

ACTA No. 005-2024

ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DE LA COMISIÓN DE PLANIFICACIÓN, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO CANTONAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN COLTA, CORRESPONDIENTE AL MIÉRCOLES 28 DE AGOSTO DE 2024, A LAS 14H00 PM.

En la ciudad de Villa la Unión, cabecera del cantón Colta, en la sala de sesiones del Concejo Municipal, el día de hoy 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 Catstros 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 del cantón Colta. **ING. FRANCISCO GUAMÁN GUAMÁN, PRESIDENTE DE LA COMISIÓN.** - Buenas tardes estimados compañeros, miembros de la Comisión, señor secretario sírvase en constatar el quórum. **ABG. PERIKLES LLANGARÍ, SECRETARIO DE CONCEJO.** – Muy buenas tardes señor presidente de la comisión, señores concejales que integran la misma, procedo a la constatación del Quórum. Están presentes los 3 concejales que integran la Comisión, por lo cual existe el quórum reglamentario para dar inicio a la presente sesión. **ING. FRANCISCO GUAMÁN GUAMÁN, PRESIDENTE DE LA COMISIÓN.** – Muchas gracias compañeros siendo las 14h25 minutos Instalo la Sesión Ordinaria convocada por la Comisión de Planificación y Ordenamiento Territorial, para nosotros es importante donde hay faltante alguna normativa ir reformando y así fluye los trámites, señor Secretario continúe con la lectura del orden del día. **ABG. PERIKLES LLANGARÍ, SECRETARIO DE CONCEJO.** - Procedo con la lectura del orden del día: **1.-** Constatación del Quórum e Instalación de la sesión. **2.-** Análisis de la propuesta de Reforma a la Ordenanza 2017-017 de Excedentes y diferencias de los predios urbanos y rurales del cantón Colta. **3.-** Clausura de la Sesión. **ING. FRANCISCO GUAMÁN GUAMÁN, PRESIDENTE DE LA COMISIÓN.** – En consideración el orden del día. **ABG. PERIKLES LLANGARÍ, SECRETARIO DE CONCEJO.** – Todos dicen que aprueban en tal sentido se emite la siguiente **RESOLUCIÓN N°2024-009-S.O-CPOTYDC-GADMC-C:** LA COMISIÓN DE PLANIFICACIÓN, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO CANTONAL, PREVIO CONOCIMIENTO DE LA CONVOCATORIA N°005-2024 C.P.O.T.D.C. 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 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. APROBAR EL SIGUIENTE ORDEN DEL DÍA: 1. CONSTATACIÓN DEL QUÓRUM E INSTALACIÓN DE LA SESIÓN. 2. ANÁLISIS DE LA PROPUESTA DE REFORMA A LA ORDENANZA 2017-017 DE EXCEDENTES Y DIFERENCIAS DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN COLTA. 3. CLAUSURA DE LA SESIÓN. ING. FRANCISCO GUAMÁN GUAMÁN, PRESIDENTE DE LA COMISIÓN. - Bueno señores miembros de la comisión, estamos aquí dispuestos para seguir impulsando todos los temas relacionados de la planificación, ustedes saben muy bien la situación de Colta, la situación problemática y donde vamos analizar algunos temas importantes tomando en cuenta que en la planificación se someten todos los temas importantes para el desarrollo del cantón siempre queremos articular, ustedes saben muy bien la normativa manifiesta en el funcionamiento de la ordenanza dice que hay que reunirnos 1 veces al mes, desde el año anterior está puesto en conocimiento la ordenanzas por parte del Ejecutivo, hay de patrimonio, predios mostrencos, legalización de tierras y de propiedad horizontal, imagínese son 6 ordenanzas importantes que todavía no está plasmado, la normativa están votando de un lado a otro, los trabajos vienen acumulando, quisiéramos alcanzar todos los trámites es beneficio para el cantón y de la municipalidad podemos quedar perjudicados y hay observaciones de parte de Contraloría General del Estado hay otros temas importantes como es la actualización de los catastros, para que fluyan los trámites.

ABG. PERIKLES LLANGARÍ, SECRETARIO DE CONCEJO.- 2.- ANÁLISIS DE LA PROPUESTA DE REFORMA A LA ORDENANZA 2017-017 DE EXCEDENTES Y DIFERENCIAS DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN COLTA. ARQ, MILTON VALENTE, JEFE DE AVALUOS Y CATASTROS.- Señores miembros de la comisión de Planificación, estimados directores y compañeros, al respecto como ya se ha venido hablando en reuniones sobre estos procesos justamente 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, en la reunión anterior hubo la 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%.

