



## REPUBLICA DEL ECUADOR

### GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DE SAN PEDRO DE HUACA

#### CONSIDERANDO:

**Que**, el Art. 30 de la Constitución de la República del Ecuador establece que las personas tienen derecho a un hábitat seguro, saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica;

**Que**, el Art. 66 numeral 26 de la Constitución de la República del Ecuador determina que el acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas;

**Que**, el Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador, 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, 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**, el Art. 53 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que, los gobiernos autónomos descentralizados municipales son personas jurídicas de derecho público, con autonomía política, administrativa y financiera;

**Que**, el artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en sus literales b) y c) 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 determinarán las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal;

**Que**, el Art. 55 literal b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización entre las competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal establece: Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el Cantón;

**Que**, el Art. 419 literal c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización referente a los bienes de los gobiernos autónomos descentralizados, identifica como bien de dominio privado a los bienes mostrencos situados dentro de las respectivas circunscripciones territoriales;

**Que**, el Art. 481 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina que, (Lotes, fajas o excedentes). - Para efectos de su enajenación, los terrenos de propiedad de los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos se consideran como lotes, fajas o excedentes provenientes de errores de medición. Por lotes municipales o metropolitanos se entienden aquellos terrenos en los cuales, de acuerdo con las ordenanzas, es posible levantar una construcción independiente de las ya existentes o por levantarse en los terrenos vecinos. Por fajas municipales o metropolitanas se entienden aquellas porciones de terreno que por sus reducidas dimensiones o por ser provenientes de rellenos no pueden soportar una construcción independiente de las construcciones de los inmuebles vecinos, ni es conveniente, de acuerdo con las ordenanzas municipales, mantenerlas como espacios verdes o comunitarios. Las fajas municipales o metropolitanas solo pueden ser adquiridas mediante el procedimiento de pública subasta, por los propietarios de los predios colindantes. Si de hecho se adjudican a personas que no corresponden, las adjudicaciones y la consiguiente inscripción en el registro de la propiedad serán nulas. Para efecto del presente artículo se entienden mostrencos aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño conocido; en este caso los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos mediante ordenanza establecerán los mecanismos y procedimientos para regularizar bienes mostrencos. Por excedentes o diferencias en los lotes o fajas municipales o metropolitanos, se entienden aquellas superficies de terreno que superen el error técnico aceptable de medición del área original que conste en el respectivo título y que se determinen al efectuar una medición municipal por cualquier causa o que resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, bien sea por errores de cálculo o de medidas;

**Que**, el Art. 481.1 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización estipula que, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano, establecerá mediante ordenanza el procedimiento de regularización de las superficies que forman parte de terrenos con linderos consolidados, que superan o son faltantes de aquellas áreas originales que constan en el respectivo título de transferencia de dominio de los terrenos

privados, que se originan por errores de cálculo o de medidas y que se han detectado al efectuar una medición por cualquier causa o son resultado de la diferencia entre una medición anterior y la última practicada; que así mismo determinará el error técnico aceptable de medición;

**Que**, el Art. 486 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en forma expresa reconoce la potestad, así como faculta a los Gobiernos Autónomos Municipales y Distritales para establecer los procedimientos necesarios para alcanzar la titularización administrativa, a favor de los poseionarios y poseionarias de predios que carezcan de justo título inscrito;

**Que**, el artículo 596 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización establece: “Expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y de expansión urbana.- Con el objeto de regularizar los asentamientos de hecho en suelo urbano y de expansión urbana, de propietarios particulares, los gobiernos autónomos descentralizados metropolitanos o municipales, mediante resolución del órgano legislativo, pueden declarar esos predios de utilidad pública e interés social con el propósito de dotarlos de servicios básicos y definir la situación jurídica de los poseionarios, adjudicándoles los lotes correspondientes (...).”;

**Que**, la disposición transitoria vigésimo segunda del COOTAD, publicada en Registro Oficial Suplemento No. 303 del martes 19 de octubre del 2010, dispone que en el periodo actual de funciones todos los órganos normativos de los gobiernos autónomos descentralizados deberán actualizar y codificar las normas vigentes en cada circunscripción territorial;

**Que**, en el Cantón San Pedro de Huaca, existen bienes inmuebles urbanos, en posesión de personas naturales y jurídicas o entidades públicas que en la actualidad carecen de justo título de dominio y que por disposición de la ley pasarán a propiedad del municipio, problema de orden social que debe ser solucionado mediante la adopción de políticas públicas adecuadas;

**Que**, es deber de la municipalidad del Cantón San Pedro de Huaca velar porque se mantenga actualizada la información de cabidas (superficies) de terreno en cada uno de los bienes inmuebles existentes en las áreas urbana y rural del Cantón San Pedro de Huaca, en beneficio de los intereses institucionales y de la comunidad;

**Que**, es indispensable dar una solución a los propietarios de los 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 lotización, urbanización o conformación de las áreas; de terrenos u otros similares e históricos; y

En uso de las facultades que le confiere el Art. 264 numeral 2 de la Constitución de República del Ecuador y los artículos 7, y 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

