

## **PROYECTO DE REFORMA A LA ORDENANZA QUE ESTABLECE EL ERROR TÉCNICO ACEPTABLE DE MEDICIÓN Y EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO PARA LA RECTIFICACIÓN Y REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE SUPERFICIES DE PROPIEDADES UBICADAS EN EL SECTOR URBANO Y RURAL DEL CANTÓN PUCARÁ**

### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

A partir de la entrada en vigencia del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se han establecido varias regulaciones destinadas a regular el uso del suelo, siendo una de ellas la facultad municipal para la regularización de excedentes y diferencias de áreas de terreno urbano y rural, provenientes de errores de medición, para lo cual, los gobiernos autónomos descentralizados deben expedir, mediante Ordenanza, la normativa que permita viabilizar dichas circunstancias. Por otro lado, se busca también que los datos de información catastral municipal estén acordes entre la documentación gráfica y la legal, es decir, entre el levantamiento georreferenciado de los predios y los títulos de propiedad debidamente registrados, brindando un grado de seguridad jurídica mayor a los/las propietarios/as de bienes inmuebles urbanos y rurales dentro de la jurisdicción del Cantón Pucará.

Que el presente proyecto de reforma al Art. 3 letra e) artículo 19, artículo 20 letra e) artículos 33 y 36, e incorporación de los artículos 37 y 38., que es evidente proponer esta reforma, por petición de los técnicos de Avalúos y Catastros en beneficio de los administrados del cantón Pucará,

En resumen, el presente proyecto busca determinar el ámbito de aplicación; siendo necesario y urgente, para entregar un instrumento en especial para la tabla de cobros por excedentes y/o diferencias de superficies por error de cabida.

### **EL I. CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN PUCARÁ CONSIDERANDO:**

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 31 señala: “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. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía”;

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 82 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, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 240 señala; “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, la Constitución de la República del Ecuador en el numeral 9 del artículo 264 señala que es competencia exclusiva del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 321 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, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en las letras b) y c) del artículo 54, 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;

Que, el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía Descentralización, establece las competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal, entre ellas, en la letra i) “Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales”;

Que, el artículo 481.1 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, (reformado mediante la Disposición Reformatoria Segunda de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, expedida en el Suplemento del Registro Oficial 711 de 14 de marzo de 2016), señala: “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, es responsabilidad de Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pucará, como parte de su gestión sobre el espacio territorial, planificar e impulsar el desarrollo físico del cantón y sus áreas urbana y rural; definir normas generales sobre la generación, uso y mantenimiento de la información gráfica del territorio;

Que, es indispensable solucionar la situación de aquellos bienes inmuebles urbanos y rurales cuyas superficies difieren de la realidad física actual con el área que consta en la escritura o certificado de gravámenes, por errores de medición o falta de precisión de los términos en la celebración de los instrumentos de transferencia de dominio;

Que, la regularización de área de predios contribuye notablemente a una actualización eficiente del catastro en función de la realidad, guardando concordancia con la documentación gráfica y legal del predio, esto es, entre el levantamiento georeferenciado del predio y el respectivo título de propiedad, otorgando en consecuencia una mayor seguridad jurídica a los propietarios de bienes inmuebles urbanos o rurales situados en el cantón Pucará; y,

En ejercicio de la facultad que le confiere el artículo 240 de la Constitución de la República, en concordancia con la letra a) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

### EXPIDE:

## LA PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA QUE ESTABLECE EL ERROR TÉCNICO ACEPTABLE DE MEDICIÓN Y EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO PARA LA RECTIFICACIÓN Y REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE SUPERFICIES DE PROPIEDADES UBICADAS EN EL SECTOR URBANO Y RURAL DEL CANTÓN PUCARÁ

### TÍTULO I GENERALIDADES

**Artículo 1.- Objeto.** - La presente Ordenanza tiene por objeto establecer el error técnico aceptable de medición y el procedimiento administrativo para la regularización y rectificación de excedentes o diferencias de superficies de propiedades ubicadas en el sector urbano y rural del cantón Pucará, con el fin de ordenar el territorio y otorgar seguridad jurídica a los propietarios de terrenos.