ING. FRANCISCO GUAMÁN GUAMÁN, PRESIDENTE.- He conversado con otros concejales de Riobamba decían que no tienen tope, han regularizado el tema del cobro incluso ahí se beneficia los ingresos al municipio.

ARQ. CARLOS PUETATE CARILLO, DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN.- Sí debe haber un tope en los municipios si se ponen un tope, se debe pedir un acta de colindantes y debe estar notarizada para tener la validez jurídica legal, los usuarios vienen que aprobemos un excedentes 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 por eso debemos tartar de cuidar a los técnicos y la ordenanza. Obviamente hay que dar una salida bastante eficiente y eficaz a la ciudadanía.

ARQ. MILTON VALENTE, JEFE DE AVALUOS Y CATASTROS.- Respecto a la información solicitada se ha analizado desde el mes de

noviembre hasta la presente fecha donde tengo 3 trámites 1) del 300% y una última que llegó de 130% de excedente entonces hablando de términos cuantitativos no tenemos mayor cantidad de excedentes que solicitan o sobrepasen la mayoría está dentro del 100% y a pesar de la ordenanza no indicaba tratamos de manejar con el 80%. Anteriormente tengo documentos de mayo 2023 ahí si encontramos trámites de 300% y 500 % pero son 2 trámites no hay más. Si 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 del o 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 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 y además de eso tengo que ir, analizamos cómo usted el señores concejales de que 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 llega este proceso hasta la inscripción en el registro de la propiedad.

ARQ. CARLOS PUETATE CARILLO, DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN.- Otra pregunta Milton bueno si bien es cierto se va a hacer el acta de colindantes hay compras y ventas que se realizan, como vamos nosotros a saber que colindante es correcto, porque pudo haber habido alguna venta de promedio. No sé si aquí, por ejemplo, dentro de esta ordenanza incluimos algún certificado del registro de la propiedad o cómo o sea ancla el registro de la propiedad aprovechando que está aquí en la legisladora con avalúos y catastros en ese tema. **ARQ. MILTON VALENTE, JEFE DE AVALUOS Y CATASTROS.-** Claro, porque siempre tenemos dentro de los requisitos el certificado de gravamen y también la planimetría entonces en este caso también queríamos bueno incluir la participación del Gobierno comunitario. En qué nos va a ayudar, es que ellos son los que conocen el territorio si yo estoy haciendo una compra venta en una comunidad el presidente puede conocer que eso sí pertenece a la persona que va a hacer este proceso de trámite, eso también era una de las ideas que podríamos tener para que para tener más que todo bien claro la superficie del terreno y también los linderos. Si todo esto dentro de la declaración y todo eso no está cumpliendo o está aprovechando ese todo eso se remite igual a la fiscalía. **ING. FRANCISCO GUAMÁN GUAMÁN, PRESIDENTE DE LA COMISIÓN.-**Compañeros, algún análisis tal vez técnico. **ARQ. MILTON VALENTE, JEFE DE AVALUOS Y CATASTROS.-** Al respecto, justamente había presentado la ordenanza de Guamate presentaron las ordenanzas de Ambato ellos justamente no tienen un tope, claro que en la ordenanza no indica diciendo que no tienen tope pero ellos tienen una tabla en la cual explican de que eh cuál es el cobro administrativo que van a realizar, es decir, por ejemplo del 10% hasta el 50% de excelente para tanto, del 100% en adelante en adelante y otros ponen el 300 en adelante pagan un salario igual que en la de Cuenca. Entonces con eso se interpreta de que no existe un techo, entonces de esas 3 ordenanzas que se ha realizado que se ha revisado no se ha encontrado los hechos que puedan tener ese porcentaje de todo. Entonces ahora bueno, dejar bajo su criterio que igual que la parte técnica ha enviado a la propuesta del 80% entonces manejar con eso, pero aquí nace una pregunta más que todo jurídica y parte del registro de la propiedad. Nosotros tenemos una escritura que ya determina los linderos, es por ejemplo si ya tenemos un terreno establecido con los linderos y también los propietarios es que sí, mi terreno es hasta acá me justifica la regularización, ellos están dejando aparte este terreno que vendría a ser el sobrante, pero el problema es que el título en la escritura ya me da los linderos me explican los linderos pero yo solamente puedo regularizar esta parte. Entonces ahí va a quedar un vacío ante un juez o alguna instancia en donde digan, pero si mis linderos están explicando 1, 2,3,4 lindero, pero solo pueden regularizar esta parte y esta parte es como que tiene escritura, pero quieren hacer nuestro título de dominio. **ABG. MARCIA JANETH ARMIJO LUCIO, INSCRIPTORA DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.-** En este caso lo que ahí entraría en la Aclaratoria Judicial, tendría que acudir ante el juez para hacer una aclaración de superficie. Si ante un juez y ahí se podría decir que la cosa es más seria, porque tienen más respeto y si van a cometer el perjurio ahí. Claro deben salir a la inspección. **ARQ. MILTON VALENTE, JEFE DE AVALUOS Y CATASTROS.-** Yo más me refiero porque justo ingrese un trámite, porque acá había como 300% de excedencia entonces ellos quieren regularizar hasta

