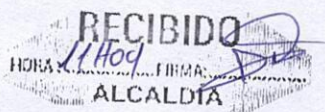


30 SEP 2024



Memorando Nro. GADMCC-SCSG-2024-0303-M

Villa la Unión, 30 de septiembre de 2024

PARA: Mgtr. Julio Manuel Guaminga Anilema
Alcalde

ASUNTO: Informe legislativo del Proyecto de reforma a la ordenza N0 2017-017 Excedentes diferencias e inexistencia de area de los predios urbanos y rurales

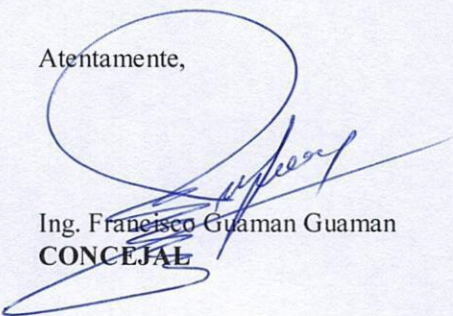
De mi consideración:

Saludos Cordiales:

Señor Alcalde a su conocimiento sirvase encontrar el Informe legislativo del Proyecto de reforma a la ordenza N0 2017-017 Excedentes diferencias e inexistencia de area de los predios urbanos y rurales, de manera especial solicito autorizar los procesos que corresponde para su aprobacion.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,



Ing. Francisco Guaman Guaman
CONCEJAL

**COMISIÓN DE PLANIFICACION, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y
DESARROLLO CANTONAL DE GADMCC-C**

Informe Nro. 06 GADMCC-CPOT- 26-09-2024

PARA: Dr. Julio Guaminga Anilema
ALCALDE DE GAD MUNICIPAL DE CANTÓN COLTA

DE: Ing. Francisco Guamán.- PRESIDENTE;
Msc. María Transito Mullo Cunduri – VICEPRESIDENTA;
Lic. Manuel Atupaña – VOCAL.

COMISIÓN

ASUNTO: INFORME LEGISLATIVO DEL PROYECTO DE REFORMA A LA
ORDENANZA NO 2017-017 EXCEDENTES, DIFERENCIAS E
INEXISTENCIA DE AREA DE LOS PREDIOS URBANOS Y
RURALES

FECHA: 26 de septiembre de 2024

1.- OBJETIVO

El presente instrumento tiene por objeto poner en conocimiento al señor Alcalde y al Concejo Municipal de Colta, el informe de sesión ordinario de la **COMISION DE PLANIFICACION, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO CANTONAL**, sobre el proyecto de reforma de la ordenanza NO 2017-017 excedentes, diferencias e inexistencia de área de los predios urbanos y rurales

2.- ANTECEDENTES.

2.1.- La Comisión de Planificación y Ordenamiento Territorial en sesión ordinaria el día miércoles 28 de agosto de 2024, a las 14h00 pm, se reúnen los señores Concejales miembros de la Comisión, Ing. Francisco Guamán Guamán, PRESIDENTE; MsC. María Transito Mullo Cunduri, VICEPRESIDENTA; Lic. José Manuel Atupaña Sayay, VOCAL; Arq. Milton Valente, Jefe de Avalúos y Catastros y Abg. Perikles Llangarí, Secretario de Concejo quien **CERTIFICA** para realizar la presente Sesión Ordinaria de la Comisión de Planificación, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal en cumplimiento a la **resolución N°2024-009-S.O-CEPOTYDE - GADMCC-C**: la comisión de planificación, ordenamiento territorial y desarrollo

cantonal, previo conocimiento de la convocatoria N°005-2024 C.P.O.T.D.E. de fecha 26 de agosto de 2024; de conformidad a las atribuciones que le confiere artículo 58 del código orgánico de organización territorial, autonomía y descentralización (COOTAD); de conformidad al art. 14, artículo 15. 2 y artículo 20 de la ordenanza N001-2022 la ordenanza sustitutiva que reglamenta la organización y funcionamiento del concejo del gobierno autónomo descentralizado municipal del cantón Colta.

Dentro del informe técnico emitido por la Arq. Mónica Guevara y del Ing. Marcelo Pumagualli de fecha 30 de mayo del 2023 se han analizado las consideraciones técnicas en el Art.4 de la Ordenanza de Excedentes y Diferencias, en donde se planteaban unas fórmulas la reforma de los excedentes o diferencias, anteriormente hubo una propuesta de que se mantenga tanto en el predio urbano del 20% y en lo rural el 30% como está la ordenanza vigente. El segundo punto que habían emitido son las consideraciones técnicas en este punto habían planteado de parte de planificación que el techo para realizar este tipo de regularizaciones es del 80%. Entonces sí debe haber un tope, también pedir un acta de colindantes y debe estar notarizada para tener la validez jurídica legal.

3.- DESCRIPCION DEL INFORME

Con los antecedentes detallados, los usuarios exigen que aprobemos un excedente y resulta que hay problemas entre colindantes y ahí vienen los problemas legales no solo contra el municipio sino en contra de los técnicos que hicieron la aprobación, la institución Municipal tiene la obligación de atender eficiente y eficazmente, se ha analizado desde el mes de noviembre del año 2023 hasta la presente fecha donde se encontró tres trámites de 300% y 130% de excedente entonces hablando de términos cuantitativos no tenemos mayor cantidad de excedentes que solicitan o sobrepasen la mayoría está dentro del 100%, tenemos dentro de los requisitos 1. La petición inicial debe ser suscrita al Alcalde/sa del GAD Municipal del Cantón Colta por el o los propietarios, y en caso de existir apoderados se deberá adjuntar el poder. 2. Copia de cédula de ciudadanía y certificado de votación de los propietarios. 3. Certificado de no adeudar al GAD Municipal del cantón Colta del o los propietarios y herederos. 4. Copia de la escritura debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad. 5. Certificado de gravamen actualizado. 6. Carta de pago del impuesto predial o certificado otorgado por el tesorero/a municipal. 7. Formulario de línea de fábrica. 8. Certificado de no afectación emitido por el Geólogo del GAD Municipal del Cantón Colta. 9. 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, representando datos de la escritura y del excedente o diferencia, mismo

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.

