Memorando Nro. 316-GADMLA-2025
Nueva Loja, 04 de septiembre de 2025

Arquitecto
Francisco Sánchez Mendoza
DIRECTOR DE AVALUOS Y CATASTROS DEL GADMLA

Ingeniera
Valerie Párraga
DIRECTORA FINANCIERA DEL GADMLA (e)

Tecnólogo
Robinson Bosques
SUBDIRECTOR DE TECNOLOGÍA DE LA INFORMACION Y COMUNICACIÓN DEL GADMLA

1.- ANTECEDENTES:

Mediante RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA Nro. 080-GADMLA-2025, de fecha 02 de septiembre se resuelve:

*"**Art. 1.-** Acoger el Informe No. 311-PSM-GADMLA-2025, de fecha 28 de agosto de 2025, suscrito por el Procurador Síndico Municipal, en el que se recomienda dejar sin efecto la Resolución de Adjudicación Nro. 054-GADMLA-2025, de fecha 07 de julio del 2025.*

***Art. 2.-** Revocar y dejar sin valor alguno la Resolución de Adjudicación Nro. 054-GADMLA-2025, de fecha 07 de julio del 2025, mediante la cual se adjudicó a favor del señor IGNACIO EUGENIO ESPINOSA BETANCOURT, con C.C. 1709682320, el predio urbano signado con clave catastral **2101581001038001000000000**, correspondiente al lote Nro. 001, manzana Nro. 038, ubicado en el Asentamiento Humano Israel, de la parroquia Santa Cecilia, cantón Lago Agrio, con una superficie total de 864,99 metros cuadrados, misma que ha sido protocolizada en la Notaría Segunda del cantón Lago Agrio, e inscrita en el Registro de la Propiedad, el 17 de julio del 2025.*

Art. 3.- Disponer que, a través de Secretaria General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Lago Agrio, proceda a notificar con la presente Resolución a:

- ***a)** Espinoza Betancourt Ignacio Eugenio y Jordán Mayorga Carlos Neptali, para fines legales consiguientes.*
- ***b)** Notaría Segunda del cantón Lago Agrio, para su correspondiente marginación.*
- ***c)** Registro de la Propiedad del cantón Lago Agrio, para que deje sin efecto, la inscripción del acto de adjudicación de la escritura Nro. 20252101002P01583, de fecha 17 de julio de 2025, Tomo: CIENTO TREINTA Y CINCO, Folio: SIETE, bajo número: CINCO MIL SIETE, anotada en el Repertorio General número: TRES MIL TRECIENTOS OCHENTA Y TRES, del Libro de PROPIEDAD.*

d) A la Dirección Financiera del GADMLA, para que gestione la devolución del valor consignado por el señor Espinoza Betancourt Ignacio Eugenio, por concepto de derecho de tierra.

e) A la Dirección de Avalúos y Catastros, para que, en base a lo resuelto por esta autoridad, actualice los registros en su base de datos.

***Art. 4.-** La persona o personas, que se consideren con derechos sobre el inmueble con clave catastral 21015810010380010000000, podrán acudir a la justicia civil u ordinaria, para hacer valer sus pretensiones, conforme a los principios de debido proceso, defensa de derechos y tutela judicial efectiva, reconocidos en la Constitución de la República del Ecuador y más normativa aplicable, mediante los canales jurisdiccionales competentes.*

***Art. 5.-** Publicar la presente Resolución en la página web del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Lago Agrio.*

DISPOSICIÓN

Ante lo expuesto, adjunto una copia certificada de la RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA Nro. 080-GADMLA-2025, como parte del procedimiento administrativo regular para su estricto e inmediato cumplimiento.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL ALCALDÍA LAGO AGRIO

Ing. Abraham Alfredo Freire Paz
ALCALDE DEL CANTÓN LAGO AGRIO.

Documento elaborado por Secretaría General

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA Nro. 080-GADMLA-2025.

REVOCAR Y DEJAR SIN EFECTO LA RESOLUCIÓN DE ADJUDICACION No. 054-GADMLA-2025

ING. ABRAHAM ALFREDO FREIRE PAZ.
ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LAGO AGRIO.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL LAGO AGRIO
SECRETARÍA GENERAL
Certifico que es fiel copia del original
SECRETARIO GENERAL GADMLA
RESPONSABLE
FECHA 04/09/25 FIRMA

CONSIDERANDO:

Que, *el Art. 66 numeral 26 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: "El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas".*

Que, *el Art. 76 numeral 1 de la norma suprema, instituye: "Corresponde a toda autoridad administrativa o judicial, garantizar el cumplimiento de las normas y los derechos de las partes".*

Que, *el Art. 82 de la carta magna, prescribe: "El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes".*

Que, *el Art. 226 de la suprema ley, 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".*

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 que determine la ley: 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".*

Que, *el Art. 1757 del Código Civil, establece: "Si alguno vende separadamente una misma cosa a dos personas, el comprador que haya entrado en posesión será preferido al otro. Si ha hecho la entrega a los dos, aquél a quien se haya*

Calle 12 de Febrero y Cofanes · Teléfonos: 062 830 612 - 062 830 144
Fax: 062 830 559 · Email: info@lagoagrio.gob.ec
www.lagoagrio.gob.ec

Resolución de Adjudicación Nro. 054-GADMLA-2025, mediante la cual se adjudica a favor del señor IGNACIO EUGENIO ESPINOSA BETANCOURT, con C.C. 1709682320, el predio urbano signado con clave catastral **2101581001038001000000000**, que corresponde al lote Nro. 001, manzana Nro. 038, ubicado en el Asentamiento Humano Israel, de la parroquia Santa Cecilia, cantón Lago Agrio, con una superficie de 864,99 metros cuadrados, misma que es protocolizada en la Notaría Segunda del cantón Lago Agrio, e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Lago Agrio, el 17 de julio del 2025.