**Expide la:**

**REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA LOS PROCESOS DE TITULARIZACIÓN ADMINISTRATIVA PARA: INCORPORAR BIENES INMUEBLES VACANTES O MOSTRENCOS AL PATRIMONIO MUNICIPAL, PREDIOS URBANOS EN POSESIÓN DE PARTICULARES; REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES Y DIFERENCIAS DE ÁREAS DE TERRENO URBANO Y RURAL PROVENIENTES DE ERRORES DE CÁLCULO O MEDICIÓN; Y, ADJUDICACIONES FORZOSAS, PUBLICADA EN LA EDICIÓN ESPECIAL N° 1292, MIÉRCOLES 11 DE NOVIEMBRE DEL 2020.**

**GENERALIDADES:**

**Art. 1.- Principios.** - La presente ordenanza se sustenta en principios de: legalidad, generalidad, autonomía municipal, solidaridad y responsabilidad.

**Art. 2.- Definiciones (según el COOTAD y Código Civil):**

- a) **Bien Vacante o Mostrenco.** - Son aquellos predios ubicados al interior de las áreas urbanas y de expansión urbana del Cantón, que se encuentren abandonados y sin uso.
- b) **Posesión.** - Se entenderá como posesión la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre. El posesionario será reputado como dueño mientras otra persona no justifique serlo.
- c) **Área urbana o urbanizable.** - Aquellas áreas que en base a la existencia de infraestructura básica y/o densidad poblacional, la municipalidad lo haya declarado mediante ordenanza como área urbana o urbanizable.
- d) **Lote.** - Se entenderá aquel terreno en el cual, de acuerdo con las ordenanzas municipales o metropolitanas, sea posible levantar una construcción independiente de las ya existentes o por levantarse en los terrenos vecinos.
- e) **Fajas.** - Se entenderán aquellas porciones de terreno que por sus reducidas dimensiones o por ser provenientes de rellenos no pueden soportar una construcción independiente a los inmuebles vecinos, ni sea conveniente de acuerdo con las ordenanzas municipales mantenerlas como espacios verdes comunitarios.

- f) Excedentes o diferencias.** - Se entenderán todas aquellas superficies de terreno que excedan del área original que conste en el respectivo título y que se determinen al efectuar una medición municipal por cualquier causa, o que resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, bien sea por errores de cálculo o de medidas. Estos excedentes o diferencias se adjudicarán al propietario del lote que ha sido mal medido, cobrándole el precio de mercado.

## **CAPÍTULO I**

### **INCORPORACIÓN DE BIENES INMUEBLES VACANTES O MOSTRENCOS AL PATRIMONIO MUNICIPAL**

**Art. 3.- Inclusión al Patrimonio Municipal.** – Para este efecto se tendrá como bienes vacantes o mostrencos todos aquellos determinados en el literal c) del artículo 419 del COOTAD; y para su inclusión se tomarán en cuenta los siguientes documentos y requisitos:

- a)** Levantamiento topográfico o planimétrico elaborado por técnicos(as) municipales;
- b)** Informe de la Jefatura de Planificación Urbana y Rural;
- c)** Informe de la Jefatura de Avalúos y Catastros;
- d)** Informe favorable de Procuraduría Síndica;
- e)** Publicación en el periódico de mayor circulación provincial y nacional, por tres veces, con intervalo de cinco días entre cada publicación, solicitando se presente oposición o reclamo sobre el bien a ser incluido en el patrimonio municipal, dentro del término de ocho días, a partir de la última publicación.

#### **Art. 4.- Escrituración e Inscripción de los Bienes Inmuebles Vacantes o Mostrencos.**

Sobre la inclusión al patrimonio municipal del bien inmueble vacante o mostrenco, el Procurador o Procuradora Síndica elaborará la Resolución Administrativa que será puesta en consideración del Concejo Municipal para que se apruebe y se incluya el predio como bien de dominio privado de la municipalidad, disponiéndose que se protocolice dicha Resolución incluyendo como habilitantes los requisitos del artículo anterior; y, su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón San Pedro de Huaca.

## CAPÍTULO II

### TITULARIZACIÓN ADMINISTRATIVA DE PREDIOS URBANOS EN POSESIÓN DE PARTICULARES

#### TÍTULO I

##### CONDICIONES GENERALES:

**Art. 5.- Ámbito de aplicación.-** El ámbito de aplicación constituye la circunscripción territorial urbana de la cabecera cantonal y cabeceras parroquiales del Cantón San Pedro de Huaca.

**Art. 6.- Objeto. -** Tiene por objeto lo siguiente:

- a) La titularización administrativa de los bienes inmuebles que carecen de título inscrito y que están en posesión de personas naturales y jurídicas de derecho privado y público, que se encuentren dentro del ámbito de aplicación de la presente Ordenanza.
- b) Garantizar el ejercicio pleno de los derechos de dominio de la tierra, siempre que éstas no estén en litigio ni pesen sobre ellas gravámenes que limiten la propiedad.
- c) Complementar los catastros prediales con la identificación de los(as) propietarios(as) de cada inmueble.
- d) Ampliar el universo de contribuyentes en materia tributaria municipal.

