

ORDENANZA N° 2017-017
EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTONOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN COLTA.

CONSIDERANDO:

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

Que, el Art. 240 de la Constitución de la República del Ecuador establece: "Los Gobiernos Autónomos Descentralizados de las Regiones, Distritos Metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales...".

Que, el numeral 9 del Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador establece: "Los Gobiernos Municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley..." "formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales".

Que, el Art. 321 de la Constitución de la República del Ecuador establece: "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 literal c) del Art. 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, (COOTAD), "...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. 466 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización dispone "Que es atribución exclusiva de los gobiernos

municipales y metropolitanos el control sobre el uso y ocupación del suelo en el territorio del cantón...".

Que, el Art. 481 inciso primero del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala: "Que para efectos de su enajenación, los terrenos de propiedad de los gobiernos municipales o metropolitanos se consideraran como lotes, o como fajas, o como excedentes o diferencias provenientes de errores de medición...".

Que, el Art. 481 inciso segundo del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala: "Que por lotes se entenderá aquel terreno en el cual, de acuerdo con las ordenanzas municipales o metropolitanas, sea posible levantar una construcción independiente de las ya existentes o por levantarse en los terrenos vecinos".

Que, el Art. 481 inciso tercero del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala: "Que por fajas se entenderán aquellas porciones de terreno que por sus reducidas dimensiones o por ser provenientes de rellenos no pueden soportar una construcción independiente de las de los inmuebles vecinos, ni sea conveniente, de acuerdo con las ordenanzas municipales, mantenerlas como espacios verdes comunitarios".

Que, el Art. 481 inciso cuarto del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala: "Las fajas municipales o metropolitanas solo podrán ser adquiridas mediante el procedimiento de pública subasta, por los propietarios de los predios colindantes. Si de hecho llegaren a adjudicarse a personas que no lo fueren, dichas adjudicaciones y consiguientes inscripciones en el Registro de la Propiedad serán nulas".

Que, el Art. 481 inciso sexto del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala: "Por excedentes o diferencias se entenderán todas aquellas superficies de terreno que excedan del área original que conste en el respectivo título y que se determinen al efectuar una medición municipal por cualquier causa o que resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, bien sea por errores de cálculo o de medidas".

Que, el Art. 481.1 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (Agregado por el Art. 43 de la Ley s/n, R.O. 166, 21-I-2014; y, reformado por la Disposición Reformativa Segunda de la Ley s/n, R.O. 711-S, 14-III-2016) señala: "Por excedentes de un terreno de propiedad privada se entiende a aquellas superficies que forman parte de terrenos con linderos consolidados, que superan el área original que conste en el respectivo título de dominio al efectuar una medición municipal por cualquier causa, o resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, por errores de cálculo o de medidas. En ambos casos su titularidad no debe estar en disputa. Los excedentes que no superen el error técnico de medición, se rectificarán y regularizarán a favor del propietario del lote que ha sido mal medido, dejando a salvo el derecho de terceros perjudicados. El Gobierno Autónomo Descentralizado distrital o municipal establecerá mediante ordenanza el error técnico aceptable de medición y el procedimiento de regularización".

"Si el excedente supera el error técnico de medición 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".

Que, el Art. 181 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala: "Facultad tributaria.- Los gobiernos autónomos descentralizados provinciales podrán crear, modificar o suprimir mediante normas provinciales, tasas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas por los servicios que son de su responsabilidad y por las obras que se ejecuten dentro del ámbito de sus competencias y circunscripción territorial".

Que, el Art. 172 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala: "Ingresos propios de la gestión.- Los gobiernos autónomos descentralizados regional, provincial, metropolitano y municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas. Son ingresos propios los que provienen de impuestos, tasas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas; los de venta de bienes y servicios; los de renta de inversiones y multas; los de venta de activos no financieros y

recuperación de inversiones; los de rifas, sorteos, entre otros ingresos. Las tasas que por un concepto determinado creen los gobiernos autónomos descentralizados, en ejercicio de sus competencias, no podrán duplicarse en los respectivos territorios”.

