

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

REFORMA A LA ORDENANZA DE RECONOCIMIENTO LEGAL Y CELEBRACIÓN DE ESCRITURAS PÚBLICAS INDIVIDUALES DE LOS PREDIOS DEL FRACCIONAMIENTO “23 DE NOVIEMBRE”

El desarrollo del cantón Lago Agrio, debe ser planificada, organizada, de manera que las y los ciudadanos tengan conocimiento de la delimitación de los predios de los sectores urbanos y rurales para la escrituración y acceso a los servicios que oferta el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Lago Agrio, así como los derechos legales y constitucionales establecidos en el marco jurídico ecuatoriano.

La Constitución de la República del Ecuador, reconoce el derecho de las y los ciudadanos a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, que garantice la sostenibilidad y el buen vivir; de la misma manera el acceso y derecho a un hábitat seguro y saludable, a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.

Uno de los derechos fundamentales de los ecuatorianos es el derecho a la propiedad, a una vivienda digna, con un entorno seguro, siendo de ahí que los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales deben aprobar la creación y delimitación de los barrios, de los planos y escrituraciones de fraccionamientos de acuerdo con la ley, a fin de que las y los ciudadanos puedan ejercer su derecho a la propiedad.

Los asentamientos informales, deben ser regularizados por la entidad municipal, precautelando la propiedad de quienes han estado en posesión de los predios de conformidad con la Ley, es decir lograr la legalización de la tenencia de la tierra de forma planificada respetando la propiedad garantizada por la Constitución y la ley.

ORDENANZA REFORMATORIA DE LA ORDENANZA DE RECONOCIMIENTO LEGAL Y CELEBRACIÓN DE ESCRITURAS PÚBLICAS INDIVIDUALES DE LOS PREDIOS DEL FRACCIONAMIENTO “23 DE NOVIEMBRE” - PARROQUIA NUEVA LOJA.

El Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Lago Agrio;

CONSIDERANDO:

Que, el numeral 5 del artículo 3 de la Constitución de la República, establece como deberes primordiales del Estado planificar el desarrollo nacional y erradicar la pobreza, promover el desarrollo sustentable y la redistribución equitativa de los recursos y la riqueza para acceder al buen vivir;

Que, el artículo 31 de la Constitución de la República dispone que las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural, y que el ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía;

Que, el numeral 26 del artículo 66 de la Constitución de la República, reconoce y garantiza a las personas el derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental y su acceso se hará efectivo con la adaptación de políticas públicas, entre otras medidas;

Que, el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone que los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y Jurisdicciones territoriales;

Que, el artículo 264 numeral 2 de la Constitución de la República del Ecuador, manda que los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;

Que, el numeral 6 del artículo 276 de la Constitución de la República manifiesta que, el régimen de desarrollo tendrá los siguientes objetivos: 6. Promover un ordenamiento territorial equilibrado y equitativo que integre y articule las actividades socioculturales, administrativas, económicas y de gestión, y que coadyuve a la unidad del Estado;

Que, el artículo 375 de la Ley Suprema dispone que para garantizar el derecho al hábitat y a la vivienda digna, el Estado en todos sus niveles de gobierno, generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacios y transporte público, equipamiento y gestión de suelo urbano; mantendrá un catastro nacional integrado geo-referenciado de hábitat y vivienda; elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos; mejorará la vivienda precaria,

dotará de espacios públicos y áreas verdes, y promoverá el alquiler en régimen especial; y desarrollará planes y programas de financiamiento para vivienda social;

Que, el artículo 376 de la Carta Magna, prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre uso del suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano o de público a privada;

Que, el artículo 54 en el literal c) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, dispone que son funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal: Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;

Que, de conformidad con lo que establece los literales a) y x) del Art. 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, al Concejo Municipal, le corresponde: El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; y regular y controlar mediante la expedición de ordenanzas, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia;

Que, el artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone: Área verde, comunitaria y vías. - En las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser entregadas, por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano como bienes de dominio y uso público. Se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada. Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización. La entrega de áreas verdes, comunitarias y de vías no excederá del treinta y cinco por ciento (35%) del área útil urbanizable del terreno o predio;

Que, el artículo 470 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización manda: “El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano, en cualquier división o fraccionamiento de suelo rural de expansión urbana o suelo urbano, exigirá que el propietario dote a los predios resultantes de infraestructura básica y vías de acceso, los que serán entregados al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano. Según el caso, se aplicará el régimen de propiedad horizontal y demás normas de convivencia existentes para el efecto, que se regularán mediante este Código y las ordenanzas...”;

Que, el numeral 8 del artículo 4 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, publicada en el Registro Oficial Suplemento 790 de 05-jul.- 2016, que enuncia “8. Fraccionamiento, partición o subdivisión. Son los procesos mediante los

cuales un predio se subdivide en varios predios a través de una autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano, que viabiliza el registro e individualización de predios, solares o lotes resultantes, los cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en el respectivo plan de uso y gestión de suelo”;

Que, el artículo 57 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, establece “Fraccionamiento, partición o subdivisión. - El fraccionamiento, la partición o la subdivisión son procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios, por iniciativa pública o privada. Se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial y unidades de actuación urbanística. En el caso que se haga sin una unidad de actuación urbanística se aplicará lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización”;

Que, el 16 de febrero del 2023 el Concejo Municipal, sancionó la ORDENANZA QUE AUTORIZA LA LEGALIZACIÓN DE LOS PLANOS DEL FRACCIONAMIENTO “23 DE NOVIEMBRE”- PARROQUIA NUEVA LOJA, en el que se faculta al señor RENE MARCELO VILLAREAL PALLO, con cédula de ciudadanía 1706654967 para que fraccione el inmueble ubicado en la Parroquia Nueva Loja, cantón Lago Agrio, provincia de Sucumbíos;