donde da el tope es decir hasta los 80 % es el tope regularizan eso, listo ya tienen su escritura y hacen sus revisiones, pero qué pasa con esta parte. A pesar de que los linderos me dicen que es todo este terreno. Lo mejor es que como ustedes salgan al sitio mismo ya no se debería dar paso, porque ustedes tienen que estar comprobando que el terreno en sí es más grande, ellos ya debían hacer el trámite completo. **ING. FRANCISCO GUAMÁN GUAMÁN, PRESIDENTE DE LA COMISIÓN.** – En ese caso ya ni siquiera debería tramitarse por excedente, solamente ellos tienen una escritura, tal vez por aquí nomás y esto ya directamente judicial. **ABG. MARCIA ARMIJO LUCIO, INSCRIPTORA DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.** – Porque el arquitecto dice, que esos no son los colindantes donde que está señalando. **ING. FRANCISCO GUAMÁN GUAMÁN, PRESIDENTE DE LA COMISIÓN.** – Entonces, si es que hablamos de linderos entonces mejor la seguridad de seguir el trámite que tiene el propietario si se habla de linderos y ahí como que mejor estamos cortando el derecho al propietario y el municipio como que se corta con el 80%. **ARQ. MILTON VALENTE, JEFE DE AVALUOS Y CATASTROS.** – Entonces ahí la inspección, por ejemplo como dice la doctora salimos de la inspección y determinamos que son los linderos en esta parte constatamos de que es más de un 80% no realizamos ningún trámite y enviamos a la parte original. **ABG. MARCIA ARMIJO LUCIO, INSCRIPTORA DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.** – El trámite en la vía judicial porque si van a hacer una aclaratoria de esto de superficie, de dónde van a aclarar si ya está legalizado. **ARQ. MILTON VALENTE, JEFE DE AVALUOS Y CATASTROS.** – Por ejemplo en suelo rural ya hacen excelente y esta parte quieren ir a la subsecretaría de tierra para realizar. **ABG. MARCIA ARMIJO LUCIO, INSCRIPTORA DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.** – Pero si sobrepasan el 80% yo que ya más o menos ya tiempo que trabajo, aunque se ya se ha ido regularizando, pero sí hay en Columbe ustedes no me van a dejar mentir que hay un solar y realmente vienen a legalizar 2, 3 solares. En realidad, es la superficie. Es un criterio bastante técnico y yo más bien le analiza desde el punto de vista de cuando llegan a la oficina y los usuarios entran a consultarme y me dicen, pero ya no tenemos ni dinero y les sale más caro, ellos conversan me dicen me sale más caro hacer los trámites de lo que incluso vender. Un señor la semana pasada legalizó un terreno que ya le había vendido hace años, dice que vendió en 1000 dólares y que ahora estaba gastando más de lo que había cobrado, pero tiene que entregar la escritura y tiene que gastar. Una de las razones también dentro de la ordenanza se plantea la comisión especial, eso qué significa que, por ejemplo, si llegamos a determinar que hay más de 100% que ingresa ahí se plantea la dirección de planificación, catastro, jurídico, registro de la propiedad y también se ha integrado a la dirección financiera de parte de los ingresos. Entonces, ellos son los que determinarán si es procedente o no, porque hablamos de los linderos ya establecidos y por ejemplo quien nos puede asegurar también es el presidente de la comunidad o alguien que esté encabezando allá y determinar que sí es el predio entonces de acuerdo con el informe que plantee la conexión especial con eso se dará trámite o no. **ARQ. CARLOS PUETATE CARILLO, DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN.** – Ahorita estamos tratando el tema del tope. Bueno yo tengo aquí una ordenanza justamente de la ciudad de Tulcán, ellos sí tienen tope por ejemplo, dice el artículo 20 de la ordenanza municipal que establece el error técnico aceptable de

