

EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SAN JACINTO DE BUENA FE

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

Que, el concejo municipal de San Jacinto de Buena Fe, en sesión ordinaria de fecha 05 de septiembre del 2016, en el tercer punto del orden del día, aprobó en segundo y definitivo debate “LA SIGUIENTE ORDENANZA QUE ESTABLECE EL ERROR TÉCNICO ACEPTABLE DE MEDICIÓN Y EL PROCEDIMIENTO TÉCNICO ADMINISTRATIVO DE RECTIFICACIÓN Y REGULACIÓN DE EXCEDENTES Y DIFERENCIAS DE ÁREAS DE TERRENO URBANO Y RURAL EN EL CANTON SAN JACINTO DE BUENA FE, PROVENIENTES DE ERRORES DE MEDICIÓN Y FORMA DE ADJUDICACIÓN”, misma que fue publicada en el Registro Oficial N° 903, del jueves 15 de diciembre de 2016.

Que, Mediante Ley Orgánica Reformatoria al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 166 de 21 de enero de 2014, se agrega, a continuación del artículo 481, el artículo 481.1 referente a los excedentes o diferencias de terrenos de propiedad privada, en el que faculta a los gobiernos autónomos descentralizados expedir ordenanza para establecer el error técnico aceptable de medición y el procedimiento de regularización; así como rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial.

Que, Con la expedición de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, se reformó el inciso segundo del artículo 481.1 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, respecto de la regularización de los excedentes que superan el error técnico aceptable de medición; así como la autoridad competente.

Que, La propuesta de la Ordenanza busca establecer un régimen administrativo expedito para regularizar excedentes o diferencias de superficies de terreno urbano y rural de propiedad privada o pública en el GAD Municipal de San Jacinto de Buena Fe, reduciendo los pasos y los requisitos de la tramitología municipal, con la finalidad de facilitar el camino a los administrados interesados en regularizar las superficies de sus lotes.

Que, es conveniente brindar una solución a los propietarios de bienes inmuebles urbanos y rurales, cuyas superficies que constan en escrituras, difieren de la realidad física actual, por errores que arrastran desde los inicios de los procesos de

legalización, lotización, urbanización o conformación de las áreas de terreno con fines habitacionales;

Que, corresponde al GAD Municipal de San Jacinto de Buena Fe, contar con una administración pública que constituya un servicio a la colectividad regido por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, desconcentración, coordinación, planificación, transparencia y evaluación; y,

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución de la República, en el art. 31, 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;

Que, los numerales 2 y 9 del artículo 264 de la Constitución disponen que: “Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas (...) 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; y, 9. Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.”;

Que, el artículo 481.1. Del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece sobre, 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 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 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, el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Jacinto de Buena Fe, en uso de la facultad legislativa prevista en el Artículo 264 inciso final de la Constitución de la República del Ecuador, artículos 7 y 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD.

EXPIDE LA:

“PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA QUE ESTABLECE EL ERROR TÉCNICO ACEPTABLE DE MEDICIÓN Y EL PROCEDIMIENTO TÉCNICO ADMINISTRATIVO DE RECTIFICACIÓN Y REGULACIÓN DE EXCEDENTES Y DIFERENCIAS DE ÁREAS DE TERRENO URBANO Y RURAL EN EL CANTÓN SAN JACINTO DE BUENA FE, PROVENIENTES DE ERRORES DE MEDICIÓN Y FORMA DE ADJUDICACIÓN”.

ARTÍCULO 1.- Sustitúyase los numerales 1 y 2 del artículo 6 por los siguientes:

- 1) Para predios urbanos, cabeceras parroquiales y centros poblados definidos en el PDOT se considera un Error Técnico Aceptable de Medición cuando el error no supere el 15% del área total del predio conforme lo determina la ficha registral.
- 2) Para predios de naturaleza rural, se considera Error Técnico Aceptable de Medición cuando el error no supere el 20% del área total del predio conforme lo determina la ficha registral.

ARTÍCULO 2.- Sustitúyase el artículo 9 por el siguiente:

Art. 9.- Autoridad Administrativa Competente.- La Máxima Autoridad es el Alcalde o Alcaldesa, es la Autoridad Administrativa competente para llevar adelante el proceso de regularización de excedentes o diferencias determinado en esta ordenanza, quien actuará en base a los Informes técnicos y legales presentados por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial y el Departamento de Asesoría Jurídica del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón San Jacinto de Buena Fe.