**Art. 7.- De los beneficiarios(as).** - Los bienes inmuebles en posesión de personas naturales y jurídicas de derecho privado y público, luego de cumplir los requisitos y proceso correspondiente, serán titularizados administrativamente a nombre del (la) poseionario (a).

**Art. 8.- Responsabilidad.** - El/la solicitante asume la responsabilidad de decir la verdad y de no afectar derechos de terceros; conforme a lo manifestado en el requisito estipulado en el numeral 8 del Art. 11 de la presente ordenanza. En caso de comprobarse dolo o falsedad en la información se archivará el trámite, sin perjuicio del inicio del proceso para el ingreso del bien inmueble al patrimonio municipal; y, de las acciones legales que correspondan.

**Art. 9.- Consideraciones Técnicas. -**

- a) Los levantamientos deberán ser georreferenciados, dimensionando y especificando las características de sus linderos (cerramientos, construcciones, zanjas, etc.), superficie, cuadro de linderos perfectamente legibles, con indicación del ancho de vías colindantes, ubicación graficada con referencia de su entorno, cuadro de aprobación

- o sello municipal en escalas convenientes y legibles, con firmas del (la) profesional responsable del levantamiento y posesionario(a) del bien.
- b) No serán susceptibles de titularización los predios de protección forestal, aquellos con pendientes superiores al 30% o que correspondan a riveras de ríos, lagos y playas. La titularización no cambia el régimen de uso del suelo que rige para los predios.
  - c) Los lotes en general deberán tener al menos 5,00 m de frente, salvo casos especiales como: construcción existente, consideraciones estrictamente sociales (con una sola propiedad en el Cantón) y con acceso independiente.
  - d) Los lotes con frente menor a 5,00m sin construcción podrán ser legalizados a nombre del posesionario(a).
  - e) Todos los predios en posesión, colindantes con un predio del mismo solicitante, deberán ser tratados como excedente de terreno.
  - f) No se aceptarán solicitudes de titularización administrativa que impliquen desmembraciones o particiones.

## **TÍTULO II**

### **DEL PROCEDIMIENTO**

**Art. 10.- Titulares del Derecho.** - Son beneficiarios(as) de la Titularización Administrativa de los predios que no tienen título inscrito, todas aquellas personas naturales y jurídicas de derecho privado y público que justifiquen documentadamente haber tenido posesión material, pacífica, pública e ininterrumpida ni clandestinidad por un lapso de 10 años, anteriores a la presentación de la solicitud administrativa, siempre y cuando esté en conformidad con el lote mínimo en cada una de las zonas establecidas en las ordenanzas municipales.

**Art. 11.- Requisitos.** - Para iniciar el trámite de Titularización Administrativa de un bien inmueble en posesión, se receptorán los siguientes requisitos en Ventanilla de Servicios Municipales:

1. Solicitud dirigida al señor Alcalde o Alcaldesa.
2. Copia de la cédula de ciudadanía y certificado de votación actualizadas del peticionario(a), cónyuge o pareja en unión de hecho (Persona Natural).  
Copia del RUC, copia de cédula de ciudadanía y certificado de votación del representante legal y copia de su nombramiento debidamente registrado o inscrito Persona Jurídica).
3. Certificado de no adeudar al municipio del peticionario(a) y cónyuge o conviviente.
4. Pago del impuesto predial actualizado del lote en referencia.
5. Pago de Tasa por inicio del proceso e inspección técnica.
6. Certificado de búsqueda de bienes actualizado, a nombre del (la) titular del impuesto predial o del (la) peticionario(a) con un historial de 15 años, emitido por el Registro de la Propiedad del Cantón Tulcán, completado

con el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón San Pedro de Huaca.

7. En caso de constar el predio catastrado a nombre de una persona fallecida, deberá adjuntar copia del acta de defunción y posesión efectiva.
8. Escritura pública de declaración juramentada en la que conste:
  - a) No existir escritura pública del bien inmueble;
  - b) Origen de la posesión;
  - c) Posesión ininterrumpida de al menos 10 años;
  - d) Estado civil;
  - e) No existir reclamo o discusión de linderos con los colindantes sobre la propiedad en referencia o derechos reales que se aleguen, excluyendo de responsabilidades al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Pedro de Huaca.
9. Informe de regulación urbana para bienes en posesión (se exceptúa requisito de escrituras)
10. En el caso de que el(la) poseionario(a) se encuentre ausente, deberá otorgar poder especial a una tercera persona.
11. Levantamiento topográfico o planimétrico georreferenciado con dimensiones, identificando colindantes.

#### **Art. 12.- Procedimiento. -**

- a. La Ventanilla de Servicios Municipales, receptorá el trámite de Titularización Administrativa y revisará el cumplimiento de todos y cada uno de los requisitos establecidos en el Art. 11 de este Capítulo.

Además, coordinará con la Jefatura de Planificación Urbana y Rural, y la Jefatura de Avalúos y Catastros la fecha de inspección.

