

ORDENANZA 2025-001

LA ORDENANZA QUE NORMA EL PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN ADMINISTRATIVA DE EXCEDENTES, DIFERENCIAS E INEXISTENCIA DE ÁREA DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES UBICADOS DENTRO DE LA CIRCUNSCRIPCIÓN TERRITORIAL DEL CANTÓN COLTA

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

Mediante Ley Orgánica Reformatoria al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 166 de 21 de enero de 2014, se agrega, a continuación del artículo 481, el artículo 481.1 referente a los excedentes o diferencias de terrenos de propiedad privada, en el que faculta a los gobiernos autónomos descentralizados expedir ordenanza para establecer el error técnico aceptable de medición y el procedimiento de regularización; así como rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial.

Con la expedición de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, se reformó el inciso segundo del artículo 481.1 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, respecto de la regularización de los excedentes que superan el ETAM; así como la autoridad competente. 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.

Mediante Ordenanza N°2017-017, sancionada el 12 de diciembre de 2017, se estableció el Régimen Administrativo de Regularización de Excedentes y Diferencias de predios urbanos y Rurales del Cantón Colta, provenientes de errores técnicos de medición ETM, cuyos documentos de dominio diferían con la realidad física in situ. La misma fue analizada por la Dirección de Planificación Territorial - Jefatura de Avalúos y Catastros determinando inconvenientes suscitados en la regularización de excedentes de área por oposición de parte de los colindantes, inconsistencia en los levantamientos prediales y consideraciones técnicas de la variación de la superficie entre la consignada en el título de propiedad y levantamiento planimétrico que superaban altos porcentajes.

El GAD Municipal del Cantón Colta, como parte de su gestión sobre el espacio territorial, planificar e impulsar el desarrollo físico del cantón y sus áreas urbana y rural, así como definir normas generales sobre la generación, uso y mantenimiento de la información gráfica del territorio; emite el PROYECTO DE ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA N°2017-017 que busca establecer un régimen administrativo exento para regularizar excedentes, diferencias e inexistencia de áreas de predio urbano y rural de propiedad privada o pública en la jurisdicción del Cantón Colta, determinando el ámbito, objeto, definiciones,

exclusiones, consideración técnicas, procedimientos, control, casos especiales, tasa por servicio administrativo, inscripción, prohibiciones, oposición y remisión, con la finalidad de facilitar los trámites a los interesados en regularizar las superficies de sus predios.

El GAD Municipal del Cantón Colta, con el presente instrumento legal contara 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 permita además mantener el catastro predial actualizado como principal insumo para la gestión territorial.

CONSIDERANDO:

Que, el Art. 30 de la Constitución de la República del Ecuador dispone: "Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica";

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.66 numeral 26 de la Constitución establece: "Se reconoce y garantizará a las personas: El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas";

Que, el 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, en el Art. 264 numerales 1 y 2 y el segundo inciso del numeral 14 de la Constitución, disponen que los gobiernos municipales tienen como competencias exclusivas entre otras las de planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón y en el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedir las ordenanzas cantonales;

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 Art. 4 literal “f” del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), dispone que, entre los fines de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, está la obtención de un hábitat seguro y saludable para los ciudadanos y la garantía de su derecho a la vivienda en el ámbito de sus respectivas competencias;

Que, el Art. 53 del COOTAD, establece que: “Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales son personas jurídicas de derecho público, con autonomía política, administrativa y financiera. Estarán integrados por las funciones de participación ciudadana; legislación y fiscalización; y, ejecutivas previstas en ese código, para el ejercicio de las funciones y competencias que le corresponden”;

Que, el Art. 54 del COOTAD en sus literales “a” y “c” establece que entre las funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal esta 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, y establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico;

Que, el Art. 55 del COOTAD en su literal “b” establece que parte de las competencias exclusivas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal es el ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;

Que, el literal i) del Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, en adelante COOTAD, determina que es competencia exclusiva del gobierno autónomo descentralizado municipal: “i) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales”;

Que, el literal a) del Art. 87 del COOTAD, establece que: “Al concejo metropolitano le corresponden: a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones”;

Que, en el art. 139.- Ejercicio de la competencia de formar y administrar catastros inmobiliarios. - La formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley. Es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural. Sin perjuicio de realizar la actualización cuando solicite el propietario, a su costa.

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".

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. 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 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. 599 del Código Civil Ecuatoriano, señala que: “El dominio, que se llama también propiedad, es un derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.”;

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, el Art. 17 del Código Orgánico Administrativo, determina: “Principio de buena fe. Se presume que los servidores públicos y las personas mantienen un comportamiento legal y adecuado en el ejercicio de sus competencias, derechos y deberes.”;

Que, el Art. 98 del Código Orgánico Administrativo establece que: “Acto administrativo es la declaración unilateral de voluntad, efectuada en ejercicio de la función administrativa que produce efectos jurídicos individuales o generales, siempre que se agote con su cumplimiento y de forma directa. Se expedirá por cualquier medio documental, físico o digital y quedará constancia en el expediente administrativo.”;

Que, el numeral 10 del Art. 3 de la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos dispone: "...Responsabilidad sobre la información. - La veracidad y autenticidad de la información proporcionada por las y los administrados en la gestión de trámites administrativos es de su exclusiva responsabilidad...";

Que, el Art 1. Del ACUERDO Nro. MIDUVI-MIDUVI-2022-0003-A NORMA TÉCNICA NACIONAL DE CATASTROS MINISTERIO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA indica expedir las regulaciones técnicas relacionadas con la conformación, actualización, mantenimiento del catastro y valoración urbano y rural de los bienes inmuebles en el Sistema Nacional de Catastro Integrado Georreferenciado mediante el establecimiento de normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos; y, el registro de proveedores de servicios catastrales y/o valoración masiva de bienes inmuebles a nivel nacional.

