

## **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

El proceso de regularización de asentamientos humanos en el cantón Lago Agrio ha evidenciado situaciones jurídicamente complejas que requieren una solución normativa específica. En particular, se ha identificado un grupo de propietarios que, encontrándose dentro del polígono de un asentamiento humano sujeto a legalización, ya poseen títulos de propiedad válidos, debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la declaratoria del asentamiento.

Estos titulares de bienes raíces, ejercen un dominio legítimo y perfeccionado conforme al ordenamiento jurídico civil y registral, por lo que su situación jurídica difiere sustancialmente de la de aquellos poseedores que carecen de título inscrito y que son el objeto principal del proceso de regularización.

La aplicación del cobro del derecho de tierras a personas que ya tienen dominio inscrito generaría una vulneración a este principio constitucional de seguridad jurídica, al crear incertidumbre sobre derechos preexistentes y plenamente válidos.

La titularización mediante particiones administrativas está diseñada para regularizar situaciones de posesión informal, no para re-titular propiedades legalizadas e inscritas en el Registro de la Propiedad. Incluir a propietarios registrados en el mismo régimen que quienes carecen de título, desnaturaliza el objetivo del proceso.

El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en sus artículos referentes a tasas y contribuciones, establece que estas deben guardar relación directa con el servicio prestado y no pueden convertirse en cargas confiscatorias o desproporcionadas, que atenten contra la Constitución en su Art. 323.

El objetivo de la reforma, es garantizar la seguridad jurídica de los propietarios con títulos válidos inscritos con anterioridad a la declaratoria del asentamiento humano, eliminar cargas económicas indebidas y evitar la duplicidad de cobros, diferenciar claramente los regímenes aplicables a propietarios con títulos registrados y a poseedores sin título inscrito y fortalecer la confianza ciudadana en los procesos administrativos municipales.

La exoneración propuesta no representa un menoscabo para las finanzas municipales, ya que el derecho de tierras está conceptualizado como contraprestación por la adjudicación de dominio, situación que no se configura cuando ya existen propietarios con escrituras registradas. Por el contrario, la medida contribuye a una gestión territorial más justa y equitativa, reconociendo derechos preexistentes y evitando conflictos sociales innecesarios.

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

**CONSIDERANDO:**

**Que**, es competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal regular el uso y ocupación del suelo, y ejecutar procesos de regularización de asentamientos humanos, conforme a lo dispuesto en el COOTAD y la Ley de Régimen del Sector Público;

**Que**, mediante Ordenanza No. 593-GADMLA-2021, se estableció el procedimiento y los valores correspondientes al proceso de titularización de bienes inmuebles a través de particiones administrativas;

**Que**, en la práctica administrativa se ha identificado una situación particular que afecta a propietarios que ya cuentan con títulos de dominio inscritos en el Registro de la Propiedad, con anterioridad a la declaratoria de los asentamientos humanos;

**Que**, exigir a estas personas el pago del derecho de tierras constituye una carga económica indebida que vulnera el principio de seguridad jurídica;

**Que**, es deber municipal garantizar un tratamiento equitativo y proporcional en el ejercicio de la potestad tributaria y de cobro de tasas;

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

**Expide**

**LA REFORMA 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**, mediante la incorporación de la siguiente:

**DISPOSICIÓN ESPECIAL CUARTA: “EXONERACIÓN DEL PAGO DEL DERECHO DE TIERRAS PARA QUIENES ACREDITEN TÍTULOS DE PROPIEDAD, REGISTRADOS PREVIO A LA DECLARACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO”.**

**4.1.- Ámbito de Aplicación.-** Las personas naturales o jurídicas que acrediten dominio sobre predios ubicados dentro del polígono de un asentamiento humano sujeto a legalización, mediante títulos de propiedad, escrituras públicas, declaratorias de herederos, actos de adjudicación u otros instrumentos públicos debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad del cantón Lago Agrio, con anterioridad a la fecha de declaratoria del asentamiento humano, serán exoneradas del pago total del derecho de tierras establecido en la presente ordenanza.

