

Registro Oficial No. 919 , 10 de Enero 2017

Normativa: Vigente

ORDENANZA QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE SUPERFICIES DE TERRERO URBANO Y RURAL EN EL CANTÓN BAÑOS DE AGUA SANTA, PROVENIENTES DE ERRORES DE CÁLCULO O MEDIDAS

(Ordenanza s/n)

EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN BAÑOS DE AGUA SANTA

Considerando:

Que, el artículo 31 de la Constitución de la República del Ecuador, prescribe 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 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, la Constitución de la República del Ecuador en su art. 226, en su parte pertinente, manda que: “...*Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley...*”

Que, el primer inciso del Art. 238 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone que los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad, interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional;

Que, la Constitución, de la República del Ecuador, en su artículo 264, establece que en el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, los gobiernos municipales expedirán ordenanzas cantonales;

Que, el Art. 321 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que el Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas públicas, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental;

Que, las letras b) y c) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establecen que, entre otras, son funciones de los gobiernos autónomos descentralizados municipales, diseñar e implementar políticas de promoción y construcción de equidad e inclusión en sus territorios, así como establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinaran las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal;

Que, el artículo 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 artículo 481.1 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala: “(...) Excedentes o diferencias de terreno 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 rectificaran 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.(...)”

Para la aplicación de la presente normativa, se entiende por diferencias el faltan 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, La disposición reformativa segunda de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, sustituye el inciso segundo del Art. 481.1 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización por el siguiente: “si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza de 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.”;

En ejercicio de la atribución que le confiere la letra a) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en concordancia con el artículo 322 del mismo cuerpo legal.

Expide:

LA ORDENANZA QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS SUPERFICIES DE TERRERO URBANO Y RURAL EN EL CANTÓN BAÑOS DE AGUA SANTA, PROVENIENTES DE ERROR CALCULO O MEDIDAS”.

Art. 1.- **Objeto.-** La presente Ordenanza tiene por objeto establecer el régimen administrativo de regularización de excedentes o diferencias de áreas de predios urbanos y rurales del cantón Baños de Agua Santa, con el fin de ordenar el territorio y otorgar seguridad jurídica a los propietarios de bienes inmuebles.

Art. 2.- **Ámbito de Aplicación.-** La presente ordenanza establece el régimen administrativo de la regularización de excedentes o diferencias de superficies de terrero urbano y rural en la jurisdicción cantonal, provenientes de errores de cálculo o medidas.

Art. 3.- **Excepciones.-** No se aplicará la presente Ordenanza, en los siguientes casos:

- a) Cuando en el título de transferencia de dominio no conste la superficie del terreno;
- b) Cuando el error o defecto pueda ser corregido por las partes contractuales mediante una aclaratoria o rectificación de escritura pública, según corresponda, siempre que la corrección se justifique en los antecedentes de la historia de dominio del inmueble;
- c) Cuando el título de dominio haya sido otorgado por el IERAC, INDA, Subsecretaría de Tierras y Reforma Agraria (SSTRA);
- d) Cuando el bien inmueble fue adquirido por sentencia judicial debidamente ejecutoriada, protocolizada e inscrita en el registro de la propiedad; y,
- e) Cuando la titularidad del bien inmueble este en disputa.

Art. 4.- **Excedentes o disminuciones por diferencia provenientes de errores de cálculo o de medidas.-** Se entiende por excedente de un terreno a aquellas superficies que forman parte de terrenos con linderos consolidados, que superen 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.

Se entenderá por “excedente”, la diferencia en más y por “disminución”, la diferencia en menos.

Art. 5.- **Rangos de Tolerancia.-** Así mismo, se presumirá la existencia de excedente, si realizada la verificación de medición por parte del GADBAS, se presentaren diferencias con las dimensiones que constan en las escrituras:

ÁREAS URBANAS	MARGEN DE ERROR
Hasta 1000 m2.	7%
De 1001 m2 en adelante	10%
ÁREAS RURALES	MARGEN DE ERROR
Hasta 5000 m2.	20%
De 5001 m2. en adelante	25%

En los casos en los que en el título de propiedad no se hubiere establecido con precisión la superficie del predio y la transferencia se hubiere realizado mediante la utilización de expresiones como “aproximadamente”, “más o menos” u otras de sentido similar, o medidas que no se encuentren dentro del sistema métrico decimal, una vez que se hubiere comparado el título de propiedad con el área que conste en el levantamiento planimétrico revisado por el Dirección de Planificación y Administración Territorial, se considera como excedente o disminución según corresponda.