Que, con Oficio S/N, de fecha 22 de julio del 2025, el señor Carlos Jordán Moyorga, se dirige al señor Alcalde, para ponerle en conocimiento, que el predio con clave catastral **2101581001038001000000000**, que se pretende adjudicar al señor Ignacio Espinoza, es de su propiedad, lo justifica adjuntando copia de la escritura pública de compraventa que le otorga el señor Manuel Mesías Rodas y otros, además el original del certificado del Registro de la Propiedad, otorgado por el señor Registrador de la Propiedad del cantón Lago Agrio, de fecha 17 de julio del 2025; concluye solicitando que no se dé trámite a la petición del señor Ignacio Espinoza.

Que, mediante Informe Nro. 696-DAC-GADMLA-2025, del 29 de julio de 2025, el Director de Avalúos y Catastros, comunica al señor Alcalde que, en virtud de lo solicitado por el señor Carlos Jordán Mayorga, se verifica que este es propietario de un terreno adquirido por escritura de compraventa a los Sres. Manuel Mesías Luna Rodas y otros el 21 de diciembre de 2010 y que, según el Certificado del Registro de la Propiedad No. 10233-2025, de esta propiedad, se han desmembrado varias escrituras de compraventa a favor de terceras personas, quedando un saldo de 3 predios los cuales están signados con las claves catastrales **2101581001038001000000000,** lote Nro. 001, 2101581001038002000000000, lote Nro. 002 y 2101581001038003000000000 lote Nro. 003; predios ubicados en la manzana No. 038, del Asentamiento Humano Israel, parroquia Santa Cecilia, cantón Lago Agrio, los cuales no se encontraban catastrados a nombre del legítimo propietario, estos se encontraban registrados a nombre del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Lago Agrio, como propiedad municipal, desconociéndose la legalidad de dichos predios y formando parte del Asentamiento Humano Israel.

Los 3 predios indicados, tampoco pagaban los impuestos prediales, debido a que constaban catastrados como propiedad municipal.

El Sr. Espinosa Betancourt Ignacio Eugenio, adquiere la **posesión** del predio signado con clave catastral **2101581001038001000000000**, ubicado en el Asentamiento Humano Israel, mediante Contrato de Compraventa (**no escritura pública**) otorgado por el Sr. Manuel Mesías Luna Rodas y otros, el 18 de marzo de 2010, protocolizado en la Notaria Primera del cantón Lago Agrio, el 28 de abril de 2010; posterior, el Gobierno Municipal, le adjudica este lote de terreno,

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL LAGO AGRIO
SECRETARÍA GENERAL
Certifico que es fiel copia del origina
SECRETARIO GENERAL GADMLA
RESPONSABLE
FECHA 04/09/25 FIRMA

Calle 12 de Febrero y Cofanes · Teléfonos: 062 830 612 - 062 830 144
Fax: 062 830 559 · Email: info@lagoagrio.gob.ec
www.lagoagrio.gob.ec

mediante Resolución de Adjudicación No. 054-GADMLA-2025, de fecha 07 de julio de 2025, previo haber cumplido con los requisitos establecidos en el artículo 13 de la 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 la documentación, que forma parte del expediente, se evidencia que existe litigio por el dominio y propiedad del predio signado con clave catastral 2101581001038001000000000, entre los Sres. Jordán Mayorga Carlos Neptali y Espinosa Betancourt Ignacio Eugenio; sin embargo, se ha determinado que la escritura pública de compraventa a favor del señor Jordán Carlos, prevalece, por haber sido legitimada, con mucho tiempo atrás a la resolución de adjudicación a favor del señor Ignacio Espinosa.

La Dirección de Avalúos y Catastros, ha procedido a ingresar en el respectivo Catastro Urbano, los predios con clave catastral **2101581001038001000000000**, 2101581001038002000000000 y 2101581001038003000000000 a nombre del Sr. Jordán Mayorga Carlos Neptali, con C.C. 1800992073, en calidad de propietario según consta en el Certificado del Registro de la Propiedad.

Recomienda que, una vez verificado la titularidad de los predios signados con clave catastral **2101581001038001000000000**, 2101581001038002000000000 y 2101581001038003000000000, a favor del Sr. Jordán Mayorga Carlos Neptali, ubicados en el Asentamiento Humano Israel, se debe realizar el acto administrativo correspondiente para dejar sin efecto la Resolución de Adjudicación No. 054-GADMLA-2025, de fecha 07 de julio de 2025, a favor del Sr. Espinosa Betancourt Ignacio Eugenio y solicitar a la Dirección Financiera, la viabilidad para que el valor cancelado por concepto de derecho de tierra, sea devuelto al adjudicatario, según el comprobante de pago Nro. 001005-148672 de fecha 13 de junio de 2025, emitido por la Oficina de Recaudaciones, por el valor de USD. 1.524,25.