Que, el Art 2. Del ACUERDO Nro. MIDUVI-MIDUVI-2022-0003-A NORMA TÉCNICA NACIONAL DE CATASTROS MINISTERIO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA indica la aplicación obligatoria a nivel nacional para los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos en el marco el ejercicio de sus competencias en materia de catastros, uso y gestión del suelo.

También regirá para las personas naturales o jurídicas, públicas y privadas, que deseen proveer servicios catastrales y/o de valoración de bienes inmuebles a nivel nacional al gobierno central o a los gobiernos autónomos descentralizados.

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 QUE NORMA EL PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN ADMINISTRATIVA DE EXCEDENTES, DIFERENCIAS E INEXISTENCIA DE ÁREA DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES UBICADOS DENTRO DE LA CIRCUNSCRIPCIÓN TERRITORIAL DEL CANTÓN COLTA"

CAPÍTULO I

ÁMBITO, OBJETO, DEFINICIONES Y EXCLUSIÓN

Art. 1.- Ámbito. –

La presente ordenanza establece el régimen administrativo de la regularización de excedentes, diferencia e inexistencia 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. –

- a) Legalizar los excedentes, diferencias e inexistencias 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 escriturario, de conformidad a los artículos 481 y 481.1 del COOTAD.
- b) Sanear los títulos escriturarios de dominio de bienes inmuebles que tienen falencias o inconsistencias en la determinación de la superficie y/o dimensiones del predio, generados por un error técnico de medición o cálculo.
- c) Mantener actualizado el sistema catastral predial del GAD Municipal del Cantón Colta, de acuerdo con la realidad material de la ocupación del territorio.
- d) Contribuir con el ordenamiento territorial del cantón Colta.

Art. 3.- Definiciones. –

1. Error técnico de medición o cálculo ETM: Es la incongruencia, o variación que existe entre las medidas y superficie reales y verdaderas que tiene un predio, y las descritas o determinadas en su título de dominio debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad del cantón Colta.

2. Excedente: Es el exceso o sobrante del predio, que no se encuentra legalmente justificado a través del título escriturario de dominio del bien inmueble legalmente inscrito en el Registro de la Propiedad, que ha sido verificado al haberse realizado una medición actual.

3. Diferencia: Es el área faltante entre la superficie real del predio, de acuerdo con la última medición realizada por el GAD Municipal del cantón Colta, y la que consta determinada en el título de propiedad debidamente inscrito del bien inmueble.

- 4. Inexistencia:** Cuando en el título de propiedad y en el campo existan linderos definidos, pero no se establezca el área.
- 5. Predios con título inscrito:** Son los bienes inmuebles que pertenecen a las personas naturales o jurídicas de derecho público o privado, quienes ostentan un título de dominio legalmente inscrito en el Registro de la Propiedad del cantón Colta.
- 6. Regularización:** Es el proceso administrativo mediante el cual, el GAD Municipal del cantón Colta, regula el excedente o diferencia de superficie y/o dimensiones existentes entre lo establecido en el título de dominio, y la realidad material o física del bien inmueble, producido por una equivocación de medición o cálculo.
- 7. Superficie:** Es la extensión, tamaño o porción que tiene un cuerpo de terreno.

Art. 4.- Exclusiones de predios que no son objeto del proceso de regularización administrativa.

Quedaran excluidos del procedimiento de regularización administrativa que establece la presente ordenanza, lo siguiente:

- a.** Cuando el excedente o diferencia de área se encuentre dentro de los márgenes de error aceptables de medición determinados en la presente Ordenanza.
- b.** Cuando el título de dominio haya sido otorgado por el Instituto Ecuatoriano de Reforma Agraria y Colonización - IERAC, Instituto Nacional de Desarrollo Agrario - INDA, Subsecretaría de Tierras y Reforma Agraria; y MIDUVI en la zona rural y las legalizaciones realizadas por el GAD Municipal del Cantón Colta en el sector urbano.
- c.** Las prescripciones extraordinarias adquisitivas de dominio emitidas por los jueces competentes mediante sentencia ejecutoriadas.
- d.** Los remates de bienes inmuebles realizados por las instituciones del Estado producto de procesos coactivos u otros.
- e.** Cuando se determine el error técnico y pueda ser corregido por las partes, mediante una aclaratoria de la escritura pública, según corresponda, siempre que el proceso se justifique en los antecedentes de la historia de dominio del predio.
- f.** De existir otro u otros títulos de propiedad sobre el mismo inmueble.
- g.** Cuando la titularidad del bien inmueble esté en litigio;
- h.** Cuando se pretenda regularizar dos o más terrenos adyacentes, que no hayan sido unificados o integrados legalmente en un solo cuerpo.
- i.** Cuando la diferencia o faltante de área sea susceptible de justificación por red vial, verificadas por parte de los técnicos correspondientes.