**Artículo 2.- Ámbito.** - Esta Ordenanza tiene aplicación dentro de la circunscripción territorial del cantón Pucará.

**Artículo 3.- Competencia:** Tendrán competencia de facilitar el proceso de regularización de excedentes o diferencias, dentro de la jurisdicción del cantón Pucará, la Dirección de Planificación y Proyectos, en coordinación con la Jefatura de Avalúos y Catastros y Procuraduría Síndica, quienes conocerán y emitirán los informes respectivos, mismos que servirán de base para la resolución administrativa de la máxima autoridad o su delegado, y su respectiva protocolización en cualquier Notaría Pública e inscripción en el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Pucará, actualización del catastro y del valor de la propiedad, dejando a salvo las acciones legales que pueden tener los particulares.

**Artículo 4.- Definiciones.** - Para una mejor aplicación de la presente normativa se establecen las siguientes definiciones:

- a) Error técnico de medición o cálculo: Es la incongruencia, o variación que existe entre las medidas y superficie reales y verdaderas que tiene un predio, y las descritas o determinadas en su título de dominio debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad del cantón Pucará.
- b) Excedentes. - Son aquellas superficies que forman parte de terrenos de propiedad privada 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 a petición de parte.

- c) Diferencias. - Se entiende por diferencias, aquel faltante entre la superficie constante en el título de la propiedad y la última medición realizada en predios con linderos consolidados.
- d) linderos consolidados. - Son aquellos que se encuentran singularizados en el título de propiedad y que son susceptibles de verificación con elementos físicos permanentes que delimitan el predio, como muros, cerramientos y similares, carreteras, caminos y vías de cualquier orden; o elementos naturales como quebradas, taludes, espejos de agua o cualquier otro accidente geográfico.
- e) Predios con título inscrito: Son los bienes inmuebles que pertenecen a las personas naturales o jurídicas de derecho público o privado, quienes ostentan un título de dominio legalmente inscrito en el Registro de la Propiedad del cantón Pucará.
- f) Regularización: Es el proceso administrativo mediante el cual, el GAD Municipal del cantón Pucará, regula el excedente o diferencia de superficie y/o dimensiones existentes entre lo establecido en el título de dominio, y la realidad material o física del bien inmueble, producido por una equivocación de medición o cálculo.
- g) Cuerpo Cierto: Es todo terreno que ostenta un título de dominio inscrito, en el que no se encuentra determinado ni sus dimensiones de linderos, ni su superficie. Los terrenos que se encuentren determinados en solares, cuadras, parcelas, serán considerados cuerpos ciertos, por no ser unidades de medida oficial.
- h) Cabida o superficie: Es la extensión, tamaño o porción que tiene un cuerpo de terreno.

## **TÍTULO II ERROR TÉCNICO ACEPTABLE DE MEDICIÓN, EXCEDENTES O DIFERENCIAS**

### **CAPÍTULO I**

#### **ERROR TÉCNICO ACEPTABLE DE MEDICIÓN**

**Artículo 5.- Error técnico aceptable de medición (ETAM).** - El error técnico establecido por el GAD Municipal de Pucará son los siguientes: Para los predios ubicados en suelo urbano, se considerará como error técnico aceptable de medición, un valor igual o menor al diez por ciento (10%) de la variación existente entre la superficie de la escritura y la última medición realizada. Para los predios ubicados en suelo rural, se considerará como error técnico aceptable de medición, un valor igual o menor al veinte por ciento (20%) de la variación existente entre la superficie de la escritura y la última medición realizada.