- b. El expediente completo pasará a la Jefatura de Planificación Urbana y Rural, a donde el (la) requirente deberá asistir obligatoriamente en la fecha programada para la inspección y suscribir una constancia de lo actuado. La Jefatura de Avalúos y Catastros realizará el avalúo del terreno y determinará el valor a pagar por la Titularización Administrativa. Remitirá el expediente al Procurador o Procuradora Síndica dentro del término de 7 días; en caso de que por causas debidamente justificadas se requiera de un término mayor para la presentación de los informes, se concederá hasta 5 días hábiles adicionales.
- c. En caso de que el (la) peticionario(a) no asista el día y hora señalados para la inspección, se determinará una última fecha; si el (la) beneficiario(a) no asistiera al segundo llamado, la Jefatura de Planificación Urbana y Rural dispondrá el archivo del proceso,

devolviendo el expediente a la Ventanilla de Servicios Municipales como rechazado.

- d. De existir falencias en el levantamiento topográfico, el(la) peticionario(a) deberá presentar en el término de 7 días el levantamiento topográfico corregido. Con las correcciones realizadas y en conformidad, el expediente pasará a Procuraduría Síndica. De no presentar las correcciones dentro del término dado, será devuelto a través de la Ventanilla de Servicios Municipales con la opción de reingresar.
- e. En el caso de presentar el expediente inconsistencias o no estuviere claro, el Procurador o Procuradora Síndica devolverá a través de la Ventanilla de Servicios Municipales para que el (la) peticionario (a) realice las correcciones que sean del caso y solicite el reingreso de los documentos.
- f. En los trámites que procedan, el (la) peticionario(a) en el término de 10 días deberá acudir a Procuraduría Síndica a retirar el extracto del proceso para su publicación por 3 días consecutivos en uno de los diarios de mayor circulación a nivel nacional y provincial, debiendo entregar un ejemplar de cada una de las publicaciones en el término máximo de 10 días contados a partir de la entrega del extracto, caso contrario el proceso será devuelto al usuario(a) a través de la Ventanilla de Servicios Municipales para que se inicie un nuevo proceso.
- g. De no existir oposición o reclamo a la Titularización Administrativa del bien inmueble a favor del poseionario(a) dentro del término de 8 días contados a partir de la recepción de las publicaciones, Procuraduría Síndica remitirá el expediente al Alcalde o Alcaldesa para la expedición del acto administrativo de titularización.
- h. El Alcalde o Alcaldesa, de ser procedente, y una vez cumplidos los requisitos, atenderá la solicitud presentada por el o los peticionarios emitiendo la correspondiente Resolución Administrativa de Titularización, la misma que será notificada al/los beneficiario/os.
- i. Secretaría General dentro del término de 3 días posteriores a la expedición de la Resolución Administrativa de Titularización, comunicará a la Jefatura de Rentas para la emisión de los valores correspondientes y notificará a los interesados, quienes deberán proceder a su cancelación o firmar el convenio de pago en el término de diez días contados a partir de la fecha de notificación del pago.

- j. La Resolución Administrativa de Titularización y demás documentos habilitantes se remitirán a la Ventanilla de Servicios Municipales para su entrega al(la) beneficiario(a), previa presentación del título de crédito cancelado.
- k. La protocolización de la Resolución Administrativa de Titularización y su correspondiente inscripción correrán por cuenta del beneficiario(a) o beneficiarios.

**Art. 13.-** En el caso que el Alcalde o Alcaldesa, de forma motivada resolviera negar el pedido, se procederá a notificar al (la) interesado(a) para que ejerza sus derechos legales. La negativa expresada por el Alcalde o Alcaldesa no obsta para que el/la interesado(a) pueda volver a presentar la solicitud y retomar el trámite en caso de haber superado la situación que motivó la misma; o intentar los recursos administrativos reconocidos por las leyes de la materia, en los términos señalados en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, así como en el Código Orgánico Administrativo.

**Art. 14.- Reserva Municipal.** - De comprobarse dolo o falsedad de los hechos declarados bajo juramento, el Alcalde o Alcaldesa se reserva el derecho de dejar sin efecto, en cualquier momento la titularización de los bienes inmuebles.

**Art. 15.- Reclamos y Objeciones de terceros(as) interesados(as).** - Si un tercer interesado(a) entrare en conocimiento del proceso de titularización a favor de una persona natural o jurídica y presentare su reclamo ante el Alcalde o Alcaldesa, la autoridad dispondrá al Procurador (a) Síndico (a) y al Jefe (a) de Planificación Urbana y Rural suspendan el trámite; una vez superado el inconveniente se continuará con el trámite administrativo.

Si un tercer interesado(a) se presentare una vez concluido el trámite administrativo y alegare derechos sobre el bien titulado, deberá acudir a la justicia ordinaria.

