

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PORTOVELO

EL CONCEJO MUNICIPAL

CONSIDERANDO:

Que, el Art. 31 de la Constitución de nuestra República, determina 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 las 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 de la República del Ecuador 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. 84 de la Constitución contiene que todo órgano con potestad normativa tendrá la obligación de adecuar, formal y materialmente, las leyes y demás normas jurídicas a los derechos previstos en la Constitución y los tratados internacionales, y los que sean necesarios para garantizar la dignidad del ser humano o de las comunidades, pueblos y nacionalidades;

Que, el numeral 9 del Art. 264 de la Carta Magna establece que es competencia exclusiva del municipio formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

Que, el literal c) del Art. 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece que el gobierno autónomo descentralizado municipal tiene entre otras, la función de establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;

Que, el Art. 436 del COOTAD, hace referencia a que los concejos podrán acordar y autorizar la venta de los bienes inmuebles públicos de uso privado, con el voto de los dos tercios de los integrantes; y, que para la autorización no se podrá contemplar un valor inferior al de la propiedad, de acuerdo con el registro o catastro municipal actualizado;

Que, el Art. 466 del COOTAD hace referencia que es atribución exclusiva de los gobiernos municipales y metropolitanos el control sobre el uso y ocupación del suelo en el territorio cantonal....;

Que, el Art. 481.1, del mismo Código determina que “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, los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos expedirán la ordenanza para regular la forma de adjudicación y precio a pagar tomando como referencia el avalúo catastral y las condiciones socio económicas del propietario del lote principal.

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 ratificación 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 diferencia, documentos que constituye justo título, dejando a salvo los derechos que pueden tener terceros perjudicados”;

Que, es responsabilidad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Portovelo, como parte de su gestión 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;

Que, es deber del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Portovelo, velar para que se mantenga actualizada la información de cabidas (superficies) de terreno en cada uno de los bienes inmuebles existentes en las áreas urbana y rural del Cantón Portovelo, en beneficio de los intereses institucionales y de la comunidad;

Que, es indispensable del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Portovelo, dar solución a los propietarios de los bienes inmuebles urbanos y rurales, cuyas mediciones que constan en el respectivo título de dominio difieren de la realidad fiscal actual, por errores que se han venido dando, desde los inicios de los procesos de lotización, urbanización fraccionamiento o conformación de las áreas de terreno con fines habitacionales;

Que, El Concejo Municipal al amparo de lo prescrito en el inciso segundo del numeral 14, del Art. 264, de la Constitución de la República del Ecuador y Art. 57, literal a) y 322 del COOTAD, tienen la facultad normativa, en las materias de competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, expedir las ordenanza cantonales; y, en uso de las facultades constitucionales y legales, expiden la siguiente:

ORDENANZA QUE ESTABLECE EL REGIMEN ADMINISTRATIVO DE REGULACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE TERRENOS URBANO Y RURAL DE PROPIEDAD PRIVADA, PROVENIENTES DE ERRORES DE CALCULO O DE MEDIDAS DEL CANTON PORTOVELO.

TITULO I

GENERALIDADES

CAPÍTULO I

DE REGULARIZACION

ART. 1.- **Ámbito de aplicación y supuestos de no sujeción.-** La presente ordenanza establece el régimen administrativo de regularización de excedentes o diferencias de terrenos ubicados en las zonas urbana y rural del cantón Portovelo, provenientes de errores de medición, con el fin de ordenar el territorio y otorgar seguridad jurídica a los propietarios de bienes inmuebles urbanos y rurales.

No se aplicará el siguiente título, cuando:

- a) En el título de transferencia de dominio conste la misma superficie del terreno o inferior, siempre que coincida con las actuales mediciones establecidas en el levantamiento planimétrico presentado y aprobado por el Departamento de Planificación Municipal;
- b) El error defecto esté dentro del error técnico aceptable de medición y pueda ser corregido mediante una aclaratorio o rectificatoria de la escritura pública, según corresponda; y ,
- c) Si en el título de dominio, no consta la superficie del terreno, y no exista una medición efectuada por el municipio, pese a estar o no registrada en la Sección o Unidad de Avalúos y Catastros.
- d) Si el título de dominio constan unidades de medidas no usadas en el medio, tales como cuadras, brazas o varas cuadradas como medidas de longitud.

ART. 2.- **Excedentes o diferencias.-** Para efectos de los excedentes o diferencias de un terreno de propiedad privada se prevén:

- a) Son aquellas superficies de terreno que superen el error técnico aceptable de medición del área original que conste en el respectivo título y que se determine al

efectuar una medición municipal por parte de la Dirección de Planificación o que difieran del levantamiento planimétrico presentado por el /la solicitante, 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.

