

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

- **Cantón Ambato: De reforma vial de la calle Colorado entre Alaska y Delaware y de la calle Delaware desde la calle Carolina del Sur hasta la curva de retorno ubicada en la coordenada UTM WGS84 17S X: 762660,76, Y: 9854903,83 del cantón Ambato, provincia de Tungurahua** 2
- **Cantón Cascales: Que expide la tercera reforma a la Ordenanza de presupuesto para el ejercicio fiscal del año 2024** 8
- 006-2024 Cantón Machala: Que reforma la Ordenanza para la formación y administración de la información predial; determinación del avalúo de la propiedad; y determinación del impuesto predial de los bienes inmuebles urbanos y rurales, bienio 2024 - 2025** 15
- **Cantón Salinas: Reformatoria de la Ordenanza sustitutiva de tasas por servicios técnicos y administrativos** 23
- **Cantón Salinas: Reformatoria de la Ordenanza para la aprobación de las normas urbanísticas del Plan de Uso y Gestión del Suelo** 32
- **Cantón San Juan Bosco: Que reforma a la Ordenanza de aprobación de la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial; y Plan de Uso y Gestión del Suelo** 44
- **Cantón Zamora: De reforma parcial a la Ordenanza que determina y regula el uso y ocupación del suelo** 48

ORDENANZA PROVINCIAL:

- **Gobierno Provincial del Azuay: Para la promoción del turismo y apoyo a los portadores de saberes artesanales, en el Marco del Festival de Artesanías de América (FAAM)** 59

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

- **Cantón Ambato: De reforma vial de la calle Colorado entre Alaska y Delaware y de la calle Delaware desde la calle Carolina del Sur hasta la curva de retorno ubicada en la coordenada UTM WGS84 17S X: 762660,76, Y: 9854903,83 del cantón Ambato, provincia de Tungurahua** 2
- **Cantón Cascales: Que expide la tercera reforma a la Ordenanza de presupuesto para el ejercicio fiscal del año 2024** 8
- 006-2024 Cantón Machala: Que reforma la Ordenanza para la formación y administración de la información predial; determinación del avalúo de la propiedad; y determinación del impuesto predial de los bienes inmuebles urbanos y rurales, bienio 2024 - 2025** 15
- **Cantón Salinas: Reformatoria de la Ordenanza sustitutiva de tasas por servicios técnicos y administrativos** 23
- **Cantón Salinas: Reformatoria de la Ordenanza para la aprobación de las normas urbanísticas del Plan de Uso y Gestión del Suelo** 32
- **Cantón San Juan Bosco: Que reforma a la Ordenanza de aprobación de la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial; y Plan de Uso y Gestión del Suelo** 44
- **Cantón Zamora: De reforma parcial a la Ordenanza que determina y regula el uso y ocupación del suelo** 48

ORDENANZA PROVINCIAL:

- **Gobierno Provincial del Azuay: Para la promoción del turismo y apoyo a los portadores de saberes artesanales, en el Marco del Festival de Artesanías de América (FAAM)** 59



REFORMA PARCIAL A “LA ORDENANZA QUE DETERMINA Y REGULA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN ZAMORA”

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

La Constitución de la República del Ecuador, determina que los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiaridad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana; asimismo, la misma Ley Suprema determina que los gobiernos autónomos descentralizados tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.

La Constitución de la República del Ecuador, garantiza el derecho de las personas a la propiedad, en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental, además dispone que el derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas. Así como también determina que el Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental.

La misma Ley Superior dispone que las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución.

El Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Zamora, con fecha trece de septiembre de dos mil veintiuno, aprobó “LA ORDENANZA QUE DETERMINA Y REGULA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN ZAMORA”, misma que fue sancionada por el señor alcalde con fecha 16 de septiembre de 2021 y finalmente publicada en Registro Oficial Edición Especial Nro. 1744 con fecha 10 de noviembre de 2021, encontrándose vigente hasta la presente fecha.

En la Ordenanza que Determina y Regula el Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Zamora, en el contenido de la tabla 23 del Art. 138 establece que los terrenos ubicados en el sector rural, la dimensión del fraccionamiento agrícola debe ser mínimo una hectárea.

En la actualidad existe una gran cantidad de propietarios de terrenos rurales, quienes no pueden entregar un área inferior a 1 hectárea a favor de sus descendientes, con la finalidad de constituir una Unidad Productiva Familiar, que les sirva de sustento y como una unidad básica de producción agraria. Por lo que, surge la necesidad de que sus peticiones sean analizadas desde el punto de vista técnico y legal, lo cual conlleva a plantear una reforma a la Ordenanza vigente.

Otro de los aspectos importantes que requieren análisis para plantear una reforma a la Ordenanza es en cuanto a la autorización municipal o informe favorable del Concejo Municipal, tanto para las particiones judiciales y extrajudiciales, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, señala que, en el caso de partición judicial de inmuebles, los jueces ordenarán que se cite con la demanda a la municipalidad del cantón o distrito

metropolitano y no se podrá realizar la partición sino con informe favorable del respectivo concejo. Si de hecho se realiza la partición, será nula. En el caso de partición extrajudicial, los interesados pedirán al gobierno municipal o metropolitano la autorización respectiva, sin la cual no podrá realizarse la partición.

En la Ordenanza que Determina y Regula el Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Zamora, en el Art. 270 establecen los requisitos que las personas deben cumplir para las Particiones Extrajudiciales, misma que también son aplicables a las Particiones Judiciales. *Existen varias peticiones de personas particulares, abogados externos y notarios públicos quienes se refieren específicamente a las particiones Extrajudiciales, dentro del cual sostienen que en algunos casos no se requeriría el Juicio de Inventario por ser un acto voluntario entre los coasignatarios y/o herederos, sostiene que en estos casos exigir el cumplimiento de este requisito atenta contra la seguridad jurídica y el derecho constitucional al acceso a la propiedad, más aún cuando existen muchos Municipios del país no exigen estos requisitos, entre estos el cantón Loja, y de Zamora Chinchipe, casi la mayoría de Municipios, con la excepción del GAD Municipal del cantón Zamora.*

Al respecto, es importante citar el pronunciamiento de la Corte Nacional de Justicia quienes a través de una Absolución de Consulta/criterio no vinculante que lo realizan mediante oficio Nro. 059-CPJL-P, de fecha 21 de julio de 2021, quienes de forma clara y precisa indican que en el caso de la partición extrajudicial, al existir acuerdo de las partes que tienen la libre disposición de sus bienes, quienes declaran en el acuerdo cuáles son los bienes y su valor a ser objeto de la partición, no es necesario un inventario judicial, salvo el caso que la ley lo exija. Además, la norma del artículo 18 numeral 37 de la Ley Notarial establece que son requisitos para proceder a la partición extrajudicial: 1.- La petición. 2.- El reconocimiento de firma de los solicitantes. 3.- Los documentos que acrediten la propiedad del causante sobre los bienes.

Finalmente, el Art. 273 de la Ordenanza que Determina y Regula el Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Zamora, en la parte pertinente determina los requisitos que deben cumplir los propietarios de terrenos sea en el área urbana y rural para aprobación de un trámite de rectificación y regularización, quienes en varias peticiones han señalado que el requisitos estipulado en el literal g), en algunos casos no se ajusta a la realidad de convivencia con sus colindantes; y que por el cumplimiento de dicho requisito se ven imposibilitados de acceder a este trámite cuando por circunstancias ajenas a su voluntad no pueden cumplir con este requisito, por lo que sugiere una reforma que se les permita a través del trámite administrativo, sin perjudicar y dejando a salvo el derecho de terceras persona poder acceder su derecho a la propiedad siendo un deber primordial del Estado, por cuanto es derecho constitucional.

