

## **No. 02-2014**

### **ORDENANZA QUE REGULA LA PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN ADMINISTRATIVA DE SECTORES URBANOS CONSOLIDADOS EN EL CANTÓN LOJA**

#### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

Los gobiernos autónomos descentralizados en uso de sus facultades tienen como principio fundamental impulsar el desarrollo y mejorar el bienestar de la población. La aplicación de este principio conlleva asumir una visión integral, asegurando los aspectos sociales, económicos, ambientales, culturales e institucionales, armonizados con el territorio, en procura del desarrollo justo y equitativo de todo el país. En este marco, los gobiernos municipales, con la participación protagónica de la ciudadanía, deben planificar estratégicamente su desarrollo con visión de largo plazo considerando que las particularidades de su jurisdicción permitan además ordenar la localización de las acciones públicas en función de las cualidades territoriales.

Ese desarrollo justo y equitativo al que todos estamos abocados alcanzar, lamentablemente, se ha visto truncado sea por motivos de orden público como la falta de gestión, visión o de recursos económicos; o, por razones de orden social producido por las deficiencias económicas, la migración o la falta de empleo entre las principales. Esta aguda crisis, sumada a las desavenencias políticas por las que ha atravesado el Ecuador, ha desembocado en problemas mayores sumergiendo en la pobreza a familias enteras a tal punto de no tener un lugar donde vivir. Por las condiciones de vulnerabilidad, muchas de estas familias se han visto obligadas a constituirse en asentamientos irregulares o han sido presa fácil de los negociantes de tierras.

Esta situación a simple vista no conllevaría mayores consecuencias, sin embargo, es evidente que en una primera instancia se atenta al principio del buen vivir de la población, pues aquellas familias que se encuentran en condiciones de asentamientos irregulares no pueden acceder a los servicios básicos más elementales como lo es el agua potable, alcantarillado o luz eléctrica. A más de ello se produce un crecimiento de la ciudad que no obedece a ningún tipo de planificación municipal, dificultando el cumplimiento de los planes de desarrollo y principalmente de las ordenanzas municipales de urbanismo, construcciones y ornato. De la misma manera, no se puede permitir que se implante en nuestro cantón como ha sucedido en otros, el tráfico de tierras.

Ante esta realidad, existen dos caminos; el cómodo que consiste simplemente en dejar las cosas como están y el camino por el que opta todo aquel que entiende el sentido de trabajo y solidaridad. Esta vez nuevamente optamos por el segundo por lo que, en ejercicio de nuestras facultades; en aplicación de las competencias municipales; y, en observancia de las políticas de gobierno para frenar y castigar el negociado de tierras, ponemos a consideración del Cabildo lojano el **“PROYECTO DE “ORDENANZA QUE REGULA LA PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN ADMINISTRATIVA DE SECTORES URBANOS CONSOLIDADOS EN EL CANTÓN LOJA”**, amparados en el Artículo 486 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

## EL CONCEJO MUNICIPAL DE LOJA

### CONSIDERANDO:

**Que**, la Constitución de la República del Ecuador, dentro del Régimen del buen vivir, establece en su Art. 30 el derecho de las personas a un hábitat seguro y saludable, así como a una vivienda digna y adecuada, con independencia de su situación social y económica. De la misma manera en su Art. 314 establece que el Estado será responsable de la provisión de los servicios públicos de agua potable, energía eléctrica, telecomunicaciones, vialidad y los demás que determine la ley, y garantizará que los mismos respondan a los principios de obligatoriedad, accesibilidad, regularidad, eficiencia, continuidad; y, calidad;

**Que**, de acuerdo a lo contemplado en el Art. 264 de la Constitución en concordancia con lo dispuesto en el Art. 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, es competencia exclusiva de los gobiernos autónomos descentralizados planificar el desarrollo cantonal; así como establecer el régimen de uso ocupación del suelo, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;

**Que**, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 486 del COOTAD, mediante ordenanza los concejos municipales y distritales establecerán los procedimientos de titularización administrativa a favor de los poseedores de predios que carezcan de título inscrito. Esto, a través del ejercicio de la potestad administrativa de partición, en la perspectiva de dignificar y mejorar las condiciones de vida de quienes habitan en dichos asentamientos;