**Artículo 6.- De las propiedades que no superen el error técnico de medición:** Aquellos predios en los que la Jefatura de Avalúos y Catastros determine que no superan el error técnico de medición ETAM, podrán realizar el traspaso de dominio directamente sin requerir del proceso de regularización. De no realizarse un acto traslativo de dominio, el interesado podrá regularizar su superficie de conformidad a los requisitos, normativas y procedimientos establecidos en esta ordenanza y con la respectiva Resolución Administrativa.

## CAPÍTULO II PRESUNCIÓN Y CAUSAS DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS

**Artículo 7.- Presunción de excedente o diferencia.** - Se presume la existencia de excedente o diferencia en cualquiera de los siguientes casos:

- a) Cuando en el título de propiedad no se hubiere 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 que se hubiere comparado el título de dominio con el área que conste en el catastro; y,
- b) Cuando en el procedimiento de liquidación de tributos por la transferencia de dominio o cualquier otro trámite que realice el propietario de un terreno en alguna Dependencia Municipal, se detectare variación en la superficie del mismo. La presunción de excedente o diferencia, puede ser desvirtuada a través de una inspección solicitada por el administrado y practicada por la Jefatura de Avalúos y Catastros.

**Artículo 8.- De los predios:** Cuando se detecte el excedente o diferencia en un inmueble se procederá a su regularización; para su subdivisión, fraccionamiento, partición extrajudicial, unificación de lotes, restructuración de lotes o declaratoria de propiedad horizontal; previo al inicio dicho proceso se deberá actuar de acuerdo a la presente ordenanza y su procedimiento correspondiente.

**Artículo 9.- De los predios sin superficie o dimensiones:** Aquellos predios en cuyo título de transferencia de dominio no conste la superficie del terreno; el título lo señale como cuerpo cierto; no dispongan de dimensiones en sus linderos o estos difieran con los reales, se procederá a su rectificación en el título de dominio de acuerdo al formulario establecido para el trámite correspondiente.

**Artículo 10.- Causas de excedentes o diferencias.** - Las causas de la existencia de excedentes o diferencias de áreas de terreno pueden ser las siguientes:

- a) Error en la medición y/o en el cálculo de la superficie del terreno;
- b) Imprecisión de datos referidos a dimensiones de linderos y/o área (cabida) del predio en el título de dominio;
- c) Error desde su origen en el replanteo y en la posesión física, área y medidas que actualmente tiene el lote de terreno; y,
- d) Por levantamientos topográficos y/o planimétricos inexactos.

**Artículo 11.- Determinación de linderos.** - Para la determinación de los linderos se podrán considerar tanto los elementos físicos permanentes existentes en el predio, como muros, cerramientos y similares; elementos naturales existentes, como quebradas, taludes, espejos de agua o cualquier otro accidente geográfico.

**Artículo 12.- Presunción de bien mostrenco.** - A partir de la fecha en la que la Dependencia Municipal detecte y determine la existencia del excedente, a la superficie de terreno que comprenda dicho excedente se le aplicará la presunción legal de bien mostrenco, para efectos de su adjudicación vía resolución de la autoridad administrativa competente.

**Artículo 13.- Autoridad administrativa competente.** - El Alcalde o Alcaldesa del Cantón Pucará, es la autoridad administrativa competente para el proceso de regularización de excedentes o disminuciones provenientes de errores de medición, previos informes técnicos.

### CAPÍTULO III

#### IMPROCEDENCIA DE REGULARIZACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA

**Artículo 14.- Improcedencia de regularización por vía administrativa.** - No procede la regularización por vía administrativa en los siguientes casos:

- a) Cuando en el título de propiedad no conste definida la superficie del terreno ni los linderos que permitan realizar su cálculo, o que dicha superficie no se desprenda del historial de dominio constante en el certificado otorgado por el Registro de la Propiedad;
- b) En caso de que la diferencia de área sea producto de la apertura de vías públicas aprobadas y ejecutadas por instituciones públicas;
- c) Al tratarse de derechos y acciones, cuando no se justifique que las mismas constituyen la totalidad del terreno;
- d) Si el título de dominio ha sido otorgado por el EX IERAC, EX INDA o la Subsecretaría de Tierras y Reforma Agraria, serán resueltas por la misma

Autoridad que la otorgó o a la que actualmente ejerza esas funciones.