Con estos antecedentes, es necesario reformar la Ordenanza que Determina y Regula el Uso del Suelo en el cantón Zamora, con la finalidad de que todas las personas del cantón Zamora, puedan acceder y disponer de sus bienes, enmarcados en los lineamientos de nuestro ordenamiento jurídico, garantizando de alguna manera mejorar la calidad de vida de las personas.

EL CONCEJO MUNICIPAL DE ZAMORA

CONSIDERANDO:

Que, el Art. 66 numera 26 de la Constitución de la República del Ecuador, determina que el estado reconoce y garantiza: *“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, entre otras medidas”*.

Que, el Art. 226 de la Constitución de la República del Ecuador, señala lo siguiente: *“...Art. 226.- Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución”*.

Que, el Art. 240 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que: *“Los gobiernos autónomos descentralizados cantonales tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales ...”*.

Que, el Art. 241 de la Constitución de la República del Ecuador, prevé que: *“La Planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados”*.

Que, el Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador, dentro de sus competencias exclusivas, determina entre otras: numerales *“1. 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; y 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”*;

Que, el Art. 276 numeral 6 de la Constitución de la República del Ecuador, referente al régimen de desarrollo, debe: *“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 Art. 321 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone: *“...El Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y Ambiental”*.

Que, el Art. 54, literales a) y c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD); como una de las funciones de los gobiernos autónomos descentralizados, manifiesta: *“a).- Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales; (...) c) 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, el Art. 55 del COOTAD, dentro de sus competencias exclusivas, determina: *“a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, 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, en*

el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad; y b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”;

Que, el Art. 57 literal a) del COOTAD, concede al Concejo Municipal: *a) 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; (...). t) Conocer y resolver los asuntos que le sean sometidos a su conocimiento por parte del alcalde o alcaldesa; (...). x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra;*

Que, el Art. 60 del COOTAD, establece: *“Atribuciones del alcalde o alcaldesa. - Le corresponde al alcalde o alcaldesa: (...) d) Presentar proyectos de ordenanzas al concejo municipal en el ámbito de competencias del gobierno autónomo descentralizado municipal;*

Que, el Art. 471 del COOTAD, referente a los fraccionamientos agrícolas, determina que: *“...Considerase fraccionamiento agrícola el que afecta a terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos o explotación agropecuaria. De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la Ley. Esta clase de fraccionamientos se sujetarán a este Código, a las leyes agrarias y al plan de ordenamiento territorial cantonal aprobado por el respectivo concejo;*

Que, el Art. 473 del COOTAD, dispone; *“...Partición judicial y extrajudicial de inmuebles. - En el caso de partición judicial de inmuebles, los jueces ordenarán que se cite con la demanda a la municipalidad del cantón o distrito metropolitano y no se podrá realizar la partición sino con informe favorable del respectivo concejo. Si de hecho se realiza la partición, será nula. En el caso de partición extrajudicial, los interesados pedirán al gobierno municipal o metropolitano la autorización respectiva, sin la cual no podrá realizarse la partición...”.*

Que, el Art. 481.1 del COOTAD, señala: *“...Excedentes o diferencias de terrenos de propiedad privada. - 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 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 ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, la misma que se protocolizará e inscribirá en el respectivo registro de la propiedad. Para la aplicación de la presente normativa, se entiende por diferencias el faltante entre la superficie constante en el título de propiedad y la última medición realizada. El Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano de oficio o a petición de parte realizará la rectificación y regularización correspondiente, dejando a salvo las acciones legales que pueden tener los particulares. El registrador de la propiedad, para los casos establecidos en el anterior y presente artículo, procederá a inscribir los actos administrativos de rectificación y regularización de excedentes y diferencias, documentos que constituyen justo título, dejando a salvo los derechos que pueden tener terceros perjudicados...”.*

Que, el Art. 11 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, dentro de la planificación del ordenamiento territorial, los gobiernos autónomos descentralizados observarán; numeral 3. *“Los gobiernos autónomos descentralizados municipales de acuerdo con lo determinado en esta Ley, clasificarán todo el suelo cantonal o distrital, en urbano y rural y definirán el uso y la gestión del suelo...”*;

Que, el Art. 91 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, determina que los gobiernos autónomos descentralizados municipales, sin perjuicio de sus competencias y facultades establecidas en la Constitución, les corresponde entre otras las siguientes atribuciones: *“1. Expedir actos administrativos y normativos para el uso y la gestión del suelo, de conformidad con los principios y mecanismos previstos en el planeamiento urbanístico de su circunscripción territorial y la normativa vigente; y 2. Aplicar los instrumentos de planeamiento urbanístico y las herramientas de gestión del suelo de forma concordante y articulada con los planes de desarrollo y ordenamiento territorial”*;

Que, el Art. 75 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, determina que: *“...Se constituye la Unidad Productiva Familiar, como una unidad básica de producción agraria, cuya extensión la definirá la Autoridad Agraria Nacional o el ente rector de hábitat y vivienda, según corresponda en cada zona agroecológica, conforme con las condiciones biofísicas, acceso a servicios e infraestructura productiva existente. La producción de esta Unidad deberá generar ingresos suficientes para la reproducción familiar, pago de la tierra y utilidad para mejorar su sistema de producción y la calidad de vida familiar”*;

Que, el Art. 3 del Código Orgánico Administrativo, prescribe: *“...Art. 3.- Principio de eficacia. Las actuaciones administrativas se realizan en función del cumplimiento de los fines previstos para cada órgano o entidad pública, en el ámbito de sus competencias”*

Que, el Art. 22 del COA, señala: *“...Principios de seguridad jurídica y confianza legítima. Las administraciones públicas actuarán bajo los criterios de certeza y previsibilidad. La actuación administrativa será respetuosa con las expectativas que razonablemente haya generado la propia administración pública en el pasado. La aplicación del principio de confianza legítima no impide que las administraciones puedan cambiar, de forma motivada, la política o el criterio que emplearán en el futuro. Los derechos de las personas no se afectarán por errores u omisiones de los servidores públicos en los procedimientos administrativos, salvo que el error u omisión haya sido inducido por culpa grave o dolo de la persona interesada”*.

Que, el Art. 4 del Código Orgánico Administrativo señala lo siguiente: *“...Principio de eficiencia. Las actuaciones administrativas aplicarán las medidas que faciliten el ejercicio de los derechos de las personas. Se prohíben las dilaciones o retardos injustificados y la exigencia de requisitos puramente formales”*

Que, el Art. 1388 del Código Civil, establece: *“... Art. 1388.- Ninguno de los coasignatarios de una cosa universal o singular estará obligado a permanecer en la indivisión. La partición del objeto asignado podrá siempre pedirse con tal que los coasignatarios no hayan estipulado lo contrario”*.

Que, el Art. 341 del Código Orgánico General de Procesos, determina: *“...Art. 341.- Inventario. - Cualquier persona que tenga o presuma tener derecho sobre los bienes que se trate de inventariar, solicitará*

a la o al juzgador se forme inventario. Para el efecto, la o el juzgador designará a la o el perito para que proceda a su formación y avalúo en presencia de los interesados. Cuando se trate de bienes sucesorios, se citará a las personas referidas en la ley. Si en el inventario existen bienes que se encuentren en poder de terceros, la o el juzgador dispondrá que estos sean citados. Por el hecho de la citación, los terceros se encuentran obligados a prestar todas las facilidades a la o el perito. La o el juzgador del inventario será también de la partición”.