**Que**, el Art. 477 del COOTAD, establece que quien procediere al fraccionamiento total o parcial de un inmueble situado en el área urbana o de expansión urbana, sin contar con la autorización de la respectiva autoridad, y recibiere u ordenare recibir cuotas o anticipos en especie o en dinero, por concepto de comercialización del mismo, incurrirá en delito de estafa tipificado en el Código Penal. Las municipalidades afectadas aplicarán las sanciones económicas y administrativas previstas en la ley y en las respectivas ordenanzas;

**Que**, el Art. 478, del referido Código Orgánico, señala que el delito tipificado en el artículo 477 del mismo cuerpo legal, podrá ser perseguido por toda persona que se considere perjudicada o por la municipalidad en cuya jurisdicción se hubiere cometido la infracción. Las municipalidades comprendidas dentro de este artículo se considerarán como parte perjudicada; y,

**Que**, los gobiernos municipales tienen la obligación ineludible de impulsar el desarrollo y mejorar el bienestar de la población, asumiendo esta tarea con una visión integral, asegurando los aspectos sociales, económicos, ambientales, culturales e institucionales, armonizados con el territorio, procurando el desarrollo justo y equitativo de sus habitantes.

El Concejo Cantonal de Loja, en uso de sus atribuciones constitucionales y legales:

**EXPIDE:**

**LA ORDENANZA QUE REGULA LA PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN  
ADMINISTRATIVA DE SECTORES URBANOS CONSOLIDADOS EN EL CANTÓN LOJA**

**CAPÍTULO I  
Generalidades**

**Art. 1.- Objeto y Ámbito.-** La presente Ordenanza tiene por objeto la regularización de sectores urbanos consolidados 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, procurando el desarrollo armónico y equilibrado del territorio así como el buen vivir de la población. Su aplicación rige en el ámbito de la jurisdicción del cantón Loja.

**Art. 2.- Definiciones.-** 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 ejecutivo del GADM-L que constituirá título de dominio a favor del beneficiario y del GAD Municipal de Loja por la transferencia de las áreas públicas, verdes y comunales.
4. **Sector urbano consolidado.-** Espacio territorial ubicado dentro de los límites urbanos del cantón Loja 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 y debe estar consolidado por un mínimo de veinte familias.

**Art. 3.- Sectores Objeto de Partición y Adjudicación.-** Constituyen sectores objeto de partición y adjudicación administrativa, aquellos que se encuentren ubicados en el área urbana; los sectores urbano parroquiales; y, solo por excepción los sectores considerados de expansión urbana del cantón Loja o que se encuentren fuera de los límites urbanos, pero reúnan las condiciones de sector consolidado.

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; y, los que pertenezcan al Estado. Expresamente se establece además que no procede la partición y adjudicación administrativa en predios despoblados y que no cumplan las exigencias establecidas en el ordinal cuarto del artículo que antecede.

De solicitarse la partición y adjudicación administrativa de cualquiera de los sectores indicados en el inciso anterior, se mandará a archivar 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. 4.- Tiempo.-** 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. 5.- Procedimientos de Planificación.-** Garantizando el desarrollo urbanístico armónico del sector a regularizarse así como una vivienda digna, el GADM-L podrá imponer 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.

La cuantía para efectos de transferencia de áreas será la que corresponda de acuerdo al avalúo que se haya establecido para el bienio en curso. A falta de Avalúo, éste será determinado por la Jefatura de Avalúos y Catastros.

**Art. 6.- 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. Queda expresamente establecido que las características de

lote mínimo en ningún caso será menor a 100 m2 de conformidad con las normas vigentes para los proyectos de interés social.

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

**Art. 7.- Del Organismo Técnico.-** El organismo que se encargará de la emisión de los informes técnicos para la aplicación de la presente ordenanza estará conformado por: la Dirección de Prospectiva y Proyectos, quien lo dirigirá; la Jefatura de Regulación y Control Urbano; la Jefatura de Avalúos y Catastros; y, la/el Presidenta/te de la Comisión de Planificación con derecho a voz y voto.