medición y procedimiento técnico y administrativo de rectificación y regulación de excedentes y diferencias de áreas de terreno urbano y rural en el cantón Tulcán, provenientes de errores de medición informe de la publicación estipula que cuando se trate de excedentes o diferencias que superan el 30 % de superficie original en el constante en el respectivo título de dominio de suelo urbano, es el 30% de urbano y el 50% de la superficie original que consta en el respectivo título de dominio, ellos tienen en 30 el 40 y el espejo ellos tienen. **ARQ. MILTON VALENTE, JEFE DE AVALUOS Y CATASTROS.-** De nosotros está lo mismo, para predios para los que se consideran como urbano y parroquias rurales se considera el error técnico de medición hasta el 20%. Hombre: O sea, cuando están 20% pasa directo, pero cuando ya pasa del 20%, ahí sí se incorpora a este proceso o a este trámite de excedentes diferencias. Ahorita estamos hablando netamente del trámite, ya que sobrepasó en pocas palabras, entonces eso quieren ver un techo, porque bueno voy a dar mi criterio que como todos ahorita vamos a ver lo mejor. **ARQ. CARLOS PUETATE CARILLO, DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN.-** El 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/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 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. **ING. FRANCISCO GUAMÁN GUAMÁN, PRESIDENTE.-** Si ponemos 30% en la zona urbana y 40% en la zona rural es otro tipo de análisis ya no ingresaría mucho los recursos al GAD, si ponemos el 80% como techo en la ordenanza también puede estar perjudicando si dejamos sin tope pueden continuar los trámites. Pero aquí el Arquitecto estaba indicando del 100% máximo. **ABG. MARCIA ARMIJO LUCIO, INSCRIPTORA DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.-** En lo urbano sí debería analizar de mejor manera porque si hablamos aquí de una casa, un terreno no cabe. **ARQ. CARLOS PUETATE CARILLO, DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN.-** Los valores que indiqué ya son los topes, aquí dice en el 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 del

predio que se pretende regularizar. **ABG. MARCIA ARMIJO LUCIO, INSCRIPTORA DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.-** Se debe tener muy en cuenta los requisitos que están pidiendo como las declaraciones juramentadas sean legalmente y se cumplan salir a la inspección y firmen, como el arquitecto Valente indica no son muchos casos, también deben enfocarse en los habilitantes como las publicaciones en la Junta Parroquial eso más bien sería una prueba eficiente. **ARQ. CARLOS PUETATE CARILLO, DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN.-** El área urbana comprende la cabecera cantonal villa la Unión en el polígono que tenemos aprobado en el PUGS 2019 que no podemos cambiar y también cada una de las cabeceras parroquial, la cabecera parroquial de Juan de Velasco, Santiago de Quito y se me escapó. La expansión urbana es un área colindante a la urbana, por eso tiene nombre de expansión urbana tiene que ser considerada como área rural, no como área urbana la entidad que le da el área de expansión urbana, valga la redundancia es decir que cambia de rural a urbana no es el municipio es el MAGAP porque una vez que se apruebe el PDOT y el PUGS. Se apruebe un área de expansión urbana que es una propuesta, el municipio posteriormente tiene que ir al MAGAP y pedirle la autorización para poder cambiar el uso de suelo en esa parte. ¿Entonces, qué hace en MAGAP viene y con sus técnicos, ellos se ponen a ver si es que ahí sí que hay predios que todavía se dedican a la siembra, si se esta atentando contra la soberanía alimentaria de cantón, si no sucede eso y ellos ven que aparte de eso ya existe obras de infraestructura de agua potable y alcantarillado donde se ve que pertenece a área la expansión urbana, dan la autorización para que el GAD baje la resolución administrativa en el próximo PDOT o actualización del PUGS esa zona ya puede ser considerada como urbana. **ABG. MARCIA ARMIJO LUCIO, INSCRIPTORA DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.-** Caso contrario zona urbana o rural, eso debería quedar claro en el glosario porque siempre hay esa confusión cuando dicen expansión urbana como que es urbana o no es urbana. **ING. FRANCISCO GUAMÁN GUAMÁN, PRESIDENTE.-** Nosotros porque estamos participando en los talleres sabemos porque ni los mismos empleados no conocen. **ARQ. CARLOS PUETATE CARILLO, DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN.-** Ya en cuanto a Majipamba, Sicalpa Viejo, ellos por el mismo hecho de que no están cerca del área de expansión urbana, no pueden ser considerados urbanos ellos son residenciales rurales consolidados lo que sí podemos hacer es darles un polígono especial, que no sé si podríamos de, por ejemplo, mediante esta ordenanza coger y a estos asentamientos humanos, decir que los excedentes en los residenciales rurales de Majipamba, Sicalpa Viejo y los Gatazos solo en esos casos se va a aplicar como urbano nosotros no podemos hacer en esta ordenanza de ahí todo es rural. **ABG. MARCIA ARMIJO LUCIO, INSCRIPTORA DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.-** si hay esas confusiones y como no todas las escrituras son iguales, a veces llegan y qué hacemos si es urbano o rural. **ARQ. CARLOS PUETATE CARILLO, DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN.-** Mas bien quería analizar el tema ahorita que yo veo es el tema del tope, no es cierto que ya lo tienen bastante. **ARQ. MILTON VALENTE, JEFE DE AVALUOS Y CATASTROS.-** El inicial también porque justo estamos hablando del 20%, en la propuesta que presentamos es el 10%. En la parte rural mantenemos los 30%. Para los que superen en el valor, por ejemplo, estaban hablando del área urbana que estaba de 40