“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”.

Que, es responsabilidad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Colta, como parte de su gestión sobre el espacio territorial, planificar e impulsar el desarrollo físico del cantón y sus áreas urbanas y rurales; y, definir normas generales sobre la generación, uso y mantenimiento de la información gráfica del territorio.

Que, de conformidad con el Art. 605 del Código Civil Ecuatoriano. Son bienes del Estado todas las tierras que, estando dentro de los límites territoriales, carecen de otro dueño.

Que, es indispensable dar una solución a los propietarios de bienes inmuebles urbanos y rurales cuyas superficies que constan en escrituras difieren de la realidad física actual, por errores que arrastran desde los inicios de los procesos de lotización, urbanización o conformación de las áreas de terreno con fines habitacionales.

Que, es deber del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Colta, velar porque se mantenga actualizada la información de cabidas (superficies) de terreno de cada uno de los bienes inmuebles existentes en las áreas urbanas y rurales del cantón Colta, en beneficio de los intereses institucionales y de la comunidad.

Que, corresponde al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Colta, contar con una administración pública que constituya un servicio a la colectividad

regido por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, desconcentración, coordinación, planificación, transparencia y evaluación.

Que, es necesario dictar normas que permitan realizar las aclaraciones de cabidas de predios en las áreas urbanas y Rurales del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Colta.

En ejercicio de las atribuciones conferidas por la Constitución de la República y los artículos 7 y 57 literales a) y g) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

EXPIDE:

**"LA ORDENANZA DE EXCEDENTES Y DIFERENCIAS DE LOS
PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN COLTA"**

Título I EXCEDENTES Y DIFERENCIAS

Capítulo I ÁMBITO Y OBJETO

Art. 1.- Ámbito.- El presente título establece el régimen administrativo de la regularización de excedentes o diferencias de áreas de terreno urbano y rural en el cantón Colta, provenientes de errores de cálculo o medición, con el fin de ordenar el territorio y otorgar seguridad jurídica a los propietarios de bienes inmuebles.

Art. 2.- Objeto.- Legalizar los excedentes o diferencias de áreas de terreno urbanas o rurales que la municipalidad determine que por un error de cálculo o de medición existen diferencias de superficie respecto del área original que conste en el respectivo título, de conformidad a los artículos 481 y 481.1 del COOTAD.

Art. 3.- De los excedentes y diferencias de áreas.-

Se entenderá por "excedente", el área en más de la conste en el título de propiedad y, por "diferencia" el área en menos de la que conste en el título de propiedad.

Las diferencias de áreas o superficies de terrenos podrían propiciarse, entre otras, por las siguientes causas:

- a. Error generado en la medición de los linderos del lote y/o en el cálculo de la superficie del terreno; utilización de procedimientos de medición no apropiados para la determinación de superficies, que al compararlas con las mediciones efectuadas con las unidades del sistema Internacional, ocasionaren error en el cálculo de la superficie de terreno.
- b. Inexistencia e imprecisión de datos referidos a dimensiones de linderos y/o de áreas o superficies constantes en la escritura.
- c. Error generado al realizar el replanteo de las dimensiones del lote que constan en la escritura y/o en la comprobación de las medidas de linderos y áreas en posesión física del lote de terreno.
- d. Por levantamientos topográficos o planimétricos inexactos.

Capítulo II CONSIDERACIONES TÉCNICAS

Art. 4.- Excedentes o diferencias provenientes de errores de cálculo o medición.-

1. Se entiende por excedentes o diferencias provenientes de errores de cálculo o medición (en adelante "excedentes o diferencias"), aquellas superficies de terreno que excedan o difieran del área original que conste en el respectivo título comparadas con las que se determinen al efectuar una medición municipal, por cualquier causa o que resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, bien sea por errores de cálculo o de medición.