### TÍTULO III

#### TASAS Y FORMA DE PAGO

**Art. 16.- Tasas y Valores a pagar.** – El (la) beneficiario(a) deberá cancelar en Ventanilla de Recaudación lo siguiente:

1. Tasa por trámites administrativos realizados en el proceso: el 1% de la Remuneración Básica Unificada.
2. Valor de Titularización del bien inmueble correspondiente al 3% del avalúo catastral vigente del terreno. En caso de existir construcciones, al precio del terreno se añadirá el 2% del valor de las construcciones.

**Art. 17.- Forma de Pago.** - Los(as) beneficiarios(as) podrán pagar el valor notificado por secretaría general de la siguiente manera:

- a) De contado, hasta 30 días después de la notificación.
- b) Por excepción y previo informe socioeconómico emitido por la Dirección correspondiente, se podrá suscribir un convenio de hasta 6 meses sin intereses, con un 30% mínimo de abono del valor total a pagar. En este caso la entrega de la Resolución Administrativa de Titularización se realizará previa cancelación del valor total.
- c) Si los beneficiarios no cumplieren con el convenio de pago, previa notificación se declarará sin efecto la Resolución Administrativa de Titularización.

## **TÍTULO IV**

### **DE LAS PROHIBICIONES**

**Art. 18.-** Los predios Titularizados, independientemente de la forma de pago, quedarán prohibidos de enajenar a terceros por un período de CINCO años; debiendo constar este gravamen en la Resolución Administrativa de Titularización, sin embargo, podrá hipotecarse con el único fin de acogerse a incentivos y beneficios que ofrece el gobierno nacional a la población.

## **CAPÍTULO III**

### **REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS DE TERRENO URBANO Y RURAL PROVENIENTES DE ERRORES DE CÁLCULO O MEDICIÓN**

## **TÍTULO I**

### **CONDICIONES GENERALES**

**Art. 19.- Ámbito de Aplicación.** - El presente capítulo establece el régimen administrativo de la regularización de excedentes o diferencias de áreas de terreno urbano y rural en el Cantón San Pedro de Huaca, provenientes de errores de cálculo o medición; con el fin de ordenar el territorio y otorgar seguridad jurídica de sus bienes inmuebles al propietario.

**Art. 20.- Objeto.** - Legalizar los excedentes o diferencias de áreas de terreno urbanas o rurales que la municipalidad determine que por un error de cálculo o de medición existen diferencias de superficie respecto del área original que conste en el respectivo título y de conformidad al inciso final del Art. 481 del COOTAD, constituyen excedentes y por tanto propiedad municipal para efectos de su enajenación.

## TÍTULO I

### CONDICIONES TÉCNICAS Y LEGALES

**Art. 21.-** Para los efectos del presente capítulo se entiende por:

1. Excedentes o diferencias provenientes de errores de cálculo o medición (en adelante "excedentes o diferencia"), aquellas superficies de terreno que excedan o difieran del área original que conste en el respectivo título y que se determinen al efectuar una medición municipal por cualquier causa, o que resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, bien sea por errores de cálculo o de medidas.  
Se entenderá por "**excedente**" la diferencia en más, y por "**diferencia**" la disconformidad en menos.
2. Los excedentes serán titularizados por la municipalidad al propietario del lote que ha sido mal medido y se cobrará en base al avalúo comercial, constante en la respectiva carta del impuesto predial, siempre y cuando el error de cálculo y medición sea superior al 10% en área urbana y el 15% en área rural del área que conste en la respectiva escritura del terreno, de ser el caso se cobrará por la diferencia que supere a este porcentaje de tolerancia.

**Art. 22.- Excepciones.** - Se exceptúan de lo establecido en los numerales precedentes:

- a) Los bienes inmuebles cuyos títulos de transferencia de dominio no contengan la superficie del terreno, y, siempre que la misma sea igual a los antecedentes del historial de dominio, de conformidad con el certificado otorgado por el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón San Pedro de Huaca.
- b) Cuando el error o defecto pueda ser corregido por las partes contractuales mediante una aclaratoria, rectificatoria o modificatoria de la escritura pública, según corresponda, siempre que la corrección se justifique en los antecedentes de la historia de dominio del inmueble.
- c) Cuando el error o defecto haya sido corregido por el juez competente mediante sentencia en la que determine la cabida real del predio, justificando de esta manera la superficie real;
- d) Cuando la diferencia o faltante de área sean susceptibles de justificación por afectaciones de utilidad pública, verificadas por parte de los técnicos correspondientes;
- e) Cuando se pretenda regularizar dos o más terrenos adyacentes que no hayan sido unificados o integrados legalmente en un solo cuerpo;

**Art. 23.- Determinación de linderos.** - Para la determinación de linderos se podrán considerar tanto los elementos físicos permanentes existentes en el predio como: muros o cerramientos; así también elementos naturales existentes como: quebradas, taludes, espejos de agua o cualquier otro accidente geográfico.

**Art. 24.- Instancia Administrativa Competente.** - La Jefatura de Planificación Urbana y Rural del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Pedro de Huaca es la instancia administrativa competente para el proceso de regularización de excedentes o diferencias provenientes de errores de cálculo o medición objeto de este Título, quien conocerá y emitirá el informe respecto de la disminución de áreas por aperturas o ampliaciones viales; así como de los excedentes o diferencias productos de errores de cálculo o medición de superficies. La titularización en cambio lo realizará el Alcalde o Alcaldesa mediante Resolución Administrativa; y su respectiva protocolización e inscripción en el Registro de la Propiedad; actualización del catastro y del valor de la propiedad, dejando a salvo el derecho de terceros.

