

EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CUMANDÁ.

Considerando:

Que, los Arts. 238 de la Constitución de la República del Ecuador; literal a); artículo; 6 y, artículo 5 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), reconocen y garantizan a los gobiernos autónomos descentralizados, autonomía política, administrativa y financiera;

Que, el artículo 82 de la Constitución de la República del Ecuador señala: "El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes";

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

Que, los Arts. 240 de la Constitución de la República del Ecuador; y, 53 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, otorgan a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, la facultad de legislar y fiscalizar;

Que, el Art. 56 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que el concejo municipal es el órgano de legislación y fiscalización;

Que, los Arts. 7; 29 literal a); y, 57 literal a) del mismo Código otorga al concejo municipal la facultad normativa, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;

Que, el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone que los proyectos de ordenanzas se referirán a una sola materia y que serán sometidos a dos debates realizados en días distintos para su aprobación;

Que, por disposición de los Arts. 139, 494, 495, 496, 522 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, siendo su obligación actualizar el catastro y avalúo cada bienio;

Que, el Art. 481.1 agregado por la Ley Orgánica Reformativa al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone: "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...";

Que, es necesario adecuar las normas establecidas con las realidades que se presentan al momento de su aplicación, con el fin de atender de forma oportuna y adecuada a los administrados;

Que, el cantón Cumandá fue creado mediante Ley 138, publicada en el Registro Oficial, N° 862 del 28 de Enero del año 1992.

En uso de sus facultades legales expide la siguiente:

ORDENANZA QUE REGULA LOS EXCEDENTES Y DIFERENCIAS DE LAS SUPERFICIES DE TERRENOS URBANOS Y RURALES EN EL CANTÓN CUMANDÁ.

TÍTULO I CAPITULO I

ÁMBITO Y OBJETO

Art. 1.- Están sujetos a las disposiciones de esta Ordenanza todos los bienes inmuebles urbanos y rurales existentes en la jurisdicción del Cantón Cumandá.

Art. 2.- La presente Ordenanza tiene por objeto establecer el proceso administrativo para determinar si existen diferencias o excedentes de las superficies de los terrenos de propiedad privada en relación con las que constan en los títulos de propiedad y/o en el catastro municipal; y, establece el procedimiento para regularizar y legalizar la propiedad.

Art. 3.- La Dirección de Planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cumandá, será la Unidad encargada de realizar las inspecciones a los terrenos de propiedad privada que se encuentren con linderos consolidados, con la finalidad de verificar y actualizar las dimensiones y superficies.

Si hubiere litigio judicial entre los propietarios de predios colindantes, la inspección se efectuará cuando se haya resuelto el juicio con sentencia ejecutoriada.

CAPITULO II

DIFERENCIA, EXCEDENTE Y ERROR TÉCNICO DE MEDICIÓN

Art. 4.- Los técnicos de la Dirección de Planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cumandá, a petición de parte inspeccionarán y verificarán que las mediciones de linderos y superficies de terrenos con linderos consolidados, coincidan con la finalidad de rectificar los errores de medición y regularizar el dominio; también lo harán de oficio cuando se tengan datos o presunciones que el catastro no coincide con los linderos y superficies reales.

Art. 5.- Se entiende por excedente.- Son aquellas superficies que forman parte de terrenos consolidados que superan en más el área original que conste en el respectivo título de dominio al efectuar una medición de parte u oficio.

Art. 6.- Se entiende por diferencia.- Se denomina diferencia aquellas superficies de terreno en menos del área original que consta en el respectivo título, por errores de cálculo o de medidas.

Art. 7.- El error técnico de medición.- El error técnico de medición es el porcentaje que se determina para establecer los márgenes a partir de los cuales el propietario está obligado a pagar el precio por excedente. Se considera el ETM en los siguientes casos:

- a) En predios ubicados en el área **urbana** dentro de la jurisdicción cantonal, el Error Técnico de Medición (ETM) será hasta el 10% del área que consta en la escritura.
- b) En predios ubicados en el **área rural** de la jurisdicción cantonal, el Error Técnico de Medición (ETM) será hasta el 30%, del área que consta en la escritura.

En adelante se entenderá por "excedente", la diferencia en más y, por "diferencia", la diferencia en menos.