2. Los excedentes o diferencias de terrenos de propiedad privada a los que se refiere el primer inciso del Art. 481.1 del COOTAD, señala:

- a. En ambos casos su titularidad no debe estar en disputa.
- b. Los excedentes que no superen el Error Técnico de Medición (en adelante ETM), se rectificaran y regularizaran a favor del propietario del lote que ha sido mal medido, dejando a salvo el derecho de terceros perjudicados.
- c. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales establecerá mediante ordenanza el Error Técnico de Medición y el procedimiento de regularización.
- d. El inciso segundo determina que, si el excedente supera el Error Técnico de Medición (ETM), 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.
- e. El inciso tercero determina que, se entiende por diferencia el faltante entre la superficie constante en el título de propiedad y la última medición realizada. El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de oficio o a petición de parte realizara la rectificación o regularización correspondiente, dejando a salvo las acciones legales que puedan tener los particulares.
- f. Esta adjudicación deberá ser instrumentada mediante escritura pública e inscrita en el Registro de la Propiedad de conformidad con los Art. 1740 y 702 del Código Civil, respectivamente, dejando a salvo los derechos que pueden tener terceros perjudicados.

3. **No se sujetarán a lo establecido en los numerales precedentes:**

- a. La adjudicaciones realizadas por la Autoridad Nacional de Tierras en el sector rural y las adjudicaciones realizada por los GADs en el sector urbano
- b. Las prescripciones y adjudicaciones realizadas por los jueces competentes.

- c. Los remates de bienes inmuebles realizados por las instituciones del Estado producto de procesos coactivos u otros.
- d. Cuando el error o defecto pueda ser corregido por las partes contractuales, mediante una aclaratoria o ratificatoria de la escritura pública, según corresponda, siempre que la corrección se justifique en los antecedentes de la historia de dominio del inmueble.

Cualquier excedente o diferencia de área detectada en más o en menos, comparando el título de dominio actual con la minuta que elevada a escritura pública constituiría el título nuevo o con la que conste en el catastro municipal, que no supere el "Error Técnico de Medición" (ETM), solo constituirá una presunción de existencia de excedente o diferencia, respectivamente.

El ETM estará dado en función de la superficie del lote de terreno proveniente de la medición realizada y calculada en el mapa catastral (superficie o área gráfica establecida en el catastro). Será determinado de la siguiente manera:

- a. Para predios urbanos y las zonas consolidadas como urbanas en las parroquias rurales, se considerará un ETM hasta el veinte por ciento (20%) de la superficie del predio que se pretende regularizar.
- b. Para los predios rurales se considera como ETM hasta el treinta por ciento (30%) de la superficie del predio que se pretende regularizar.

En los casos en los cuales que se supere los porcentajes establecidos anteriormente será necesario un informe de la Jefatura de Avalúos y Catastros y de la Dirección de Planificación, detallado y pormenorizado el mismo que será puesto en conocimiento de la comisión de ordenamiento territorial, para que emita su informe que servirá de asesoría para que el Alcalde tome la resolución que corresponda

Título II DEL PROCEDIMIENTO

Art. 5.- Formas de establecer los excedentes o diferencias.- El excedente o diferencia en relación al área constante en el título de dominio se determinará en los siguientes casos:

a. En el proceso de transferencia de dominio de bienes, aprobación de fraccionamiento de suelo, subdivisiones, urbanizaciones, proyectos arquitectónicos, y/o en cualquier otro procedimiento administrativo.

b. Sin perjuicio de lo previsto en el literal anterior, la iniciativa para la legalización de excedentes o diferencias objeto de este Título, podrá provenir de la parte interesada.

En ambos casos, el órgano que hubiere detectado la diferencia en más o menos, aplicando lo determinado en el Art. 4 de la presente ordenanza, definirá si existe un excedente o diferencia a regularizar.

La presunción de excedente o diferencia, puede ser desvirtuada a través de una inspección solicitada por el administrado y practicada por la Autoridad Administrativa competente que demuestre que existe el excedente o diferencia. En este caso el administrado se sujetará al proceso de regularización constante en esta Ordenanza.