**4.2.- Requisitos para la Exoneración.-** Para acogerse a la exoneración, los interesados deberán presentar ante la Dirección de Avalúos y Catastros:

- a) Solicitud dirigida al señor Alcalde.
- b) Original o copia certificada de la inscripción registral que acredite el dominio del titular de la solicitud de la exoneración.
- c) Certificado catastral actualizado.
- d) Documentación que demuestre que la inscripción en el Registro de la Propiedad es anterior a la declaratoria del asentamiento humano.
- e) Comprobante de pago de los derechos administrativos que corresponden al proceso.

**4.3.- Derechos Administrativos Mantenedos.-** La exoneración establecida en el presente artículo se limita exclusivamente al derecho de tierras. Los beneficiarios deberán cancelar los derechos administrativos correspondientes a:

- a) Revisión técnica y topográfica del predio.
- b) Trámites registrales y notariales que fueren necesarios.
- c) Emisión de certificados y constancias.
- d) Cualquier otro servicio administrativo específicamente prestado.

Estos valores serán determinados mediante tarifario establecido por la Dirección de Avalúos y Catastros.

**4.4.- Plazo de validez de la Disposición Especial.-** Se establece un plazo de doce (12) meses, contados a partir de la publicación de la presente reforma en la página web institucional, para que los beneficiarios presenten la documentación requerida y soliciten formalmente la exoneración dentro del trámite de legalización de sus predios.

**4.5.- Régimen Transitorio.-** Una vez vencido el plazo establecido en el artículo anterior, el GAD Municipal aplicará el régimen general previsto en la ordenanza. Excepcionalmente, podrán admitirse solicitudes extemporáneas debidamente justificadas por fuerza mayor, caso fortuito o negligencia administrativa imputable al municipio, mediante resolución motivada de la máxima autoridad municipal, previo los informes correspondientes.

**4.6.- Efectos de la Exoneración.-** La exoneración concedida no implica la re-titulación del predio, sino el reconocimiento de la validez del título preexistente para los efectos del proceso de regularización global del asentamiento humano. El GAD Municipal emitirá la certificación que acredite la regularidad del predio dentro del proceso de legalización.

**4.7.- Disposición Interpretativa.**- Para todos los efectos de esta disposición, se entenderá por "derecho de tierras" exclusivamente el valor del pago establecido como contraprestación por la adjudicación de su dominio a favor de quienes carecen de título válido inscrito, conforme a la definición de la ordenanza original.

La presente reforma entrará en vigencia, a partir de su sanción, sin perjuicio de su publicación en la página web institucional y en el Registro Oficial.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Concejo Municipal del Cantón Lago Agrio, a los trece días del mes de marzo del año dos mil veintiséis.

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

Mgs. Wilmer Zambrano Guerrero  
**SECRETARIO DE CONCEJO DEL GAD  
MUNICIPAL DE LAGO AGRIO.**

**CERTIFICO:** Que la presente **REFORMA 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**, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 322, inciso tercero del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, fue aprobada en primero y segundo debate por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Lago Agrio, en sesiones Extraordinaria y Ordinaria realizadas el treinta de enero de dos mil veintiséis y trece de marzo de dos mil veintiséis, respectivamente.

Mgs. Wilmer Zambrano Guerrero  
**SECRETARIO DE CONCEJO DEL GAD  
MUNICIPAL DE LAGO AGRIO.**

**SANCIÓN:** Nueva Loja, a los veinte días del mes de marzo de dos mil veintiséis, a las 15h00, 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 Reforma de Ordenanza y dispongo su promulgación y publicación en la página Web del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Lago Agrio, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial. – **CÚMPLASE Y EJECUTESE.**

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

**CERTIFICACION:** Sancionó y firmó la presente Ordenanza el Ingeniero Abraham Freire Paz, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Lago Agrio, el veinte de marzo de dos mil veintiséis.

Mgs. Wilmer Zambrano Guerrero  
**SECRETARIO DE CONCEJO DEL GAD  
MUNICIPAL DE LAGO AGRIO.**