Que, el Art. 18 numeral 37 de la **Ley Notarial**, establece lo siguiente: “... 37. Solemnizar la partición de bienes hereditarios mediante la declaración de las partes, lo que se legalizará con la correspondiente petición, reconocimiento de la firma de los solicitantes y los documentos que acrediten la propiedad del causante sobre los bienes”.

Que, la Corte Nacional de Justicia mediante oficio Nro. 059-CPJL-P, de fecha 21 de julio de 2021, a través de una Absolución de Consulta/criterio no vinculante, de forma clara y precisa en el análisis indican lo siguiente: “...La partición de bienes es un procedimiento mediante el cual quienes tienen en conjunto la propiedad de una cosa universal como la herencia o de una cosa singular, realizan la división de aquella en tantas partes individuales como copartícipes existan. Esta partición puede ser extraprocesal, cuando quienes tienen la copropiedad libre y voluntariamente se ponen de acuerdo en la forma en que ha de procederse a la partición; y judicial, cuando al no existir acuerdo, cualquiera de los copropietarios acude ante una autoridad judicial para pedir la partición, pues este es un derecho y no existe permanecer en la indivisión, como lo dispone el artículo 1338 del Código Civil. En este caso, será la o el juzgador quien debe practicar la partición siguiendo las reglas del Título X del Libro Tercero del Código Civil. El inventario es un proceso que tiene por objeto realizar un alistamiento y avalúo de bienes y derechos. Se requiere de inventario solemne en los casos expresamente exigidos por la ley, como en el caso de la tutela o curaduría dativa previsto en el artículo 399 del Código Civil. Además, el proceso de inventario es voluntario, conforme lo establece el artículo 334. 4 del Código Orgánico General de Procesos, pero puede convertirse en controvertido en caso de oposición que se tramitará en proceso sumario, o si se refiere al derecho de dominio de los bienes incluidos en el inventario, será en proceso ordinario, según lo determina el artículo 346 del Código Orgánico General de Procesos. En el caso de la partición judicial, el juez necesita que previamente se haya elaborado el inventario y avalúo de los bienes de la copropiedad, en especial si es a título universal como la sucesión o la sociedad conyugal; porque debe conocer el listado real de bienes y el valor de los mismos, para poder realizar la partición formando las hijuelas de bienes, además que, como consecuencia del inventario, se han resuelto las cuestiones previas a la partición, así como los reclamos sobre la propiedad de los bienes. En el caso de la partición extrajudicial, al existir acuerdo de las partes que tienen la libre disposición de sus bienes, quienes declaran en el acuerdo cuáles son los bienes y su valor a ser objeto de la partición, no es necesario un inventario judicial, salvo el caso que la ley lo exija. Además, la norma del artículo 18 numeral 37 de la Ley Notarial establece que son requisitos para proceder a la partición extrajudicial: 1.- La petición. 2.- El reconocimiento de firma de los solicitantes. 3.- Los documentos que acrediten la propiedad del causante sobre los bienes”. Y finalmente, absuelven la consulta indicando lo siguiente: “...La partición extrajudicial no requiere de la formación previa de un inventario judicial, salvo que la ley expresamente disponga que se deberá realizar un inventario solemne...”.

Que, el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Zamora, con fecha trece de septiembre de dos mil veintiuno, aprobó “LA ORDENANZA QUE DETERMINA Y REGULA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN ZAMORA”, misma que fue sancionada por el señor Alcalde con fecha 16 de septiembre de 2021 y finalmente publicada en Registro Oficial Edición Especial Nro. 1744 con fecha 10 de noviembre de 2021, encontrándose vigente hasta la presente fecha.

Que, por existir una gran cantidad de peticiones de propietarios de tierras rurales y de expansión urbana, en el cantón Zamora, surge la necesidad de reformar la Ordenanza, antes mencionada, a fin de mejorar la calidad de vida de los ciudadanos.

En uso de las facultades que la Constitución y la ley le confieren,

EXPIDE:

LA REFORMA PARCIAL A LA “LA ORDENANZA QUE DETERMINA Y REGULA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN ZAMORA”

Art. 1.- Al final del primer inciso agréguese la siguiente frase: “o que posean una clara vocación agrícola”.

Art. 2.- A continuación del inciso primero del Art. 136 de la Ordenanza agréguese el siguiente texto:

“FRACCIONAMIENTO CON FINES HEREDITARIOS: *En terrenos que no cumplen con el área mínima requerida en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para un fraccionamiento rural, y que se traten para FINES DE HERENCIA, se autoriza el fraccionamiento de estos predios, teniendo en cuenta como área mínima de 400.00 m² por parcela, sin número determinado de parcelas. Para las transferencias del dominio de estos fraccionamientos únicamente se podrá realizar entre padres e hijos y hasta el segundo grado de consanguinidad.*

Obligatoriamente las parcelas resultantes deberán cumplir con las normas urbanísticas de accesibilidad a cada uno.

FRACCIONAMIENTO DE PARCELAS CONSOLIDADAS: *En parcelas que ya se encuentren consolidadas con edificaciones o mejoras de posesión; teniendo en cuenta como área mínima de 400.00 m² por parcela, sin número determinado de parcelas.*

Se considera **consolidado** cuando se refiere a los siguientes casos:

- 1.- Viviendas construidas, debidamente identificadas.
- 2.- Cerramientos (cerchas metálicas, alambre púas, mamposterías de bloque o ladrillos), debidamente identificadas.
- 3.- Mejoras de posesión (galpones, invernaderos, plantaciones agrícolas, peceras y/o similares), debidamente identificadas.

Se deberá considerar que este tipo de fraccionamientos, en las dos condiciones antes expuestas, serán por una sola y única vez, quedando prohibido un nuevo fraccionamiento posterior.

Para todos los nuevos predios resultantes no podrán realizar el cambio de uso de suelo, respetando la subclasificación de suelo, y el tratamiento correspondiente que dispone el Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón Zamora”.

Art. 3.- En el Art. 138 reemplácese la Tabla Nro. 23 por la siguiente:

TAMAÑO DE PARCELA, CARACTERÍSTICAS DE OCUPACIÓN Y EDIFICACIÓN POR SUBCATEGORÍA DE ORDENACIÓN								
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO	CATEGORÍA DE ORDENAMIENTO	TRATAMIENTO	TAMAÑO DE PARCELA MÍNIMO	CONSTRUCCIÓN EN LANTA BAJA (ÁREA)	NÚMERO DE VIVIENDA	NÚMERO DE PISOS	VIVIENDA	VIVIENDA
PROTECCION	Áreas de conservación estricta	CONSERVACIÓN	PROHIBIDO EL FRACCIONAMIENTO Art. 471 COOTAD SOLO HERENCIA MINIMO 5000 M2	CONSTRUCCIÓN RESTRINGIDA	1			
	Áreas de conservación estricta de AIH							
	Áreas de conservación estricta del PNP							
	Áreas de conservación estricta de bosque y vegetación protectora							
	Áreas de conservación municipal de uso sostenible							
	Áreas de conservación para la conectividad Sangay-Podocarpús							
	Áreas de recuperación para la conservación de AIH	RECUPERACIÓN	Mínimo 50 Has					
	reas de recuperación para la conservación del PNP							
	Áreas de recuperación para la conservación de bosques y vegetación protectora							
	Áreas de recuperación para la conservación							
PRODUCCION	Áreas de uso sostenible, producción agroforestal y silvopastoril	PRODUCCION AGROFORESTAL Y SILVOPASTORIL	Mínimo 5 Ha	Max 200 m2	1	2	UNIFAMILIAR	25% del Área de la Parcela
	Áreas rurales de producción agropecuaria	PRODUCCION AGROPECUARIA	Mínimo 1 Ha	Max 200 m2	1	2	UNIFAMILIAR	25% del Área de la Parcela

Art. 4.- Al final del artículo 270, agréguese el siguiente inciso: “En caso de Particiones Extrajudiciales, mediante el cual todos los herederos tenga la libre disposición de todos los bienes, y siempre y cuando no exista oposición, en lugar del Juicio de Inventarios, se deberá presentar como requisito una Posesión Efectiva celebrada ante notario público, donde deberán comparecer todos los herederos, cuyo contenido cumplirá con todas las solemnidades que la Ley exige para estos casos, misma que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad correspondiente.