Que, con Oficio S/N, de fecha 5 de agosto del 2025, el señor Ignacio Espinosa Betancourt, patrocinado por el Ab. Robinson Cuenca, señala que es el legítimo propietario predio urbano signado con clave catastral **2101581001038001000000000**, correspondiente al lote Nro. 001, manzana Nro. 038, ubicado en el Asentamiento Humano Israel, de la parroquia Santa Cecilia, cantón Lago Agrio, adquirido mediante Resolución de Adjudicación Nro. 054-GADMLA-2025; y, solicita al señor Alcalde, disponga al departamento que corresponda, no se dé trámite a ninguna petición de nulidad de la resolución antes señalada.

Que, mediante Informe Nro. 749-DAC-GADMLA-2025, del 12 de agosto del 2025, el Director de Avalúos y Catastros, se dirigide al señor Alcalde, para ratificarse en el contenido del Informe Nro. 696-DAC-GADMLA-2025, del 29 de

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL LAGO AGRIO
SECRETARIA GENERAL
Certifico que es fiel copia del original
SECRETARIO GENERAL GADMLA
RESPONSABLE
FECHA 04/09/25 FIRMA

Calle 12 de Febrero y Cofanes · Teléfonos: 062 830 612 - 062 830 144
Fax: 062 830 559 · Email: info@lagoagrio.gob.ec
www.lagoagrio.gob.ec

julio de 2025; y, a su vez, recomienda se siga el trámite legal correspondiente para dejar sin efecto la Resolución de Adjudicación Nro. 054-GADMLA-2025, por cuanto el señor Jordán Mayorga Carlos Neptali, documentadamente ha demostrado ser el propietario del predio en cuestión, desde enero del año 2011.

Señala que como Dirección de Avalúos y Catastros se desconoce como obtuvo la escritura el señor Ignacio Espinosa Betancourt, ya que no siguió el proceso que se realiza para este tipo de trámite, no se acercó a gestionar trámite alguno para el cobro de alcabalas, tampoco se realizó ningún oficio al notario, para que se realice la escritura, desconoce como se realizó la escritura en la notaría sin los documentos antes mencionados.

Recomienda al señor Alcalde, se oficie a la Notaría Segunda del cantón Lago Agrio y al Registro de la Propiedad del cantón Lago Agrio, para que expliquen cómo se otorgó la escritura en mención y cómo se inscribió, respectivamente, sin verificar que no contaba con el pago de alcabalas.

Que, con Memorando Nro. 0803-DP-2025, de fecha 19 de agosto del 2025, suscrito por el señor Director de Planificación, remite a Procuraduría Síndica, el Informe SRUGS Nro. 044-2025, emitido por la Arq. Paola Ordoñez, técnico de la Subdirección de Regulación Urbanística y Gestión del Suelo, quien pone de manifiesto que en base a los expedientes técnicos y la documentación que reposa en archivos, se concluye que el predio (21015810010380010000000) se encontraba catastrado mediante escritura de compraventa, de conformidad con los planos aprobados del Asentamiento Humano Israel.

Que, mediante Informe Jurídico Nro. 311-PSM-GADMLA-2025, el Procurador Sindico Municipal, concluye que: *"**3.2.-** La Resolución Administrativa de Adjudicación Nro. 054-GADMLA-2025, del 07 de julio del 2025, otorgada por el GAD Municipal de Lago Agrio, constituye un acto administrativo, cuya eficacia depende de la verificación previa de la inexistencia de derechos reales vigentes sobre el predio, por parte de otras personas. Al haberse constatado posteriormente la existencia de un título de propiedad inscrito en el Registro de la Propiedad desde el año 2010, dicho derecho prevalece por mandato de la Constitución (Art. 66 numeral 26), el Código Civil (Art. 1757 y la Ley de Registro (Art. 1). **3.3.-** La adjudicación municipal, resulta jurídicamente improcedente, por cuanto recayó sobre un bien inmueble que ya tenía propietario legítimo, con título de propiedad, inscrito con anterioridad, a favor del señor Carlos Neptalí Jordán Mayorga. En tal sentido, la Resolución Administrativa Nro. 054-GADMLA-2025, adolece de vicio insubsanable de nulidad absoluta, en virtud de lo dispuesto en el Art. 99 numeral 1 del COA, al haberse emitido sin competencia material sobre un bien ajeno, lo que habilita a la administración a ejercer su potestad de reversión o dejar sin efecto el acto administrativo de adjudicación, antes señalado. **3.4.-** La seguridad jurídica exige que prevalezca el derecho inscrito desde el año 2010, dado que la inscripción en el Registro de la Propiedad, otorga*

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL LAGO AGRIO
SECRETARÍA GENERAL
Certifico que es fiel copia del original
SECRETARIO GENERAL GADMLA RESPONSABLE
FECHA 04/09/25 FIRMA

Calle 12 de Febrero y Cofanes · Teléfonos: 062 830 612 - 062 830 144
Fax: 062 830 559 · Email: info@lagoagrio.gob.ec
www.lagoagrio.gob.ec