Que, el 09 de noviembre del 2023, el Concejo Municipal, sancionó la ORDENANZA DE RECONOCIMIENTO LEGAL Y CELEBRACIÓN DE ESCRITURAS PÚBLICAS INDIVIDUALES DE LOS PREDIOS DEL FRACCIONAMIENTO “23 DE NOVIEMBRE” con una superficie de 52.982,35 m², en atención a la solicitud del señor RENE MARCELO VILLARREAL PALLO C.I: 1706654567 quien tiene la facultad de otorgar el Reconocimiento Legal y Celebración de Escrituras;

Que, la Ordenanza de Reconocimiento Legal y Celebración de Escrituras Públicas Individuales de los Predios del Fraccionamiento “23 de Noviembre” manifiesta: Art. 4.- “En los títulos de propiedad a otorgarse, deberán incluirse las siguientes cláusulas de manera obligatoria” (.....);

Que, con fecha 25 de marzo del 2024 comparece el señor SEGUNDO ANGAMARCA CHOQUICONDOR, con cédula de ciudadanía número 2100058086, ante la autoridad municipal, solicitando se registre en el catastro su escritura; adjuntando copia de la escritura de fecha 20 de agosto del 2008, inscrita en la Registraduría de la Propiedad el 29 de agosto del 2008, signado con el número cero seis, manzana número dieciocho, ubicado en la parroquia Santa Cecilia, cantón Lago Agrio, provincia de Sucumbíos, sobre el cual se inició un procedimiento de Coactiva en el año 2018;

Que, revisado el expediente presentado por el señor SEGUNDO ANGAMARCA CHOQUICONDOR, consta una documentación en la que demuestra que, sobre la que expresa su propiedad existe conflictos de orden administrativo y jurídicos, toda vez que según informes de avalúos y catastros, sobre el predio que declara su propiedad existen registros catastrales de otros propietarios, anexando adicionalmente la documentación de la existencia del proceso jurídico que se registra con número 21331202500886, de fecha 19 de diciembre del 2025 por un juicio de REIVINDICACIÓN.

En uso de las atribuciones legales conferidas en el Art. 240, inciso primero, de la Constitución de la República del Ecuador; en concordancia con el Art. 58 literal b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

EXPIDE:

LA ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA DE RECONOCIMIENTO LEGAL Y CELEBRACIÓN DE ESCRITURAS PÚBLICAS INDIVIDUALES DE LOS PREDIOS DEL FRACCIONAMIENTO “23 DE NOVIEMBRE” – PARROQUIA NUEVA LOJA.

Artículo 1.- Sustitúyase el inciso primero y segundo del artículo 4 por el siguiente texto:

Los títulos de propiedad a otorgarse serán única y exclusivamente de los lotes o predios que no cuenten con escritura pública legalmente celebrada, inscrita en el Registro de la Propiedad y catastrada en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Lago Agrio, a la fecha de aprobación de los planos, y deberán incluir las cláusulas obligatorias correspondientes.

Artículo 2.- Sustitúyase la denominación “*DISPOSICIÓN GENERAL*” por “*DISPOSICIONES GENERALES*”.

Artículo 3.- Agréguese las siguientes disposiciones generales:

SEGUNDA: Las escrituras emitidas con anterioridad a la vigencia de las ordenanzas de aprobación de planos y reconocimiento de escrituras que presentaren conflictos deberán resolverse por la vía judicial correspondiente.

TERCERA: Las escrituras emitidas con posterioridad a la aprobación y legalización de planos que presentaren conflictos serán de exclusiva responsabilidad del propietario del fraccionamiento y constituirán causal de suspensión de trámites de escrituración, hasta que se supere el inconveniente.

CUARTA: Se prohíbe a los funcionarios de Avalúos y Catastros y del Registro de la Propiedad, registrar o inscribir nuevas escrituras sobre predios que ya consten inscritos, sin la debida justificación legal. El incumplimiento dará lugar a sumarios administrativos, sin perjuicio de otras acciones legales.

Artículo 4.- Agréguese la siguiente disposición transitoria:

TERCERA: En el término de 30 días desde la aprobación de la presente ordenanza, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, levantará información de los lotes con escrituras inscritas en el Registro de la Propiedad y catastradas en la Dirección de Avalúos y Catastros del GADMLA, a fin de controlar posibles ventas irregulares.

Artículo 5.- Sustitúyase la primera DISPOSICIÓN FINAL, por la siguiente:

La presente ordenanza reformativa entrará en vigencia a partir de su sanción, sin perjuicio de su publicación en la página web institucional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Lago Agrio y en el Registro Oficial, conforme lo dispone la normativa vigente.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Concejo Municipal del Cantón Lago Agrio, a los seis días del mes de agosto 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 **ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA DE RECONOCIMIENTO LEGAL Y CELEBRACIÓN DE ESCRITURAS PÚBLICAS INDIVIDUALES DE LOS PREDIOS DEL FRACCIONAMIENTO “23 DE NOVIEMBRE” – PARROQUIA NUEVA LOJA**, 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 Ordinaria y Extraordinaria realizadas el veintinueve de mayo de dos mil veintiséis y seis de agosto de dos mil veintiséis, respectivamente.

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

SANCIÓN: Nueva Loja, a los catorce días del mes de agosto de dos mil veintiséis, a las 12h30, 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 catorce de agosto de dos mil veintiséis.

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