- e) Cuando el juez, mediante sentencia determine la superficie en la que se determine la cabida real del predio, justificando de esta manera la superficie real, misma situación se sujetarán en los casos que deriven de mediación o arbitraje;
- f) En los casos cuya titularidad esté en litigio o cuando existan varias personas que aleguen el derecho legal de la totalidad o parte del predio;
- g) Cuando provengan de fraccionamientos, lotizaciones, particiones, o declaratorias de propiedad horizontal; estos deberán administrarse de conformidad al artículo 474 del COOTAD.

**Artículo 15.- Excepciones a los casos de improcedencia.** - En el caso de excedentes o diferencias en terrenos de propiedad de instituciones públicas o empresas públicas, de no contar con área o superficie definida en el título de dominio, ésta se regularizará en base a la superficie del histórico catastral. Al tratarse de terrenos sobre los cuales se hallen edificados bienes pertenecientes al Patrimonio Cultural del Estado que tengan linderos consolidados pero que no cuenten con superficie determinada en el título de propiedad, ésta podrá desprenderse del histórico catastral, del historial de dominio o de las respectivas fichas de registro, inventario o acto de declaratoria de bien patrimonial. La causal prevista en el literal e) del artículo precedente no será aplicable al tratarse de predios de propiedad de Instituciones del Estado, Empresas Públicas, o respecto de bienes pertenecientes al Patrimonio Cultural del Estado que tengan linderos consolidados, o si el bien a regularizar será objeto de declaratoria de utilidad pública por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pucará.

### TÍTULO III PROCEDIMIENTO

#### CAPÍTULO I ÓRGANO ADMINISTRATIVO Y CONDICIÓN PREVIA

**Artículo 16.- Órgano Administrativo competente.** - La Dirección de Planificación y Proyectos, a través de la Jefatura de Avalúos y Catastros, es el órgano administrativo competente para tramitar el procedimiento de regularización de excedentes o diferencias provenientes de errores de medición.

**Artículo 17.- Condición previa.** - Antes de iniciar el trámite de regularización por excedentes o diferencias, el predio debe cumplir con las siguientes condicionantes:

- a) Título de dominio del terreno con singularización de linderos;
- b) Área del terreno y/o dimensiones de los linderos en el título de dominio y/o

- Linderos físicos consolidados; y,
- c) La titularidad del predio no debe estar en disputa, esto es, en litigio de dominio.

## CAPÍTULO II PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN

**Artículo 18.- Variación del área de terreno dentro del ETAM.** - Cuando la variación del área de terreno se encuentra dentro del error técnico aceptable de medición (ETAM), establecido en esta Ordenanza, no se iniciará ningún procedimiento de regularización, manteniéndose el área que consta en el título de dominio. En los trámites de fraccionamiento (habilitación de suelo), edificación o cualquier intervención que requiera autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pucará, la Dirección de Planificación y Proyectos por medio de la Jefatura de Avalúos y Catastros, informará que la variación se encuentra dentro del ETAM, particular que obligatoriamente constará en la autorización.

**Artículo 19. De la iniciativa del procedimiento de regularización.** - La iniciativa para la regularización administrativa de excedentes o diferencias de superficie y dimensiones de predios ubicados dentro de la circunscripción territorial del cantón Pucará, podrá provenir de oficio por interés del GAD Municipal o cualquier institución pública, o a petición de parte interesada, en concordancia con lo establecido en el Código Orgánico Administrativo, de la siguiente manera:

- a) **Solicitud de oficio.** - Cuando la iniciativa sea de oficio, el Departamento de Avalúos y Catastros, procederá conforme a lo establecido en la presente ordenanza. Se notificará al interesado/a del bien inmueble objeto de regularización, para que, en el término de 30 días, presente la información necesaria para la sustanciación del procedimiento.
- b) **Solicitud a petición de parte.** - toda persona que tenga interés en esta regularización deberá presentar la solicitud de acuerdo a lo establecido en esta ordenanza.