- j. Cuando se trate de terrenos provenientes de subdivisiones aprobados por la GAD Municipal del Cantón Colta, en los que ya se reconoció una superficie a fraccionarse, que difiera respecto de aquella constante en el título de propiedad del inmueble sometido a fraccionamiento.
- k. Cuando uno o más de los linderos de la propiedad a regularizarse no se encuentran claramente definidos o se hallen en disputa.
- l. Cuando existan impugnaciones u observaciones por parte de terceros, las cuales previamente deberán ventilarse y resolverse en las instancias civiles correspondientes.
- m. Las ventas de acciones y derechos de una propiedad unitaria, no se justificarán ni legalizarán a través del proceso de regularización de excedente, diferencia e inexistencia de áreas.

CAPÍTULO II CONSIDERACIONES TÉCNICAS

Art. 5.- De los excedentes, diferencias e inexistencias de áreas. –

Los excedentes, diferencias e inexistencias 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.

Art. 6.- Error técnico de medición aceptable o tolerable.

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 cabeceras parroquiales rurales, se considerará un ETM hasta el diez por ciento (10%) 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.

Los predios cuyas superficies descritas en sus títulos de dominio, se encuentren dentro del porcentaje aceptable de error de medición, deberán ser actualizados en la Jefatura de Avalúos y catastros, mediante el trámite de actualización catastral de superficie, para lo cual se deberá presentar la siguiente documentación:

- a. El usuario deberá presentar el oficio solicitando la actualización catastral al Director de Planificación Territorial del del GAD Municipal del Cantón Colta.
- b. Formulario de tramites de Avalúos y Catastros – Actualización Catastral de área Urbano / rural.
- c. Copia de cédula de ciudadanía y certificado de votación vigentes del o los propietarios.
- d. Certificado de no adeudar al GAD Municipal del cantón Colta del o los propietarios - original.
- e. Copia de la escritura debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad.
- f. Certificado de gravamen actualizado.
- g. Carta de pago del impuesto predial o certificado otorgado por el tesorero/a municipal.
- h. Formulario de línea de fábrica – IPRUS Informe Predial de Regularización de Usos de Suelo.
- i. Comprobante de pago de la tasa de línea de fabrica o el IPRUS Informe Predial de Regularización de Usos de Suelo.
- j. Levantamiento planimétrico georreferenciado de precisión (Sistema WGS-84) del predio objeto del trámite en físico y archivo digital, CD que contenga la información del levantamiento en formato DWG o DXF versión 2000, con dimensiones, identificando linderos determinados en la escritura y los actuales, mismo que será realizado por un profesional técnico en la rama, tales como ingeniero civil, arquitecto o topógrafo debidamente registrado y adjuntar la patente anual vigente otorgado por el GAD Municipal del Cantón Colta. Además, se deberá considerar las afectaciones, franjas de protecciones emitidas en el PDOT Y PUGS del cantón Colta y el cumplimiento de la normativa legales vigentes.
- k. Si el predio está catastrado a nombre de una persona fallecida, los peticionarios deberán presentar la posesión efectiva legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Colta.
- l. Las personas jurídicas deberán adjuntar: copia del RUC, copia de cédula de ciudadanía y certificado de votación actualizado del representante legal y copia certificada de su nombramiento debidamente registrado en la institución que corresponda.

El informe técnico será emitido al solicitante para su protocolización, inscripción y actualización catastral.

Para los predios cuyas superficies sobrepasen el margen aceptable de error de medición, se deberá iniciar el procedimiento administrativo de regularización de área o superficie, al tenor de lo establecido en la presente ordenanza.

CAPITULO III DEL PROCEDIMIENTO

Art. 7.- Formas de establecer los excedentes, diferencias e inexistencia. –

Para regularización de excedente, diferencia e inexistencia en relación con el 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, diferencias e inexistencia objeto de esta ordenanza, podrá provenir de la parte interesada o de oficio.

Art. 8.- Instancia Administrativa competente. –

La Dirección de Planificación Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Colta, es la instancia administrativa competente para el proceso de regularización de excedentes, diferencias e inexistencias provenientes de errores técnicos de medición ETM. Para la aplicación de la presente Ordenanza, se determina la siguiente facultad administrativa:

- a. El Director de Planificación Territorial, en virtud de la delegación conferida por la máxima autoridad ejecutiva del GAD Municipalidad del Cantón Colta, es la autoridad administrativa competente para aprobar el informe técnico de regularización de excedentes, diferencias e inexistencia de área, provenientes de errores técnico de medición.
- b. La Jefatura de Avalúos y Catastros, es competente para rectificar la medición y el correspondiente avalúo en caso de regularización de los excedentes, diferencias e inexistencia para conocer y emitir los informes correspondientes en los que se justifique la disminución de áreas por afectaciones o ampliaciones viales; así como para justificar los excedentes, diferencias e inexistencias, producto de errores de cálculo de superficies; para lo cual, extenderá el informe correspondiente, mismo que se incorporará en otro instrumento jurídico para su protocolización, inscripción y marginación en el Registro de la Propiedad, dejando a salvo las acciones legales que pueden tener los particulares.

- c. Procuraduría Sindica previo a la elaboración de la resolución se procederá a revisar que los informe y documentos adjuntos estén correctos, caso contrario se procederá con la devolución del trámite a fin de que subsanen los errores cometidos.
- d. La adjudicación por regularización de área la realizará el Alcalde o Alcaldesa mediante Resolución Administrativa.
- e. La Dirección Financiera, previo informe de la Dirección de Planificación Territorial – Jefatura de Avalúos y Catastros; y resolución administrativa emitirá la correspondiente rectificación del Impuesto Predial del inmueble regularizado.