## TÍTULO II

### DE LAS FORMAS DE DETECCIÓN DE EXCEDENTES, REQUISITOS Y PROCEDIMIENTO

**Art. 25.- Formas de detección de excedentes:** El excedente de terreno se determinará en los siguientes casos:

- a) En el proceso de transferencia de desmembraciones, proyectos arquitectónicos, procedimiento administrativo, dominio de bienes, aprobación de urbanizaciones y/o en cualquier otro.
- b) Sin perjuicio de lo previsto en el literal anterior, la iniciativa para la legalización de excedentes objeto de este Título, podrá provenir de la parte interesada.

**Art. 26.- Requisitos.** - Los requisitos que deberán presentarse son los siguientes:

1. Solicitud dirigida al Alcalde o Alcaldesa;
2. Copia de cédula de ciudadanía y certificado de votación;
3. Copia del pago del impuesto predial del año en curso;
4. Certificado libre de gravámenes actualizado;
5. Levantamiento topográfico o planimétrico georreferenciado con dimensiones, identificando colindantes y representando el excedente.

6. Declaración juramentada notariada del solicitante, indicando no afectar a terceros.

**Art. 27.- Diferencias de Áreas.** - En el caso de detectar diferencias de terreno, es decir que exista menor superficie a la que consta en escrituras, se procederá a la rectificación del área que consta en el catastro en coordinación con Avalúos y Catastros y Planificación Urbana; con la implícita aceptación del propietario(a), luego de lo cual, la Autoridad Administrativa Competente o su Delegado, una vez verificada la superficie establecida en el catastro, emitirá la Resolución Administrativa de rectificación de linderos y medidas, adjuntando plano georeferenciado, la cual se protocolizará e inscribirá en el Registro de la Propiedad del cantón.

Es decir, que la superficie sea menor a la que consta en la escritura, siempre que supere el 10% para el sector urbano y el 15% en el sector rural, el valor a pagar por regular la diferencia en menos es de 20,00 dólares.

**Artículo 28.- Regularización de Excedentes y Diferencias en menos que no superan el Error Técnico Aceptable de medición;** Los excedentes y diferencias que no superen el Error Técnico Aceptable de Medición (ETAM), es decir, que no sobrepasen del 10% para el sector urbano y el 15% para el sector rural, se rectificarán y regularizarán a favor del propietario del lote que ha sido mal medido, tanto en Catastros como en el Registro de la Propiedad, únicamente con un informe técnico del titular del Departamento de Planificación o de quien haga sus veces.

**Artículo 29.- Regularización de excedentes que superan el Error Técnico Aceptable de Medición.** En el caso de excedentes de superficie que superen el Error Técnico Aceptable de Medición (ETAM) con relación al título de dominio, la Autoridad Administrativa Competente o su Delegado, emitirá la respectiva Resolución Administrativa de rectificación de la medición y avalúo del lote a ser regularizado.

Los actos de rectificación de superficies referidos en esta ordenanza constituirán justo título a favor de los administrados una vez que previo a los requisitos y procedimientos determinados en la ley hayan sido protocolizados e inscritos en el Registro de la Propiedad, dejando a salvo el derecho de terceros.

En caso de no coincidir el levantamiento presentado con la realidad del terreno se devolverá el trámite a la Ventanilla de Servicios Municipales.

Regularizar el área de terreno una vez que se determine que supera el error técnico aceptable de medición (ETAM), es decir: QUE SOBREPASE EN MÁS del 10% en área urbana y el 15% en área rural, tomando como base el avalúo comercial, se aplicará el avalúo del excedente en la siguiente tabla:

DESDE (USD)	HASTA (USD)	SBU
0.01	2000	8%
2000.01	5000	12%
5000.01	8000	16%
8000.01	11000	20%
11000.01	En adelante se cobrará el 20% de la SBU más el 1% por el exceso de este valor.	

**Art. 30.- Procedimiento.** - El flujo del procedimiento para la regularización de excedentes será el siguiente:

- a) La Ventanilla de Servicios Municipales receptorá y revisará el cumplimiento de todos y cada uno de los requisitos establecidos en el Art. 26 de esta ordenanza y coordinará con la Jefatura de Planificación Urbana y Rural, y la Jefatura de Avalúos y Catastros la fecha de inspección en caso de ser necesario.
- b) La Jefatura de Planificación Urbana y Rural con la Jefatura de Avalúos y catastros realizarán la inspección y determinarán:
  - La superficie del excedente.
  - El valor total de titularización del excedente.
- c) El avalúo del excedente a cobrar comprenderá únicamente el valor del terreno, información que constará en la orden de pago para que la Jefatura de Rentas genere el título de crédito correspondiente.
- d) Informe Técnico: Recibida la documentación, la Jefatura de Planificación Urbana y Rural, una vez verificado la existencia de excedentes o diferencia emitirá el informe respectivo. En caso de ser necesario delegará a la Jefatura de Avalúos y Catastros la inspección in situ para verificar la documentación presentada.
- e) Contenido del informe: El informe técnico contendrá específicamente el antecedente del predio sobre el cual se va a realizar el excedente, detallando fecha de otorgamiento de la escritura, fecha de inscripción, la superficie del excedente o disminución, con la indicación que debe marginarse en el título inicial, así como los documentos a protocolizarse y que sirvieron de base para este trámite.