y en el suelo rural en 90 .Entonces en esta parte queremos incluir lo que es la comisión especial. **MGS. TRÁNSITO MU LLO CUNDURI, CONCEJALA.-** Si los colindantes dicen que no quieren ir, que no tienen tiempo. **ARQ. MILTON VALENTE, JEFE DE AVALUOS Y CATASTROS.-** Justamente en esta parte en esta diligencia de la inspección se procederá a suscribir el acta de constancia de lo actuado en la misma, siendo obligatoria la presencia del propietario del inmueble o su representante legal acreditado mediante un escrito debidamente suscrito por el titular de la propiedad. Al momento de realizarse dicha inspección, además la presencia de los colindantes, quienes también suscribirán en el documento. **ABG. MARCIA ARMIJO LUCIO, INSCRIPTORA DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.-** A ver cómo comprobamos que son colindantes. **ARQ. MILTON VALENTE, JEFE DE AVALUOS Y CATASTROS.-** Sigamos en el inciso 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 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, 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. 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. **ABG. MARCIA ARMIJO LUCIO, INSCRIPTORA DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.-** De acuerdo a la ordenanza y ustedes tienen la facultad de reformar. **ARQ. MILTON VALENTE, JEFE DE**

AVALUOS Y CATASTROS.- Continuamos con lo referente a los pagos tomando en cuenta la realidad del cantón se planteó lo siguientes:

**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%	15% SBU vigente a la fecha de pago.
Excedente de área	Superiores al 300%	20% 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 de inspección para determinar la línea de fabrica o el IPRUS Informe Predial de Regularización de Usos de Suelo será del 2x1000 del avalúo del predio.

Los costos de movilización de los técnicos del GAD Municipal del Cantón Colta correa a cargo del usuario.

LIC. MANUEL ATUPAÑA SAYAY, VOCAL.- Pero ahí vamos a perjudicar a nuestros usuarios. Por ejemplo los terrenos de las partes altas. **ARQ. MILTON VALENTE, JEFE DE AVALUOS Y CATASTROS.-** Claro, en eso sí, por ejemplo, ya vendí el avalúo porque un terreno que está digamos cerca de la quebrada o esté pendiente, no tenga productividad ese suelo ahí cambia bastante el avalúo. Entonces ahí sí, por ejemplo, funcionaría la parte de los porcentajes porque si vamos a este cuadro yo estoy refiriendo a un terreno que tenga riego todo eso, lo mismo pagaría una que este en la montaña, quebrada, terreno inclinado que no tenga riego ahí va. Inexistencia de área hasta 2000 m2 de 10%, mayores a 2000 y iguales a 5000 15% mayores a 5000 igual al 10000 el 20% y