Como instancias de apoyo estarán: un/a Secretario/a designado/a de cualquiera de las Dependencias Técnicas señaladas en el inciso anterior; la Jefatura de Promoción Popular; Gestión Ambiental; Obras Públicas Municipales; y, la Procuraduría Síndica Municipal.

**Art. 8.- 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 urbanos consolidados, el ejercicio de esta potestad será colectivo, es decir, no se tramitarán pedidos de partición-adjudicación administrativa individuales 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 moradores del sector, acompañado de la siguiente información:

- Levantamiento topográfico general de todo el sector del cual se solicita la partición y adjudicación administrativa, incluyendo coordenadas geo referenciadas, y la implantación de cada uno de los lotes sujetos de partición;
- Identificación precisa del número e identidad de los interesados a ser beneficiados; y,
- Documento de representación o delegación.

**Art. 9.- De la Factibilidad.-** Si revisada la documentación se determinare que en efecto se trata de la regularización de un predio urbano consolidado por un periodo de diez años que no esté inmerso en las prohibiciones establecidas en el Artículo 3 de 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. Una vez cumplido, se continuará con el procedimiento establecido en el siguiente Capítulo. Si no fuere factible, de la misma manera se motivará la resolución negativa y se comunicará inmediatamente a los interesados.

Si hubiere algún criterio en contrario por parte de alguno de los miembros del Organismo Técnico, éste se hará constar en el mismo informe.

## **CAPÍTULO II**

### **DEL PROCEDIMIENTO DE PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN ADMINISTRATIVA**

**Art. 10.- Resolución del Legislativo.-** En base de la resolución de factibilidad emitida por el Organismo Técnico, el Alcalde/a solicitará al órgano legislativo resuelva sobre el pedido de partición y adjudicación del sector en cuestión. Si la resolución fuere favorable, el Alcalde ordenará al Organismo Técnico dé inicio al 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.

**Art. 11.- Requisitos.-** Resuelto favorablemente, deberán cumplirse los siguientes requisitos:

1. Declaración juramentada ante Notario que incluya: constancia del tiempo de posesión, la indicación del modo como ha obtenido la posesión del predio, así como las mejoras introducidas; declaración en la que se afirme que con respecto a dicho predio no existe controversia ni conflicto sobre la posesión o dominio; declaración de que la adjudicación no supone fraccionamiento, división ni desmembración de otro predio. Se declarará además que no se está en posesión de otro predio dentro del mismo sector a ser regularizado y que tampoco ha obtenido algún predio en otro sector intervenido mediante este procedimiento por parte del GADM-L. Así mismo se declarará que se conoce la normativa vigente para este procedimiento y se asume las consecuencias administrativas, civiles o penales sobre los datos consignados y las afirmaciones declaradas o de las reclamaciones de terceros que se presentaren sobre este proceso.
2. 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 topográfico requerido en el Art. 9 de la presente norma.
3. Copia del pago de algún servicio básico a nombre del poseionario solicitante en caso de tener.
4. Los demás que sirvan para comprobar la posesión, sean estas promesas de compraventa o resoluciones de posesión efectiva.

Con el objeto de agilizar el trámite y poder atender oportunamente a otros sectores, los requisitos correspondientes a cada uno de los posibles beneficiados, se receptorán en Archivo General única y exclusivamente en conjunto, debidamente ordenados y en carpeta.

**Art. 12.- Cotejo de datos.-** A fin de ir determinando las directrices a seguir en el proceso de regularización y de ratificar su factibilidad, el Organismo Técnico levantará la información de campo correspondiente y procederá a cotejarla con la información proporcionada. La verificación de datos podrá realizarse con la colaboración de los interesados, del Registro de la Propiedad, Notarías, entre otros; sin limitación de ninguna especie. Este proceso se lo llevará a cabo en un término no mayor a 40 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, el GADM-L contará previamente con la información de campo necesaria para cotejarla por lo que, en este caso, el cotejo de la información 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 en cada caso.

**Art. 13.- Informe Técnico Provisional.-** Una vez realizado el cotejo de datos, el Organismo Técnico emitirá 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 treinta días contados a partir de la fecha de culminación del cotejo 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 plazo 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 Prospectiva y Proyectos.