En caso de que se haya determinado el excedente o diferencia, el órgano que lo hubiere hecho notificará al administrado con la obligación de iniciar el trámite de regularización aplicando esta Ordenanza, y de no hacerlo, la escritura pública que contenga el excedente o diferencia no será tramitada en ninguna dependencia municipal del GADM del Cantón Colta.

Art. 6.- Instancia Administrativa competente.- La Jefatura de Avalúos y Catastros del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Colta, es la instancia administrativa competente para el proceso de regularización de excedentes o diferencias provenientes de errores de cálculo o medición, objeto de este título. La adjudicación en cambio la realizará el Alcalde/sa mediante Resolución Administrativa.

Art. 7.- Requisitos.- Los requisitos que deberán presentarse son los siguientes:

1. Solicitud dirigida al Jefe de Avalúos y Catastros.

2. Copia de cédula de ciudadanía y certificado de votación.
3. Copia de la escritura debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad.
4. Certificado de gravamen actualizado
5. Carta de pago del impuesto predial o certificado otorgado por el tesorero municipal
6. Levantamiento planimétrico georeferenciado (Sistema WGS-84), con dimensiones, identificando linderos determinados en la escritura y los actuales, representando datos de la escritura y del excedente o diferencia
- 7.- Declaración juramentada notariada del solicitante, indicando no afectar a terceros.

Art. 8.- Procedimiento.- El flujo de procedimientos para la regularización de excedentes o diferencias provenientes de errores de cálculo o medición objeto de esta Ordenanza, será el siguiente, y podrá ser modificado atendiendo las necesidades de la gestión:

- a. La Jefatura de Avalúos y Catastros, receptorá y revisará el cumplimiento de todos y cada uno de los requisitos establecidos en esta ordenanza.
- b. La Jefatura de Avalúos y Catastros realizará la inspección y valorará el total de la adjudicación del excedente o la diferencia con fines administrativos tributarios
En caso de no coincidir el levantamiento presentado con la realidad del terreno, se devolverá el trámite a la Dirección de Planificación para su control e informe
- c. Asesoría Jurídica elaborará la respectiva resolución administrativa de adjudicación

Art. 9.- Resolución de la autoridad Administrativa competente.-

1. Para efectos de la regularización de excedentes o diferencias, el Alcalde/sa emitirá la correspondiente Resolución Administrativa la que

constituirá justo título para la modificación de la historia de dominio del predio en el Registro de la Propiedad.

2. Expedida la resolución, se emitirán los títulos de crédito correspondientes por el valor de la tasa por servicios y trámites administrativos.

Art. 10.- Tasa por servicio Administrativo.- Por el trámite administrativo de regularización de excedentes o diferencias en general, se cancelarán los siguientes valores de acuerdo a la siguiente tabla:

PROPUESTA DE TASAS POR CONCEPTO DE PLANIMETRÍAS			
ÍTEM	ÁREA (m ²)		TASA (\$)
1	0,00	5.000,00	30,00
2	5.000,01	10.000,00	40,00
3	10.000,01	20.000,00	122,73
4	20.000,01	30.000,00	168,76
5	30.000,01	40.000,00	214,78
6	40.000,01	50.000,00	260,81
7	50.000,01	100.000,00	306,83
8	100.000,01	En adelante	$(A/10.000,00) \times \$30,68$

Que lo señala el Art. 172 del COOTAD, el pago se realizará en las oficinas de recaudación municipal.

Art. 11.- De la inscripción.-

1. Cancelados los títulos de crédito correspondientes, éstos se protocolizarán junto con la resolución de la Autoridad Administrativa Competente, para su inscripción en el Registro de la Propiedad del Cantón Colta.

2. El administrado, con la razón de inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón Colta, entregará copia certificada de la protocolización a la Jefatura de avalúos y catastros catastro, a efectos de la actualización catastral correspondiente.

