



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
DEL CANTÓN PUERTO LÓPEZ



EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PUERTO LÓPEZ

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en su Artículo 264, numeral 1, manifiesta: Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, el numeral 9, indica: Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales. Y numeral 14, inciso segundo, establece: En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas cantonales.

Que, el Artículo 66 numeral 26 de la Constitución de la República del Ecuador establece: El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas.

Que, el Artículo 481.1 del COOTAD, señala: 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, los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos expedirán la ordenanza para regular la forma de adjudicación y precio a pagar tomando como referencia el avalúo catastral y las condiciones socio económicas del propietario del lote principal. Que el literal c) del artículo 54 del COOTAD, manifiesta que el GADM de Puerto López: Establecerá el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales.

Que, es indispensable dar una solución a los propietarios de bienes inmuebles urbanos y rurales cuyas superficies que constan en escrituras difieren de la realidad física actual, por errores que arrastran desde la celebración de los instrumentos de

SECRETARÍA GENERAL

Avenida Machalilla, sector norte diagonal al Terminal Terrestre
sssantana@puertolopez.gob.ec
+593 99 1001111
www.puertolopez.gob.ec



Javier Pincay
ALCALDE



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
DEL CANTÓN PUERTO LÓPEZ



transferencia de la propiedad o el inicio de los procesos de lotización, urbanización o conformación de las áreas de terreno con fines habitacionales.

Que, los excedentes o diferencias de áreas de terreno no devienen únicamente de error de medición, sino de la falta de precisión de los términos en los que convinieron las partes realizar las transferencias de dominio de bienes inmuebles.

Que, la precisión de los resultados de toda medición puede verse afectada por factores naturales, causados por variaciones meteorológicas; instrumentales, que obedecen a la imperfección de los instrumentos de medición; o, personales, derivados de las limitaciones de quien realiza la medición.

Que, es necesario adecuar las normas establecidas con las realidades que se presentan al momento de su aplicación, con el fin de atender en forma oportuna y adecuada los requerimientos de los propietarios; y, El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; que determina el literal a) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en concordancia con el artículo 322 del mismo cuerpo legal. En uso de sus atribuciones legales:

EXPIDE:

LA ORDENANZA QUE REGULA LA ADJUDICACIÓN DE EXCEDENTES EN PREDIOS URBANOS O RURALES DEL CANTÓN PUERTO LÓPEZ

TÍTULO I FINALIDAD Y OBJETO

Artículo 1.- OBJETO.- La presente Ordenanza regula el proceso de adjudicación de excedentes en predios con linderos consolidados, en los términos del Artículo 481.1 del COOTAD.

Artículo 2.- DEFINICIONES.- Se entiende por excedentes o diferencias provenientes de errores de medición, 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 posterior, practicada por autoridad competente, o planimetría georeferenciada presentada por el solicitante, o cualquier otra causa que genere estas diferencias.

TÍTULO II PROCEDIMIENTO

Artículo 3.- DETERMINACIÓN DE LINDEROS.- Para la determinación de los linderos se deberá contar con un certificado historiado y linderado del Registro de la

SECRETARÍA GENERAL

Avenida Machalilla, sector norte diagonal al Terminal Terrestre
sssantana@puertolopez.gob.ec
+593 99 1001111
www.puertolopez.gob.ec



Javier Pincoay
ALCALDE



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
DEL CANTÓN PUERTO LÓPEZ



Propiedad; además 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 4.- AUTORIDAD ADMINISTRATIVA COMPETENTE.- La Dirección de Planificación, a través de la Jefatura de Avalúos y Catastros, es la autoridad administrativa competente para el proceso de regularización de excedentes o disminuciones provenientes de errores de medición.

Artículo 5.- PROCEDIMIENTO.- Determinado el excedente vía resolución administrativa, emitida por la autoridad administrativa competente si hubiere sido objeto de apelación, se seguirá el siguiente procedimiento:

5.1.- Iniciativa.- La iniciativa para la regularización de excedentes o disminuciones podrá provenir directamente del propietario o de oficio, a través de la autoridad administrativa competente. En caso de que la iniciativa provenga del propietario, el trámite iniciará ante la Jefatura de Avalúos y Catastros con la presentación del formulario de solicitud acompañado de los requisitos documentales establecidos en dicho formulario, específicamente aquellos que acrediten lo siguiente:

- a) La identificación y representación del solicitante;
- b) La propiedad del inmueble de que se trate;
- c) Encontrarse al día en el cumplimiento de obligaciones con la Municipalidad;
- d) Levantamiento planimétrico georreferenciado del terreno o Levantamiento topográfico realizado por un profesional en la materia sea este Ingeniero Civil o Arquitecto debidamente registrado en la Senescyt, donde conste sus medidas y linderos según la escritura y la realidad del terreno identificando área de excedente en el gráfico.