Art. 6.- **Detección administrativa de presuntos excedentes o disminuciones.-** La detección de presuntos excedentes o disminuciones, 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; o,
- b) En cualquier otro procedimiento administrativo iniciado por parte del propietario, que involucre el acceso de cualquier dependencia municipal.

En caso de que se haya determinado el excedente o disminución, la Dependencia Municipal que lo hubiere hecho, notificará al propietario con la obligación de ejecutar el trámite de regularización correspondiente y/o ejerza su legítimo derecho y desvirtúe la determinación efectuada por la dependencia municipal, para el efecto corresponde a la Dirección de Planificación y Administración Territorial, corroborar con informe técnico los documentos de descargo.

En el caso de que se hubiese determinado la existencia de un excedente y que los colindantes a dicha área no asuman la responsabilidad de ejecutar el trámite de regularización correspondiente o exista la negativa expresa o de ausencia de respuesta en el plazo de treinta días, el GADBAS procederá a declarar dicha área como bien mostrenco, en aplicación de la normativa cantonal vigente.

Art. 7.- Determinación de linderos.- Para la determinación de los linderos se podrán considerar tanto los elementos físicos permanentes existentes en el predio como muros, cerramientos y similares; y, elementos naturales existentes como quebradas, taludes, o cualquier otro accidente geográfico.

Art. 8.- Autoridad administrativa competente.- El Alcalde o Alcaldesa del Cantón Baños de Agua Santa, es la autoridad administrativa competente para el proceso de regularización de excedentes que superen el margen de error provenientes de errores de medición, mediante la emisión de una resolución administrativa, previo informes técnicos.

En el caso de trámites de excedentes que se encuentren dentro del margen de error y/o disminución de área, el trámite de aclaratoria procederá con el informe técnico de la Dirección de Planificación y Administración Territorial.

Art. 9.- Procedimiento Administrativo para regularizar excedente o disminución de áreas.- Para determinar la existencia de excedente o disminución de un bien inmueble se seguirá el siguiente procedimiento:

1.- **Iniciativa.-** La iniciativa para la regularización de excedentes o disminuciones deberá provenir directamente del propietario, ante la autoridad administrativa competente. En caso de que la iniciativa provenga del propietario, el trámite iniciará con la presentación ante la Dirección de Planificación y Administración Territorial de la solicitud que deberá contener la declaración juramentada, notariada de no afectación de propiedad municipal ni de terceros con ocasión de la regularización que se solicita, o la firma de los colindantes acompañada de los requisitos documentales que acrediten lo siguiente:

- a) Solicitud dirigida a la Dirección de Planificación y Administración Territorial;
- b) Copia de la cédula de ciudadanía y certificado de votación actualizado;
- c) Copia de la escritura del predio;
- d) Certificado del Registro de la Propiedad actualizado;
- e) Carta de Pago del Impuesto Predial del año en curso;
- f) Certificado de no adeudar al GADBAS;
- g) Levantamiento planimétrico georeferenciado en el sistema UTM WGS84 con archivo digital en extensión DWG y cuatro impresiones originales en láminas formato INEN A3
- h) Formularios de: línea de fábrica, bienes raíces y actualización catastral urbano o rural (según corresponda).

Todos los documentos señalados deben ser presentados en una carpeta de cartón.

2.- **Informes Previos.-** Previamente a la resolución administrativa de adjudicación de excedente, la Dirección de Planificación y Administración Territorial conjuntamente con Asesoría Jurídica, emitirá el informe correspondiente, en el cual obligatoriamente deberá constar:

- a) Datos generales del predio;
- b) La superficie, linderación, cuadros de áreas actuales;
- c) Correspondiente avalúo predial actualizado, en base al cual se emitirá el correspondiente impuesto predial para el año siguiente;
- d) El aval de Asesoría Jurídica.