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

Para efectos de la regularización de excedentes, diferencias e inexistencia de área, el Alcalde o Alcaldesa del GAD Municipal del Cantón Colta es la autoridad administrativa competente para resolver el proceso que supere el error técnico de medición, previo informe técnico, siguiendo el proceso de regularización establecido en la presente ordenanza.

Art. 10.- Requisitos. –

Los requisitos para la regularización de área que deberán presentarse son los siguientes:

1. La petición inicial debe ser suscrita al Alcalde o Alcaldesa del GAD Municipal del Cantón Colta por el o los propietarios, y en caso de existir apoderados se deberá adjuntar el poder.
2. Formulario de tramites de Avalúos y Catastros – Regularización de área Urbano / rural.
3. Copia de cédula de ciudadanía y certificado de votación vigentes del o los propietarios.
4. Certificado de no adeudar al GAD Municipal del cantón Colta del o los propietarios - original.
5. Copia de la escritura debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad.
6. Certificado de gravamen actualizado.
7. Carta de pago del impuesto predial vigente o certificado otorgado por el tesorero/a municipal.
8. Formulario de línea de fábrica – IPRUS Informe Predial de Regularización de Usos de Suelo.
9. Comprobante de pago de la tasa de línea de fabrica o el IPRUS Informe Predial de Regularización de Usos de Suelo.
10. Levantamiento planimétrico georreferenciado de precisión (Sistema WGS-84) del predio objeto del trámite en físico y archivo digital, CD que contenga la información del levantamiento en formato DWG o DXF versión 2000, con dimensiones, identificando linderos determinados en la escritura y los actuales, mismo que será realizado por un profesional técnico en la rama, tales como ingeniero civil, arquitecto o topógrafo debidamente registrado y adjuntar la patente anual vigente otorgado por el GAD Municipal del Cantón Colta. Además, se deberá considerar las afectaciones,

franjas de protecciones emitidas en el PDOT Y PUGS del cantón Colta y el cumplimiento de la normativa legales vigentes.

11. Si el predio está catastrado a nombre de una persona fallecida, los peticionarios deberán presentar la posesión efectiva legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Colta.
12. Declaración juramentada notariada del solicitante, en el que conste.

a.- Declaración expresa en la que se indique: que no existe controversia alguna en cuanto a los linderos del predio objeto de regularización, y que asume la responsabilidad civil, administrativa y penal por toda la información que declara y presenta; y, que liberan de responsabilidad al GAD Municipal del cantón Colta, por el acto de regularización.

b.-En la declaración juramentada, se insertará como documentos habilitantes, el título escriturario de dominio, y el levantamiento topográfico debidamente georreferenciado del predio objeto del trámite.

13. Las personas jurídicas deberán adjuntar: copia del RUC, copia de cédula de ciudadanía y certificado de votación actualizado del representante legal y copia certificada de su nombramiento debidamente registrado en la institución que corresponda.

Art. 11.- Control de Requisitos. -

El personal técnico designado de la Jefatura de Avalúos y Catastros, revisará el cumplimiento de los requisitos y que la petición no se enmarque en los casos de improcedencia de regularización previstos en esta Ordenanza. Si faltare requisitos o se encontrare dentro de los casos de improcedencia, se devolverá el expediente al solicitante a través de la ventanilla de la Jefatura de Avalúos y Catastros.

Art. 12.- Procedimiento. -

El flujo de procedimientos para la regularización de excedentes, diferencias e inexistencia de área provenientes de errores de cálculo o medición objeto de esta Ordenanza, será el siguiente, y podrá ser modificado atendiendo las necesidades de la gestión:

Mediante la disposición del Alcalde o Alcaldesa, la Dirección Jurídica realizara la revisión que consistirá en: Cotejar el título de dominio, con la información plasmada en el Certificado de Gravamen emitido por el Registro de la Propiedad del cantón Colta; Corroborar que el peticionario de la acción administrativa sea el titular de dominio; o en su defecto, si actúa por medio de un mandatario, verificar que le otorgue las facultades para actuar en su representación; Revisar que la declaración juramentada se ajuste a los lineamientos establecidos y guarde armonía con la situación actual del predio y emitirá a la Dirección de Planificación Territorial.

El Director (a) de la Dirección de Planificación territorial dispondrá a la Jefatura de Avalúos y Catastros, proceder con la regularización de excedentes, diferencia e inexistencia de área, las mismas que deberán estar acompañadas de los requisitos establecidos en la presente ordenanza:

1.- Una vez revisada la documentación presentada por el usuario y de cumplir con los requisitos, se dispondrá el inicio del procedimiento administrativo y será notificado al usuario de conformidad con lo establecido en el COA o a través de los medios tecnológicos del GAD Municipal del cantón Colta.

Si la documentación presentada en la solicitud no cumple con los requerimientos, tiene falencias o inconsistencias se notificará a la persona interesada para que; en el término de diez días subsane lo requerido de conformidad con lo establecido en el COA.

De no cumplir lo solicitado en el término señalado, se entenderá como desistimiento, mismo que será declarado mediante resolución emitida por el Director (a) de la Dirección de Planificación Territorial y se procederá a la devolución del trámite.