5.2.- Notificación.- Cuando a juicio de la Municipalidad se requiera proceder a la regularización de excedentes o disminuciones, la iniciativa de la regularización le corresponde a la Dirección de Planificación en conjunto con la Jefatura de Avalúos y Catastros, que deberá notificar previamente al propietario para que sea éste, quien inicie el proceso. En caso de negativa expresado de ausencia de respuesta en el término de quince días, se notificará con el inicio del expediente de oficio, para lo cual se requerirá al propietario la presentación de la información técnica de sustento. Para efectos de notificación colectiva a los propietarios y sin perjuicio de realizar la misma en sus domicilios conocidos, podrá notificárseles en forma colectiva por la prensa, a través de tres publicaciones en uno de los diarios de mayor circulación del cantón Puerto López.

5.3.- Informe Previo.- Previamente a la resolución, se elaborará un informe de obligatoria expedición, dentro del procedimiento de regularización de excedentes a iniciativa del GAD de Puerto López, a través de la Dirección de Planificación que certificará el Departamento de Avalúos y Catastros.

SECRETARÍA GENERAL

Avenida Machalilla, sector norte diagonal al Terminal Terrestre
sssantana@puertolopez.gob.ec
+593 99 1001111
www.puertolopez.gob.ec



Javier Pincay
ALCALDE



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
DEL CANTÓN PUERTO LÓPEZ



1. La superficie del excedente o disminución será determinada o corroborada por la Dirección de Planificación;
2. El Departamento de Avalúos y Catastro emitirá el valor del metro cuadrado de terreno, se lo considerará de acuerdo al precio que consta en el Avalúo Catastral;
3. El Departamento de Avalúos y Catastro emitirá el valor del precio de adjudicación del excedente, de conformidad con lo previsto en esta Ordenanza.
4. El aumento o reducción del valor del terreno se lo considerará por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes.
5. Para el caso de disminuciones, en el informe constará solamente el requisito establecido en el numeral 1. del presente artículo.

Artículo 6.- RESOLUCIÓN DE LA AUTORIDAD ADMINISTRATIVA COMPETENTE.- aplicando el art. 481.1 del COOTAD y en base a los informes técnicos favorables o no favorables el concejo municipal, tomarán las siguientes resoluciones:

6.1.- Para efectos de la regularización de excedentes o diferencias, la Autoridad Administrativa Competente emitirá la correspondiente resolución, la cual dispondrá la Adjudicación de los excedentes. En este caso, la resolución emitida por la Autoridad Administrativa Competente constituirá el documento habilitante para la adjudicación del excedente del predio.

6.2.- Expedida la resolución, se emitirán los títulos de crédito correspondientes por el valor de la tasa por servicios y trámites administrativos, que en este caso será equivalente al 5% del salario básico unificado, en caso de que no supere el Error Técnico Aceptable de Medición. El peticionario asume responsabilidad civil o penal en caso de inducir engaño al municipio causando perjuicio a terceros. Sobre la resolución de adjudicación se podrá interponer las acciones pertinentes según lo que establece el COOTAD y demás leyes conexas.

Artículo 7.- ERROR TÉCNICO.- El error técnico aceptable de medición en sus siglas (ETAM) se fijará así:

- a) Predios urbanos: Cinco por ciento (5 %).
- b) Predios rústicos: Diez por ciento (10%).

Artículo 8.- DESCUENTOS.- Por tratarse de iniciativa del propietario, y garantizando el derecho a la propiedad, al valor del precio de adjudicación del excedente constante

SECRETARÍA GENERAL

Avenida Machalilla, sector norte diagonal al Terminal Terrestre
sssantana@puertolopez.gob.ec
+593 99 1001111
www.puertolopez.gob.ec



Javier Pincay
ALCALDE



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
DEL CANTÓN PUERTO LÓPEZ



en el informe respectivo se aplicará la siguiente tabla de descuentos:

Rangos	Valores de precios de Adjudicación por excedentes de terrenos		Descuento	% a pagar
	Desde	Hasta		
1	\$ 1,00	\$ 10.000,00	95	5
2	\$ 10.001,00	\$ 20.000,00	90	10
3	\$ 20.001,00	\$ 30.000,00	85	15
4	\$ 30.001,00	\$ 50.000,00	80	20
5	\$ 50.001,00	\$ 100.000,00	75	25
6	\$ 100.001,00	\$ en adelante	60	40

El valor del precio a pagar por adjudicación del excedente no podrá superar el valor de \$ 100.000.00. dólares americanos

Artículo 9.- CONDICIÓN DEL TÍTULO DE PROPIEDAD.- Solo podrán ser adjudicados los excedentes o diferencias de áreas, que tengan como antecedente título de dominio debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad.

