



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
DEL CANTÓN SOZORANGA
ALCALDÍA**

Telef. (07) 2660-114 – (07) 2660- 135
Sozoranga – Loja – Ecuador



**RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES
QUE SUPERAN EL ERROR TÉCNICO DE MEDICIÓN Nro. 004-A-GADCS-2023**

Lcdo. Orli Renán Flores Guerrero

**ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN
SOZORANGA**

CONSIDERANDO:

Que, el primer inciso del Art. 1 de la Constitución de la República del Ecuador que en adelante se la denominará por sus siglas C.R.E., instituye que: *"EI Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia social (...) Se organiza en forma de república y se gobierna de manera descentralizada..."*;

Que, el numeral 23 y 26 del Art. 66 C.R.E., establece: *"Se reconoce y garantizará a las personas: 23. El derecho a dirigir quejas y peticiones individuales y colectivas a las autoridades y a recibir atención o respuestas motivadas... 26. El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental..."*;

Que, el Art. 238 C.R.E., determina que: *"Los gobiernos Autónomos Descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera..."*;

Que, la C.R.E., en su Art. 264, establece que, en el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, los gobiernos municipales expedirán ordenanzas cantonales;

Que, el Código Civil en el Art. 702 señala que se efectuará la tradición del dominio de bienes raíces por la inscripción del título en el libro correspondiente del Registro de la Propiedad. De la misma manera se efectuará la tradición de los derechos de usufructo o de uso, de habitación o de servidumbre constituidos en bienes raíces, y del derecho de hipoteca. Acerca de la tradición de las minas se estará a lo prevenido en las leyes especiales respectivas;

Que, el Código Civil en el Art. 703 determina la inscripción del título de dominio y de cualquier otro de los derechos reales mencionados en el artículo precedente, se hará en el registro del cantón en que esté situado el inmueble; y si éste, por su situación, pertenece a varios cantones, deberá hacerse la inscripción en el registro de cada uno de ellos. Si el título es relativo a dos o más inmuebles, deberá inscribirse en los registros cantonales a que, por su situación, pertenecen los inmuebles. Si por un acto de partición se adjudican a varias personas los inmuebles o parte de los inmuebles que antes se poseían proindiviso, el acto de partición, en lo relativo a cada inmueble o cada parte adjudicada, se inscribirá en el cantón o cantones a que por su situación corresponda dicho inmueble o parte;

Que, El Código Civil en el Art. 1771 prevé que un predio rústico puede venderse con relación a su cabida, o como especie o cuerpo cierto. Se vende con relación a su cabida, siempre que ésta se exprese de cualquier modo en el contrato; salvo que las partes declaren que no entienden hacer diferencia en el precio, aunque la cabida real resulte mayor o menor que la que expresa el contrato. Es indiferente que se fije directamente un precio total, o que éste se deduzca de la cabida o número de medidas que se expresan, y del precio de cada medida. Es asimismo indiferente que se exprese una cabida total o las cabidas de las varias porciones de diferentes calidades y precios



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN SOZORANGA ALCALDÍA

Telef. (07) 2660-114 – (07) 2660- 135
Sozoranga – Loja – Ecuador



que contenga el predio, con tal que de estos datos resulte el precio total y la cabida total;

Que, la letra h) del Art. 41 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante COOTAD), establece desarrollar planes y programas de vivienda de interés social en el área rural de la provincia, respetando el lote mínimo y demás normativa urbanística del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano;

Que, las letras b) y c) del Art. 54 del COOTAD, dice que, entre otras, son funciones de los gobiernos autónomos descentralizados municipales, diseñar e implementar políticas de promoción y construcción de equidad e inclusión en sus territorios, así como establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinarán las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal;

Que, la letra c) del Art. 436 del COOTAD, determina que, mediante resolución administrativa de partición y adjudicación, debidamente motivada, se procederá a la reconfiguración, partición y adjudicación de los lotes correspondientes a favor de los copropietarios en función del lote mínimo establecido por la municipalidad o distrito metropolitano, en los términos dispuestos en el informe técnico definitivo. Los lotes se registrarán en los correspondientes catastros, con todos los efectos legales;

Que, el COOTAD, estipula en su Art. 481.1, que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano, establecerá mediante ordenanza, el procedimiento de regularización de las superficies que forman parte de terrenos con linderos consolidados, que superan o son faltantes de aquellas áreas originales que constan en el respectivo título de transferencia de dominio de los terrenos privados, que se originan por errores de cálculo o de medidas y que se han detectado al efectuar una medición por cualquier causa o son resultado de la diferencia entre una medición anterior y la última practicada; que así mismo determinará el error técnico aceptable de medición;