**Art. 14.- Informe Técnico Definitivo.-** El Organismo Técnico, con las observaciones aportadas y justificadas dentro del procedimiento, emitirán el informe técnico definitivo, en el plazo máximo de quince días posteriores al establecido para la presentación de observaciones. De existir algún reclamo en particular, se estará a lo establecido en el Capítulo IV de la presente ordenanza, sin que esto implique la paralización o retardo del ejercicio de la potestad administrativa de partición

**Art. 15.- Resolución Administrativa de Partición y Adjudicación.-** Cumplido este procedimiento, mediante resolución administrativa del Ejecutivo se procederá con la partición y adjudicación de los lotes 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 superficie y linderos, así como, la zona, barrio y parroquia al cual perteneciere.

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. 16.- Protocolización e Inscripción.-** La resolución administrativa de partición y adjudicación, acompañada de la respectiva documentación, se protocolizará ante un notario público y a petición del gobierno municipal se inscribirá en el Registro de la Propiedad del cantón Loja. 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 Municipio de Loja.

Los costos notariales correrán por cuenta de los beneficiarios, mientras que los registrales no causarán valor alguno. Una vez inscrita, será notificada y entregada a los beneficiarios.

**Art. 17.- Propietario Fiduciario.-** Tratándose de beneficiarios que no pudiesen ser identificados, se harán constar en la correspondiente resolución administrativa de partición y notificación e inscripción en el Registro de la Propiedad, la titularidad del lote a nombre del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Loja como propietario fiduciario, en tanto el beneficiario no identificado acredite su condición de titular. Si se acreditare la titularidad en sede administrativa mediante las respectivas escrituras públicas, se emitirá la respectiva resolución de adjudicación que será inscrita en el Registro de la Propiedad.

Si en el plazo de cinco años, contados desde la inscripción en el Registro de la Propiedad de la correspondiente resolución administrativa de partición y adjudicación, los beneficiarios no identificados no acreditan su condición de titulares de los bienes en que la municipalidad aparezca como propietario fiduciario, los bienes de que se traten pasarán al dominio del Gobierno Municipal.

**Art. 18.- Prohibición de Venta.-** Los predios adjudicados mediante este procedimiento se inscribirán con prohibición de venta por el tiempo de diez años plazo a nombre del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Loja.

### **CAPÍTULO III**

#### **DE LAS REGLAS Y PROCEDIMIENTOS ADICIONALES**

**Art. 19.- Comisión Especializada.-** Para conocer y resolver sobre cualquier reclamo presentado, se conformará una Comisión Especializada integrada por el Director/a de Gestión Territorial y el Procurador/a Síndico/a Municipal.

**Art. 20.- 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. De pretenderse iguales o similares derechos, se tendrá en cuenta los diferentes argumentos y se resolverá en mérito al acuerdo al que arriben.

De no existir acuerdo, la Comisión especializada resolverá en virtud del procedimiento específico de planificación y de uso y ocupación del suelo establecido en los artículos 5 y 6 de la presente ordenanza y demás normas aplicables sobre la materia.

**Art. 21.- 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. 22.- Ejecutoria.-** Las resoluciones administrativas estimatorias o desestimatorias de los procedimientos causarán ejecutoria en cinco días posteriores a su emisión. Antes de la ejecutoria podrá apelarse ante el Alcalde que resolverá en mérito de lo actuado en el mismo plazo.

**Art. 23.- Prestaciones Económicas.-** Las certificaciones que sean requeridas; la inscripción de la resolución administrativa de partición y adjudicación o de cualquier otro instrumento que se genere en este procedimiento desde la administración municipal, no causarán derecho, tasa o prestación económica de ninguna naturaleza.

**Art. 24.- Controversias.-** Cuando por efectos de la partición y adjudicación administrativa se produjeren 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.

**Art. 25.- Multas.-** Los recursos económicos que por concepto de multas impuestas en cumplimiento de la presente ordenanza ingresaren al GADM-L serán ingresados en una cuenta única que se creará

para el efecto y se destinarán a la atención, ejecución de obras y prestación de servicios que requiera invertir la municipalidad en aplicación de la presente ordenanza.

