

n°. 037-2016

## **EL CONCEJO MUNICIPAL DE LOJA**

### **CONSIDERANDO:**

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en su Artículo 264, numeral 1, manifiesta: 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, el numeral 9, indica: Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales. Y numeral 14, inciso segundo, establece: En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas cantonales.

Que, el Artículo 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 Artículo 481.1 del COOTAD, señala: Por excedentes de un terreno de propiedad privada se entiende a aquellas superficies que forman parte de terrenos con linderos consolidados, que superan el área original que conste en el respectivo título de dominio al efectuar una medición municipal por cualquier causa, o resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, por errores de cálculo o de medidas. En ambos casos su titularidad no debe estar en disputa. Los excedentes que no superen el error técnico de medición, se rectificarán y regularizarán a favor del propietario del lote que ha sido mal medido, dejando a salvo el derecho de terceros perjudicados. El Gobierno Autónomo Descentralizado distrital o municipal establecerá mediante ordenanza el error técnico aceptable de medición y el procedimiento de regularización.

Si el excedente supera el error técnico de medición, los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos expedirán la ordenanza para regular la forma de adjudicación y precio a pagar tomando como referencia el avalúo catastral y las condiciones socio económicas del propietario del lote principal.

Que el literal c) del artículo 54 del COOTAD, manifiesta que el GADM Loja: Establecerá 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, es indispensable dar una solución a los propietarios de bienes inmuebles urbanos y rurales cuyas superficies que constan en escrituras difieren de la realidad física actual, por errores que arrastran desde la celebración de los instrumentos de transferencia de la

propiedad o el inicio de los procesos de lotización, urbanización o conformación de las áreas de terreno con fines habitacionales.

Que, los excedentes o diferencias de áreas de terreno no devienen únicamente de error de medición, sino de la falta de precisión de los términos en los que convinieron las partes realizar las transferencias de dominio de bienes inmuebles.

Que, la precisión de los resultados de toda medición puede verse afectada por factores naturales, causados por variaciones meteorológicas; instrumentales, que obedecen a la imperfección de los instrumentos de medición; o, personales, derivados de las limitaciones de quien realiza la medición.

Que, es necesario adecuar las normas establecidas con las realidades que se presentan al momento de su aplicación, con el fin de atender en forma oportuna y adecuada los requerimientos de los propietarios; y,

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; que determina el literal a) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en concordancia con el artículo 322 del mismo cuerpo legal.

En uso de sus atribuciones legales,

### **EXPIDE:**

La siguiente

## **ORDENANZA QUE REGULA LA ADJUDICACIÓN DE EXCEDENTES EN PREDIOS URBANOS O RURALES DEL CANTÓN LOJA**

### **Título I**

#### **Finalidad y objeto**

**Artículo 1.- Objeto.-** La presente Ordenanza regula el proceso de adjudicación de excedentes en predios con linderos consolidados, en los términos del Artículo 481.1 del COOTAD.

**Artículo 2.- Definiciones.-** Se entiende por excedentes o diferencias provenientes de errores de medición, aquellas superficies de terreno que superen el error técnico aceptable de medición del área original que conste en el respectivo título y que se determinen al efectuar una medición posterior, practicada por autoridad competente, o planimetría

georreferenciada presentada por el solicitante, o cualquier otra causa que genere estas diferencias.

## **Título II Procedimiento**

**Artículo 3.- Determinación de linderos.-** Para la determinación de los linderos se deberá contar con un Certificado historiado y linderado del Registro de la Propiedad; además se podrán considerar tanto los elementos físicos permanentes existentes en el predio, como muros, cerramientos y similares; elementos naturales existentes, como quebradas, taludes, espejos de agua o cualquier otro accidente geográfico.

**Artículo 4.- Autoridad administrativa competente.-** La Dirección de Planificación, a través de la Jefatura de Avalúos y Catastros, es la autoridad administrativa competente para el proceso de regularización de excedentes o disminuciones provenientes de errores de medición.