Adicionalmente, se deberá adjuntar una Declaración Jurada en Escritura Pública por parte de todos los herederos, mismas que deberá cumplir con todas las solemnidades de las declaraciones que por Ley corresponda, y deberán declarar sobre los siguiente hechos: **a).**- Que los bienes que constan en la posesión efectiva son los únicos bienes que poseía el causante y que no existen más bienes para la Partición; **b).**- Que, sabe y conocen que los herederos que intervienen en la Posesión Efectiva son los únicos conocidos y que desconocen que existan más herederos con derecho a la Partición de los bienes dejados por el o los causantes; y, **c).**- Que la forma elegida para la partición es voluntaria; **d).**- Que se encuentran en libre disposición de todos los bienes, ya que no existe menores de edad, personas con discapacidad, etc, conforme lo previsto en los artículos 1345 y 1346 del Código Civil; **e).**- Que en el caso de que aparecieran otros herederos con derecho a la partición, que no se haya conocido o que se los ha ocultado; responderán conforme a derecho en la vía penal, administrativa y judicial, y obligándose a resarcir los daños en la forma prevista por el art. 1366 del Código Civil; **f).**- Que deslindan de toda responsabilidad a los funcionarios del GAD Municipal del cantón Zamora, así como también a todos los organismos, Notario Público o Registradores de la Propiedad, Mercantil, etc., sobre sus declaraciones, o por errores, omisiones que llegar a presentarse en lo posterior, que intervengan o se pronuncien antes o después de este acto solemne y que hayan perjudicado a otros herederos o terceras personas interesadas.- **g)** Que para la partición se acogen a los avalúos existentes a la fecha emitido por la Jefatura de Avalúos y Catastros del GAD Municipal de Zamora, sobre los bienes muebles, inmuebles, derechos, etc., y que renuncian a la intervención de peritos.

Art. 5.- Al final del Art. 273, agréguese los siguientes incisos: “En todos los casos se solicitara el Acta de Colindantes, a excepción de los siguientes casos: **a).**- Solo en casos excepcionales, cuando alguno de los colindantes se negare a la firma del Acta de colindantes, se lo notificara personalmente con el presente trámite, acto que se lo realizara a través del Comisario de Ornato o del funcionario legamente designado por el Ejecutivo del GAD Municipal de Zamora, así mismo se le concederá el termino de 10 días para que motivadamente exponga las razones de su negativa, misma que deberá presentarse ante la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial del GADM Zamora. Transcurrido dicho término y de no haberse presentado ninguna justificación u oposición por parte del colindante, la Dirección encargada continuará con el trámite de Rectificación y Regularización a favor del solicitante. Por el contrario, en el caso de que el colindante formule alguna oposición debidamente fundamentada y comprobada adjuntado las pruebas que correspondan, siempre y cuando sea por problemas de linderos o que la posesión o tenencia de la propiedad este en disputa, a través del director de Planificación y Ordenamiento Territorial dispondrá el archivo del trámite. Esta regla se aplicará únicamente para el colindante que manifieste su negativa a la legalización del Acta, por lo tanto, los demás colindantes deberán legalizar el Acta de conformidad de linderos; **b).** - Solo en casos excepcionales y cuando el peticionario no pueda determinar la individualidad o ubicación del colindante, pese haber realizado todas las diligencias necesarias debidamente demostradas, el director de Planificación y Ordenamiento Territorial, ordenará la notificación del colindante a través de uno de los medios de comunicación en la forma como lo señala el numeral 1 del Art. 168 del COA, dicha publicación estará a cargo y costa de la parte interesada.

Esta regla se aplicará únicamente para el colindante que fue imposible lograr su ubicación, los demás colindantes debe legalizar el Acta de conformidad de linderos; c). - Solo en casos excepcionales, cuando el colindante no estuviere en el país, debidamente demostrado con el Certificado o movimiento migratorio emitido por la Entidad competente, el peticionario deberá presentar una Declaración Jurada mediante el cual declarará bajo juramento no mantener conflicto de linderos o de posesión de la propiedad con su colindante, así mismo deslindara de cualquier responsabilidad al GAD Municipal de Zamora, por la aprobación de la rectificación y regularización, comprometiéndose de ser el caso a realizar los trámites administrativos y correcciones necesario, en el caso que se haya perjudicado el derecho de terceras personas. Esta regla se aplicará únicamente para el colindante que se encuentre fuera del país, los demás colindantes deberán legalizar el Acta de conformidad de linderos.

Adicional a lo dispuesto en los casos a y b, los peticionarios deberán presentar una Declaración Jurada mediante el cual declarará bajo juramento no mantener conflicto de linderos o de posesión de la propiedad o que la misma este en disputa con su colindante, así mismo deslindaran de cualquier responsabilidad al GAD Municipal de Zamora, por la aprobación de la rectificación y regularización, comprometiéndose de ser el caso a realizar los trámites administrativos y correcciones necesarios, en el caso que se haya perjudicado el derecho de terceras personas.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA.

PRIMERA. - Las presentes reformas estarán vigentes únicamente hasta que se actualice el PLAN DE DESARROLLO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y SE REFORME LA ORDENANZA QUE DETERMINA Y REGULA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN ZAMORA, PROVINCIA DE ZAMORA CHINCHIPE 2023-2035.

DISPOSICIÓN FINAL.

PRIMERA. - VIGENCIA. - La presente Reforma, entrará en vigencia, una vez que haya sido aprobada por el Órgano Legislativo y publicada en el Registro Oficial, conforme lo determina el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Dada y firmada en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Zamora, a los quince días del mes de julio del año dos mil veinticuatro.



Firmado electrónicamente por:
VICTOR MANUEL
GONZALEZ SALINAS

Sr. Víctor Manuel González
ALCALDE



Firmado electrónicamente por:
JUAN CARLOS
GONZALEZ NUÑEZ

Dr. Juan Carlos González
SECRETARIO GENERAL

Dr. Juan Carlos González, Secretario General del GAD Municipal de Zamora, CERTIFICO: que la **REFORMA PARCIAL A LA "ORDENANZA QUE DETERMINA Y REGULA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN ZAMORA"**, fue discutida y aprobada en sesiones ordinarias del Consejo Municipal de Zamora, realizadas el 01 de julio

del 2024; y, el 15 de julio de 2024, en primero y segundo debate, respectivamente. - Zamora, a los 15 días del mes de julio de dos mil veinticuatro.



Firmado electrónicamente por:
JUAN CARLOS
GONZALEZ NUÑEZ

Dr. Juan Carlos González
SECRETARIO GENERAL

SECRETARÍA GENERAL DEL GAD MUNICIPAL DE ZAMORA.- De conformidad con la certificación que antecede y en cumplimiento a lo dispuesto en el inciso cuarto del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, REMÍTASE al señor Alcalde, **LA REFORMA PARCIAL A “LA ORDENANZA QUE DETERMINA Y REGULA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN ZAMORA”**, para su sanción u observación correspondiente.- Zamora, a los 16 días del mes de julio de dos mil veinticuatro.