ARTÍCULO 3.- Sustitúyase el artículo 11 por el siguiente:

Art. 11.- Requisitos para el proceso de Regularización.- El trámite iniciará con la presentación del Formulario por Servicio Técnico y Administrativo como solicitud, en el cual se indicará lo requerido en Secretaría General, el cual será derivado a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, quien hará el informe técnico señalando si es procedente o no la regularización del excedente o disminución de terreno, para lo cual se presentarán los siguientes requisitos:

- 1) Copia de cédula de ciudadanía y papeleta de votación a color de la o él solicitante.
- 2) Copia de la escritura de propiedad con la correspondiente inscripción en el registro de la propiedad.
- 3) Ficha registral actualizada otorgada por la o él Registrador Municipal de la Propiedad del Cantón San Jacinto de Buena Fe.
- 4) Certificado de no adeudar a la Municipalidad, por encontrarse al día en el cumplimiento de las obligaciones.
- 5) Carta del impuesto predial del año en curso.
- 6) Declaración juramentada del interesado realizada ante un notario público, en la que se declare bajo juramento de ley, y con la gravedad de las penas del perjurio establecidas en el Art. 270 del COIP, que con la regularización de excedentes o diferencias del área de terreno que se solicita a la Municipalidad no se perjudica a ninguno de sus colindantes del predio a regularizar, ni a terceros, ni al GAD Municipal, en cuyo instrumento público se hará constar la ubicación, linderos y cabida del predio sobre el cual recae el área a regularizarse.
- 7) Levantamiento planimétrico en físico y en digital geo referenciado del inmueble materia del trámite, suscrito y firmado por un profesional en el área y por el propietario del predio, el mismo que debe contener los siguientes parámetros técnicos:
 - a) Nombre del propietario
 - b) Dirección y ubicación del predio
 - c) Fecha de elaboración

- d) Escala del plano
 - e) Superficie del predio
 - f) Nombre y firma del profesional que elabora el plano
 - g) Cuadro de linderantes, con sus respectivos nombres y apellidos.
 - h) Cuadro de Coordenadas de los vértices del predio con sistema de coordenadas UTM Y DATUM WGS84-17s.
- 8) Copia de cédula y certificado de Senescyt del profesional.
- 9) Adjuntar contactos telefónicos y/o correos electrónicos de los colindantes, con la finalidad de notificarlos por medios físicos o electrónicos.

ARTÍCULO 4.- Sustitúyase el Artículo 12 por el siguiente:

Art. 12.- Iniciado el Procedimiento la o el Director de Planificación y Ordenamiento Territorial, dispondrá se presente los respectivos informes por parte de la Dirección de Avalúos y Catastro en el cual se indicarán:

- 1).- El valor del metro cuadrado del terreno al precio del avalúo predial actualizado y aplicado al predio específico, de acuerdo a la zonificación cantonal de valoración; y,
- 2).- El valor del precio de adjudicación del excedente, que será determinado de conformidad al avalúo actualizado.

ARTÍCULO 5.- Sustitúyase el Artículo 15 por el siguiente:

Art. 15.- Resolución de la Autoridad Administrativa Competente.- Para efectos de regularización de excedentes o diferencia, el Director/a de Planificación y Ordenamiento Territorial emitirá los correspondientes informes motivados técnicamente, así como el Departamento de Asesoría Jurídica, para que la Máxima Autoridad con los elementos suficientes expida la Resolución, la cual dispondrá la adjudicación de los excedentes; o, declarará la existencia de las diferencias.

En ambos casos la resolución emitida se protocolizará e inscribirá en el Registro Municipal de la Propiedad del cantón Buena Fe, para que constituya justo título.

ARTÍCULO 6.- Sustitúyase el artículo 21 por el siguiente:

Art. 21.- CONTROVERSIA ENTRE LINDERANTES O COLINDANTES.-

En caso de existir controversia entre el peticionario y los linderantes o colindantes, se suspenderá el acto administrativo, hasta determinar que no exista controversia alguna.

ARTÍCULO 7.- Remplácese la disposición transitoria quinta por la siguiente:

QUINTA.- En los artículos de la “**ORDENANZA QUE ESTABLECE EL ERROR TÉCNICO ACEPTABLE DE MEDICIÓN Y EL PROCEDIMIENTO TÉCNICO ADMINISTRATIVO DE RECTIFICACIÓN Y REGULACIÓN DE EXCEDENTES Y DIFERENCIAS DE ÁREAS DE TERRENO URBANO Y RURAL EN EL CANTÓN SAN JACINTO DE BUENA FE, PROVENIENTES DE ERRORES DE MEDICIÓN Y FORMA DE ADJUDICACIÓN**”, que se mencione la frase “**DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN**” se reemplazará por “**DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL**”.

DISPOSICIÓN FINAL

ÚNICA.- La presente, “**PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA QUE ESTABLECE EL ERROR TÉCNICO ACEPTABLE DE MEDICIÓN Y EL PROCEDIMIENTO TÉCNICO ADMINISTRATIVO DE RECTIFICACIÓN Y REGULACIÓN DE EXCEDENTES Y DIFERENCIAS DE ÁREAS DE TERRENO URBANO Y RURAL EN EL CANTÓN SAN JACINTO DE BUENA FE, PROVENIENTES DE ERRORES DE MEDICIÓN Y FORMA DE ADJUDICACIÓN**”, entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial, Gaceta Municipal y portal web institucional.