2.- Posterior a la notificación de admisión del trámite, se declarará la apertura de una etapa de validación, la cual podrá durar hasta máximo 30 días término, lo que será notificado al interesado. Dentro de esta etapa se realizarán las siguientes diligencias:

2.1. Se procederá con la revisión técnica, la cual consistirá en: verificar la información con la cual consta registrado el predio en los sistemas catastrales municipales; analizar toda aquella información que repose en los archivos físicos y digitales del GAD Municipal del cantón Colta, con respecto al predio; y realizar todas las constataciones por todos los medios posibles, que permitan comprobar si existe o no un excedente, diferencia e inexistencia de área y emitirá un certificado de registro catastral una vez determinado el avalúo del predio.

2.2. Se efectuará una inspección técnica al predio, con la finalidad de constatar in situ la información proporcionada en la documentación con la que se inició el trámite, verificar la información plasmada en el levantamiento topográfico. Los propietarios en la inspección podrán presentar otros instrumentos, que permitan acreditar su petición. Para cumplir con esta diligencia el usuario debe cancelar el valor de 3x1000 del avalúo del predio por concepto de línea de fábrica - IPRUS.

Realizada esta diligencia, se procederá a suscribir el acta de constancia de lo actuado en la misma, siendo obligatoria la presencia del propietario del bien inmueble o su representante legalmente acreditado mediante escrito debidamente suscrito por el titular del predio al momento de realizarse dicha inspección, asimismo la presencia de uno de los colindantes como mínimo quien también suscribirán en el documento; además de ser necesario en zonas rurales realizara el acompañamiento a la diligencia del cabildo de la comunidad.

En caso de que los peticionarios no asistieren a la inspección por caso fortuito o fuerza mayor debidamente justificada, se fijará por una sola vez, un nuevo día y hora para que se lleve a cabo dicha diligencia, y de no asistir a esta, se dejará constancia

del hecho en el expediente y se procederá a la devolución de los documentos presentados.

Si no existe colaboración, o no es posible identificar el domicilio de los colindantes del predio objeto de trámite, se procederá a generar el extracto de notificación por la prensa, el mismo que será entregado al solicitante, para que lo publique, en uno de los periódicos de mayor circulación local o medios radiales, por una sola ocasión, a su costa. Dichas publicaciones deberán ser realizadas en el término de 5 días, contados a partir de la fecha de entrega del extracto por parte de la Jefatura de Avalúos y Catastros, y se incorporarán al expediente.

Además, el o los propietarios deberán colocar en la parte frontal del predio, casa comunal o junta parroquial (en el sector rural), un cartel visible desde el espacio público, con la leyenda "Predio sujeto a regularización de área"; en el que se plasmarán los siguientes datos proporcionados por la Jefatura de Avalúos y Catastros: nombre del o los propietarios, área constante en escritura y el área a regularizar. Cartel que deberá ser en formato 1.00x0.50m y estar fijado en el predio hasta la culminación del trámite en el Registro de la Propiedad.

De encontrarse errores en cuanto al levantamiento topográfico, la Jefatura de Avalúos y Catastros, concederá al interesado el término de tres días para que se pueda presentar las correcciones.

3. A través de la Jefatura de Avalúos y catastros se solicitará al Geólogo del GAD Municipal del Cantón Colta el certificado de no afectación en zona de riesgo no mitigable, que en un término de tres días emitirá la documentación y se continuará con el trámite.
4. Se elaborará, el informe técnico por parte de la Jefatura de Avalúos y Catastros con las conclusiones y recomendaciones a las que hubiere lugar la misma será aprobado por el Director (a) de Planificación Territorial, el cual será emitido a Procuraduría Sindica quien elaborará la resolución administrativa.
5. La Máxima Autoridad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Colta emitirá la resolución administrativa correspondiente de conformidad con lo establecido en el Código Orgánico Administrativo, la misma que deberá ser notificada al interesado.
6. Una vez notificada la resolución administrativa y esta sea favorable al peticionario, se oficiará a la Dirección Financiera - Rentas, para que genere los títulos de crédito correspondientes, por concepto de regularización y demás valores que sean necesarios, mismos que serán comunicados al interesado, para que procedan a cancelarlos, en el término de diez días contados a partir de la fecha de notificación del pago.
7. Una vez que los peticionarios presenten el comprobante de pago, y no mantengan deudas exigibles con el GAD Municipal del cantón Colta, la Jefatura de Avalúos y catastros procederá a entregar la resolución administrativa de regularización de excedentes, diferencias e inexistencia de área del predio, y sus documentos habilitantes, para que

procedan a protocolizar en una notaría e inscribirla en el Registro de la Propiedad del cantón Colta, cubriendo por su cuenta los gastos generados.

8. La resolución administrativa debidamente protocolizada e inscrita en el Registro de la Propiedad será emitida a la Jefatura de Avalúos y Catastros para la correspondiente actualización.

Art. 13.- Casos Especiales. –

En los casos en que la superficie a regularizarse supere el 40% que conste en el título de dominio en suelo urbano; y el 100% que conste en el título de dominio en suelo rural, se requerirá informe de la comisión especial quienes analizarán los casos y emitirán el respectivo informe para conocimiento del Alcalde o Alcaldesa y se continúe con el proceso de regularización.

Art. 14.- Comisión Especial. –

La Jefatura de Avalúos y Catastros determinará existencia de casos especiales una vez revisada la documentación para la regularización de área y se conformará una comisión integrada por:

- Dirección de Planificación Territorial o su delegado;
- Jefatura de Avalúos y Catastros;
- Comisión de Planificación, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Cantonal.

