

PROYECTO DE ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE TERRENOS DE PROPIEDAD PRIVADA QUE CUENTEN CON TÍTULO DE DOMINIO EN EL CANTÓN PUERTO QUITO

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

En el GAD Municipal del cantón Puerto Quito existe una significativa cantidad de trámites que requieren iniciar procesos de regularización de títulos de propiedad, ya sea por excedentes o disminuciones, tanto en el área urbana como en el área rural; sin embargo, aunque la ordenanza de actualización del PDOT Y PUGS 2023-2027 hace mención de los márgenes de tolerancia por excedentes o disminuciones, no establece parámetros específicos para cuantificar valores en estos procesos.

Bajo este antecedente, la Dirección de Planificación y Gestión Territorial a través de la unidad de Desarrollo Territorial considera necesario crear una ordenanza que establezca los valores antes mencionados y todos los parámetros técnicos que permitan realizar de manera adecuada los procesos de regularización de predios.

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución de la República del Ecuador establece: “Art. 240.- Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias. Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.”;

Que, el numeral 1 del artículo 264 ibidem, dentro de las competencias exclusivas de los gobiernos municipales, señala la referente a la planificación del desarrollo cantonal, a la formulación de los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural;

Que, es función primordial del GAD Municipal establecer las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de acuerdo con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales, conforme a lo previsto en el Art. 54, literal c) del COOTAD;

Que, en materia de Planeación y Urbanismo al GAD Municipal le compete regular las normas que permitan una eficaz aplicación de los preceptos legales establecidos en el Art. 55, literal a) del COOTAD;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina: “Art. 57.- *Atribuciones del concejo municipal.- Al concejo municipal le corresponde: a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; b) Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor;*”;

Que, el Art. 481.1 del COOTAD establece: *“Excedentes o diferencias de terrenos 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 originalmente señalada 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 previsto en la respectiva ordenanza del 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.

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 ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT), Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO (PUGS) DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PUERTO QUITO Y LOS INSTRUMENTOS QUE LO COMPONEN Y FORMAN PARTE INTEGRANTE. NRO. 10-2024, consta publicada el día miércoles 9 de octubre de 2024, en la Edición Especial N° 1822 - Registro Oficial;

Que, en uso de las atribuciones establecidas en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

Expide la:

ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE TERRENOS DE PROPIEDAD PRIVADA QUE CUENTEN CON TÍTULO DE DOMINIO EN EL CANTÓN PUERTO QUITO

CAPÍTULO I

PROCESO DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE SUPERFICIES QUE SUPEREN EL MARGEN DE ERROR TÉCNICO ADMISIBLE.

Art. 1.- Objeto del procedimiento. - Los excedentes o diferencias de terrenos sean urbanos o rurales que superen el Error Técnico Admisible de Medición se regularizarán mediante el correspondiente acto administrativo; el cual, constará debidamente especificado en la resolución que para el efecto emita la máxima autoridad del ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Puerto Quito.

Este acto administrativo deberá ser protocolizado y conforme determina la ley, debe realizar obligatoriamente el trámite de inscripción y marginación en el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Puerto Quito.

Art. 2.- En los casos en que en el título de propiedad no se hubiera establecido con precisión la cabida 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 comparado el título de propiedad con el área que conste en el levantamiento Planimétrico revisado por la Unidad de Avalúos y Catastros, se presumirá que se trata de excedente o disminución, cuya regularización debe sujetarse a la presente Ordenanza, siempre que tal excedente o diferencia supere los márgenes de tolerancia que se expresan a continuación:

a.- Para predios urbanos establecidos legalmente mediante ordenanza y los centros poblados definidos en el PDOT y PUGS, se considerará un margen de tolerancia de hasta el cinco por ciento (5%) de la superficie total del predio que conste en el título de propiedad;

b.- Para predios rurales, se considerará un margen de tolerancia de hasta el 10 por ciento (10 %) de la superficie total del predio que conste en el título de propiedad.

Art. 3.- Requisitos, procedimiento y tasas administrativas. - En los casos señalados en el artículo anterior, se observarán los siguientes requisitos y procedimiento:

3.1.- REQUISITOS:

Requisitos para regularización de excedentes o diferencias de superficies que superen el error Técnico Admisible de Medición:

- a) Solicitud dirigida al señor/a Alcalde/sa del GAD Municipal del cantón Puerto Quito debidamente firmada por el/los propietario/s, apoderado o representante legal.
- b) Copia de la cédula de ciudadanía del/ los solicitante/s.
- c) Copia de título de propiedad (escritura).
- d) Certificado del Registro de la Propiedad con historial de dominio y/o ventas.
- e) Certificado de no adeudar al Municipio del/ los solicitante/s.
- f) Declaración juramentada que contenga lo siguiente:
 1. No tener conflictos con los colindantes del terreno a regularizarse;
 2. Que el predio que se somete a este procedimiento administrativo no se encuentra en litigio;
 3. Que el predio que se somete a este procedimiento administrativo no se encuentra ubicado en zonas de protección ambiental ni en zona de riesgo;
 4. Que con la solicitud de este procedimiento no se afecta derechos de terceros o del Estado ni de la Municipalidad; y,
 5. Que deslinda de cualquier responsabilidad a los funcionarios del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Puerto Quito.