fe pública y protege al titular, frente a actos posteriores. La reversión garantiza la tutela efectiva del derecho de propiedad del señor Carlos Neptalí Jordán Mayorga, de conformidad con los principios constitucionales de seguridad jurídica y legalidad administrativa. ***3.5.-*** *Adjunto al Oficio S/N, de fecha 5 de agosto del 2025, suscrito por el señor Ignacio Espinosa Betancourt, se encuentra la copia de la Escritura Pública de Adjudicación, respecto del lote de terreno con clave catastral* ***2101581001038001000000000****, misma que de su revisión se confirma que dentro de los documentos habilitantes, no consta el recibo o factura del pago de alcabalas al Gobierno Municipal de Lago Agrio.* ***3.6.-*** *La situación analizada, evidencia la necesidad de reforzar los procedimientos de verificación registral y técnica por parte de la Dirección de Avalúos y Catastros, previo al trámite de cualquier adjudicación de terreno por parte del GAD Municipal, a fin de evitar superposición de derechos y posibles responsabilidades patrimoniales del Estado previstas en el Art. 11 numeral 9 de la Constitución.* ***3.7.-*** *En virtud de lo anterior, se debe informar a los interesados que, de considerarse con derechos sobre el inmueble, podrán acudir a la justicia civil u ordinaria, para hacer valer sus pretensiones, conforme a los principios de debido proceso, defensa de derechos y tutela judicial efectiva reconocidos en la Constitución de la República del Ecuador y más normativa aplicable, con el propósito de garantizar la transparencia administrativa, asegurar que los ciudadanos conozcan sus derechos y brindar las bases legales necesarias para la defensa de sus intereses, mediante los canales jurisdiccionales competentes*"; y, recomienda al señor Alcalde, " *Disponer a Procuraduría Síndica Municipal, elaborar la Resolución de la revocatoria de la Resolución de Adjudicación Nro. 054-GADMLA-2025, mediante la cual se adjudicó a favor del señor IGNACIO EUGENIO ESPINOSA BETANCOURT, con C.C. 1709682320, el predio urbano signado con clave catastral 2101581001038001000000000, correspondiente al lote Nro. 001, manzana Nro. 038, ubicado en el Asentamiento Humano Israel, de la parroquia Santa Cecilia, cantón Lago Agrio, con una superficie total de 864,99 metros cuadrados, misma que ha sido protocolizada en la Notaría Segunda del cantón Lago Agrio, e inscrita en el Registro de la Propiedad, el 17 de julio del 2025*".

Que, mediante sumilla marginal de alcaldía en el Informe Nro. 311-GADMLA-2025, dispone al Procurador Síndico Municipal, elaborar la resolución administrativa que revoque la Resolución de Adjudicación Nro. 0054-GADMLA-2025.

En ejercicio de las facultades que me confiere la Constitución de la República del Ecuador, el artículo 60 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en concordancia con los artículos 118 y 119 del Código Orgánico Administrativo, en mi calidad de máxima autoridad administrativa.

SECRETARIA GENERAL
Certifico que es fiel copia del original
SECRETARIO GENERAL GADMLA
RESPONSABLE
FECHA 04/09/25 FIRMA

Calle 12 de Febrero y Cofanes · Teléfonos: 062 830 612 · 062 830 144
Fax: 062 830 559 · Email: info@lagoagrio.gob.ec
www.lagoagrio.gob.ec

RESUELVO:

Art. 1.- Acoger el Informe No. 311-PSM-GADMLA-2025, de fecha 28 de agosto de 2025, suscrito por el Procurador Síndico Municipal, en el que se recomienda dejar sin efecto la Resolución de Adjudicación Nro. 054-GADMLA-2025, de fecha 07 de julio del 2025.

Art. 2.- Revocar y dejar sin valor alguno la Resolución de Adjudicación Nro. 054-GADMLA-2025, de fecha 07 de julio del 2025, mediante la cual se adjudicó a favor del señor IGNACIO EUGENIO ESPINOSA BETANCOURT, con C.C. 1709682320, el predio urbano signado con clave catastral **21015810010380010000000**, correspondiente al lote Nro. 001, manzana Nro. 038, ubicado en el Asentamiento Humano Israel, de la parroquia Santa Cecilia, cantón Lago Agrio, con una superficie total de 864,99 metros cuadrados, misma que ha sido protocolizada en la Notaría Segunda del cantón Lago Agrio, e inscrita en el Registro de la Propiedad, el 17 de julio del 2025".

Art. 3.- Disponer que, a través de Secretaria General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Lago Agrio, proceda a **notificar** con la presente Resolución a:

a) Espinoza Betancourt Ignacio Eugenio y Jordán Mayorga Carlos Neptali, para fines legales consiguientes.

b) Notaría Segunda del cantón Lago Agrio, para su correspondiente marginación.

c) Registro de la Propiedad del cantón Lago Agrio, para que deje sin efecto, la inscripción del acto de adjudicación de la escritura Nro. 20252101002P01583, de fecha 17 de julio de 2025, Tomo: CIENTO TREINTA Y CINCO, Folio: SIETE, bajo número: CINCO MIL SIETE, anotada en el Repertorio General número: TRES MIL TRECIENTOS OCHENTA Y TRES, del Libro de PROPIEDAD.

d) A la Dirección Financiera del GADMLA, para que gestione la devolución del valor consignado por el señor Espinoza Betancourt Ignacio Eugenio, por concepto de derecho de tierra.

e) A la Dirección de Avalúos y Catastros, para que, en base a lo resuelto por esta autoridad, actualice los registros en su base de datos.

Art. 4.- La persona o personas, que se consideren con derechos sobre el inmueble con clave catastral 21015810010380010000000, podrán acudir a la justicia civil u ordinaria, para hacer valer sus pretensiones, conforme a los

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL LAGO AGRIO
SECRETARÍA GENERAL
Certifico que es fiel copia del original
SECRETARIO GENERAL GADMLA - RESPONSABLE
FECHA 04/09/25 FIRMA

Calle 12 de Febrero y Cofanes · Teléfonos: 062 830 612 · 062 830 144
Fax: 062 830 559 · Email: info@lagoagrio.gob.ec
www.lagoagrio.gob.ec

principios de debido proceso, defensa de derechos y tutela judicial efectiva, reconocidos en la Constitución de la República del Ecuador y más normativa aplicable, mediante los canales jurisdiccionales competentes.