La Comisión de Planificación, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Cantonal emitirá un informe sobre la procedencia o no de la petición de regularización de excedentes y diferencias de área.

CAPITULO IV DE LAS TASAS

Art. 15.- Tasa por servicio Administrativo. –

- a. Por la realización de actualización catastral de superficie, establecido en el artículo 6 de la presente ordenanza, el interesado deberá cancelar el valor equivalente al 5% de un salario básico unificado del trabajador en general vigente.
- b. La resolución por la que la autoridad administrativa competente regulariza un excedente de área genera al propietario del terreno la obligación de pagar la tasa por servicios técnicos y administrativos que será calculada de la siguiente forma:

REGULARIZACIÓN	PORCENTAJE	TASA
Excedente de área	Hasta el 50%	10% SBU vigente a la fecha de pago.
Excedente de área	Mayores al 50% y menores o iguales al 100%	12% SBU vigente a la fecha de pago.
Excedente de área	Mayores al 100% y menores o iguales al 300%	30% SBU vigente a la fecha de pago.
Excedente de área	Superiores al 300%	40% SBU vigente a la fecha de pago.

- c. En caso de diferencias de áreas de terreno, deberá cancelar el 10% del SBU vigente a la fecha de pago.
- d. La resolución por la que la autoridad administrativa competente regulariza una inexistencia de área genera al propietario del terreno la obligación de pagar la tasa por servicios técnicos y administrativos del 10% del SBU vigente a la fecha de pago.
- e. El costo para determinar la línea de fabrica o el IPRUS Informe Predial de Regularización de Usos de Suelo será del 3x1000 del avalúo del predio.

Los costos de movilización de los técnicos del GAD Municipal del Cantón Colta correrán a cargo del solicitante.

CAPITULO V DE LA INSCRIPCIÓN

Art. 16.- 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 Registro de la Propiedad del cantón Colta entregará copia certificada de la inscripción a la Jefatura de avalúos y catastros a efectos de la actualización catastral correspondiente.

CAPITULO VI DE LAS PROHIBICIONES, OPOSICIÓN Y REMISIÓN

Art. 17.- 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 usuario que el proceso de regularización por excedente, diferencia e inexistencia haya concluido.

Art. 18.- De la oposición al proceso de regularización. -

Se debe presentar Reclamo Administrativo de forma escrita al Alcalde o Alcaldesa acorde a los lineamientos estipulados en el Código Orgánico Administrativo, para lo cual la Dirección de Planificación Territorial deberá realizar citación, inspección, prueba y la resolución correspondiente.

Art. 19.- Remisión a la Fiscalía por declaraciones falsas. -

De existir falsedad sobre los hechos declarados por los peticionarios bajo juramento, se procederá a la devolución del expediente, y previo trámite administrativo pertinente se remitirá la documentación a la Fiscalía General de Estado, para los fines pertinentes.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. – El procedimiento de regularización administrativa de excedentes, diferencias e inexistencia de área, establecido en la presente ordenanza, podrá ser aplicado por una sola vez, en tal sentido que luego de haberse realizado, ya no se podrá alegar en sede administrativa la existencia de excedentes, diferencias o inexistencia de área de los predios de propiedad privada y pública.

SEGUNDA. - Para el caso de bienes inmuebles de propiedad de las entidades del sector público que presenten excedentes, diferencias o inexistencia de área entre la descrita en su título de dominio y materialmente exista, se aplicaran las disposiciones contenidas en la presente ordenanza para respectiva regularización y su procedimiento será solicitada por el propietario o de oficio por el GAD Municipal del cantón Colta.

TERCERA. - En el caso de que, en los trámites administrativos de declaratoria de utilidad pública o de interés social con fines de expropiación total o parcial, se detectare la existencia de un excedente, diferencia o inexistencia de área en el predio objeto de trámite, no se procederá la realización de regularización administrativa de los predios y se rectificará el área de terreno en el acto administrativo de declaratoria de utilidad pública o de interés social.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

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

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

PRIMERA. - Se deroga la Ordenanza N°2017-017 "LA ORDENANZA DE EXCEDENTES Y DIFERENCIAS DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN COLTA" sancionada el 12 de diciembre de 2017 y aquellas que se opongan a la presente ordenanza.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA. - En todo aquello que no se encuentre regulado en la presente ordenanza, estará a lo dispuesto en la Constitución de la República del Ecuador, Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo; Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales; Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Código Tributario; Reglamento Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo; ACUERDO Nro. MIDUVI-2022-0003-A y demás leyes conexas.

SEGUNDA. - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, y será publicada en la página Web del GAD Municipal del cantón Colta.

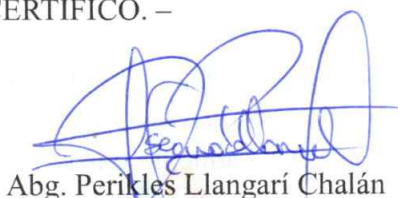
Dado y firmado en la sala de sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Colta, a los 21 días del mes de marzo del 2025.