- b) Para aplicación de la presente norma se atenderá por "excedente", la diferencia en más; y, por diferencia la diferencia en menos, cualquier excedente o diferencia de terreno, detectada en más o menos, comparando el área del título de dominio con el planimétrico actualizado y aprobado que no superen el error técnico aceptable de medición (ETAM), solo constituirá una presunción de existencia de excedente o diferencia, respectivamente.
- c) El Error Técnico Aceptable de Medición (ETAM), para el área urbana será del 10%, mientras que para el área rural será de 50% del área del lote de terreno proveniente del título de dominio y de la medición realizada y calculada en el mapa catastral (área gráfica establecida en el catastro).
- d) Para la adjudicación y posterior legalización de los terrenos que posean los administrados, que estén dentro de estos rangos, se deberá contar con la resolución del Concejo Municipal.

ART. 3.- Presunción de existencia de excedente o diferencia.- La localización de presunto excedente y diferencia, procederá, en los siguientes casos:

- a) En el proceso de liquidación de tributos municipales que se generan en la transferencia de dominio de bienes inmuebles ;y,
- b) En cualquier otro procedimiento administrativo iniciado por parte del administrado, que involucre el acceso del organismo o dependencia municipal a la información del catastro.

En ambos casos, la dependencia municipal respectiva que hubiere detectado la diferencia en más o menos, aplicando el ETAM, definirá si existe un excedente o diferencia a regularizar.

En caso que no se trate de excedente o diferencia, la dependencia municipal que hubiere detectado este excedente o diferencia, mantendrá el área que consta en el actual título de dominio. La presunción de excedente o diferencia, puede ser desvirtuada a través de una inspección solicitada por el administrado y practicada por la autoridad administrativa competente que in situ, demuestre que existe el excedente o diferencia.

En este caso el administrado se sujetara al proceso de regularización constante en esta ordenanza.

En caso de que se haya determinado el excedente o diferencia, la dependencia municipal que lo hubiere hecho notificará al administrador con la obligación de iniciar el trámite de regularización aplicando esta ordenanza; de no hacerlo, la escritura pública que contenga el excedente o diferencia no será inscrita.

ART. 4.- Determinación de linderos.- Para la determinación de los linderos se podrán considerar todos los elementos físicos permanentes existentes en el predio, como muros, cerramientos y similares; y, los elementos naturales existentes, como quebradas, taludes, espejos de agua o cualquier otro accidente geográfico.

ART. 5.- Presunción de bien mostrenco.- A partir de la fecha en que el órgano municipal detecte y determine la existencia de excedente, a la superficie de terreno en que se comprenda, se le aplicará la presunción legal de bien mostrenco, para efectos de su adjudicación vía resolución de la autoridad administrativa competente en concordancia con la ordenanza en la materia.

ART. 6.- Unidades administrativas competentes.- Los Departamentos de Planificación, Obras Públicas y Asesoría Jurídica, así como las secciones o Unidades de Producción y Gestión Ambiental y de Avalúos y Catastros, son las dependencias municipales encargadas de emitir los informes respectivos para el proceso de regularización de excedentes o diferencias provenientes de errores de medición.

CAPITULO II

DEL PROCEDIMIENTO

ART. 7.- Procedimiento.- En todos los casos donde existan excedentes de terrenos constantes en la planimetría del levantamiento actual, en relación con las escrituras públicas, el procedimiento se realizara de la siguiente forma:

- a) La petición será atendida por la máxima autoridad del ejecutivo, quien dispondrá al Departamento de Planificación iniciar el trámite para la regularización.
- b) El Departamento de Planificación, en conjunto con la sección de avalúos y Catastros, y Departamento de Obras Públicas, analizada que fuere la documentación, emitirán el informe técnico sobre superficie, linderos y medidas, tomando las disposiciones contenidas en esta ordenanza.
- c) Establecido el excedente o diferencia de terreno, el expediente será remitido al Departamento de Asesoría Jurídica, quien emitirá el informe respectivo a la máxima autoridad del ejecutivo con las conclusiones y recomendaciones para los fines legales consiguientes; y ,
- d) La máxima autoridad del ejecutivo dará a conocer al Concejo Municipal, dicho trámite para que en uso de las facultadas conferidas por la ley emitan la resolución correspondiente.

ART. 8.- Iniciativa de la regularización.- Sin perjuicio de lo previsto en el artículo anterior, la iniciativa para la regularización de excedentes o diferencias de terrenos objeto de la presente ordenanza, podrá provenir directamente del administrativo o de oficio a través de la máxima autoridad administrativa competente del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Portovelo.