Art. 5.- Publicar la presente Resolución en la página web del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Lago Agrio.

Dado y firmado en el despacho de la Alcaldía del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Lago Agrio, el 02 de septiembre del 2025. **Comuníquese, publíquese y cúmplase.**

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL LAGO AGRIO ALCALDÍA

Ing. Abraham Alfredo Freire Paz
ALCALDE DEL GADMLA

SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE LAGO AGRIO. - La presente Resolución fue suscrita por el Ing. Abraham Freire Paz, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Lago Agrio, en la ciudad de Nueva Loja, a los 02 días del mes de septiembre del 2025. **Lo Certifico.**

Ab. Wilmer Zambrano.
SECRETARIO GENERAL DEL GADMLA. (E)

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL LAGO AGRIO
SECRETARÍA GENERAL
Certifico que es fiel copia del original
SECRETARIO GENERAL GADMLA
RESPONSABLE
FECHA 04/09/25
FIRMA

Calle 12 de Febrero y Cofanes · Teléfonos: 062 830 612 - 062 830 144
Fax: 062 830 559 · Email: info@lagoagrio.gob.ec
www.lagoagrio.gob.ec

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA Nro. 080-GADMLA-2025.

REVOCAR Y DEJAR SIN EFECTO LA RESOLUCIÓN DE ADJUDICACION No. 054-GADMLA-2025

ING. ABRAHAM ALFREDO FREIRE PAZ.
ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LAGO AGRIO.

CONSIDERANDO:

Que, *el Art. 66 numeral 26 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: "El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas".*

Que, *el Art. 76 numeral 1 de la norma suprema, instituye: "Corresponde a toda autoridad administrativa o judicial, garantizar el cumplimiento de las normas y los derechos de las partes".*

Que, *el Art. 82 de la carta magna, prescribe: "El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes".*

Que, *el Art. 226 de la suprema ley, 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".*

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 que determine la ley: 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".*

Que, *el Art. 1757 del Código Civil, establece: "Si alguno vende separadamente una misma cosa a dos personas, el comprador que haya entrado en posesión será preferido al otro. Si ha hecho la entrega a los dos, aquél a quien se haya*

hecho primero será preferido. Si no se ha entregado a ninguno, prevalecerá el título más antiguo".

***Que,** el Art. 1 de la Ley de Registro, expresa: "La inscripción de los instrumentos públicos, títulos y demás documentos que la Ley exige o permite que se inscriban en los registros correspondientes, tiene principalmente los siguientes objetos:*

***a)** Servir de medio de tradición del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos;*

***b)** Dar publicidad a los contratos y actos que trasladan el dominio de los mismos bienes raíces o imponen gravámenes o limitaciones a dicho dominio; y,*

***c)** Garantizar la autenticidad y seguridad de los títulos, instrumentos públicos y documentos que deben registrarse".*

***Que,** el Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina: "Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal.- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determinen la ley: … **b)** Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón…".*

***Que,** el Art. 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala: "Atribuciones del concejo municipal.- 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…".*

***Que,** el Art. 460 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, prescribe: "Forma de los contratos. - Todo contrato que tenga por objeto la venta, donación, permuta, comodato, hipoteca o arrendamiento de bienes raíces de los gobiernos autónomos descentralizados se realizará a través de escritura pública (…).*

***Que,** el Código Orgánico Administrativo, obliga a la administración pública a respetar los derechos de las personas y a actuar conforme a los principios de legalidad, proporcionalidad y razonabilidad.*

***Que,** el Art. 98 del Código Orgánico Administrativo, prescribe: "Acto administrativo. Acto administrativo es la declaración unilateral de voluntad, efectuada en ejercicio de la función administrativa que produce efectos jurídicos individuales o generales, siempre que se agote con su cumplimiento y de forma*

directa. Se expedirá por cualquier medio documental, físico o digital y quedará constancia en el expediente administrativo".

***Que,** el Art. 99 del Código Orgánico Administrativo, establece: "Requisitos de validez del acto administrativo. Son requisitos de validez: 1. Competencia, 2. Objeto, 3. Voluntad, 4. Procedimiento, 5. Motivación."*

***Que,** el Art. 103 del Código Orgánico Administrativo, dispone: "Causas de extinción del acto administrativo. El acto administrativo se extingue por: ...2. Revocatoria, en los casos previstos en este Código".*

***Que,** el Art. 118 del Código Orgánico Administrativo, establece: "Procedencia. En cualquier momento, las administraciones públicas pueden revocar el acto administrativo desfavorable para los interesados, siempre que tal revocatoria no constituya dispensa o exención no permitida por el ordenamiento jurídico o sea contraria al principio de igualdad, al interés público o al ordenamiento jurídico".*

***Que,** el Art. 119 del Código Orgánico Administrativo, contempla: "Competencia y trámite. La revocatoria de estos actos corresponde a la máxima autoridad administrativa".*

Que, bajo la concepción de que la administración pública, se encuentra al servicio de la ciudadanía y se fundamenta en los principios de honestidad, participación, celeridad, eficiencia, eficacia, transparencia, rendición de cuentas y responsabilidad en el ejercicio de la función pública, con sometimiento a la Constitución, la Ley y el Derecho, es imperativo adoptar las acciones necesarias, que permitan salvaguardar los derechos que tiene la población del cantón Lago Agrio.