Que, el Art. 24 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Ocupación del Suelo, define a la ocupación del suelo como la distribución del volumen edificable en un terreno en consideración de criterios como altura, dimensionamiento y localización de volúmenes, forma de edificación, retiros y otras determinaciones de tipo morfológicos. La ocupación de suelo será determinada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos mediante su normativa urbanística que comprenderá al menos el tope mínimo, los coeficientes de ocupación, aislamientos, volumetrías y alturas, conforme lo establecido en esta Ley;

Que, la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, publicada en el Primer Suplemento del Registro Oficial N°711, del 14 de marzo de 2016, en su disposición reformativa segunda sustituye el segundo inciso del Art. 481.1 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, eliminando la facultad de adjudicación y precio a pagar en los casos de excedentes que superen el error técnico de medición que preveía el ahora inciso reformado; estableciéndose el siguiente texto: Si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. Situación que se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad



**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
DEL CANTÓN SOZORANGA
ALCALDÍA**

**Telef. (07) 2660-114 - (07) 2660- 135
Sozoranga - Loja - Ecuador**



ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, la misma que se protocolizará e inscribirá en el respectivo registro de la propiedad;

Que, el Procurador General del Estado en respuesta mediante Oficio No. 08821 de 17 de julio 2012, señala: *"Del análisis jurídico que precede, con respecto a sus consultas se concluye que el inciso final del artículo 481 del Código Orgánico de Organización Territorial autonomía y descentralización, se debe aplicar para la determinación y enajenación de excedentes, provenientes de error en la medición y/o nueva medición técnica, respecto de inmuebles urbanos y rurales, cuyos títulos se hubieren otorgado e inscrito antes o después de la vigencia del COOTAD, sin que aquello contravenga el principio de irretroactividad establecido en el artículo 7 del Código Civil, en virtud de que los excedentes se determinan a la fecha en que la diferencia de superficie sea detectada por la municipalidad y no respecto a la fecha en que se hubiere instrumentado la adquisición del inmueble e inscrito el respectivo título";*

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, es indispensable facilitar la rectificación y regularización de terrenos de propiedad privada ubicados en la zona urbana y parroquias rurales del cantón Sozoranga, cuyas superficies que constan en escrituras, difieren de la realidad física actual, por errores que se 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, es responsabilidad del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Sozoranga, la gestión sobre el espacio territorial, planificar e impulsar el desarrollo físico del cantón en su área urbana y rural; definir normas generales sobre la generación, uso y mantenimiento de la información gráfica del territorio en cada uno de los bienes inmuebles existentes en el cantón;

Que, el Art. 98 del Código Orgánico Administrativo - COA, establece que: *"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 Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Sozoranga, mantiene vigente la "ORDENANZA QUE DETERMINA EL PROCESO DE RECTIFICACIÓN Y REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE TERRENOS DE PROPIEDAD PÚBLICA Y PRIVADA UBICADOS EN EL SECTOR URBANO Y RURAL, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN DEL LOTE MÍNIMO EN SUELO URBANO Y RURAL DEL CANTÓN SOZORANGA", publicada en el Registro Oficial, Edición Especial Nro. 710, de fecha, jueves 10 de enero del 2019, dentro de esta normativa establece el proceso de rectificación y regularización por excedentes o diferencias de terrenos de propiedad privada ubicados en el sector urbano y rural, así como la determinación del lote mínimo en suelo urbano y rural en la jurisdicción del cantón Sozoranga, en el presente trámite es aplicable los Arts.; 2, 4, 5, 9, 13, y 17, de la referida Ordenanza;

Que, mediante formulario de solicitud Nro. 000008547, de fecha 24 de abril del 2023, suscrito por la Sr. FÉLIX AGUSTÍN SALAZAR JARAMILLO, portadora de la cedula de ciudadanía Nro. 110144251-3, peticionario, quien solicita al Alcalde de ese entonces



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
DEL CANTÓN SOZORANGA
ALCALDÍA**

**Telef. (07) 2660-114 – (07) 2660- 135
Sozoranga – Loja – Ecuador**



para que autorice al Arq. Jimmy Torres Guerrero, Director de Planificación del GADCS en esa fecha, la aprobación y rectificación del plano sobre el levantamiento planimétrico del terreno denominado POTRERO O FINCA SUSUCO, ubicado en el barrio en el sector RURAL, sitio "SUSUCO" de la parroquia y cantón Sozoranga, para lo cual, adjunta los requisitos, establecidos en la ordenanza aplicable para este proceso;

