

## **PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTE O DIFERENCIAS DE SUPERFICIES DE TERRENO URBANO Y RURAL EN EL CANTÓN BAÑOS DE AGUA SANTA, PROVENIENTES DE ERRORES DE CALCULO O MEDIDAS**

(Ordenanza s/n)

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

### **Considerando:**

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 artículo 466 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización dispone como 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 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, 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";

Que, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Baños de Agua Santa, con fecha 24 de noviembre del 2016 aprobó 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 medias; normativa que se encuentra publicada en el Registro Oficial 919 del 10 de Enero de 2017.

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 al artículo 322 del mismo cuerpo legal.

**Expide:**

La PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTE O DIFERENCIAS DE SUPERFICIES DE TERRENO URBANO Y RURAL EN EL CANTÓN BAÑOS DE AGUA SANTA, PROVENIENTES DE ERRORES DE CÁLCULO O MEDIDAS.

Art. 1.- **Sustitúyase el literal a) del Art. 3 por el siguiente:** *a) Cuando en el título de transferencia de dominio no conste la superficie y/o medidas en los linderos del terreno. En estos casos se realizará la regularización de área y linderos, mediante una aclaratoria, sin que este trámite se lo relacione a excedente o disminución."*

Art. 2.- **Agréguese en el artículo 3.- Excepciones, el literal i) que dirá:** *"j) Cuando el bien inmueble sea producto de una división o subdivisión legalmente aprobada por el GADBAS."*

Art. 3.- **Sustitúyase el artículo 7 por el siguiente:** *"Art. 7.-Determinación de linderos.- Para la determinación de los linderos obligatoriamente se deberá considerar los elementos físicos permanentes existentes en el predio, tales como: muros de piedra, muros de hormigón, alambrados, paredes de bloque o ladrillo y similares; y elementos naturales existentes tales como: cercas vivas, quebradas, taludes, ríos, acantilados, cascadas y similares; los elementos descritos deben ser fijos y que reflejen su perduración en el tiempo."*

Art. 4.- **Sustitúyase el párrafo segundo del artículo 8 por el siguiente:** *"En el caso de trámites de excedente que se encuentren dentro del margen de error y/o disminución de área, el trámite de regularización procederá con resolución administrativa del Director (a) de Planificación y Administración Territorial. "*

Art. 5.- **Sustitúyase el numeral 1 del artículo 9 por el siguiente:**

*"1.- Iniciativa.- La iniciativa para la regularización de excedentes o disminución, deberá provenir directamente del o los propietarios, para lo cual deberán presentar la siguiente documentación:*

1. Solicitud dirigida a la Dirección de Planificación y Administración Territorial;
2. Copia de la cédula de ciudadanía y certificado de votación actualizado;
3. Copia de la escritura del predio;
4. Certificado del Registro de la Propiedad actualizado;
5. Carta de pago del Impuesto Predial del año en curso;
6. Certificado de No Adeudar al GADBAS;

*1. Levantamiento Planimétrico geo referenciado en el sistema UTM WGS84 con archivo digital en extensión DWG y cuatro impresiones originales en láminas formato INEN A3.*

*8. Formularios de: Línea de Fábrica, bienes raíces y actualización catastral urbano o rural (según corresponda)*

*Para el caso de regularización de excedentes se deberá anexar además, la siguiente documentación.*

*En el caso de excedentes de área dentro del rango de tolerancia establecidos en el Art. 5 de esta normativa, se adjuntará la Declaración Juramentada de no afectación de propiedad municipal ni de terceros, declaración en la que de manera obligatoria constará la descripción de los linderos del bien inmueble a regularizar el excedente; o, las planimetrías con la firma de los colindantes a la cuál deben acompañar copias de las cédulas de identidad.*

*En el caso de excedentes que superen el rango de tolerancia establecidos en el Art. 5 de esta normativa obligatoriamente deberán presentar una Declaración Juramentada del o los propietarios de no afectación de propiedad municipal ni a terceros. De manera excepcional cuando el área de excedente a regularizar supere el 100% del área original del inmueble en la declaración juramentada se deberá hacer constar la aceptación de los colindantes de no ser afectados con el excedente que se esté tramitando, declaración en la que de manera obligatoria constará la descripción de los linderos del bien inmueble a regularizar el excedente."*

Art. 6.- **Sustitúyase el artículo 10 por el siguiente:**

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

*Tasa administrativa para regularización de excedente de área **dentro del rango de tolerancia**, el 50% de la remuneración básica unificada.*

*Tasa administrativa para regularización de excedente de área **fuera del rango de tolerancia**, 1 remuneración básica unificada, siempre y cuando no exceda el 100% del área a regularizar, en cuyos casos cancelarán 2 remuneraciones básicas unificadas.*

*Tasa administrativa para regularización de disminución de área el 5% de la remuneración básica unificada.*

Art. 7.- **Sustituir el artículo 11 por el siguiente:** "*Art. 11.- De la regulación y legalización de excedente o disminución.-En cuanto la autoridad competente realice el trámite administrativo correspondiente de regularización, posterior al pago de la tasa administrativa por el servicio de regularización, corresponde al usuario protocolizar la resolución administrativa con los documentos habilitantes.*

*Todos los trámites descritos de manera obligatoria deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Baños de Agua Santa, para su plena legalidad."*

### **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 14 de septiembre del 2017.

### **FUENTES DE LA PRESENTE EDICIÓN DE LA PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTE O DIFERENCIAS DE SUPERFICIES DE TERRENO URBANO Y RURAL EN EL CANTÓN BAÑOS DE AGUA SANTA, PROVENIENTES DE ERRORES DE CALCULO O MEDIDAS**

1.- Ordenanza s/n (Suplemento del Registro Oficial 96, 10-X-2017).