Artículo 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. Además, los asentamientos humanos concentrados de Majipamba y Cicalpa Viejo que son considerados como residencias rurales por su conformación urbana y dentro de los límites establecidos en el PDOT Y PUGS (residencial rural) se considera el ETM hasta el diez por ciento (10%). b. Para los predios rurales se considera como ETM hasta el treinta por ciento (30%) de la superficie

El inciso 2.2. Se efectuará una inspección técnica al predio, con la finalidad de constatar el sitio 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 2x1000 del avalúo del predio por concepto de línea de fábrica. 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 en zonas rurales será necesario el acompañamiento a la diligencia del cabildo de la comunidad quien también suscribirá el acta. 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,

que será realizado por un profesional técnico en la rama, tales como Ingeniero civil, Arquitecto o topógrafo; dicho levantamiento se insertará en la declaración juramentada, como documento habilitante. 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. 10. 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. 11. 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 en caso de regularizarse el excedente o diferencia de superficie y/o medición del predio con dimensiones y colindantes, aquello no exime de todas las afectaciones actuales o futuras que puede tener el predio resultante de la planificación y el ordenamiento territorial del GAD Municipal del cantón Colta; 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. 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. Y si no quieren firmar los colindantes o si no están ahí, había la otra alternativa de que la Jefatura de avalúos y catastros presente un extracto en donde ellos, el propietario pueda publicar ya sea escrita o sino en medios radiales que esté dentro del sector, también tiene que estar rótulo en la cabecera parroquial, en la comunidad en donde se indique de que están regularizando el predio y que ese rótulo tiene que estar hasta la última etapa que llegue al proceso de la inscripción en el registro de la propiedad.

Para predios que se consideran como urbano y parroquias rurales se considera el error técnico de medición hasta el 20%. o sea, cuando están 20% pasa directo, pero cuando ya pasa a este porcentaje ahí sí se incorpora a este proceso o a este trámite de excedentes diferencias.

Según el Art. 12.- de excedentes 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/sa, 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

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 1.00x0.50 m y estar fijado en el predio hasta la culminación del trámite en el Registro Municipal de la Propiedad.

4.- CONCLUSIONES

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. **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%	15% SBU vigente a la fecha de pago.
Excedente de área	Superiores al 300%	20% SBU vigente a la fecha de pago.

RESOLUCIÓN DE COMISIÓN POTYDC N°2024-010-S.O-CPOTYDC-GADMC-C:

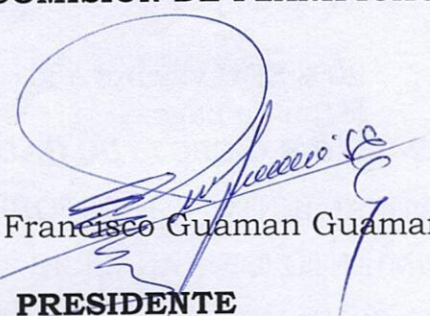
LA COMISIÓN DE PLANIFICACIÓN, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO CANTONAL, PREVIO CONOCIMIENTO DEL ANÁLISIS DE LA PROPUESTA DE REFORMA A LA ORDENANZA 2017-017 DE EXCEDENTES Y DIFERENCIAS DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN COLTA; DE CONFORMIDAD A LAS ATRIBUCIONES QUE LE CONFIERE ARTÍCULO 58 DEL CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN (COOTAD); DE CONFORMIDAD AL ART. 14, ARTÍCULO 15.2, ARTÍCULO 51 Y ARTÍCULO 52 DE LA ORDENANZA N 001-2022. LA ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGLAMENTA LA ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO

DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON COLTA. **RESUELVE:** POR UNANIMIDAD, **ART. 1.** REMITIR EL EXPEDIENTE DE LA PROPUESTA DE REFORMA A LA ORDENANZA 2017-017 DE EXCEDENTES Y DIFERENCIAS DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN COLTA A LA DIRECCIÓN JURÍDICA A FIN DE QUE SE EMITA EL RESPECTIVO CRITERIO JURÍDICO Y A LA DIRECCIÓN FINANCIERA A FIN DE QUE SE EMITA EL RESPECTIVO INFORME FINANCIERO

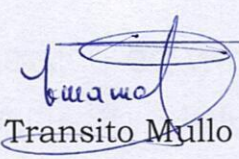
5.- RECOMENDACIONES:

- Remitir el expediente de la propuesta de reforma a la ordenanza 2017-017 de excedentes y diferencias de los predios urbanos y rurales del cantón colta a la dirección jurídica a fin de que se emita el respectivo criterio jurídico y a la dirección financiera a fin de que se emita el respectivo informe financiero.
- Es procedente realizar todos los procesos para su aprobación en el primer debate del Concejo Municipal.
- Admitir al Concejo Municipal para su análisis y aprobación.

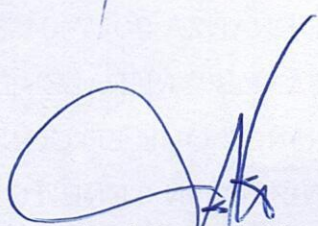
LA COMISION DE PLANIFICACION Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL.


Ing. Francisco Guaman Guaman

PRESIDENTE


Mgtr Transito Mullo

VICEPRESIDENTE


Lcdo. Manuel Atupaña

VOCAL