Firmado electrónicamente por:
JUAN CARLOS
GONZALEZ NUÑEZ

Dr. Juan Carlos González
SECRETARIO GENERAL

Sr. Víctor Manuel González Salinas, **ALCALDE DEL CANTÓN ZAMORA**, al tenor de lo dispuesto en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal pertinente, **SANCIONO** la presente **REFORMA PARCIAL A “LA ORDENANZA QUE DETERMINA Y REGULA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN ZAMORA”**; y, en consecuencia, dispongo su promulgación conforme al artículo 324, de la Ley ibídem.- Cúmplase.- Zamora, a los 16 días del mes de julio de dos mil veinticuatro.



Firmado electrónicamente por:
VICTOR MANUEL
GONZALEZ SALINAS

Sr. Víctor Manuel González Salinas
ALCALDE DEL CANTON ZAMORA

Proveyó y firmó la Ordenanza que antecede, el señor Víctor Manuel González Salinas, Alcalde del cantón Zamora, ordenándose la ejecución y publicación en el Registro Oficial de **LA REFORMA PARCIAL A “LA ORDENANZA QUE DETERMINA Y REGULA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN ZAMORA”**. - Zamora, a los 17 días del mes de julio de 2024.- Lo Certifico.



Firmado electrónicamente por:
JUAN CARLOS
GONZALEZ NUÑEZ

Dr. Juan Carlos González Núñez
SECRETARIO GENERAL



REFORMA PARCIAL A “LA ORDENANZA QUE DETERMINA Y REGULA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN ZAMORA”

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

La Constitución de la República del Ecuador, determina que los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiaridad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana; asimismo, la misma Ley Suprema determina que los gobiernos autónomos descentralizados tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.

La Constitución de la República del Ecuador, garantiza el derecho de las personas a la propiedad, en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental, además dispone que el derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas. Así como también determina que el Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental.

La misma Ley Superior dispone que las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución.

El Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Zamora, con fecha trece de septiembre de dos mil veintiuno, aprobó “LA ORDENANZA QUE DETERMINA Y REGULA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN ZAMORA”, misma que fue sancionada por el señor alcalde con fecha 16 de septiembre de 2021 y finalmente publicada en Registro Oficial Edición Especial Nro. 1744 con fecha 10 de noviembre de 2021, encontrándose vigente hasta la presente fecha.

En la Ordenanza que Determina y Regula el Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Zamora, en el contenido de la tabla 23 del Art. 138 establece que los terrenos ubicados en el sector rural, la dimensión del fraccionamiento agrícola debe ser mínimo una hectárea.

En la actualidad existe una gran cantidad de propietarios de terrenos rurales, quienes no pueden entregar un área inferior a 1 hectárea a favor de sus descendientes, con la finalidad de constituir una Unidad Productiva Familiar, que les sirva de sustento y como una unidad básica de producción agraria. Por lo que, surge la necesidad de que sus peticiones sean analizadas desde el punto de vista técnico y legal, lo cual conlleva a plantear una reforma a la Ordenanza vigente.

Otro de los aspectos importantes que requieren análisis para plantear una reforma a la Ordenanza es en cuanto a la autorización municipal o informe favorable del Concejo Municipal, tanto para las particiones judiciales y extrajudiciales, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, señala que, en el caso de partición judicial de inmuebles, los jueces ordenarán que se cite con la demanda a la municipalidad del cantón o distrito

metropolitano y no se podrá realizar la partición sino con informe favorable del respectivo concejo. Si de hecho se realiza la partición, será nula. En el caso de partición extrajudicial, los interesados pedirán al gobierno municipal o metropolitano la autorización respectiva, sin la cual no podrá realizarse la partición.

En la Ordenanza que Determina y Regula el Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Zamora, en el Art. 270 establecen los requisitos que las personas deben cumplir para las Particiones Extrajudiciales, misma que también son aplicables a las Particiones Judiciales. *Existen varias peticiones de personas particulares, abogados externos y notarios públicos quienes se refieren específicamente a las particiones Extrajudiciales, dentro del cual sostienen que en algunos casos no se requeriría el Juicio de Inventario por ser un acto voluntario entre los coasignatarios y/o herederos, sostiene que en estos casos exigir el cumplimiento de este requisito atenta contra la seguridad jurídica y el derecho constitucional al acceso a la propiedad, más aún cuando existen muchos Municipios del país no exigen estos requisitos, entre estos el cantón Loja, y de Zamora Chinchipe, casi la mayoría de Municipios, con la excepción del GAD Municipal del cantón Zamora.*

Al respecto, es importante citar el pronunciamiento de la Corte Nacional de Justicia quienes a través de una Absolución de Consulta/criterio no vinculante que lo realizan mediante oficio Nro. 059-CPJL-P, de fecha 21 de julio de 2021, quienes de forma clara y precisa indican que en el caso de la partición extrajudicial, al existir acuerdo de las partes que tienen la libre disposición de sus bienes, quienes declaran en el acuerdo cuáles son los bienes y su valor a ser objeto de la partición, no es necesario un inventario judicial, salvo el caso que la ley lo exija. Además, la norma del artículo 18 numeral 37 de la Ley Notarial establece que son requisitos para proceder a la partición extrajudicial: 1.- La petición. 2.- El reconocimiento de firma de los solicitantes. 3.- Los documentos que acrediten la propiedad del causante sobre los bienes.

Finalmente, el Art. 273 de la Ordenanza que Determina y Regula el Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Zamora, en la parte pertinente determina los requisitos que deben cumplir los propietarios de terrenos sea en el área urbana y rural para aprobación de un trámite de rectificación y regularización, quienes en varias peticiones han señalado que el requisitos estipulado en el literal g), en algunos casos no se ajusta a la realidad de convivencia con sus colindantes; y que por el cumplimiento de dicho requisito se ven imposibilitados de acceder a este trámite cuando por circunstancias ajenas a su voluntad no pueden cumplir con este requisito, por lo que sugiere una reforma que se les permita a través del trámite administrativo, sin perjudicar y dejando a salvo el derecho de terceras persona poder acceder su derecho a la propiedad siendo un deber primordial del Estado, por cuanto es derecho constitucional.

Con estos antecedentes, es necesario reformar la Ordenanza que Determina y Regula el Uso del Suelo en el cantón Zamora, con la finalidad de que todas las personas del cantón Zamora, puedan acceder y disponer de sus bienes, enmarcados en los lineamientos de nuestro ordenamiento jurídico, garantizando de alguna manera mejorar la calidad de vida de las personas.

EL CONCEJO MUNICIPAL DE ZAMORA

CONSIDERANDO:

Que, el Art. 66 numera 26 de la Constitución de la República del Ecuador, determina que el estado reconoce y garantiza: *“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, entre otras medidas”*.

Que, el Art. 226 de la Constitución de la República del Ecuador, señala lo siguiente: *“...Art. 226.- Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución”*.

Que, el Art. 240 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que: *“Los gobiernos autónomos descentralizados cantonales tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales ...”*.

Que, el Art. 241 de la Constitución de la República del Ecuador, prevé que: *“La Planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados”*.

Que, el Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador, dentro de sus competencias exclusivas, determina entre otras: numerales *“1. 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; y 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”*;

Que, el Art. 276 numeral 6 de la Constitución de la República del Ecuador, referente al régimen de desarrollo, debe: *“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 Art. 321 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone: *“...El Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y Ambiental”*.