- g) Copia del impuesto predial del año en que se realiza el trámite.
- h) Planimetría general de la propiedad donde indique técnicamente la superficie contenida en el título de propiedad y el excedente o diferencia a regularizarse, con respaldo digital del levantamiento planimétrico en CD, sistema de coordenadas geográficas WGS 84, en una lámina Formato A3, y, tres ejemplares de la planimetría donde se indique únicamente el excedente o diferencia a ser regularizado. En caso de faltante de superficie se presentarán tres planimetrías en formato A3 con la superficie real de la propiedad; e,
- i) Pago de la tasa por servicios técnicos y administrativos que corresponda.

3.2.- PROCEDIMIENTO:

El procedimiento será el siguiente:

- a) El usuario ingresará la solicitud juntamente con la documentación necesaria a través de Ventanilla de Atención Ciudadana; una vez, revisada por la máxima autoridad del GAD Municipal, la remitirá a la Dirección de Gestión de Planificación y Desarrollo Territorial.
- b) A través de la Unidad de Topografía y/o Geógrafo/a responsable del área técnica, comprobará que la información técnica presentada en el expediente, sea la constante físicamente en el sitio o predio sujeto de la regularización; una vez, constatado el proceso en campo, emitirá informe técnico respectivo.
- c) Posteriormente, el Director de Gestión de Planificación y Desarrollo Territorial emitirá el informe de factibilidad conjuntamente con la documentación de soporte, y se enviará a Procuraduría Síndica para la elaboración de la resolución administrativa de regularización del excedente y/o diferencia, que será suscrita por el/la Alcalde/sa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Puerto Quito.
- d) Una vez emitida la resolución administrativa de regularización del excedente y/o diferencia de superficie, se procederá a notificar con los ejemplares necesarios a los beneficiarios, quienes realizarán el trámite para actualizar la ficha catastral y el impuesto predial, así como a pagar la tasa y valores correspondientes, y solicitarán un certificado de avalúos actualizado;
- e) La resolución administrativa de regularización de excedentes y/o diferencias, deberá ser protocolizada en una notaría pública e inscrita en el Registro de la Propiedad de Puerto Quito.

CAPÍTULO II VALOR DEL TERRENO

Art. 4.- Con la resolución de regularización de excedentes de superficie del bien inmueble, el Director de Gestión de Planificación y Desarrollo Territorial, notificará a la Unidad de Rentas para que proceda a emitir el título de crédito por concepto del valor de la superficie excedente del terreno, tomando como base el registrado en el catastro municipal. El mismo que corresponde al 4.9% del avalúo catastral del excedente.

Art. 5.- En el caso de que las propiedades a regularizar el excedente o faltante de superficie, sean instituciones públicas del Estado, quedarán exentos del pago por concepto del valor de terreno.

TASAS

Art. 6.- Por concepto de inspección que realizará la Unidad de Topografía y/o Geógrafo/a responsable del área técnica de Planificación, el o los solicitantes deberán pagar el valor de 10,00 dólares de los Estados Unidos de América, por hectárea y/ o fracción.

Art. 7.- La aprobación de planimetría se hará por el valor contemplado en la ordenanza que establece los servicios técnicos y administrativos u otra ordenanza que rija esta materia en el cantón Puerto Quito.

Art. 8.- Por concepto de inscripción y marginación en el Registro de la Propiedad del cantón Puerto Quito deberá pagar el valor establecido en la respectiva Ordenanza que rige esta materia.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA:

Queda derogada toda norma o resolución que se oponga a la presente ordenanza, en especial el artículo 124 y el literal g) del artículo 151 de la ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT), Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO (PUGS) DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PUERTO QUITO Y LOS INSTRUMENTOS QUE LO COMPONENTEN Y FORMAN PARTE INTEGRANTE.

La presente Ordenanza entrará en vigencia una vez aprobada por el Concejo Municipal y publicada en el Registro Oficial.

Dado en la Sala de Sesiones del GAD Municipal del cantón Puerto Quito, a los 00 días del mes de del año dos mil veinte y cinco.