Si la documentación presentada en la solicitud, no cumple con los requerimientos, tiene falencias o inconsistencias, se notificará a la persona interesada para que, en el término de diez días, subsane lo requerido, de conformidad con lo establecido en el COA, advirtiéndole que, de no hacerlo dentro del tiempo establecido, se bloqueará todo movimiento catastral en relación al terreno hasta cuando subsane la omisión. Reunidos los requisitos

por parte del administrado, se procederá conforme a las disposiciones contenidas en la Sección I del Capítulo II del Título III de la presente Ordenanza.

De no cumplir con lo solicitado en el término señalado, se entenderá como desistimiento y se procederá con el archivo mediante resolución administrativa.

- c) Actuación de la Administración en caso de presunción de excedente o diferencia.-** En el caso de que cualquier Unidad Administrativa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pucará, en el cumplimiento de sus funciones, detecte excedente o diferencia de un terreno, remitirá el expediente a la Jefatura de Avalúos y Catastros, dependencia que luego de verificar la documentación, notificar por una sola vez al propietario informándole que la presunción de excedente o diferencia constituye un obstáculo para continuar con su trámite; y, adjuntando el expediente, dispondrá que dentro del término máximo de treinta días, cumpliendo con los requisitos de la presente ordenanza, inicie el procedimiento de regularización

**Artículo 20.- Requisitos.** - para iniciar el trámite de regularización de excedentes o diferencias, deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Solicitud de Trámite
- b) Formulario para la regularización y rectificación de excedentes o diferencias de medidas;
- c) Copia de la cédula del propietario; nombramiento en el caso de comparecer como representante de personas jurídicas; y, original o copia certificada del respectivo poder tratándose de mandatarios;
- d) Certificado de Gravamen actualizado con historial de dominio emitido por el Registro de la Propiedad del cantón Pucará;
- e) Copia de la escritura o título de propiedad;
- f) Señalar los nombres completos de los propietarios de los predios colindantes, así como también la dirección para notificaciones de los mismos. Si no existe colaboración de parte de los colindantes del predio, tal situación deberá ser expuesta tanto en la solicitud, como en la declaración juramentada.

**Declaración juramentada expresa en la que se indique:**

- f.1. Que no existe controversia alguna en cuanto a los linderos del predio objeto de regularización, y que asume la responsabilidad civil y penal por toda la

información que declara y presenta, y que en caso de regularizarse el excedente o diferencia de superficie y/o medición del predio, aquello no exime de todas las afectaciones actuales o futuras que puede tener el predio resultante de la planificación y el ordenamiento territorial del GAD Municipal del cantón Pucará y de las limitaciones de su uso; y, que liberan de responsabilidad al GAD Municipal del cantón Pucará, por el acto de regularización.

f.2. En la declaración juramentada, se insertará como documentos habilitantes, el título escriturario de dominio, y el levantamiento planimétrico debidamente georreferenciado del predio objeto del trámite.

- g) Copia del pago del Impuesto Predial, del año en curso;
- h) Certificado de no adeudar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pucará;
- i) Planimetría georeferenciada en coordenadas UTM WGS84, zona 17 latitud sur, suscrita por un profesional de la Arquitectura, Ingeniería Civil o afín a la materia, que cuente con título inscrito en la SENESCYT, en la que conste: linderos anteriores y actuales; dimensiones legibles; cuadro de linderos; cuadro de coordenadas. En los predios que tengan una superficie igual o mayor a diez mil metros cuadrados (10.000m<sup>2</sup>), para la elaboración de la planimetría se utilizará equipos de precisión; Fotografías a color del predio que permitan identificar los linderos (mínimo 4);
- j) Archivo digital de la planimetría (CD); y,
- k) Informe de afecciones del predio
- l) Pago de la tasa por inspección
- m) Pago de tasa de trámite administrativo
- n) Las personas jurídicas deberán adjuntar, además: copia del RUC, copia de cédula del representante legal y copia certificada de su nombramiento debidamente registrado en la institución que corresponda.
- o) Señalar, correo electrónico y número telefónico para efectos de comunicación y notificaciones.
- p) Copia de la posesión efectiva en caso de herederos, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Pucará.