Que, el Art. 54, literales a) y c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD); como una de las funciones de los gobiernos autónomos descentralizados, manifiesta: *“a).- Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales; (...) c) 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, el Art. 55 del COOTAD, dentro de sus competencias exclusivas, determina: *“a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, 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, en*

el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad; y b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”;

Que, el Art. 57 literal a) del COOTAD, concede al Concejo Municipal: *a) 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; (...). t) Conocer y resolver los asuntos que le sean sometidos a su conocimiento por parte del alcalde o alcaldesa; (...). x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra;*

Que, el Art. 60 del COOTAD, establece: *“Atribuciones del alcalde o alcaldesa. - Le corresponde al alcalde o alcaldesa: (...) d) Presentar proyectos de ordenanzas al concejo municipal en el ámbito de competencias del gobierno autónomo descentralizado municipal;*

Que, el Art. 471 del COOTAD, referente a los fraccionamientos agrícolas, determina que: *“...Considerase fraccionamiento agrícola el que afecta a terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos o explotación agropecuaria. De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la Ley. Esta clase de fraccionamientos se sujetarán a este Código, a las leyes agrarias y al plan de ordenamiento territorial cantonal aprobado por el respectivo concejo;*

Que, el Art. 473 del COOTAD, dispone; *“...Partición judicial y extrajudicial de inmuebles. - En el caso de partición judicial de inmuebles, los jueces ordenarán que se cite con la demanda a la municipalidad del cantón o distrito metropolitano y no se podrá realizar la partición sino con informe favorable del respectivo concejo. Si de hecho se realiza la partición, será nula. En el caso de partición extrajudicial, los interesados pedirán al gobierno municipal o metropolitano la autorización respectiva, sin la cual no podrá realizarse la partición...”.*

Que, el Art. 481.1 del COOTAD, señala: *“...Excedentes o diferencias de terrenos de propiedad privada. - 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 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 ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, la misma que se protocolizará e inscribirá en el respectivo registro de la propiedad. Para la aplicación de la presente normativa, se entiende por diferencias el faltante entre la superficie constante en el título de propiedad y la última medición realizada. El Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano de oficio o a petición de parte realizará la rectificación y regularización correspondiente, dejando a salvo las acciones legales que pueden tener los particulares. El registrador de la propiedad, para los casos establecidos en el anterior y presente artículo, procederá a inscribir los actos administrativos de rectificación y regularización de excedentes y diferencias, documentos que constituyen justo título, dejando a salvo los derechos que pueden tener terceros perjudicados...”.*

Que, el Art. 11 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, dentro de la planificación del ordenamiento territorial, los gobiernos autónomos descentralizados observarán; numeral 3. *“Los gobiernos autónomos descentralizados municipales de acuerdo con lo determinado en esta Ley, clasificarán todo el suelo cantonal o distrital, en urbano y rural y definirán el uso y la gestión del suelo...”*;

Que, el Art. 91 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, determina que los gobiernos autónomos descentralizados municipales, sin perjuicio de sus competencias y facultades establecidas en la Constitución, les corresponde entre otras las siguientes atribuciones: *“1. Expedir actos administrativos y normativos para el uso y la gestión del suelo, de conformidad con los principios y mecanismos previstos en el planeamiento urbanístico de su circunscripción territorial y la normativa vigente; y 2. Aplicar los instrumentos de planeamiento urbanístico y las herramientas de gestión del suelo de forma concordante y articulada con los planes de desarrollo y ordenamiento territorial”*;

Que, el Art. 75 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, determina que: *“...Se constituye la Unidad Productiva Familiar, como una unidad básica de producción agraria, cuya extensión la definirá la Autoridad Agraria Nacional o el ente rector de hábitat y vivienda, según corresponda en cada zona agroecológica, conforme con las condiciones biofísicas, acceso a servicios e infraestructura productiva existente. La producción de esta Unidad deberá generar ingresos suficientes para la reproducción familiar, pago de la tierra y utilidad para mejorar su sistema de producción y la calidad de vida familiar”*;

Que, el Art. 3 del Código Orgánico Administrativo, prescribe: *“...Art. 3.- Principio de eficacia. Las actuaciones administrativas se realizan en función del cumplimiento de los fines previstos para cada órgano o entidad pública, en el ámbito de sus competencias”*

Que, el Art. 22 del COA, señala: *“...Principios de seguridad jurídica y confianza legítima. Las administraciones públicas actuarán bajo los criterios de certeza y previsibilidad. La actuación administrativa será respetuosa con las expectativas que razonablemente haya generado la propia administración pública en el pasado. La aplicación del principio de confianza legítima no impide que las administraciones puedan cambiar, de forma motivada, la política o el criterio que emplearán en el futuro. Los derechos de las personas no se afectarán por errores u omisiones de los servidores públicos en los procedimientos administrativos, salvo que el error u omisión haya sido inducido por culpa grave o dolo de la persona interesada”*.

Que, el Art. 4 del Código Orgánico Administrativo señala lo siguiente: *“...Principio de eficiencia. Las actuaciones administrativas aplicarán las medidas que faciliten el ejercicio de los derechos de las personas. Se prohíben las dilaciones o retardos injustificados y la exigencia de requisitos puramente formales”*

Que, el Art. 1388 del Código Civil, establece: *“... Art. 1388.- Ninguno de los coasignatarios de una cosa universal o singular estará obligado a permanecer en la indivisión. La partición del objeto asignado podrá siempre pedirse con tal que los coasignatarios no hayan estipulado lo contrario”*.

Que, el Art. 341 del Código Orgánico General de Procesos, determina: *“...Art. 341.- Inventario. - Cualquier persona que tenga o presuma tener derecho sobre los bienes que se trate de inventariar, solicitará*

a la o al juzgador se forme inventario. Para el efecto, la o el juzgador designará a la o el perito para que proceda a su formación y avalúo en presencia de los interesados. Cuando se trate de bienes sucesorios, se citará a las personas referidas en la ley. Si en el inventario existen bienes que se encuentren en poder de terceros, la o el juzgador dispondrá que estos sean citados. Por el hecho de la citación, los terceros se encuentran obligados a prestar todas las facilidades a la o el perito. La o el juzgador del inventario será también de la partición”.

Que, el Art. 18 numeral 37 de la **Ley Notarial**, establece lo siguiente: “... 37. Solemnizar la partición de bienes hereditarios mediante la declaración de las partes, lo que se legalizará con la correspondiente petición, reconocimiento de la firma de los solicitantes y los documentos que acrediten la propiedad del causante sobre los bienes”.