Título III DE LAS PROHIBICIONES

Art. 12.- Prohibición de inscripción. - En ningún caso el Registrador de la Propiedad, inscribirá escrituras públicas que modifiquen el área del último título de dominio, sin que se demuestre por parte del administrado que el proceso de regularización por excedente o diferencia ha concluido.

DISPOSICIÓN GENERAL

PRIMERA. - En caso de que en el procedimiento administrativo de declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación total se detectare un excedente, en ningún caso se aplicarán descuentos para efectos de adjudicación, de tal modo que los precios de expropiación y adjudicación se calcularán en base al avalúo catastral actualizado del terreno, y siguiendo el debido proceso determinado para estos casos.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

PRIMERA. - La Dirección Financiera dispondrá de los fondos necesarios para la difusión, instrumentación y ejecución de la presente ordenanza, gestión que la realizará en coordinación con los encargados de comunicación del GAD

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA. - En los casos no contemplados en esta ordenanza y que llegaren a conocimiento y resolución del Gobierno Municipal se aplicara las leyes relacionadas a la materia y el COOTAD.

SEGUNDA. - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de la sanción del ejecutivo y serán publicadas en la página web de la institución y Registro Oficial.

Dado y firmado en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Colta, 10 de diciembre de 2017.



Ing. Hermel Tayupanda Cuyi
-ALCALDE DEL GADMC COLTA-



Dr. Javier Andino Peñafiel.
-SECRETARIO GENERAL-

**TRÁMITE DE DISCUSIÓN Y APROBACIÓN
POR PARTE DEL CONCEJO MUNICIPAL**

RAZÓN.- Villa la Unión 12 de diciembre de 2017.- El infrascrito Secretario General y de concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Colta, **CERTIFICA** que "LA ORDENANZA DE EXCEDENTES Y DIFERENCIAS DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN COLTA" fue discutida y aprobada en primer debate en Sesión Ordinaria del 23 de abril de 2017; y, en segundo debate en Sesión Ordinaria del 10 de diciembre de 2017.- LO CERTIFICO.-



Dr. Javier Andino Peñafiel.
-SECRETARIO GENERAL-

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN COLTA**

PROCESO DE SANCIÓN

SECRETARÍA GENERAL Y DE CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN COLTA.- Villa la Unión, 12 de diciembre de 2017.- De conformidad con la razón que antecede y en cumplimiento a lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, inciso cuarto del Art. 322; remítase al Señor Alcalde del

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Colta, "LA ORDENANZA DE EXCEDENTES Y DIFERENCIAS DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN COLTA" para la sanción respectiva.



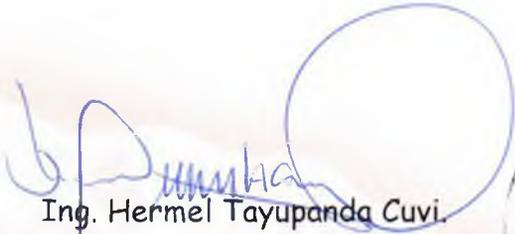
Dr. Javier Andino Peñafiel.
-SECRETARIO GENERAL-

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN COLTA



SANCIÓN

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN COLTA.- Villa la Unión, 12 de diciembre de 2017.- De conformidad al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización Art. 322, inciso cuarto, habiéndose observado el trámite de legal y estando de acuerdo con la Constitución de la República del Ecuador, **SANCIONO "LA ORDENANZA DE EXCEDENTES Y DIFERENCIAS DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN COLTA"**; y, dispongo la promulgación y publicación, de acuerdo al artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.



Ing. Hermel Tayupanda Cuvi.

-ALCALDE-

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN COLTA



Proveyó, firmó y sancionó el Ingeniero Hermel Tayupanda Cuvi, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Colta, "LA ORDENANZA DE EXCEDENTES Y DIFERENCIAS DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN COLTA" Villa la Unión, 12 de diciembre de 2017.- LO CERTIFICO.-



Dr. Javier Andino Peñafiel.
-SECRETARIO GENERAL-

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN COLTA



R/jap-2017-12-12