En el caso de excedentes o diferencias en terrenos de propiedad de instituciones públicas o empresas públicas, de no contar con superficie definida en el título de dominio se acompañará el histórico catastral del terreno. Al tratarse de bienes pertenecientes al Patrimonio Cultural del Estado que tengan linderos consolidados pero que no cuenten con superficie determinada en el título de propiedad, se acompañará copias del histórico catastral, historial de dominio, ficha de registro, de

inventario o del acto de declaratoria de bien patrimonial, según corresponda, de la cual se desprenda la superficie del terreno.

**Artículo 21.- Control de Requisitos.** - El personal técnico de la Jefatura de avalúos y Catastros designado, revisarán el cumplimiento de los requisitos y que la petición no se enmarque en los casos de improcedencia de regularización previstos en esta Ordenanza. Si faltaren requisitos o se encontrare dentro de los casos de improcedencia devolverá el expediente al interesado.

**Artículo 22.- Inspección e Informe Técnico.** - La Jefatura de Avalúos y Catastros, una vez que ha verificado el cumplimiento de los requisitos, inspeccionará el terreno a ser regularizado a fin de comprobar la existencia de linderos consolidados y contrastar con la documentación e información consignada en la planimetría presentada por el propietario.

De existir inconsistencias emitirá el correspondiente informe de observaciones que será puesto en conocimiento del administrado a fin de que subsanadas las mismas se proceda a su reingreso; caso contrario, se emitirá el respectivo informe técnico favorable, debidamente revisado y aprobado por quienes ejerzan las funciones de la Jefatura de Avalúos y Catastros, así como de Director de Planificación y Proyectos.

**Artículo 23.- Resolución.** - El Alcalde o su delegado, una vez que haya recibido el informe técnico favorable de la Jefatura de Avalúos y Catastros, emitirá la Resolución de Regularización estableciendo el área real del predio.

**Artículo 24.- Protocolización e inscripción.** - El administrado tendrá el plazo de 45 días contados a partir de la expedición de la Resolución para protocolizarla en cualquier Notaría e inscribirla en el Registro de la Propiedad del Cantón Pucará. Si no lo hace dentro del plazo señalado, la vigencia de la misma se suspenderá y sólo podrá levantarse tal suspensión por disposición del Alcalde en función del informe que para el efecto emita la Jefatura de Avalúos y Catastros.

**Artículo 25.- Prohibición de inscripción.** - En ningún caso el Registrador de la Propiedad, inscribirá escrituras públicas que modifiquen el área del último título de dominio, sin que se demuestre por parte de la o el administrado que el procedimiento de regularización por excedente o diferencia ha concluido, o a su vez el correspondiente proceso judicial en los casos que corresponda.

**Artículo 26.- Rectificación en el catastro.** - Una vez que la Resolución se encuentre inscrita, el administrado entregará una copia de la Resolución con la razón de inscripción en la Jefatura de Avalúos y Catastros a fin de que se proceda a su inmediata rectificación catastral.

## SECCIÓN II

### PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN POR INICIATIVA DE LA ADMINISTRACIÓN

**Artículo 27.- Regularización y rectificación de terrenos de propiedad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pucará.-** En caso de excedentes o diferencias en terrenos de propiedad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pucará, la Jefatura de Avalúos y Catastros realizará el levantamiento planimétrico e informe técnico correspondiente, en función de los cuales el Alcalde o su delegado emitirá la Resolución de Regularización, la cual será inscrita en el Registro de la Propiedad. Una vez inscrita se rectificará la superficie en el catastro municipal.