Mgtr. Julio Guaminga Amieña
ALCALDE DEL GADM COLTA


Abg. Perikles Llangari Chalán
SECRETARIO DEL CONCEJO

TRÁMITE DE DISCUSIÓN Y APROBACIÓN POR PARTE DEL CONCEJO MUNICIPAL

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN. - El infrascrito Secretario General y de Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Colta, CERTIFICA que "**LA ORDENANZA QUE NORMA EL PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN ADMINISTRATIVA DE EXCEDENTES, DIFERENCIAS E INEXISTENCIA DE ÁREA DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES UBICADOS DENTRO DE LA CIRCUNSCRIPCIÓN TERRITORIAL DEL CANTÓN COLTA**" Fue analizada, discutida y aprobada en PRIMER DEBATE en Sesión Ordinaria del sábado 23 de noviembre del año dos mil veinticuatro; y en SEGUNDO DEBATE en Sesión Ordinaria del viernes 21 de marzo del año dos mil veinticinco. - LO CERTIFICO. -



Abg. Perikles Llangarí Chalán
**SECRETARIO GENERAL Y DE CONCEJO
DEL 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 a los 21 días del mes de marzo del año dos mil veinticinco.- 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 QUE NORMA EL PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN ADMINISTRATIVA DE EXCEDENTES, DIFERENCIAS E INEXISTENCIA DE ÁREA DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES UBICADOS DENTRO DE LA CIRCUNSCRIPCIÓN TERRITORIAL DEL CANTÓN COLTA**; en tres ejemplares, a efecto de su sanción legal.

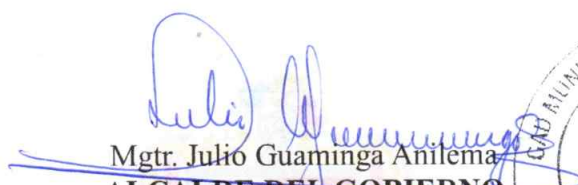



Abg. Perikles Llangarí Chalán
**SECRETARIO GENERAL Y DE CONCEJO
DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN COLTA**




SANCIÓN

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN COLTA.- Villa la Unión, a los 28 días del mes de marzo del año dos mil veinticinco.- 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, "**LA ORDENANZA QUE NORMA EL PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN ADMINISTRATIVA DE EXCEDENTES, DIFERENCIAS E INEXISTENCIA DE ÁREA DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES UBICADOS DENTRO DE LA CIRCUNSCRIPCIÓN TERRITORIAL DEL CANTÓN COLTA**" Sanciono y Dispongo la promulgación y publicación, de acuerdo al artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.


Mgtr. Julio Guaminga Anilema
**ALCALDE DEL GOBIERNO
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN COLTA**



Proveyó, firmó y sancionó el Mgtr. Julio Guaminga Anilema, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Colta, la "**ORDENANZA QUE NORMA EL PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN ADMINISTRATIVA DE EXCEDENTES, DIFERENCIAS E INEXISTENCIA DE ÁREA DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES UBICADOS DENTRO DE LA CIRCUNSCRIPCIÓN TERRITORIAL DEL CANTÓN COLTA**" a los 28 días del mes de marzo del 2025.- LO CERTIFICO. –


Abg. Perikles Llangari Chalán
**SECRETARIO GENERAL Y DE CONCEJO
DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN COLTA**



FORMULARIO GADMCC-FAC-001

Actualización Catastral

1. DATOS DEL PROPIETARIO / REPRESENTANTE LEGAL		
Nombre del propietario O representante legal		Cédula de Ciudadanía
Dirección	Predio Urbano o Rural	
Celular	E-mail	
2. REQUISITOS		
Ítem	Descripción	Cumplimiento
01	Oficio solicitando la actualización catastral al Director de Planificación Territorial del GAD Municipal del Cantón Colta.	
02	Formulario de tramites de Avalúos y Catastros – Actualización Catastral de área Urbano / rural.	
03	Copia de cédula de ciudadanía y certificado de votación vigentes del o los propietarios.	
04	Certificado de no adeudar al GAD Municipal del cantón Colta del o los propietarios-original.	
05	Copia de la escritura debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad.	
06	Certificado de gravamen actualizado.	
07	Carta de pago del impuesto predial o certificado otorgado por el tesorero/a municipal.	
08	Formulario de línea de fábrica – IPRUS Informe Predial de Regularización de Usos de Suelo.	
09	Comprobante de pago de la tasa de línea de fábrica o el IPRUS Informe Predial de Regularización de Usos de Suelo.	
10	Levantamiento planimétrico georeferenciado de precisión (Sistema WGS-84) del predio objeto del trámite en físico y archivo digital, CD que contenga la información del levantamiento en formato DWG o DXF versión 2000, con dimensiones, identificando linderos determinados en la escritura y los actuales, mismo que será realizado por un profesional técnico en la rama, tales como ingeniero civil, arquitecto o topógrafo debidamente registrado y adjuntar la patente anual vigente otorgado por el GAD Municipal del Cantón Colta. Además, se deberá considerar las afectaciones, franjas de protecciones emitidas en el PDOT Y PUGS del cantón Colta y el cumplimiento de la normativa legales vigentes.	
11	Si el predio está catastrado a nombre de una persona fallecida, los peticionarios deberán presentar la posesión efectiva legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Colta.	
12	Las personas jurídicas deberán adjuntar: copia del RUC, copia de cédula de ciudadanía y certificado de votación actualizado del representante legal y copia certificada de su nombramiento debidamente registrado en la institución que corresponda.	

