria realizada el dieciocho de diciembre de dos mil veinte; y, sesión extraordinaria, realizadas el diecisiete de marzo de dos mil veintiuno, respectivamente.

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

SANCIÓN: Nueva Loja, a los veintidós días del mes de marzo de dos mil veintiuno, a las 11h45, 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 y publicación en la página Web del Gobierno Municipal del Cantón Lago Agrio, y 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 veintidós de marzo de dos mil veintiuno.

Sra. Carmen Rumipamba Yánez

Calle 12 de Febrero y Cofanes.
Teléfonos: 062 830 612 - 062 830 144
Fax: 062830559 - Email: info@lagoagrio.gob.ec

**COMISIÓN DE LEGISLACIÓN Y
FISCALIZACIÓN
ADMINISTRACIÓN 2019-2023**



ALCALDÍA

**SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE LAGO AGRIO, ENCARGADA**