ART. 9.- Requisitos.- El trámite se iniciará por el administrativo con la presentación de la solicitud múltiple dirigida a la máxima autoridad del nivel ejecutivo, la cual se efectuara en especie valorada, misma que será adquirida en la unidad o Sección de Recaudación Municipal. A dicho formulario se acompañara lo siguiente:

- a) Copia del título de dominio (escrituras públicas)
- b) Declaración juramenta en la que contenga la no afectación de propiedad municipal ni privada, con ocasión de la regularización que se solicita;
- c) Copia de cédula de ciudadanía y certificado de votación actualizado;
- d) Certificado del Registro de la Propiedad actualizado sobre el inmueble materia del trámite;
- e) Certificado de estar al día (no adeudar) en el cumplimiento de obligaciones tributarias con el Municipio;
- f) Levantamiento planimétrico georreferenciado del terreno suscrito y firmado por el profesional, que deberá contener datos de la escritura pública, los datos actuales, nombre del propietario, dirección de ubicación del predio, escala, superficie y perímetro, cuadro de coordenadas WGS84, Zona 17S; requisito que deberá ser entregado en físico (tres copias); y, digitalizada (CD); y
- g) Certificado del bien inmueble emitido por la Sección de Avalúos y Catastros.

Cuando en un trámite para la regularización de excedentes o diferencias, se realice en instancia municipal, la iniciativa de la regularización le corresponderá al organismo administrativo responsable del catastro municipal, quien deberá notificar previamente al administrado para que este inicie el proceso en término de 15 días. En caso de negativa expresa o de ausencia de respuesta en el término señalado, se notificara con el inicio del expediente de oficio, para lo cual se requería del administrado la presentación de la información técnica de sustento, advirtiéndole que en caso de no hacerlo, se bloqueará temporalmente todo movimiento catastral requerido en relación al inmueble hasta cuando el administrado subsane la omisión.

Para efectos de notificación colectiva a los administrados y sin perjuicio de realizarse la misma en sus domicilios conocidos, podrá notificárseles en forma colectiva a través de la prensa, mediante una sola publicación en uno de los diarios de mayor circulación de la localidad o la provincia.

ART. 10.- Informe reglamentado.- A más de lo contenido en el literal g) del artículo anterior, constituirá instrumento de obligatoria expedición, dentro del procedimiento de regularización de excedentes o diferencias, el informe del organismo administrativo responsable del catastro municipal, que deberá determinar, la conformidad con el ordenamiento jurídico nacional y municipal:

- a) El área del excedente o diferencia del terreno; y,
- b) El valor del metro cuadrado de terreno al precio de mercado, en caso que corresponda, tomando como referencia el avalúo catastral, las condiciones socio económicas del propietario del lote principal y las condiciones topográficas del terreno de acuerdo a las normas de construcción.

Para el caso de diferencias en el informe constará solamente el requisito establecido en el literal a) de este artículo.

ART. 11.- Resoluciones.- Para efectos de la regularización, la autoridad administrativa competente de Asesoría Jurídica analizado el caso, informara al ejecutivo y por su intermedio al Órgano Legislativo, para la expedición de la correspondiente resolución, la cual dispondrá la adjudicación de los excedentes o declarará la existencia de las diferencias. En ambos casos, la resolución emitida por el Concejo constituirá documento habilitante para la elaboración de la escritura pública, en donde se modificara la historia de dominio que deberá ser inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Portovelo.

Expedida la resolución, se emitirá el título de crédito por el precio de la adjudicación conforme lo establecido en el artículo siguiente.

ART. 12.- Precio de la adjudicación.- De la resolución expedida por el Concejo Municipal que concede un excedente, se genera la obligación al administrado beneficiario de pagar el precio de adjudicación, de conformidad con la siguiente regla:

- a) Cuando el proceso de regularización sea por iniciativa del administrado, al valor del precio de adjudicación del excedente de terreno rural que consta en el informe reglamentado, se le aplicara el cobro del 10 %; y, al excedente de terreno urbano se le aplicara el cobro del 20 % del valor que resulte del cálculo del excedente de área conforme a la siguiente fórmula:

$$VPad = VEA * \text{¿\%?}$$

$$ETAM = (AAL - ATD) * \text{¿\%?}$$

$$EA = AAL - (ATD + ETAM)$$

$$VEA = AC * EA \quad \text{ó} \quad ACo * EA$$

Donde:

ETAM = Error Técnico Aceptable de Medición

EA = Excedente de Área

AAL = Área Actual Levantada

ATD = Área en el Título de Dominio o Escritura

VEA=Valor de Excedente de Área

AC= Avalúo Catastral por m2.