superiores al 10000 m² 50 %. No aquí ya manejamos más el metro cuadrado porque aquí no tenemos área para decir cuánto por ciento más de lo que hace diferente. Inexistencia de área acá más o menos en esta parte de 2000 a 5000 en eso tenemos más, pero en Cañi tenemos más por hectáreas y ellos a lo menos si son 5 hectáreas 50.000. Entonces planteamos alguna fórmula que vaya de acuerdo con la extensión del terreno en la superficie, sacando el porcentaje del pago. **MGS. TRÁNSITO MULLO CUNDURI, VICEPRESIDENTA.-** De herederos, imagínese de ahí se individualiza de acuerdo a la extinción, por ejemplo, media hectárea yo compre y en la escritura te dice media hectárea que sobre entiende que es 5000 m, pero vaya a medir y a con topografía me sale 4500 y algo más pero donde está el resto. **ARQ. CARLOS PUETATE CARILLO, DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN.-** Por ejemplo, usted le dice voy a vender 1000 m entonces previo a vender, usted debe hacer la planimetría y este tiene que ser aprobado en la municipalidad para posteriormente irse a la inspección y resulta que no le están vendiendo completo resulta que solo es 800 nomas o puede que haya sido más también 1200, entonces ahí ustedes tienen como comprador y vendedor llegar a los arreglos pertinentes para que salga en el plano. **ARQ. MILTON VALENTE, JEFE DE AVALUOS Y CATASTROS.-** Si hablamos de excedente no entendemos nada digamos de 10000 m² quieren regularse 15000 m² entran a excedentes pero esto es una regularización puntual porque dentro de la escritura no indicaron la superficie. Pues sólo hablamos de un terreno, hablamos de un lote, un retazo. **MGS. TRÁNSITO MULLO CUNDURI, VICEPRESIDENTA.-** Que no afecte a las personas que hacen este tipo de trámite que luego se quejan. **ARQ. MILTON VALENTE, JEFE DE AVALUOS Y CATASTROS.-** 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 de inspección para determinar la línea de fabrica o el IPRUS Informe Predial de Regularización de Usos de Suelo será del 2x1000 del avalúo del predio. Los costos de movilización de los técnicos del GAD Municipal del Cantón Colta correa a cargo del usuario. **ING. FRANCISCO GUAMÁN GUAMÁN, PRESIDENTE.-** Bueno la ordenanza ya tenemos en borrador para que se arme un expediente completo, el informe jurídico y financiero acoplado a la ordenanza. **MGS. TRÁNSITO MULLO CUNDURI, VICEPRESIDENTA.-** Pero de ley hay que hacer la consulta a Jurídico que emita el criterio jurídico y acompañe eso a la ordenanza. **ARQ. CARLOS PUETATE CARILLO, DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN.-** Hay que hacer otra ordenanza de protecciones y de fajas laterales se conforman cuando hay productos de urbanizaciones y por ahí hubieron errores y sobre una faja entonces por lo general se quieren hacer dueños algún propietario del sobrante y se sobrante legalmente le corresponde al que inició la urbanización, entonces ahí viene otra ordenanza de fajas de protección, de quebradas, de zonas de deslizamiento. Pero para hacer esa ordenanza debemos pedir informes técnicos del departamento de riesgo. **ING. FRANCISCO GUAMÁN GUAMÁN, PRESIDENTE.-** Hasta en las vías hecho curva y ahora con nuevo estudio técnico pasa recto y esa curva queda ahí, pero ahí deberíamos tomar en cuenta la afectación en las carreteras ya es el 10% o 15% y socializar. Al menos esa

ordenanza es necesario de afectación de ríos, quebradas. **MGS. TRÁNSITO MULLO CUNDURI, VICEPRESIDENTA.** - En las cabeceras parroquiales entiendo yo. **ARQ. CARLOS PUETATE CARILLO, DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN.** - Ya ahí toca hacerles trabajar a los técnicos de riesgos, los señores concejales pedir informes de los caudales de los ríos, de las quebradas ahí entra todas las quebradas que han tapado. **ABG. PERIKLES LLANGARÍ, SECRETARIO DE CONCEJO.**- En virtud de lo antes expuesto, se emite la siguiente **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.** **ING. FRANCISCO GUAMÁN GUAMÁN, PRESIDENTE DE LA COMISIÓN.** - Siguiendo punto del orden del día. **ABG. PERIKLES LLANGARÍ, SECRETARIO DE CONCEJO.** - **3. CLAUSURA DE LA SESIÓN.** **ING. FRANCISCO GUAMÁN GUAMÁN, PRESIDENTE DE LA COMISIÓN.** – Bueno compañeros, señores directores y señores concejales, agradeciendo a cada uno de ustedes por este tiempo que es fundamental para analizar estos temas importantes siendo las 16h00 se clausura la sesión de Comisión de Planificación, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Cantonal, gracias.


Ing. Francisco Guamán Guamán
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN


Abg. Perikles Llangarí Chalán
SECRETARIO DE CONCEJO