Art. 10.- Tasa por servicios y trámites administrativos.- se establece como tasa por el servicio de regularización y legalización del excedente o disminución de área en los predios urbanos y rurales lo siguiente:

Tasa administrativa para regularización de excedentes el 50% de la Remuneración Básica unificada.

Tasa administrativa para regularización de disminución el 5% de la Remuneración Básica unificada.

Art. 11.- De la regularización y legalización del excedente o disminución.- En cuanto la autoridad competente realice el trámite administrativo correspondiente de regularización, posterior al pago de la tasa por servicio de regularización, corresponde al usuario:

- a) En los trámites de excedentes que supera el margen de error, protocolizar la resolución administrativa con los documentos habilitantes;

b) En los trámites de excedentes dentro del margen de error, elevar a escritura pública con la documentación habilitante;

c) En los trámites de disminución de área, elevar a escritura pública con la documentación habilitante;

Todos estos trámites de manera obligatoria deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad para su plena legalidad.

Art. 12.- **Gastos.**- Todos los valores que se generen por efecto de levantamiento de la información, certificaciones municipales y protocolización de la resolución de adjudicación e inscripción serán pagadas por el beneficiario.

Art. 13.- **Prohibición de regularización.**- No se regularizará excedentes en predios ubicados en zonas de protección, zonas de influencia de líneas de alta y baja tensión, barrancos, riveras de ríos, quebradas, o sectores que se encuentren afectados por el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

DISPOSICIONES GENERALES

Primera.- Norma Supletoria.- En todo cuanto no se encuentra contemplado en esta Ordenanza se estará a lo dispuesto en el COOTAD, Código Civil, Ley de Registro, Ley Notarial, Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales y demás leyes conexas que sean aplicables y no se contrapongan: así como a los Pronunciamientos del Procurador General del Estado.

Segunda.- En caso de que en el procedimiento administrativo de declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación total o parcial se detectare un excedente o diferencia de superficie, la entidad requirente solicitará a la autoridad competente la regularización de dicho bien, para lo cual no se aplicará el cobro de la tasa administrativa por servicio de regularización. Una vez concluido este proceso administrativo de ser el caso se ejecutará la individualización del bien o bienes requeridos.

Tercera.- Cuando existan diferencias o excedentes de área en los casos de fraccionamientos aprobados por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Baños de Agua Santa, se deberá solicitar su reestructuración en caso de ser factible, para lo cual la Dirección de Planificación y Administración Territorial realizará un informe, de no ser posible dicha reestructuración, se procederá a su regularización individual a solicitud del interesado.

Cuarta.- Si se llegare a verificar que una persona natural o jurídica, ha procedido al fraccionamiento o a la venta ilegal de una franja o lote de terreno, sin perjuicio de las acciones judiciales a que hubiere lugar, éste no constituye un proceso de regularización de área.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Primera.- Deróguese la **ORDENANZA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO PARA LAS ADJUDICACIONES DE EXCEDENTES Y DIFERENCIAS DE ÁREAS EN PREDIOS URBANOS Y RURALES EN EL CANTÓN BAÑOS DE AGUA SANTA**, publicada en el Registro Oficial Especial del Registro Oficial 315, 30-IV-2015, y la Fe de erratas publicada en el Suplemento del Registro Oficial 534-2S, I-VII-2015.

DISPOSICIÓN FINAL

Al amparo de lo claramente normado en el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial autonomía y Descentralización -COOTAD-, la presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

Dado en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Baños de Agua Santa, el 24 de noviembre del 2016.

FUENTES DE LA PRESENTE EDICIÓN DE LA ORDENANZA QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE SUPERFICIES DE TERRENO URBANO Y RURAL EN EL CANTÓN BAÑOS DE AGUA SANTA, PROVENIENTES DE ERRORES DE CÁLCULO O MEDIDAS

1.- Ordenanza s/n (Registro Oficial 919, 10-I-2017).