Dado y suscrito en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Jacinto de Buena Fe, a los 12 días del mes de mayo del año 2022



Firmado electrónicamente por:
**ERWIN EDUARDO
MENDOZA PALMA**

Dr. Eduardo Mendoza Palma
**ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL
DE SAN JACINTO DE BUENA FE.**



Firmado electrónicamente por:
**ROBERTO GUSTAVO
RUIZ ESPINOZA**

Ab. Gustavo Ruiz Espinoza
**SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL
DE SAN JACINTO DE BUENA FE.**



CERTIFICACIÓN DE DISCUSIÓN Y APROBACIÓN POR PARTE DEL CONCEJO MUNICIPAL: San Jacinto de Buena Fe, a los 19 días del mes de mayo del año 2022.- **Ab. Gustavo Ruiz Espinoza, Secretario del Concejo Municipal de San Jacinto de Buena Fe. Certifica:** que la “**PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA QUE ESTABLECE EL ERROR TÉCNICO ACEPTABLE DE MEDICIÓN Y EL PROCEDIMIENTO TÉCNICO ADMINISTRATIVO DE RECTIFICACIÓN Y REGULACIÓN DE EXCEDENTES Y DIFERENCIAS DE ÁREAS DE TERRENO URBANO Y RURAL EN EL CANTÓN SAN JACINTO DE BUENA FE, PROVENIENTES DE ERRORES DE MEDICIÓN Y FORMA DE ADJUDICACIÓN**”, fue conocida, discutida y aprobada, por el Concejo Municipal de San Jacinto de Buena Fe, en dos debates en Sesiones Ordinarias de concejo municipal efectuadas el 28 de abril y 12 de mayo del año 2022; En cumplimiento a lo normado en el inciso tercero del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.- Lo Certifico.-



Firmado electrónicamente por:
**ROBERTO GUSTAVO
RUIZ ESPINOZA**

Ab. Gustavo Ruiz Espinoza
**SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL
DE SAN JACINTO DE BUENA FE.**



PROCESO DE SANCIÓN:

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SAN JACINTO DE BUENA FE.- San Jacinto de Buena Fe, a los 19 días del mes de mayo del año 2022.- De conformidad con la razón que antecede y en cumplimiento a lo dispuesto en el inciso cuarto del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito al Señor Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Jacinto de Buena Fe, la presente Ordenanza, para su sanción respectiva.



Firmado electrónicamente por:
**ROBERTO GUSTAVO
RUIZ ESPINOZA**

Ab. Gustavo Ruiz Espinoza
**SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL
DE SAN JACINTO DE BUENA FE.**



SANCIÓN:

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADA MUNICIPAL DE SAN JACINTO DE BUENA FE.- San Jacinto de Buena Fe, a los 19 días del mes de mayo del año dos mil veinte y dos, siendo las 16h19 el Dr. Eduardo Mendoza Palma, Alcalde del Cantón San Jacinto de Buena Fe.- Por reunir los requisitos legales y de conformidad con la disposición contenida en el inciso cuarto del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la **“PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA QUE ESTABLECE EL ERROR TÉCNICO ACEPTABLE DE MEDICIÓN Y EL PROCEDIMIENTO TÉCNICO ADMINISTRATIVO DE RECTIFICACIÓN Y REGULACIÓN DE EXCEDENTES Y DIFERENCIAS DE ÁREAS DE TERRENO URBANO Y RURAL EN EL CANTÓN SAN JACINTO DE BUENA FE, PROVENIENTES DE ERRORES DE MEDICIÓN Y FORMA DE ADJUDICACIÓN”**, está Conforme con la Constitución de la República del Ecuador, **SANCIONO** la presente Ordenanza.- Además dispongo la promulgación y publicación, en los términos que franquea la Ley. **CÚMPLASE Y EJECUTÉSE.**



Firmado electrónicamente por:
**ERWIN EDUARDO
MENDOZA PALMA**

Dr. Eduardo Mendoza Palma
**ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL
DE SAN JACINTO DE BUENA FE.**



CERTIFICACIÓN.- La Secretaría del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Jacinto de Buena Fe, certifica que el Dr. Eduardo Mendoza Palma, Alcalde de San Jacinto de Buena Fe, proveyó y firmó la presente Ordenanza.- San Jacinto de Buena Fe, a los 19 días del mes de mayo del año dos mil veintidós.- Lo certifico.-



Firmado electrónicamente por:
**ROBERTO GUSTAVO
RUIZ ESPINOZA**

Ab. Gustavo Ruiz Espinoza
**SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL
DE SAN JACINTO DE BUENA FE.**