#### **CAPÍTULO IV**

##### **DE LA PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN EN LAS PARROQUIAS RURALES**

**Art. 26.- Procedimiento.-** Para el ejercicio de la potestad administrativa de partición y adjudicación en las parroquias rurales del cantón Loja, se observará el mismo procedimiento, plazos y requisitos establecidos en la presente Ordenanza; y, por las características propias del sector, para efectos de la partición se considerará un espacio de terreno en el que habiten un mínimo de diez familias.

**Art. 27.- Criterio Técnico.-** Cuando el ejercicio de la potestad administrativa de partición y adjudicación sea a nivel de las trece parroquias rurales del cantón Loja, adicionalmente y de forma obligatoria se requerirá el criterio técnico de la Comisión Técnica encargada del cumplimiento del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y de Centro Histórico de ser el caso.

#### **CAPÍTULO V**

##### **DEL FRACCIONAMIENTO DE INMUEBLES SIN AUTORIZACIÓN MUNICIPAL**

**Art. 28.- Fraccionamientos no autorizados sin fines comerciales.-** Si 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, sin perjuicio de las acciones civiles o penales que pudieren instaurar quienes se creyeren afectados, podrá sancionar con multa equivalente al avalúo del terreno al/los responsable/s. En tal efecto, no se podrá elevar a escritura pública ningún documento que no cuente con los planos y certificaciones aprobadas y emitidas por la municipalidad ni podrá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

El avalúo del terreno en cuestión a objeto de establecer la multa estará a cargo de la Jefatura de Avalúos y Catastros. Mientras que la imposición de la multa le corresponderá a la Comisaría Municipal de Ornato, luego de instaurar el proceso administrativo correspondiente en observancia a las normas constitucionales del debido proceso. Se practicarán todas las pruebas establecidas por la ley con la finalidad de establecer responsabilidades.

**Art. 28.1.- Fraccionamientos con fines de interés social.-** Se exceptúa lo establecido en la norma que antecede, cuando el Concejo Municipal o distrital convalide el fraccionamiento no autorizado tratándose única y exclusivamente de asentamientos de interés social. Para lo cual se requerirá: se presenten previamente los informes correspondientes por parte de los organismos administrativos técnicos; se cumpla el plazo estipulado en el Art 4; y, se presenten por parte de los interesados los

requisitos constantes en el Art. 11 de la presente ordenanza. Se seguirá el procedimiento predispuesto en el Capítulo III para el caso de la partición y adjudicación administrativa.

**Art. 29.- Fraccionamientos sin autorización con fines comerciales-** Quien procediere al fraccionamiento total o parcial con fines comerciales de: predios urbanos; predios que formen parte de las áreas urbanas parroquiales; y, predios que se encuentren en áreas consideradas de expansión urbana sin contar con la autorización de la municipalidad y recibiere u ordenare recibir cuotas o anticipos en especie o en dinero, por concepto de comercialización del mismo, incurrirá en delito de estafa tipificado en el Código Penal.

La municipalidad, de oficio o a petición de parte instaurará el proceso administrativo investigativo, con cuyos resultados de las pruebas practicadas, impondrá las sanciones económicas y administrativas a que hubiere lugar por la vulneración de las ordenanzas municipales. Esto sin perjuicio de presentar directamente la respectiva denuncia ante la Fiscalía Provincial. El GADM-L participará activamente mientras esté en trámite el proceso.

Fraccionamiento.- Los que no se evidencie o que evidentemente supone fraccionamientos, división o desmembración de otro predio.

**Art. 30.- Parte perjudicada.-** El delito tipificado en los artículos que anteceden en el presente Capítulo, podrá ser perseguido por toda persona que se considere perjudicada o por la municipalidad en cuya jurisdicción se hubiere cometido la infracción. Las municipalidades comprendidas dentro de este artículo se considerarán como parte perjudicada.