Que, la Corte Nacional de Justicia mediante oficio Nro. 059-CPJL-P, de fecha 21 de julio de 2021, a través de una Absolución de Consulta/criterio no vinculante, de forma clara y precisa en el análisis indican lo siguiente: “...La partición de bienes es un procedimiento mediante el cual quienes tienen en conjunto la propiedad de una cosa universal como la herencia o de una cosa singular, realizan la división de aquella en tantas partes individuales como copartícipes existan. Esta partición puede ser extraprocesal, cuando quienes tienen la copropiedad libre y voluntariamente se ponen de acuerdo en la forma en que ha de procederse a la partición; y judicial, cuando al no existir acuerdo, cualquiera de los copropietarios acude ante una autoridad judicial para pedir la partición, pues este es un derecho y no existe permanecer en la indivisión, como lo dispone el artículo 1338 del Código Civil. En este caso, será la o el juzgador quien debe practicar la partición siguiendo las reglas del Título X del Libro Tercero del Código Civil. El inventario es un proceso que tiene por objeto realizar un alistamiento y avalúo de bienes y derechos. Se requiere de inventario solemne en los casos expresamente exigidos por la ley, como en el caso de la tutela o curaduría dativa previsto en el artículo 399 del Código Civil. Además, el proceso de inventario es voluntario, conforme lo establece el artículo 334. 4 del Código Orgánico General de Procesos, pero puede convertirse en controvertido en caso de oposición que se tramitará en proceso sumario, o si se refiere al derecho de dominio de los bienes incluidos en el inventario, será en proceso ordinario, según lo determina el artículo 346 del Código Orgánico General de Procesos. En el caso de la partición judicial, el juez necesita que previamente se haya elaborado el inventario y avalúo de los bienes de la copropiedad, en especial si es a título universal como la sucesión o la sociedad conyugal; porque debe conocer el listado real de bienes y el valor de los mismos, para poder realizar la partición formando las hijuelas de bienes, además que, como consecuencia del inventario, se han resuelto las cuestiones previas a la partición, así como los reclamos sobre la propiedad de los bienes. En el caso de la partición extrajudicial, al existir acuerdo de las partes que tienen la libre disposición de sus bienes, quienes declaran en el acuerdo cuáles son los bienes y su valor a ser objeto de la partición, no es necesario un inventario judicial, salvo el caso que la ley lo exija. Además, la norma del artículo 18 numeral 37 de la Ley Notarial establece que son requisitos para proceder a la partición extrajudicial: 1.- La petición. 2.- El reconocimiento de firma de los solicitantes. 3.- Los documentos que acrediten la propiedad del causante sobre los bienes”. Y finalmente, absuelven la consulta indicando lo siguiente: “...La partición extrajudicial no requiere de la formación previa de un inventario judicial, salvo que la ley expresamente disponga que se deberá realizar un inventario solemne...”.

Que, el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Zamora, con fecha trece de septiembre de dos mil veintiuno, aprobó “LA ORDENANZA QUE DETERMINA Y REGULA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN ZAMORA”, misma que fue sancionada por el señor Alcalde con fecha 16 de septiembre de 2021 y finalmente publicada en Registro Oficial Edición Especial Nro. 1744 con fecha 10 de noviembre de 2021, encontrándose vigente hasta la presente fecha.

Que, por existir una gran cantidad de peticiones de propietarios de tierras rurales y de expansión urbana, en el cantón Zamora, surge la necesidad de reformar la Ordenanza, antes mencionada, a fin de mejorar la calidad de vida de los ciudadanos.

En uso de las facultades que la Constitución y la ley le confieren,

EXPIDE:

LA REFORMA PARCIAL A LA “LA ORDENANZA QUE DETERMINA Y REGULA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN ZAMORA”

Art. 1.- Al final del primer inciso agréguese la siguiente frase: “o que posean una clara vocación agrícola”.

Art. 2.- A continuación del inciso primero del Art. 136 de la Ordenanza agréguese el siguiente texto:

“FRACCIONAMIENTO CON FINES HEREDITARIOS: *En terrenos que no cumplen con el área mínima requerida en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para un fraccionamiento rural, y que se traten para FINES DE HERENCIA, se autoriza el fraccionamiento de estos predios, teniendo en cuenta como área mínima de 400.00 m² por parcela, sin número determinado de parcelas. Para las transferencias del dominio de estos fraccionamientos únicamente se podrá realizar entre padres e hijos y hasta el segundo grado de consanguinidad.*

Obligatoriamente las parcelas resultantes deberán cumplir con las normas urbanísticas de accesibilidad a cada uno.

FRACCIONAMIENTO DE PARCELAS CONSOLIDADAS: *En parcelas que ya se encuentren consolidadas con edificaciones o mejoras de posesión; teniendo en cuenta como área mínima de 400.00 m² por parcela, sin número determinado de parcelas.*

Se considera **consolidado** cuando se refiere a los siguientes casos:

- 1.- Viviendas construidas, debidamente identificadas.
- 2.- Cerramientos (cercas metálicas, alambre púas, mamposterías de bloque o ladrillos), debidamente identificadas.
- 3.- Mejoras de posesión (galpones, invernaderos, plantaciones agrícolas, peceras y/o similares), debidamente identificadas.

Se deberá considerar que este tipo de fraccionamientos, en las dos condiciones antes expuestas, serán por una sola y única vez, quedando prohibido un nuevo fraccionamiento posterior.

Para todos los nuevos predios resultantes no podrán realizar el cambio de uso de suelo, respetando la subclasificación de suelo, y el tratamiento correspondiente que dispone el Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón Zamora”.

Art. 3.- En el Art. 138 reemplácese la Tabla Nro. 23 por la siguiente:

TAMAÑO DE PARCELA, CARACTERÍSTICAS DE OCUPACIÓN Y EDIFICACIÓN POR SUBCATEGORÍA DE ORDENACIÓN								
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO	CATEGORÍA DE ORDENAMIENTO	TRATAMIENTO	TAMAÑO DE PARCELA MÍNIMO	CONSTRUCCIÓN EN LANTA BAJA (ÁREA)	NÚMERO DE VIVIENDA	NÚMERO DE PISOS	VIVIENDA	VIVIENDA
PROTECCION	Áreas de conservación estricta	CONSERVACIÓN	PROHIBIDO EL FRACCIONAMIENTO Art. 471 COOTAD SOLO HERENCIA MINIMO 5000 M2	CONSTRUCCIÓN RESTRINGIDA	1			
	Áreas de conservación estricta de AIH							
	Áreas de conservación estricta del PNP							
	Áreas de conservación estricta de bosque y vegetación protectora							
	Áreas de conservación municipal de uso sostenible							
	Áreas de conservación para la conectividad Sangay-Podocarpús							
	Áreas de recuperación para la conservación de AIH	RECUPERACIÓN	Mínimo 50 Has					
	reas de recuperación para la conservación del PNP							
	Áreas de recuperación para la conservación de bosques y vegetación protectora							
	Áreas de recuperación para la conservación							
PRODUCCION	Áreas de uso sostenible, producción agroforestal y silvopastoril	PRODUCCION AGROFORESTAL Y SILVOPASTORIL	Mínimo 5 Ha	Max 200 m2	1	2	UNIFAMILIAR	25% del Área de la Parcela
	Áreas rurales de producción agropecuaria	PRODUCCION AGROPECUARIA	Mínimo 1 Ha	Max 200 m2	1	2	UNIFAMILIAR	25% del Área de la Parcela

Art. 4.- Al final del artículo 270, agréguese el siguiente inciso: “En caso de Particiones Extrajudiciales, mediante el cual todos los herederos tenga la libre disposición de todos los bienes, y siempre y cuando no exista oposición, en lugar del Juicio de Inventarios, se deberá presentar como requisito una Posesión Efectiva celebrada ante notario público, donde deberán comparecer todos los herederos, cuyo contenido cumplirá con todas las solemnidades que la Ley exige para estos casos, misma que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad correspondiente.