Que, mediante Resolución Administrativa No. 034-A-2021 del 20 de julio de 2021 se dispuso el inicio del ejercicio de la Potestad Administrativa de partición y adjudicación del Asentamiento Humano Israel, en el cual la adjudicación individual de lotes se da en cumplimiento a la 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; por lo tanto el proceso de escrituración de predios que conforman el Asentamiento Humano Israel es competencia del GADMLA y son adjudicados a través de la respectiva Resolución de Adjudicación del Ejecutivo.

Que, con fecha 07 de julio del 2025, previo al cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 13 de la 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, más las recomendaciones favorables, contenidas en los informes técnicos y jurídico, el señor Alcalde, el 07 de julio del 2025, suscribe la

Resolución de Adjudicación Nro. 054-GADMLA-2025, mediante la cual se adjudica a favor del señor IGNACIO EUGENIO ESPINOSA BETANCOURT, con C.C. 1709682320, el predio urbano signado con clave catastral **21015810010380010000000**, que corresponde al lote Nro. 001, manzana Nro. 038, ubicado en el Asentamiento Humano Israel, de la parroquia Santa Cecilia, cantón Lago Agrio, con una superficie de 864,99 metros cuadrados, misma que es protocolizada en la Notaría Segunda del cantón Lago Agrio, e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Lago Agrio, el 17 de julio del 2025.

Que, con Oficio S/N, de fecha 22 de julio del 2025, el señor Carlos Jordán Moyorga, se dirige al señor Alcalde, para ponerle en conocimiento, que el predio con clave catastral **21015810010380010000000**, que se pretende adjudicar al señor Ignacio Espinoza, es de su propiedad, lo justifica adjuntando copia de la escritura pública de compraventa que le otorga el señor Manuel Mesías Rodas y otros, además el original del certificado del Registro de la Propiedad, otorgado por el señor Registrador de la Propiedad del cantón Lago Agrio, de fecha 17 de julio del 2025; concluye solicitando que no se dé trámite a la petición del señor Ignacio Espinoza.

Que, mediante Informe Nro. 696-DAC-GADMLA-2025, del 29 de julio de 2025, el Director de Avalúos y Catastros, comunica al señor Alcalde que, en virtud de lo solicitado por el señor Carlos Jordán Mayorga, se verifica que este es propietario de un terreno adquirido por escritura de compraventa a los Sres. Manuel Mesías Luna Rodas y otros el 21 de diciembre de 2010 y que, según el Certificado del Registro de la Propiedad No. 10233-2025, de esta propiedad, se han desmembrado varias escrituras de compraventa a favor de terceras personas, quedando un saldo de 3 predios los cuales están signados con las claves catastrales **21015810010380010000000,** lote Nro. 001, 21015810010380020000000, lote Nro. 002 y 21015810010380030000000 lote Nro. 003; predios ubicados en la manzana No. 038, del Asentamiento Humano Israel, parroquia Santa Cecilia, cantón Lago Agrio, los cuales no se encontraban catastrados a nombre del legítimo propietario, estos se encontraban registrados a nombre del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Lago Agrio, como propiedad municipal, desconociéndose la legalidad de dichos predios y formando parte del Asentamiento Humano Israel.

Los 3 predios indicados, tampoco pagaban los impuestos prediales, debido a que constaban catastrados como propiedad municipal.

El Sr. Espinosa Betancourt Ignacio Eugenio, adquiere la **posesión** del predio signado con clave catastral **21015810010380010000000**, ubicado en el Asentamiento Humano Israel, mediante Contrato de Compraventa (**no escritura pública**) otorgado por el Sr. Manuel Mesías Luna Rodas y otros, el 18 de marzo de 2010, protocolizado en la Notaria Primera del cantón Lago Agrio, el 28 de abril de 2010; posterior, el Gobierno Municipal, le adjudica este lote de terreno,

mediante Resolución de Adjudicación No. 054-GADMLA-2025, de fecha 07 de julio de 2025, previo haber cumplido con los requisitos establecidos en el artículo 13 de la 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 la documentación, que forma parte del expediente, se evidencia que existe litigio por el dominio y propiedad del predio signado con clave catastral 2101581001038001000000000, entre los Sres. Jordán Mayorga Carlos Neptali y Espinosa Betancourt Ignacio Eugenio; sin embargo, se ha determinado que la escritura pública de compraventa a favor del señor Jordán Carlos, prevalece, por haber sido legitimada, con mucho tiempo atrás a la resolución de adjudicación a favor del señor Ignacio Espinosa.

La Dirección de Avalúos y Catastros, ha procedido a ingresar en el respectivo Catastro Urbano, los predios con clave catastral **2101581001038001000000000**, 2101581001038002000000000 y 2101581001038003000000000 a nombre del Sr. Jordán Mayorga Carlos Neptali, con C.C. 1800992073, en calidad de propietario según consta en el Certificado del Registro de la Propiedad.

Recomienda que, una vez verificado la titularidad de los predios signados con clave catastral **2101581001038001000000000**, 2101581001038002000000000 y 2101581001038003000000000, a favor del Sr. Jordán Mayorga Carlos Neptali, ubicados en el Asentamiento Humano Israel, se debe realizar el acto administrativo correspondiente para dejar sin efecto la Resolución de Adjudicación No. 054-GADMLA-2025, de fecha 07 de julio de 2025, a favor del Sr. Espinosa Betancourt Ignacio Eugenio y solicitar a la Dirección Financiera, la viabilidad para que el valor cancelado por concepto de derecho de tierra, sea devuelto al adjudicatario, según el comprobante de pago Nro. 001005-148672 de fecha 13 de junio de 2025, emitido por la Oficina de Recaudaciones, por el valor de USD. 1.524,25.