- f) Una vez realizado el pago, el (la) usuario(a) presentará el documento original en la Jefatura de Avalúos y Catastros para que ésta solicite al Procurador o Procuradora Síndica como delegado(a) del Alcalde o Alcaldesa elabore la Resolución Administrativa de Titularización del excedente de terreno.
- g) Asesoría Jurídica elaborará y entregará la Resolución Administrativa de Titularización debidamente legalizada por la autoridad competente a la Jefatura de Avalúos y Catastros y al (la) usuario(a), para su posterior protocolización e inscripción en el Registro de la Propiedad.

**Artículo 31.- Resolución de Regularización de Excedentes o Diferencias de Área.-** La máxima autoridad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal San Pedro de Huaca resolverá en base al informe técnico – jurídico la existencia de excedentes o diferencias de áreas, en los mismos que se especificará el antecedente del predio sobre el cual se realizó la verificación del excedente o diferencia de área, detallando fecha de otorgamiento de la escritura, fecha de inscripción, la superficie del excedente, disminución o diferencia; y, ordenará la protocolización e inscripción en el Registro de la Propiedad. La protocolización e inscripción constituirá el justo título dejando a salvo el derecho de terceros.

El plazo para emitir la Resolución Administrativa, no excederá de 10 días de haber iniciado el trámite, mismo que puede prorrogarse por 5 días más, por causas debidamente justificadas e informadas al peticionario.

**Art. 32.- Forma de Pago.** - Los(as) beneficiarios(as) deberán pagar el valor establecido por la Jefatura de Avalúos y Catastros de **contado**; y,

### TÍTULO III

#### DE LAS PROHIBICIONES

**Art. 33.-** En ningún caso el (la) Registrador(a) de la Propiedad y Mercantil del Cantón San Pedro de Huaca inscribirá escrituras públicas que modifiquen el área del último título de dominio, sin que demuestre el usuario(a) que el proceso de legalización por excedente ha concluido.

Están exentos de esta prohibición, los establecidos en el Art. 22 literal c) de la presente ordenanza.

## CAPÍTULO IV

### ADJUDICACIONES FORZOSAS DE FAJAS LATERALES

**Art. 34.-** Se entiende por faja aquellas porciones de terreno que, por sus reducidas dimensiones, por ser provenientes de rellenos, regularización o apertura de vías, etc. no pueden soportar una construcción independiente, no ser funcional o útil, ni sea conveniente de acuerdo con las ordenanzas municipales mantenerlas como espacios verdes comunitarios.

**Art. 35.-** Las fajas municipales podrán ser adquiridas mediante el procedimiento de adjudicación forzosa y/o subasta pública, entre los propietarios de predios colindantes que por razones técnicas determine la Jefatura de Planificación Urbana y Rural.

**Art. 36.-** Las direcciones municipales que en el ejercicio de sus funciones identifiquen fajas de terreno que sean susceptibles de adjudicación forzosa y/o subasta pública, deberán informar y solicitar por escrito al Alcalde o Alcaldesa disponga el inicio del proceso correspondiente.

**Art. 37.- Proceso.** - Una vez identificada la faja de terreno, se iniciará el proceso que contendrá:

1. Informe de la Jefatura de Avalúos y Catastros según corresponda al área urbana o rural;
2. Informe de la Jefatura de Planificación Urbana y Rural

Los informes estarán dirigidos a Procuraduría Síndica para la elaboración del Acta de Adjudicación Forzosa y suscripción por parte del Alcalde o Alcaldesa.

**Art. 38.-** En caso de haber un(a) solo(a) propietario(a) colindante interesado(a), el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Pedro de Huaca adjudicará de manera directa a éste(a) y su precio será determinado de acuerdo con el avalúo catastral.

**Art. 39.-** Si no se presentare interés por parte de los(as) propietarios(as) colindantes, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Pedro de Huaca expedirá el respectivo título de crédito por un valor igual al de la base de la subasta a cargo del propietario(a) colindante que a su juicio sea el más llamado para adquirirla, valor que se cubrirá por la vía coactiva si se estimare necesario, sin que dicho propietario pueda rehusar el pago aunque alegare que no le interesa adquirir la mencionada faja.

**Art. 40.- Forma de pago.** - En todos los casos, el valor a cancelarse podrá realizarse hasta en seis meses mediante convenio de pago, debiéndose entregar el Acta de Adjudicación Forzosa protocolizada para su inscripción luego de realizado el último pago.