CAPÍTULO III

PROCEDIMIENTOS TÉCNICOS ADMINISTRATIVOS PARA RECTIFICACIÓN Y REGULARIZACIÓN DE DIFERENCIAS Y EXCEDENTES

Sección 1

Proceso de rectificación y regulación de excedentes a petición del propietario

Art.8.- Cuando la superficie de un terreno sea superior a la prevista en el título de propiedad, o certificado de gravámenes, el propietario podrá solicitar al señor Alcalde la rectificación y regularización. La solicitud deberá realizar en especie valorada y contendrá la dirección exacta del inmueble: calle, barrio, comunidades; y se adjuntará los siguientes documentos:

- 1.- Levantamiento planimétrico georeferenciado, impreso y en formato digital, suscrito y firmado por el profesional responsable y el propietario del predio, que contenga, al menos, la siguiente información: Croquis de ubicación con su respectiva clave catastral; orientación del norte geográfico; sistema de coordenadas (UTM, datum WGS84); linderos con dimensiones y nombres de los colindantes, superficie real del terreno; nombre del barrio; fecha de levantamiento, escala del plano, nombre del profesional que elabora el plano con su número de registro profesional. La versión digital del levantamiento será presentada en Auto Cad versión 2004, cuya estructura estará en niveles o capas diferentes y únicas para cada elemento.
2. Copia certificada de la escritura pública;
3. Certificado de gravámenes del Registro de la Propiedad, actualizado;
4. Copia de cédula de ciudadanía y certificado de votación vigente, de él o los propietarios; en caso de personas jurídicas, además, copias de la escritura de constitución y del nombramiento del representante legal debidamente inscrito;
5. Certificado de no adeudar al Municipio;

6. Certificado de no adeudar a EPMAPSAC. “Agua Potable”.
7. Original o copia del comprobante de pago del impuesto predial actualizado.

Art. 9.- La Dirección de Planificación verificará la documentación proporcionada, realizará una inspección al inmueble para verificar los linderos, dimensiones y superficie; luego remitirá un informe al Alcalde o Alcaldesa, indicando los linderos y superficie que constan en la escritura, y los reales; y, si el excedente supera o no el error técnico de medición;

Art. 10.- Si el área de terreno no supera el error técnico de medición, el Alcalde, mediante resolución administrativa debidamente motivada rectificará y regularizará el excedente; y, adjudicará a favor del propietario del inmueble y dispondrá que la Dirección de Planificación en coordinación con el Departamento de Avalúos y Catastros actualice el catastro y el avalúo de acuerdo al área real del inmueble.

Si el área de terreno supera el error técnico de medición, a más de lo señalado en el inciso anterior, en la misma resolución concederá un plazo máximo de quince días para que el adjudicatario pague el valor respectivo o solicite fórmula de pago para cuyo efecto, se remitirá copia de la resolución a la Departamento de Avalúos y Catastros.

Sección 2

Proceso de regulación de excedentes de oficio.

Art. 11.- Cuando por cualquier circunstancia se presumiera que la superficie del terreno es superior a la constante en el catastro del Gobierno Municipal del cantón Cumandá, de oficio a través del Director o Directora de Planificación, iniciará un expediente disponiendo la inspección a través de uno de los funcionarios de la Dirección, se notificará a los propietarios o presuntos propietarios del predio con el señalamiento de fecha y hora para realizar la diligencia, la misma que se realizará en el plazo máximo de ocho días, en la inspección, con la presencia o no de los notificados, se verificará linderos, dimensiones y superficie reales, se realizará un croquis o plano. De encontrarse los propietarios, se solicitará una copia de la escritura pública, de no acceder, se obtendrá los datos a través del Registro de la Propiedad a efectos de cotejar los datos obtenidos en la inspección con los que consta en los documentos. Además se solicitará a la Dirección de Planificación Territorial el Informe de Regulación Urbano Cantonal.

Art. 12.- Si existiere excedente, el Director de Planificación remitirá un informe al Alcalde o Alcaldesa, indicando los linderos, dimensiones y superficie que constan en la escritura, y los reales; y, si el excedente supera o no el error técnico de medición; de superar, el valor a pagar.

Recibido el informe, el Alcalde o Alcaldesa procederá de la misma forma señalada en el Art. 10 de esta Ordenanza.

Sección 3

Proceso de regulación de diferencias.

Art. 13.- Cuando el propietario de un terreno considere que la superficie real es inferior a la que consta en la escritura pública, solicitará al Alcalde o Alcaldesa la rectificación y regularización.

La solicitud deberá realizarse en especie valorada y contendrá la dirección exacta del inmueble: calle, barrio, parroquia; y se adjuntará los documentos señalados en el Art. 8 de esta Ordenanza.

Art. 14.- La Dirección de Planificación verificará la documentación proporcionada, realizará una inspección al inmueble para verificar los linderos, dimensiones y superficie; luego remitirá un informe al Alcalde o Alcaldesa, indicando los linderos, dimensiones y superficie que constan en la escritura, y los reales. De existir diferencia (faltante), el Alcalde o Alcaldesa mediante resolución administrativa rectificará y regularizará; y, dispondrá que la Dirección de Planificación actualice el catastro y el avalúo de acuerdo al área real del inmueble.