Que, con Oficio S/N, de fecha 5 de agosto del 2025, el señor Ignacio Espinosa Betancourt, patrocinado por el Ab. Robinson Cuenca, señala que es el legítimo propietario predio urbano signado con clave catastral **2101581001038001000000000**, correspondiente al lote Nro. 001, manzana Nro. 038, ubicado en el Asentamiento Humano Israel, de la parroquia Santa Cecilia, cantón Lago Agrio, adquirido mediante Resolución de Adjudicación Nro. 054-GADMLA-2025; y, solicita al señor Alcalde, disponga al departamento que corresponda, no se dé trámite a ninguna petición de nulidad de la resolución antes señalada.

Que, mediante Informe Nro. 749-DAC-GADMLA-2025, del 12 de agosto del 2025, el Director de Avalúos y Catastros, se dirigide al señor Alcalde, para ratificarse en el contenido del Informe Nro. 696-DAC-GADMLA-2025, del 29 de

julio de 2025; y, a su vez, recomienda se siga el trámite legal correspondiente para dejar sin efecto la Resolución de Adjudicación Nro. 054-GADMLA-2025, por cuanto el señor Jordán Mayorga Carlos Neptali, documentadamente ha demostrado ser el propietario del predio en cuestión, desde enero del año 2011.

Señala que como Dirección de Avalúos y Catastros se desconoce como obtuvo la escritura el señor Ignacio Espinosa Betancourt, ya que no siguió el proceso que se realiza para este tipo de trámite, no se acercó a gestionar trámite alguno para el cobro de alcabalas, tampoco se realizó ningún oficio al notario, para que se realice la escritura, desconoce como se realizó la escritura en la notaría sin los documentos antes mencionados.

Recomienda al señor Alcalde, se oficie a la Notaría Segunda del cantón Lago Agrio y al Registro de la Propiedad del cantón Lago Agrio, para que expliquen cómo se otorgó la escritura en mención y cómo se inscribió, respectivamente, sin verificar que no contaba con el pago de alcabalas.

Que, con Memorando Nro. 0803-DP-2025, de fecha 19 de agosto del 2025, suscrito por el señor Director de Planificación, remite a Procuraduría Síndica, el Informe SRUGS Nro. 044-2025, emitido por la Arq. Paola Ordoñez, técnico de la Subdirección de Regulación Urbanística y Gestión del Suelo, quien pone de manifiesto que en base a los expedientes técnicos y la documentación que reposa en archivos, se concluye que el predio (21015810010380010000000) se encontraba catastrado mediante escritura de compraventa, de conformidad con los planos aprobados del Asentamiento Humano Israel.

Que, mediante Informe Jurídico Nro. 311-PSM-GADMLA-2025, el Procurador Sindico Municipal, concluye que: *"**3.2.-** La Resolución Administrativa de Adjudicación Nro. 054-GADMLA-2025, del 07 de julio del 2025, otorgada por el GAD Municipal de Lago Agrio, constituye un acto administrativo, cuya eficacia depende de la verificación previa de la inexistencia de derechos reales vigentes sobre el predio, por parte de otras personas. Al haberse constatado posteriormente la existencia de un título de propiedad inscrito en el Registro de la Propiedad desde el año 2010, dicho derecho prevalece por mandato de la Constitución (Art. 66 numeral 26), el Código Civil (Art. 1757 y la Ley de Registro (Art. 1). **3.3.-** La adjudicación municipal, resulta jurídicamente improcedente, por cuanto recayó sobre un bien inmueble que ya tenía propietario legítimo, con título de propiedad, inscrito con anterioridad, a favor del señor Carlos Neptalí Jordán Mayorga. En tal sentido, la Resolución Administrativa Nro. 054-GADMLA-2025, adolece de vicio insubsanable de nulidad absoluta, en virtud de lo dispuesto en el Art. 99 numeral 1 del COA, al haberse emitido sin competencia material sobre un bien ajeno, lo que habilita a la administración a ejercer su potestad de reversión o dejar sin efecto el acto administrativo de adjudicación, antes señalado. **3.4.-** La seguridad jurídica exige que prevalezca el derecho inscrito desde el año 2010, dado que la inscripción en el Registro de la Propiedad, otorga*