Que, dentro del expediente con formulario de solicitud Nro. 000008547, de fecha 24 de abril del 2023, presentada a la Dirección de Procuraduría Sindica de la Administración anterior del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Sozoranga, se desprenden los siguientes documentos: **a).** Formulario de Solicitud Nro. 000008547, de fecha 24 de abril del 2023, suscrito por el Sr. Félix Agustín Salazar Jaramillo, con cedula de ciudadanía Nro. 110144251-3; **b).** Copias de documentos personales del peticionario; **c).** Copia notariada de la Escritura Pública, celebrada en la Notaría Segunda del Cantón Calvas, ante la Notario Sr. Francisco Gonzaga Berrú, de fecha 17 de octubre de 1994; **d).** INFORME Nro. 012-ED-DP-GADCS-2023, de fecha 26 de abril del 2023, suscrito por el Arq. Jimmy Torres Guerrero, Director de Planificación; de la administración anterior **e).** Dos ejemplares originales del Levantamiento Planimétrico e Informe de Nueva Linderación, del terreno denominado "POTRERO O FINCA SUSUCO", ubicado en el sector RURAL, sitio "SUSUCO", de la parroquia y cantón Sozoranga, elaborados por un profesional Arquitecto (REG-SENESCYT 141-2018-1936517) y aprobado por el Arq. Jimmy Torres Guerrero, Director de Planificación de ese entonces, con fecha 26 de abril del 2023; **f).** Comprobantes de pago de: Impuesto Predial, de fecha 03 de marzo del 2023 - Servicios y Trámites Administrativos Rurales; e, Inspección de Terreno, de fecha 28 de abril del 2023; **g).** Certificado de no adeudar a la Municipalidad, de fecha 18 de abril del 2022, a nombre del peticionario; **h).** Certificado de Avalúos y Catastros, de actualización del Registro Catastro Rural, de fecha 10 de mayo del 2023; **i).** Certificado, con fecha 31 de mayo del 2023, suscrito por el Arq. Jhonatan Asdrúval Solano Merino, Director de Planificación, con el que garantiza que el presente proceso de RECTIFICAR Y REGULAR por EXCEDENTES **NO** afecta al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Sozoranga, ni se encuentra perjudicado por proyecto alguno; **j).** En el expediente consta el Certificado No. 143, de fecha 29 de diciembre del 2022, firmado por el Registrador de la Propiedad (E) del Cantón Sozoranga, con el que certifica haber revisado el archivo físico que reposa en ésta dependencia, y se constata que a nombre de los Conyugues Señores FÉLIX AGUSTÍN SALAZAR JARAMILLO Y ADELAIDA TERESA VEGA ARROBO, se encuentra inscrito el potrero o finca Susuco, ubicado en la parroquia y cantón Sozoranga, adquirido por compra venta al Señor: GREGORIO VEGA CELI Y CARMELINA ARROBO ROMAN, mediante escritura pública, celebrada en la Notaría Segunda del cantón Calvas, ante el Notario Señor Francisco Gonzaga Berrú, el día 17 de octubre de 1994, e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Sozoranga, con el número 659 del Registro y 659 del Repertorio, de fecha 18 de abril de 1995. Se especifica los linderos del terreno referido con una cabida de 30 hectáreas aproximadamente, dejando constancia que en la actualidad no se especifica linderos y dimensiones precisos del predio. Con estas consideraciones, es necesario dejar constancia, que, dentro de los documentos referidos y emitidos desde las diferentes direcciones y unidades de la Institución Municipal, se encuentran las características e individualidad del bien inmueble materia de la presente regularización de excedentes que superan el error técnico de medición;



**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
DEL CANTÓN SOZORANGA
ALCALDÍA**

**Telef. (07) 2660-114 – (07) 2660- 135
Sozoranga – Loja – Ecuador**



Que, los titulares del Registro de la Propiedad, Dirección de Planificación, Dirección de Procuraduría Sindica y Jefe de Avalúos y Catastro del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Sozoranga, han remitido sus respectivos informes técnicos y legales, de manera favorable al Sr. SALAZAR JARAMILLO FÉLIX AGUSTÍN, portador de la cedula de ciudadanía Nro. 110144251-3, peticionario, indicando que la regularización de excedentes que superan el error técnico de medición, detectado con la nueva medición e inspección realizada al terreno materia del presente trámite, SI cumple, con los requisitos establecidos en la **"ORDENANZA QUE DETERMINA EL PROCESO DE RECTIFICACIÓN Y REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE TERRENOS DE PROPIEDAD PUBLICA Y PRIVADA UBICADOS EN EL SECTOR URBANO Y RURAL, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN DEL LOTE MÍNIMO EN SUELO URBANO Y RURAL DEL CANTÓN SOZORANGA"**, publicada en el Registro Oficial, Edición Especial Nro. 710, de fecha, jueves 10 de enero del 2019, en concordancia con el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), y demás leyes conexas, por lo tanto se debe emitir la correspondiente resolución administrativa, por parte de la Máxima Autoridad del GAD del cantón Sozoranga; y,

En ejercicio de las facultades legales y constitucionales de conformidad a la **"ORDENANZA QUE DETERMINA EL PROCESO DE RECTIFICACIÓN Y REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE TERRENOS DE PROPIEDAD PÚBLICA Y PRIVADA UBICADOS EN EL SECTOR URBANO Y RURAL, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN DEL LOTE MÍNIMO EN SUELO URBANO Y RURAL DEL CANTÓN SOZORANGA"**.