Adicionalmente, se deberá adjuntar una Declaración Jurada en Escritura Pública por parte de todos los herederos, mismas que deberá cumplir con todas las solemnidades de las declaraciones que por Ley corresponda, y deberán declarar sobre los siguiente hechos: **a).**- Que los bienes que constan en la posesión efectiva son los únicos bienes que poseía el causante y que no existen más bienes para la Partición; **b).**- Que, sabe y conocen que los herederos que intervienen en la Posesión Efectiva son los únicos conocidos y que desconocen que existan más herederos con derecho a la Partición de los bienes dejados por el o los causantes; y, **c).**- Que la forma elegida para la partición es voluntaria; **d).**- Que se encuentran en libre disposición de todos los bienes, ya que no existe menores de edad, personas con discapacidad, etc, conforme lo previsto en los artículos 1345 y 1346 del Código Civil; **e).**- Que en el caso de que aparecieran otros herederos con derecho a la partición, que no se haya conocido o que se los ha ocultado; responderán conforme a derecho en la vía penal, administrativa y judicial, y obligándose a resarcir los daños en la forma prevista por el art. 1366 del Código Civil; **f).**- Que deslindan de toda responsabilidad a los funcionarios del GAD Municipal del cantón Zamora, así como también a todos los organismos, Notario Público o Registradores de la Propiedad, Mercantil, etc., sobre sus declaraciones, o por errores, omisiones que llegar a presentarse en lo posterior, que intervengan o se pronuncien antes o después de este acto solemne y que hayan perjudicado a otros herederos o terceras personas interesadas.- **g)** Que para la partición se acogen a los avalúos existentes a la fecha emitido por la Jefatura de Avalúos y Catastros del GAD Municipal de Zamora, sobre los bienes muebles, inmuebles, derechos, etc., y que renuncian a la intervención de peritos.

Art. 5.- Al final del Art. 273, agréguese los siguientes incisos: “En todos los casos se solicitara el Acta de Colindantes, a excepción de los siguientes casos: **a).**- Solo en casos excepcionales, cuando alguno de los colindantes se negare a la firma del Acta de colindantes, se lo notificara personalmente con el presente trámite, acto que se lo realizara a través del Comisario de Ornato o del funcionario legamente designado por el Ejecutivo del GAD Municipal de Zamora, así mismo se le concederá el termino de 10 días para que motivadamente exponga las razones de su negativa, misma que deberá presentarse ante la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial del GADM Zamora. Transcurrido dicho término y de no haberse presentado ninguna justificación u oposición por parte del colindante, la Dirección encargada continuará con el trámite de Rectificación y Regularización a favor del solicitante. Por el contrario, en el caso de que el colindante formule alguna oposición debidamente fundamentada y comprobada adjuntado las pruebas que correspondan, siempre y cuando sea por problemas de linderos o que la posesión o tenencia de la propiedad este en disputa, a través del director de Planificación y Ordenamiento Territorial dispondrá el archivo del trámite. Esta regla se aplicará únicamente para el colindante que manifieste su negativa a la legalización del Acta, por lo tanto, los demás colindantes deberán legalizar el Acta de conformidad de linderos; **b).** - Solo en casos excepcionales y cuando el peticionario no pueda determinar la individualidad o ubicación del colindante, pese haber realizado todas las diligencias necesarias debidamente demostradas, el director de Planificación y Ordenamiento Territorial, ordenará la notificación del colindante a través de uno de los medios de comunicación en la forma como lo señala el numeral 1 del Art. 168 del COA, dicha publicación estará a cargo y costa de la parte interesada.

Esta regla se aplicará únicamente para el colindante que fue imposible lograr su ubicación, los demás colindantes debe legalizar el Acta de conformidad de linderos; c). - Solo en casos excepcionales, cuando el colindante no estuviere en el país, debidamente demostrado con el Certificado o movimiento migratorio emitido por la Entidad competente, el peticionario deberá presentar una Declaración Jurada mediante el cual declarará bajo juramento no mantener conflicto de linderos o de posesión de la propiedad con su colindante, así mismo deslindara de cualquier responsabilidad al GAD Municipal de Zamora, por la aprobación de la rectificación y regularización, comprometiéndose de ser el caso a realizar los trámites administrativos y correcciones necesario, en el caso que se haya perjudicado el derecho de terceras personas. Esta regla se aplicará únicamente para el colindante que se encuentre fuera del país, los demás colindantes deberán legalizar el Acta de conformidad de linderos.

Adicional a lo dispuesto en los casos a y b, los peticionarios deberán presentar una Declaración Jurada mediante el cual declarará bajo juramento no mantener conflicto de linderos o de posesión de la propiedad o que la misma este en disputa con su colindante, así mismo deslindaran de cualquier responsabilidad al GAD Municipal de Zamora, por la aprobación de la rectificación y regularización, comprometiéndose de ser el caso a realizar los trámites administrativos y correcciones necesarios, en el caso que se haya perjudicado el derecho de terceras personas.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA.

PRIMERA. - Las presentes reformas estarán vigentes únicamente hasta que se actualice el PLAN DE DESARROLLO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y SE REFORME LA ORDENANZA QUE DETERMINA Y REGULA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN ZAMORA, PROVINCIA DE ZAMORA CHINCHIPE 2023-2035.

DISPOSICIÓN FINAL.

PRIMERA. - VIGENCIA. - La presente Reforma, entrará en vigencia, una vez que haya sido aprobada por el Órgano Legislativo y publicada en el Registro Oficial, conforme lo determina el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Dada y firmada en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Zamora, a los quince días del mes de julio del año dos mil veinticuatro.



Firmado electrónicamente por:
VICTOR MANUEL
GONZALEZ SALINAS

Sr. Víctor Manuel González
ALCALDE



Firmado electrónicamente por:
JUAN CARLOS
GONZALEZ NUÑEZ

Dr. Juan Carlos González
SECRETARIO GENERAL

Dr. Juan Carlos González, Secretario General del GAD Municipal de Zamora, CERTIFICO: que la **REFORMA PARCIAL A LA "ORDENANZA QUE DETERMINA Y REGULA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN ZAMORA"**, fue discutida y aprobada en sesiones ordinarias del Consejo Municipal de Zamora, realizadas el 01 de julio

del 2024; y, el 15 de julio de 2024, en primero y segundo debate, respectivamente. - Zamora, a los 15 días del mes de julio de dos mil veinticuatro.



Firmado electrónicamente por:
JUAN CARLOS
GONZALEZ NUÑEZ

Dr. Juan Carlos González
SECRETARIO GENERAL

SECRETARÍA GENERAL DEL GAD MUNICIPAL DE ZAMORA.- De conformidad con la certificación que antecede y en cumplimiento a lo dispuesto en el inciso cuarto del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, REMÍTASE al señor Alcalde, **LA REFORMA PARCIAL A “LA ORDENANZA QUE DETERMINA Y REGULA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN ZAMORA”**, para su sanción u observación correspondiente.- Zamora, a los 16 días del mes de julio de dos mil veinticuatro.



Firmado electrónicamente por:
JUAN CARLOS
GONZALEZ NUÑEZ

Dr. Juan Carlos González
SECRETARIO GENERAL

Sr. Víctor Manuel González Salinas, **ALCALDE DEL CANTÓN ZAMORA**, al tenor de lo dispuesto en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal pertinente, **SANCIONO** la presente **REFORMA PARCIAL A “LA ORDENANZA QUE DETERMINA Y REGULA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN ZAMORA”**; y, en consecuencia, dispongo su promulgación conforme al artículo 324, de la Ley ibídem.- Cúmplase.- Zamora, a los 16 días del mes de julio de dos mil veinticuatro.



Firmado electrónicamente por:
VICTOR MANUEL
GONZALEZ SALINAS

Sr. Víctor Manuel González Salinas
ALCALDE DEL CANTON ZAMORA

Proveyó y firmó la Ordenanza que antecede, el señor Víctor Manuel González Salinas, Alcalde del cantón Zamora, ordenándose la ejecución y publicación en el Registro Oficial de **LA REFORMA PARCIAL A “LA ORDENANZA QUE DETERMINA Y REGULA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN ZAMORA”**. - Zamora, a los 17 días del mes de julio de 2024.- Lo Certifico.



Firmado electrónicamente por:
JUAN CARLOS
GONZALEZ NUÑEZ

Dr. Juan Carlos González Núñez
SECRETARIO GENERAL