**Artículo 28.- Regularización y rectificación de terrenos previo a la declaratoria de utilidad pública o interés social.-** Cuando el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pucará requiera declarar de utilidad pública o interés social terrenos para ejecutar planes de desarrollo social, propiciar programas de urbanización y de vivienda de interés social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, y en dichos terrenos se hubiere detectado variación en el área respecto del título de propiedad, la Administración regulará y rectificará el área conforme a las disposiciones de esta sección.

**Artículo 29.- Notificación de inicio del procedimiento de regularización.-** Detectado el excedente o diferencia, la Dirección de Procuraduría Síndica notificará al propietario en el domicilio que conste en el catastro municipal y a costas del administrado, publicará por una sola vez en un periódico de la ciudad el inicio del procedimiento de regularización, además de la publicación en la cartelera municipal y páginas virtuales oficiales, a fin de que el propietario o cualquier persona que se considere afectada por dicha regularización pueda ejercer sus derechos dentro del término de 30 días siguientes a la notificación.

**Artículo 30.- Informe técnico.** - Transcurrido el término señalado en el inciso anterior, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pucará a través de la Jefatura de Avalúos y Catastros, recopilará la documentación indispensable y procederá a realizar el levantamiento planimétrico del predio, emitiendo el respectivo informe técnico en el término de 30 días.

**Artículo 31.- Informe Jurídico:** Este será emitido por Procuraduría Síndica una vez que se haya revisado la legalidad de todos los documentos constantes en el expediente administrativo, en el término máximo de 30 días.

**Artículo 32.- Resolución de Regularización.** - El Alcalde o su delegado emitirá la Resolución de Regularización en base al informe técnico favorable recibido,

regularizando el área del predio, y disponiendo su protocolización e inscripción en el Registro de la Propiedad, y su notificación al propietario para los fines legales pertinentes.

**Artículo 33.- Recurso de Apelación.** - En caso de impugnación de la Resolución ésta será interpuesta y resuelta de conformidad a lo dispuesto en el Código Orgánico Organización Territorial Autonomía y Descentralización y el CODIGO ORGÁNICO ADMINISTRATIVO.

**Artículo 34.- Rectificación del área en el catastro.** - Una vez inscrita la Resolución de Regularización, la Jefatura de Avalúos y Catastros procederá a rectificar el área del inmueble en el catastro, informando al Alcalde de manera inmediata de este particular a fin de que prosiga con el trámite de declaratoria de utilidad pública o interés social.

**Artículo 35.- Pago de tasas por regularización desde la iniciativa de la Administración.** - Las tasas que correspondan pagarse por el procedimiento de regularización serán descontadas del valor a cancelarse por concepto de indemnización dentro del trámite de declaratoria de utilidad pública o interés social.

### SECCIÓN III DE LAS TASAS

**Artículo 36.- De la Tasa.** – se aplicará el valor establecido en la tabla que se detalla a continuación, y será el sustento para el cobro en la regularización de excedentes y/o diferencias de cabida, área urbana o rural, para la fijación se considerará por la diferencia o la totalidad de área.

RANGO DE EXCEDENTE O DIFERENCIA (m2)			
DESDE	HASTA	SBU	VALOR
0	1.000	20%	85.00
1.001	5.000	40%	170.00
5.001	10.000	60%	255.00
10.001	50.000	80%	340.00
50.001	100.000	100%	425.00
100.001	150.000	150%	637.50
150.001	200.000	200%	850.00

200.001	500.000	300%	1.275.00
500.001	1.000.000	400%	1.700.00
1.000.001	EN ADELANTE	500%	2.125.00

**Artículo 37. De la oposición al proceso de regularización.** - En caso de existir oposición al procedimiento administrativo de regularización por parte de algún colindante, se procederá con el archivo del trámite, dejando a salvo las acciones legales que puedan emprender las partes en la vía jurisdiccional.