Art. 15.- Cuando al realizar la actualización catastral o por cualquiera otra circunstancia se detectare que la superficie real de un terreno es inferior a la constante en el catastro, la Dirección de Planificación solicitará al propietario copia de la escritura pública para cotejar los linderos, dimensiones y superficie. De verificarse la diferencia (faltante), remitirá un informe al Alcalde o Alcaldesa, detallando dimensiones exactas de los linderos, la superficie del terreno, área de escrituras y el área del último levantamiento topográfico.

El Alcalde o Alcaldesa mediante resolución administrativa rectificará y regularizará disponiendo a la Dirección de Planificación actualice el catastro y avalúo de acuerdo a la superficie real del predio.

Si el propietario del terreno no entrega copia de la escritura pública, no se continuará con el trámite y el catastro no se modificará en lo referente a la superficie.

CAPITULO IV

Precio, forma de pago y aranceles

Art. 16.- Para determinar el valor a pagarse en caso de excedentes, se tomará como referencia el avalúo catastral actualizado.

- a) En el área **urbana** Se cobrará el 5 % del valor del avalúo catastral del excedente del predio.
- b) En el área **rural** se cobrará el 1 % del valor del avalúo catastral del excedente del predio.

Quien determina el valor a pagar será el Departamento de Avalúos y Catastros. La unidad de medición en el área rural será en hectáreas; y en el sector urbano en metros.

Si el deudor cayere en mora, para el cobro se iniciará la acción coactiva sujetándose a la ley y a la Ordenanza sustitutiva que establece el procedimiento de la acción coactiva en el cantón Cumandá.

CAPITULO V

Improcedencia de regularización por excedentes.

Art. 17. Improcedencia del trámite.- No es aplicable la presente Ordenanza en los siguientes casos:

- a) Cuando en el título de transferencia de dominio no conste la superficie del terreno, siempre que la misma no se desprenda de los antecedentes de la historia de dominio, de conformidad con el certificado otorgado por el Registro Municipal de la Propiedad y Mercantil del cantón Cumandá;
- b) Cuando en la escritura pública y certificado del Registrador de la Propiedad no se halle determinado los linderos del inmueble;
- d) Cuando las diferencias de área sean susceptibles de justificación por afectaciones viales o ensanchamiento de vías, verificadas por parte de los técnicos correspondientes.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- Se entenderá como linderos consolidados aquellos que se encuentren determinados en la escritura pública y el certificado de gravámenes del registro de la propiedad.

SEGUNDA.- Cuando los linderos, dimensiones y superficie reales del terreno coincidan con los datos de la escritura, pero difieran de los registrados en el catastro, la Dirección de planificación, a petición de parte o de oficio, procederá a rectificar el catastro y el avalúo del terreno.

Igual procedimiento optará en el caso que las áreas de construcción no coincidan.

TERCERA.- Si bien las resoluciones de adjudicaciones una vez inscritas constituyen justo título de dominio, no enerva o lesiona el derecho que pueden tener terceros perjudicados.

CUARTA.- El Registrador de la Propiedad no inscribirá las escrituras de transferencia o transmisión de dominio de inmuebles, a cualquier título, si la superficie del terreno es menor o mayor a la prevista en el título anterior, si antes no se ha expedido la resolución que corresponda de acuerdo a los casos previstos en esta Ordenanza.

Tampoco inscribirá las escrituras que no tengan linderos con dimensiones y la superficie del bien inmueble.

DISPOSICIÓN FINAL

VIGENCIA. La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial y la página web institucional.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cumandá, a los 7 días del mes de octubre del 2015.

Sr. Marco Elí Maquisaca Silva
**ALCALDE DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN CUMANDÁ**

Abg. Cristian Fernando Ramos Cepeda.
SECRETARIO DE CONCEJO DEL GADM CUMANDÁ

CERTIFICO:

Que la presente **ORDENANZA QUE REGULA LOS EXCEDENTES Y DIFERENCIAS DE LAS SUPERFICIES DE TERRENOS URBANOS Y RURALES EN EL CANTÓN CUMANDÁ**, fue discutida en sesión ordinaria de concejo el día martes 29 de septiembre del 2015 y aprobada en sesión ordinaria de concejo el día miércoles 07 de octubre del 2015.

El Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Cumandá.- 14 de octubre del 2015.- De conformidad con lo que dispone el Art. 322; y 324 del Código Orgánico Territorial, Autonomía y de Descentralización. Esta Alcaldía sanciona y dispone la promulgación de la **ORDENANZA QUE REGULA LOS EXCEDENTES Y DIFERENCIAS DE LAS SUPERFICIES DE TERRENOS URBANOS Y RURALES EN EL CANTÓN CUMANDÁ**.

Sr. Marco Elí Maquisaca Silva
**ALCALDE DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN CUMANDÁ**

Proveyó y firmo la Ordenanza que antecede el Sr. Marco Maquisaca, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Cumandá, miércoles 14 de octubre del 2015, a las 10:00 **CERTIFICO**.

Abg. Cristian F Ramos C.
SECRETARIO DE CONCEJO.