3. NOTAS	
<ul style="list-style-type: none"> El levantamiento planimétrico servirá de información referencial para la ubicación del predio, la cuál será validada a través del técnico de la Jefatura de Avalúos y Catastros. Con la documentación presentada el propietario o representante legal: Declara Bajo el artículo 270 del Código Integral Penal Ecuatoriano la información proporcionada en este formulario es completa y veraz y estoy debidamente informado de que, si se llegase a comprobar lo contrario, el trámite y resultado final de la gestión administrativa podrá ser negado y archivado; y, los documentos emitidos carecerán de validez alguna, sin perjuicio de las sanciones y otros efectos jurídicos. Los requisitos antes detallados están normados de acuerdo con LA ORDENANZA QUE NORMA EL PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN ADMINISTRATIVA DE EXCEDENTES, DIFERENCIAS E INEXISTENCIA DE ÁREA DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES UBICADOS DENTRO DE LA CIRCUNSCRIPCIÓN TERRITORIAL DEL CANTÓN COLTA. Los planos y documentos solicitados deberán ser entregados de manera digital en un dispositivo de almacenamiento - CD o enviar al correo electrónico: avaluos@gadcolta.gob.ec 	
4. FIRMA DE RESPONSABILIDAD	5. CONTROL DE DOCUMENTOS
Firma	Firma
Propietario o representante legal	Funcionario Responsable GADMCC

FORMULARIO GADMCC-FAC-002

Regularización de Área Urbano / Rural

Excedente – Diferencia – Inexistencia

NRO. TRÁMITE	FECHA	NÚMERO DE LÍNEA DE FÁBRICA
--------------	-------	----------------------------

1. DATOS DEL PROPIETARIO / REPRESENTANTE LEGAL			
Nombre del propietario O representante legal		Cédula de Ciudadanía	
Dirección		Predio Urbano o Rural	
Tipo de Regularización			
Celular		E-mail	

2. REQUISITOS		
Ítem	Descripción	Cumplimiento
01	Formulario de tramites de Avalúos y Catastros – Regularización de área Urbano / rural.	
02	Petición inicial suscrita al Alcalde o Alcaldesa del GAD Municipal del Cantón Colta por el o los propietarios, y en caso de existir apoderados se deberá adjuntar el poder.	
03	Copia de cédula de ciudadanía y certificado de votación vigentes del o los propietarios.	
04	Certificado de no adeudar al GAD Municipal del cantón Colta del o los propietarios - original.	
05	Copia de la escritura debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad.	
06	Certificado de gravamen actualizado.	
07	Carta de pago del impuesto predial vigente o certificado otorgado por el tesorero/a municipal.	
08	Formulario de línea de fábrica – IPRUS Informe Predial de Regularización de Usos de Suelo.	
09	Comprobante de pago de la tasa de línea de fabrica o el IPRUS Informe Predial de Regularización de Usos de Suelo.	
10	Levantamiento planimétrico georeferenciado de precisión (Sistema WGS-84) del predio objeto del trámite en físico y archivo digital, CD que contenga la información del levantamiento en formato DWG o DXF versión 2000, con dimensiones, identificando linderos determinados en la escritura y los actuales, mismo que será realizado por un profesional técnico en la rama, tales como ingeniero civil, arquitecto o topógrafo debidamente registrado y adjuntar la patente anual vigente otorgado por el GAD Municipal del Cantón	

	Colta. Además, se deberá considerar las afectaciones, franjas de protecciones emitidas en el PDOT Y PUGS del cantón Colta y el cumplimiento de la normativa legales vigentes.	
11	Si el predio está catastrado a nombre de una persona fallecida, los peticionarios deberán presentar la posesión efectiva legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Colta.	
12	Declaración juramentada notariada: a. Declaración expresa en la que se indique: que no existe controversia alguna en cuanto a los linderos del predio objeto de regularización, y que asume la responsabilidad civil, administrativa y penal por toda la información que declara y presenta; y, que liberan de responsabilidad al GAD Municipal del cantón Colta, por el acto de regularización. b. En la declaración juramentada, se insertará como documentos habilitantes, el título escriturario de dominio, y el levantamiento topográfico debidamente georreferenciado del predio objeto del trámite.	
13	Las personas jurídicas deberán adjuntar: copia del RUC, copia de cédula de ciudadanía y certificado de votación actualizado del representante legal y copia certificada de su nombramiento debidamente registrado en la institución que corresponda.	

3. NOTAS
<ul style="list-style-type: none"> El levantamiento planimétrico servirá de información referencial para la ubicación del predio, la cuál será validada a través del técnico de la Jefatura de Avalúos y Catastros. Con la documentación presentada el propietario o representante legal: Declara Bajo el artículo 270 del Código Integral Penal Ecuatoriano la información proporcionada en este formulario es completa y veraz y estoy debidamente informado de que, si se llegase a comprobar lo contrario, el trámite y resultado final de la gestión administrativa podrá ser negado y archivado; y, los documentos emitidos carecerán de validez alguna, sin perjuicio de las sanciones y otros efectos jurídicos". Los requisitos antes detallados están normados de acuerdo con LA ORDENANZA QUE NORMA EL PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN ADMINISTRATIVA DE EXCEDENTES, DIFERENCIAS E INEXISTENCIA DE ÁREA DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES UBICADOS DENTRO DE LA CIRCUNSCRIPCIÓN TERRITORIAL DEL CANTÓN COLTA. Los planos y documentos solicitados deberán ser entregados de manera digital en un dispositivo de almacenamiento - CD o enviar al correo electrónico: avaluos@gadcolta.gob.ec.

4. FIRMA DE RESPONSABILIDAD	5. CONTROL DE DOCUMENTOS
Firma Propietario o representante legal	Firma Funcionario Responsable GADMCC