**Artículo 38. Remisión a la Fiscalía por declaraciones falsas.** - De existir falsedad sobre los hechos declarados por los peticionarios bajo juramento, se procederá al archivo del expediente, y se remitirá la documentación a la Fiscalía General de Estado, para los fines pertinentes.

### DISPOSICIONES GENERALES

**PRIMERA.-** Deróguense los artículos 36 al 40 del título: Lotes, Fajas o Excedentes y artículos 41 al Art. 45 del título: Planimetrías Urbanas y Rurales de la "Ordenanza para Regularizar las Urbanizaciones y Fraccionamientos del Suelo Urbano y Rural del Cantón Pucará".

### DISPOSICIÓN TRANSITORIA

**PRIMERA.-** Los procedimientos que se hubieren iniciado solo con el ingreso de la solicitud respectiva antes de la vigencia de la presente Ordenanza se desarrollarán y continuarán de conformidad a las disposiciones contenidas en esta Ordenanza y en acorde a lo establecido en el artículo 481.1 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente hasta su culminación.

**SEGUNDA.-** La Dirección de Planificación y Proyectos a través de la Jefatura de Avalúos y Catastros, una vez sancionada la presente Ordenanza, elaborará el formulario para la presentación de la petición de regularización y rectificación por excedentes o diferencias, en un término no superior a 15 días.

**TERCERA.-** Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 19 de la presente Ordenanza, hasta cuando se implemente, a través de la herramienta informática el cruce de información entre la Jefatura de Avalúos y Catastros y el Registro de la Propiedad, el titular de esta última, informará cada 30 días al Jefe de Avalúos y Catastros respecto de las Resoluciones de Regularización que en dicho período se hubieren inscrito en el Registro a su cargo.

**DISPOSICIÓN FINAL** La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su publicación en el Registro Oficial.

Dado en la ciudad de Pucará a los 12 días del mes de julio de dos mil veintidós.

Sr. Luis Yáñez Cedillo  
**ALCALDE DE PUCARÁ**

Ab. Daisy Bustamante  
**SECRETARIA DE CONCEJO**

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN:** Certifico que “LA PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA QUE ESTABLECE EL ERROR TÉCNICO ACEPTABLE DE MEDICIÓN Y EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO PARA LA RECTIFICACIÓN Y REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE SUPERFICIES DE PROPIEDADES UBICADAS EN EL SECTOR URBANO Y RURAL DEL CANTÓN PUCARÁ.” fue conocida, discutida y aprobada por el Ilustre Concejo Cantonal en PRIMER DEBATE en la sesión ordinaria del día martes 05 de julio del año dos mil veintidós y en SEGUNDO DEBATE, en sesión ordinaria del día martes 12 de julio del año dos mil veintidós. Lo Certifico.

Ab. Daisy Bustamante  
**SECRETARIA DE CONCEJO**

**ALCALDIA DE PUCARÁ**, a los veinte días del mes de julio del año 2022.- a las 09h27.- De conformidad al Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente, y una vez que se ha cumplido con las disposiciones legales, SANCIONO “**LA PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA QUE ESTABLECE EL ERROR TÉCNICO ACEPTABLE DE MEDICIÓN Y EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO PARA LA RECTIFICACIÓN Y REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE SUPERFICIES DE PROPIEDADES UBICADAS EN EL SECTOR URBANO Y RURAL DEL CANTÓN PUCARÁ.**”

Ejecútese y publíquese. -

Sr. Luis Yánez Cedillo  
**ALCALDE DE PUCARÁ**

Proveyó el decreto que antecede el señor Luis Rodrigo Yánez Cedillo, Alcalde de Pucará, a los veinte días del mes de julio del año 2022.- Lo Certifico.-

Ab. Daisy Bustamante  
**SECRETARIA DE CONCEJO**