## DISPOSICIONES GENERALES

**PRIMERA.-** En concordancia con lo establecido en la presente ordenanza y en observancia al informe técnico adjunto en oficio No. 1303-DPP-2013 de diciembre 3 de 2013, suscrito por el Director de Prospectiva y Proyectos del GADM-L, los sectores objeto de regularización mediante el procedimiento de la partición y adjudicación administrativa son los siguientes: **Tejar de Jericó; San Lorenzo; La Libertad; Balcón Universitario; Virgen María; Primavera; Turupamba; Campiña Bajo; y, Shucos.**

**SEGUNDA.-** Si se tratare de regularizar sectores que hayan sido sujeto de fraccionamientos no autorizados por la municipalidad, con o sin fines de lucro, y no fuere posible y se justificare técnicamente la imposibilidad de entregar áreas verdes y comunales, el GADM-L le cargará el valor correspondiente por este concepto, a la/las personas que se las reconozca como las responsables del fraccionamiento. Para ello, los ciudadanos deben colaborar con la municipalidad, otorgando la información del caso.

**TERCERA.-** Los trámites iniciados ante la Secretaría de Tierras correspondientes a predios ubicados en áreas de expansión urbana, con anterioridad a la puesta en vigencia de esta ordenanza, serán tramitados por dicha entidad.

**CUARTA.-** Una vez concluido el proceso de partición y adjudicación administrativa de cada sector consolidado, el GADM-L iniciará un proceso para la regularización de las construcciones existentes, para lo cual el Ejecutivo deberá dictar las disposiciones necesarias.

#### **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

**PRIMERA.-** El Alcalde del GAD Municipal del cantón Loja, en cumplimiento con lo dispuesto en el COOTAD y otras leyes pertinentes, pondrá en conocimiento de la justicia ordinaria, las denuncias correspondientes a los casos de fraccionamientos no autorizados con fines comerciales a fin de que se haga justicia y se sancione a aquellas personas que han negociado con las tierras abusando y poniendo a personas en situación de riesgo.

**SEGUNDA.-** En vista de que el sector “Tejar de Jericó”, ha estado sometido de cierta forma a un proceso de regularización sin poderse concretar, una vez aprobada la presente Ordenanza, cumpliendo con el procedimiento previsto, se iniciará el ejercicio de la potestad administrativa de partición y adjudicación con este sector, para lo cual se tendrá en cuenta toda la documentación que reposa en la administración municipal presentada con anterioridad, y se completará la misma de ser el caso.

**TERCERA.-** A pesar de que sectores como **Punzara Alto, Punzara Grande y Punzara Nogal**, según el informe técnico adjunto en oficio No. 1303-DPP-2013 de diciembre 3 de 2013, suscrito por el Director de Prospectiva y Proyectos del GADM-L, están ubicados dentro del área de influencia, estos también se someten a proceso de regularización mediante el procedimiento de la potestad administrativa de partición y adjudicación por cumplir las exigencias que se exigen para los sectores consolidados.

Es dado en el salón de sesiones del Concejo Municipal de Loja, a los nueve días del mes de enero del año dos mil catorce.

Ing. Jorge Bailón Abad  
ALCALDE DE LOJA

Dr. Fabricio Loján González  
SECRETARIO GENERAL

**RAZÓN:** Dr. Fabricio Loján González, Secretario General del Concejo Municipal de Loja, *CERTIFICA:* que la **ORDENANZA QUE REGULA LA PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN ADMINISTRATIVA DE SECTORES URBANOS CONSOLIDADOS EN EL CANTÓN LOJA**, fue discutida y aprobada en la sesión ordinaria celebrada el veintidós de febrero del año dos mil trece y sesión extraordinaria del catorce de enero del año dos mil catorce, en primer y segundo debates, respectivamente; siendo aprobado su texto en la última fecha; el mismo que es enviado al señor Alcalde, Ing. Jorge Bailón Abad; en tres ejemplares para la sanción u observación correspondiente de conformidad al Artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. Loja, a los diecisiete días del mes de enero del año dos mil catorce.

Dr. Fabricio Loján González  
SECRETARIO GENERAL

**ING. JORGE BAILON ABAD, ALCALDE DE LOJA.-**

Al tenor del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, por haberse cumplido el procedimiento establecido en el mencionado Código Orgánico, **SANCIONO** expresamente su texto y dispongo su promulgación para conocimiento del vecindario lojano.- Loja, a los diecisiete días del mes de enero del año dos mil catorce.

Ing. Jorge Bailón Abad  
ALCALDE DE LOJA