RESUELVE:

Art. 1.- Rectificar y regularizar el excedente de terreno en el área rural, que si supera el error técnico de medición, detallado en el Informe Nro. 012-ED-DP-GADCS-2023, de fecha 26 de abril del 2023, suscrito por el Arq. Jimmy Torres Guerrero, Director de Planificación, de ese entonces, consistente en una cabida de **SEIS CON 0098/10000 HECTÁREAS (6.0098HA)** comparado con lo determinado en la escritura, existe un(a) **DIFERENCIA de VEINTE Y TRES CON 9902/10000 HECTÁREAS (23.9902HA)** lo que representa el **TRESCIENTOS NOVENTA Y NUEVE PUNTO DIECIOCHO** por ciento. **(399,18%)** de error técnico de medición del terreno denominado **"POTRERO O FINCA SUSUCO"**, de propiedad del señor: **SALAZAR JARAMILLO FÉLIX AGUSTÍN Y VEGA ARROBO ADELAIDA TERESA**, ubicado en el barrio en el sector RURAL, sitio **"SUSUCO"** de la parroquia y cantón Sozoranga, provincia de Loja, situación derivada del análisis de la escritura pública celebrada en la Notaria Segunda del cantón Calvas ante el Notario Señor Francisco Gonzaga Berrù el día 17 de octubre de 1994, e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Sozoranga, con el número 659 del Registro y 659 del Repertorio, de fecha 18 de abril de 1995.

Art. 2.- Como producto de la rectificación y regularización del excedente del terreno de propiedad de los(as) señores(as): **SALAZAR JARAMILLO FÉLIX AGUSTÍN Y VEGA ARROBO ADELAIDA TERESA**, según el certificado del Registro de la Propiedad del Cantón Sozoranga; y, de conformidad al Informe Nro. 012-ED-DP-GADCS-2023, de fecha 26 de abril del 2023, emitido por el Director de Planificación; de la administración anterior, los linderos de este inmueble son los siguientes:

RESUMEN INFORME DE LINDERACIÓN (CUERPO 1)



**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
DEL CANTÓN SOZORANGA
ALCALDÍA**

Telef. (07) 2660-114 - (07) 2660- 135
Sozoranga - Loja - Ecuador



NORTE	Con extensión de 183.71 m, del punto 01 hasta el punto 09 colinda con franja de protección Quebrada "la Tuna"
ESTE	Con extensión de 188.62 m, del punto 09 hasta el punto 17 colinda con vía Pública a Sozoranga
SUR	Con extensión de 23.29 m, del punto 17 hasta el punto 19 colinda con franja de protección quebrada "Sin nombre"
OESTE	Con extensión de 106.10 m, del punto 19 hasta el punto 01 colinda con Franja de protección Quebrada "Sin Nombre"
SUPERFICIE = 0.9813 HECTÁREAS	

RESUMEN INFORME DE LINDERACIÓN (CUERPO 2)	
NORTE	Con extensión de 156.17 m, del punto 23 hasta el punto 30 colinda con franja de protección Quebrada "la Tuna".
ESTE	Con extensión de 210.59 m, del punto 30 hasta el punto 35 colinda con propiedad del Sr. Palacios Ruiz Edgar Rigoberto.
SUR	Con extensión de 285.97 m, del punto 35 hasta el punto 46 colinda con Franja de Protección Quebrada "Sin nombre"
OESTE	Con extensión de 230.21 m, del punto 46 hasta el punto 23 colinda con vía Pública a Sozoranga
SUPERFICIE = 5.0285 HECTÁREAS	

Art. 3.- Autorizar, se protocolice e inscriba en el Registro de la Propiedad del Cantón Sozoranga, la presente resolución administrativa, anexando los siguientes documentos: Planimetría, Certificado de Avalúos y Catastros, Informe Técnico e Informe Jurídico como habilitantes del proceso, dejando a salvo el derecho de terceros a iniciar procesos legales de considerarlo pertinente.

Art. 4.- Notificación. - Por medio de Secretaría General, procédase a realizar la notificación de la presente resolución administrativa a la Dirección de Planificación, Procuraduría Sindica, Jefe de Avalúos y Catastros, Registro de la Propiedad y a la parte interesada, para su cumplimiento y el trámite correspondiente.

Dado y firmado en la Alcaldía del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Sozoranga, el 01 de junio del año 2023.


Lcdo. Orli Renán Flores Guerrero
ALCALDE DEL CANTÓN SOZORANGA