**Artículo 5.- Procedimiento.-** Determinado el excedente vía resolución administrativa, emitida por la autoridad administrativa competente si hubiere sido objeto de apelación, se seguirá el siguiente procedimiento:

**5.1.- Iniciativa.-** La iniciativa para la regularización de excedentes o disminuciones podrá provenir directamente del propietario o de oficio, a través de la autoridad administrativa competente. En caso de que la iniciativa provenga del propietario, el trámite iniciará ante la Jefatura de Avalúos y Catastros con la presentación del formulario de solicitud acompañado de los requisitos documentales establecidos en dicho formulario, específicamente aquellos que acrediten lo siguiente:

- a) La identificación y representación del solicitante;
- b) La propiedad del inmueble de que se trate;
- c) Encontrarse al día en el cumplimiento de obligaciones con la Municipalidad;
- d) Levantamiento planimétrico georreferenciado del terreno o Levantamiento topográfico de SIGTIERRAS.

**5.2.- Notificación.-** Cuando a juicio de la Municipalidad se requiera proceder a la regularización de excedentes o disminuciones, la iniciativa de la regularización le corresponde a la Jefatura de Avalúos y Catastros, que deberá notificar previamente al propietario para que sea éste, quien inicie el proceso. En caso de negativa expresado de ausencia de respuesta en el término de quince días, se notificará con el inicio del expediente de oficio, para lo cual se requerirá al propietario la presentación de la información técnica de sustento.

Para efectos de notificación colectiva a los propietarios y sin perjuicio de realizar la misma en sus domicilios conocidos, podrá notificárseles en forma

colectiva por la prensa, a través de tres publicaciones en uno de los diarios de mayor circulación del cantón Loja.

**5.3.- Informe Previo.-** Previamente a la resolución, se elaborará un informe de obligatoria expedición, dentro del procedimiento de regularización de excedentes a iniciativa del GAD Municipal de Loja, a través del Departamento de Avalúos y Catastros; que determinará lo siguiente:

- a) La superficie del excedente o disminución;
- b) El valor del metro cuadrado de terreno se lo considerará de acuerdo al precio que consta en el Avalúo Catastral;
- c) El valor del precio de adjudicación del excedente, de conformidad con lo previsto en esta Ordenanza.
- d) El aumento o reducción del valor del terreno se lo considerará por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes.
- e) Para el caso de disminuciones, en el informe constará solamente el requisito establecido en la letra a) del presente artículo.

**Artículo 6.- Resolución de la Autoridad Administrativa Competente.-**

6.1.- Para efectos de la regularización de excedentes o diferencias, la Autoridad Administrativa Competente emitirá la correspondiente resolución, la cual dispondrá la Adjudicación de los excedentes.

En este caso, la resolución emitida por la Autoridad Administrativa Competente constituirá el documento habilitante para la adjudicación del excedente del predio.

6.2.- Expedida la resolución, se emitirán los títulos de crédito correspondientes por el valor de la tasa por servicios y trámites administrativos, que en este caso será equivalente al 5% del salario básico unificado, en caso de que no supere el Error Técnico Aceptable de Medición.

El peticionario asume responsabilidad civil o penal en caso de inducir engaño al municipio causando perjuicio a terceros.

Sobre la resolución de adjudicación se podrá interponer recurso de revisión de acuerdo al Artículo 411 del COOTAD.

**Artículo 7.- Error técnico.-** El error técnico aceptable de medición (ETAM) se fija así:

- a) **Predios urbanos:** seis por ciento (6%).

**b) Predios rústicos:** quince por ciento (15%).

**Artículo 8.- Descuentos.-** Por tratarse de iniciativa del propietario, y garantizando el derecho a la propiedad, al valor del precio de adjudicación del excedente constante en el informe respectivo se aplicará la siguiente tabla de descuentos:

Rango	Valor del precio de adjudicación del excedente		Descuento	% a Pagar
	Desde	Hasta		
1	\$ 1.00	\$ 10,000.00	95%	5%
2	\$ 10,000.01	\$ 30,000.00	90%	10%
3	\$ 30,000.01	\$ 50,000.00	85%	15%
4	\$ 50,000.01	\$ 150,000.00	80%	20%
5	\$ 150,000.01	\$ 250,000.00	75%	25%
6	\$ 250,000.01	\$ En adelante	60%	40%

El valor del precio a pagar por adjudicación del excedente no podrá superar el valor de \$ 100.000.00.