fe pública y protege al titular, frente a actos posteriores. La reversión garantiza la tutela efectiva del derecho de propiedad del señor Carlos Neptalí Jordán Mayorga, de conformidad con los principios constitucionales de seguridad jurídica y legalidad administrativa. ***3.5.-*** *Adjunto al Oficio S/N, de fecha 5 de agosto del 2025, suscrito por el señor Ignacio Espinosa Betancourt, se encuentra la copia de la Escritura Pública de Adjudicación, respecto del lote de terreno con clave catastral* ***2101581001038001000000000****, misma que de su revisión se confirma que dentro de los documentos habilitantes, no consta el recibo o factura del pago de alcabalas al Gobierno Municipal de Lago Agrio.* ***3.6.-*** *La situación analizada, evidencia la necesidad de reforzar los procedimientos de verificación registral y técnica por parte de la Dirección de Avalúos y Catastros, previo al trámite de cualquier adjudicación de terreno por parte del GAD Municipal, a fin de evitar superposición de derechos y posibles responsabilidades patrimoniales del Estado previstas en el Art. 11 numeral 9 de la Constitución.* ***3.7.-*** *En virtud de lo anterior, se debe informar a los interesados que, de considerarse con derechos sobre el inmueble, podrán acudir a la justicia civil u ordinaria, para hacer valer sus pretensiones, conforme a los principios de debido proceso, defensa de derechos y tutela judicial efectiva reconocidos en la Constitución de la República del Ecuador y más normativa aplicable, con el propósito de garantizar la transparencia administrativa, asegurar que los ciudadanos conozcan sus derechos y brindar las bases legales necesarias para la defensa de sus intereses, mediante los canales jurisdiccionales competentes*"; y, recomienda al señor Alcalde, *" Disponer a Procuraduría Síndica Municipal, elaborar la Resolución de la revocatoria de la Resolución de Adjudicación Nro. 054-GADMLA-2025, mediante la cual se adjudicó a favor del señor IGNACIO EUGENIO ESPINOSA BETANCOURT, con C.C. 1709682320, el predio urbano signado con clave catastral 2101581001038001000000000, correspondiente al lote Nro. 001, manzana Nro. 038, ubicado en el Asentamiento Humano Israel, de la parroquia Santa Cecilia, cantón Lago Agrio, con una superficie total de 864,99 metros cuadrados, misma que ha sido protocolizada en la Notaría Segunda del cantón Lago Agrio, e inscrita en el Registro de la Propiedad, el 17 de julio del 2025".*

Que, mediante sumilla marginal de alcaldía en el Informe Nro. 311-GADMLA-2025, dispone al Procurador Síndico Municipal, elaborar la resolución administrativa que revoque la Resolución de Adjudicación Nro. 0054-GADMLA-2025.

En ejercicio de las facultades que me confiere la Constitución de la República del Ecuador, el artículo 60 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en concordancia con los artículos 118 y 119 del Código Orgánico Administrativo, en mi calidad de máxima autoridad administrativa.

RESUELVO:

Art. 1.- Acoger el Informe No. 311-PSM-GADMLA-2025, de fecha 28 de agosto de 2025, suscrito por el Procurador Síndico Municipal, en el que se recomienda dejar sin efecto la Resolución de Adjudicación Nro. 054-GADMLA-2025, de fecha 07 de julio del 2025.

Art. 2.- Revocar y dejar sin valor alguno la Resolución de Adjudicación Nro. 054-GADMLA-2025, de fecha 07 de julio del 2025, mediante la cual se adjudicó a favor del señor IGNACIO EUGENIO ESPINOSA BETANCOURT, con C.C. 1709682320, el predio urbano signado con clave catastral **21015810010380010000000**, correspondiente al lote Nro. 001, manzana Nro. 038, ubicado en el Asentamiento Humano Israel, de la parroquia Santa Cecilia, cantón Lago Agrio, con una superficie total de 864,99 metros cuadrados, misma que ha sido protocolizada en la Notaría Segunda del cantón Lago Agrio, e inscrita en el Registro de la Propiedad, el 17 de julio del 2025".

Art. 3.- Disponer que, a través de Secretaria General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Lago Agrio, proceda a **notificar** con la presente Resolución a:

a) Espinoza Betancourt Ignacio Eugenio y Jordán Mayorga Carlos Neptali, para fines legales consiguientes.

b) Notaría Segunda del cantón Lago Agrio, para su correspondiente marginación.

c) Registro de la Propiedad del cantón Lago Agrio, para que deje sin efecto, la inscripción del acto de adjudicación de la escritura Nro. 20252101002P01583, de fecha 17 de julio de 2025, Tomo: CIENTO TREINTA Y CINCO, Folio: SIETE, bajo número: CINCO MIL SIETE, anotada en el Repertorio General número: TRES MIL TRECIENTOS OCHENTA Y TRES, del Libro de PROPIEDAD.

d) A la Dirección Financiera del GADMLA, para que gestione la devolución del valor consignado por el señor Espinoza Betancourt Ignacio Eugenio, por concepto de derecho de tierra.

e) A la Dirección de Avalúos y Catastros, para que, en base a lo resuelto por esta autoridad, actualice los registros en su base de datos.

Art. 4.- La persona o personas, que se consideren con derechos sobre el inmueble con clave catastral 21015810010380010000000, podrán acudir a la justicia civil u ordinaria, para hacer valer sus pretensiones, conforme a los

principios de debido proceso, defensa de derechos y tutela judicial efectiva, reconocidos en la Constitución de la República del Ecuador y más normativa aplicable, mediante los canales jurisdiccionales competentes.

Art. 5.- Publicar la presente Resolución en la página web del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Lago Agrio.

Dado y firmado en el despacho de la Alcaldía del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Lago Agrio, el 02 de septiembre del 2025. **Comuníquese, publíquese y cúmplase.**

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
ALCALDÍA
LAGO AGRIO

Ing. Abraham Alfredo Freire Paz
ALCALDE DEL GADMLA

SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE LAGO AGRIO. - La presente Resolución fue suscrita por el Ing. Abraham Freire Paz, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Lago Agrio, en la ciudad de Nueva Loja, a los 02 días del mes de septiembre del 2025. **Lo Certifico.**

SECRETARIA GENERAL
LAGO AGRIO

Ab. Wilmer Zambrano.
SECRETARIO GENERAL DEL GADMLA. (E)