En el caso de propietarios(as) pertenecientes a grupos de atención prioritaria la municipalidad tomará medidas de acción positiva.

## **DISPOSICIONES GENERALES**

**Primera.** - Los predios ubicados en el área urbana y rural que no estén debidamente registrados en el catastro por desidia o desinterés de los(as) propietarios(as) o poseionarios(as), pasarán a tramitarse como propiedad municipal previa notificación en la prensa, por tres ocasiones y/o rotulación en el predio.

Para revertir o recuperar la propiedad, el(la) usuario(a) a más de seguir los procesos y demostrar legalmente su pertenencia, deberá cancelar los gastos incurridos por costos administrativos, rotulación, notificación, prensa, etc., con un recargo del 10% de los gastos incurridos.

**Segunda.-** Todo cuanto no se encuentre contemplado en la presente Ordenanza, estará a lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Código Civil y demás leyes conexas que sean aplicables y no se contrapongan.

**Tercera.-** Serán considerados como beneficiarios de la adjudicación de excedentes, los propietarios de los predios incursos en las disposiciones señaladas en el COOTAD.

**Cuarta .-** El nudo propietario, es decir, aquel que tiene solo la nuda propiedad, en razón de que el inmueble pesa un derecho de usufructo o de uso o habitación podrá ser beneficiario en la aplicación de esta ordenanza.

## **DISPOSICION DEROGATORIA**

**Unica.-** Quedan derogadas todas las disposiciones que se opongan a la presente Reforma de Ordenanza, sean éstas de igual o menor jerarquía. Se observarán y respetarán los derechos adquiridos y formas legítimas de adquirir el dominio.

## **DISPOSICION FINAL**

**ÚNICA.** - La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su publicación en su gaceta oficial, en el dominio web de la Institución y en el Registro Oficial.

Dado y firmado en la sala de sesiones de Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Pedro de Huaca, a los 28 días del mes de marzo.

Lic. Armando Paillacho M.  
**ALCALDE**

Abg. Adriana A. Benavides P.  
**SECRETARIA GENERAL**

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.** - La Secretaria General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Pedro de Huaca, certifica que la **REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA LOS PROCESOS DE TITULARIZACIÓN ADMINISTRATIVA PARA: INCORPORAR BIENES INMUEBLES VACANTES O MOSTRENCOS AL PATRIMONIO MUNICIPAL, PREDIOS URBANOS EN POSESIÓN DE PARTICULARES; REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES Y DIFERENCIAS DE ÁREAS DE TERRENO URBANO Y RURAL PROVENIENTES DE ERRORES DE CÁLCULO O MEDICIÓN; Y, ADJUDICACIONES FORZOSAS, PUBLICADA EN LA EDICIÓN ESPECIAL N° 1292, MIÉRCOLES 11 DE NOVIEMBRE DEL 2020**, fue discutida y aprobada en primer debate en sesión ordinaria del 6 de septiembre del 2021 y en segundo debate en sesión ordinaria del 28 de marzo del 2022 **CERTIFICO.** -

Abg. Adriana Amparo Benavides P.  
**SECRETARIA GENERAL DE CONCEJO**

**LA SECRETARIA GENERAL DE CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN PEDRO DE HUACA.**  
- Huaca, 30 de marzo del 2022. De conformidad a lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), remitió en digital y original la presente Reforma de Ordenanza ante el Señor Alcalde para su sanción y promulgación. **CÚMPLASE.**

Abg. Adriana Amparo Benavides P.  
**SECRETARIA GENERAL DE CONCEJO**

**ALCALDÍA DEL CANTÓN SAN PEDRO DE HUACA.**- A los 4 días del mes de abril del 2022.- **VISTOS.**- De acuerdo a lo que dispone el Art. 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), **SANCIONO** la **REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA LOS PROCESOS DE TITULARIZACIÓN ADMINISTRATIVA PARA: INCORPORAR BIENES INMUEBLES VACANTES O MOSTRENCOS AL PATRIMONIO MUNICIPAL, PREDIOS URBANOS EN POSESIÓN DE**

**PARTICULARES; REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES Y DIFERENCIAS DE ÁREAS DE TERRENO URBANO Y RURAL PROVENIENTES DE ERRORES DE CÁLCULO O MEDICIÓN; Y, ADJUDICACIONES FORZOSAS, PUBLICADA EN LA EDICIÓN ESPECIAL N° 1292, MIÉRCOLES 11 DE NOVIEMBRE DEL 2020;** y, se ordena su publicación en su gaceta oficial, en el dominio web de la institución y en el Registro Oficial.  
**EJECÚTESE**

Lic. Armando Paillacho M.  
**ALCALDE**

**CERTIFICADO.-** La Secretaría General de Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Pedro de Huaca, certifica que el Sr. Lic. Armando Paillacho Melo, Alcalde del Cantón San Pedro de Huaca, sancionó la Reforma a la Ordenanza que antecede el día de hoy 4 de abril del 2022. **CERTIFICO.-**

Abg. Adriana Amparo Benavides P.  
**SECRETARIA GENERAL DE CONCEJO**