**Artículo 9.- Condición del título de propiedad.-** Solo podrán ser adjudicados los excedentes o diferencias de áreas, que tengan como antecedente título de dominio debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad.

**Artículo 10.- Inscripción de la resolución de adjudicación.-** La resolución de adjudicación servirá de justo título, el beneficiario/a, quien procederá a protocolizarla en una Notaría e inscribirla en el Registro de la Propiedad del Cantón.

**Artículo 11.- Catastro de los terrenos.-** Al momento de expedir la resolución de adjudicación, la Jefatura de Avalúos y Catastros procederá a registrar este hecho y actualizar los datos correspondientes sobre del bien inmueble.

#### **DISPOSICIONES GENERALES.-**

**PRIMERA.-** Quedarán exentas del pago las Instituciones del sector público.

**SEGUNDA.-** Adicional a lo establecido en la tabla de descuentos de la presente ordenanza, las personas de la tercera edad y personas con discapacidad debidamente justificada, se beneficiarán de los descuentos establecidos en las leyes correspondientes.

**DISPOSICIONES TRANSITORIAS.-**

**PRIMERA.-** La Dirección Financiera Municipal dispondrá de los fondos necesarios para la difusión, instrumentación y ejecución de la presente ordenanza, gestión que la realizará en coordinación con la Secretaría de Comunicación.

**SEGUNDA.-** Encárguese a la Jefatura de Avalúos y Catastros la implementación, elaboración de formularios y aplicativos informáticos para la correcta aplicación de la presente ordenanza.

**TERCERA.-** Todos los trámites de adjudicación de excedentes en predios urbanos o rurales del cantón Loja que se encuentran pendientes en las diferentes dependencias municipales, se someterán a lo dispuesto en la presente ordenanza.

**DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA.-** Se deroga la disposición general tercera de la ordenanza Nro. 03-2014.

La presente ordenanza entrará en vigencia una vez sancionada, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dada en el salón del Cabildo a los dieciocho días del mes de febrero del año dos mil dieciséis.

Dr. José Bolívar Castillo Vivanco  
**ALCALDE DE LOJA**

Lcda. Alicia Macas Rodríguez  
**SECRETARIA GENERAL ENC.**

**RAZÓN: Lcda. Alicia Macas Rodríguez, Secretaria General del Concejo Municipal de Loja Encargada, CERTIFICA:** que la **ORDENANZA QUE REGULA LA ADJUDICACIÓN DE EXCEDENTES EN PREDIOS URBANOS O RURALES DEL CANTÓN LOJA**, fue discutida y aprobada en las sesiones ordinarias del once de junio del año dos mil quince y dieciocho de febrero del año dos mil dieciséis, respectivamente; siendo aprobado su texto en la última fecha; el mismo que es enviado al señor alcalde Dr. José Bolívar Castillo Vivanco; 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 veintidós días del mes de febrero del año dos mil dieciséis.

Lcda. Alicia Macas Rodríguez  
**SECRETARIA GENERAL ENCARGADA**

Dr. José Bolívar Castillo Vivanco, 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 la **ORDENANZA QUE REGULA LA ADJUDICACIÓN DE EXCEDENTES EN PREDIOS URBANOS O RURALES DEL CANTÓN LOJA** y dispongo su promulgación para conocimiento del vecindario lojano.- Loja, a los veintidós días del mes de febrero del año dos mil dieciséis.

Dr. José Bolívar Castillo Vivanco  
**ALCALDE DE LOJA**

Proveyó y firmó la ordenanza que antecede el Dr. José Bolívar Castillo Vivanco, Alcalde de Loja; ordenándose la ejecución y publicación en el Registro Oficial de la **ORDENANZA QUE REGULA LA ADJUDICACIÓN DE EXCEDENTES EN PREDIOS URBANOS O RURALES DEL CANTÓN LOJA**.- Loja, a los veintidós días del mes de febrero del año dos mil dieciséis. - **LO CERTIFICO.**

Lcda. Alicia Macas Rodríguez  
**SECRETARIA GENERAL ENCARGADA**