Ámbito y supuestos de no sujeción.

1. El presente Título establece el régimen administrativo de la regularización de excedentes o diferencias de áreas de terreno urbano y rural, provenientes de errores de medición, con el fin de ordenar el territorio y otorgar la seguridad jurídica a los propietarios de bienes inmuebles urbanos y rurales.
2. No se aplicará el presente Título:
 - 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 historia del dominio, de conformidad con el certificado otorgado por el Registrador de la Propiedad del cantón Puerto López; y
 - b) no estar afectando terreno de las comunas existentes, áreas protegidas en el cantón Puerto López; o,
 - c) Cuando el error o defecto pueda ser corregido por las partes contractuales mediante una aclaratoria o rectificatoria de la escritura pública, según corresponda, siempre que la corrección se justifique en los antecedentes de historia del dominio del inmueble.

SECRETARÍA GENERAL

Avenida Machalilla, sector norte diagonal al Terminal Terrestre
sssantana@puertolopez.gob.ec
+593 99 1001111
www.puertolopez.gob.ec



Javier Pincay
ALCALDE



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
DEL CANTÓN PUERTO LÓPEZ



Artículo 10.- INSCRIPCIÓN DE LA RESOLUCIÓN DE ADJUDICACIÓN.- La resolución de adjudicación servirá de justo título, el beneficiario/a, quien procederá a protocolizarla en una Notaría e inscribirla en el Registro de la Propiedad del Cantón.

Artículo 11.- CATASTRO DE LOS TERRENOS.- Al momento de expedir la resolución de adjudicación, la Jefatura de Avalúos y Catastros procederá a registrar este hecho y actualizar los datos correspondientes sobre del bien inmueble siempre y cuando se cumpla con todos los procedimientos correspondientes con la respectiva presentación de la nueva escritura ya rectificadas y debidamente inscrita en el registro de Propiedad del Cantón.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- Quedarán exentas del pago las Instituciones del sector público.

SEGUNDA.- Adicional a lo establecido en la tabla de descuentos de la presente ordenanza, las personas de la tercera edad y personas con discapacidad debidamente justificada, se beneficiarán de los descuentos establecidos en las leyes correspondientes.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- La Dirección Financiera Municipal dispondrá de los fondos necesarios para la difusión, instrumentación y ejecución de la presente ordenanza, gestión que la realizará en coordinación con el departamento de Comunicación.

SEGUNDA.- Encárguese a la Dirección de Planificación en conjunto con la Jefatura de Avalúos y Catastros la implementación, elaboración de formularios y aplicativos informáticos para la correcta aplicación de la presente ordenanza.

TERCERA.- Todos los trámites de adjudicación de excedentes en predios urbanos o rurales del cantón Puerto López que se encuentran pendientes en las diferentes dependencias municipales, se someterán a lo dispuesto en la presente ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción y de su publicación en la página WEB de la institución.

SECRETARÍA GENERAL

Avenida Machalilla, sector norte diagonal al Terminal Terrestre
sssantana@puertolopez.gob.ec
+593 99 1001111
www.puertolopez.gob.ec




Javier Pincay
ALCALDE



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
DEL CANTÓN PUERTO LÓPEZ



Dada y firmada en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Puerto López, a los nueve días del mes de enero del año dos mil veinte.


Econ. Jhonny Javier Pincay Chancay
**ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL
DEL CANTÓN PUERTO LOPEZ**


Ab. Santiago Sergio Santana Bailón
**SECRETARIO DEL GAD MUNICIPAL
DEL CANTÓN PUERTO LOPEZ (e)**

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.- Certifico que la ordenanza precedente fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Puerto López, en dos sesiones de concejo ordinarias: realizada el día trece de diciembre de dos mil diecinueve y nueve de enero de dos mil veinte.

Puerto López, 09 de enero de 2020.


Ab. Santiago Sergio Santana Bailón
**SECRETARIO GENERAL DEL GAD
MUNICIPAL DEL CANTÓN PUERTO LOPEZ (e)**

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PUERTO LOPEZ.- En la Ciudad de Puerto López, a los nueve días del mes de enero del año dos mil veinte, de conformidad con lo preceptuado en el inciso cuarto del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito el original y copias de la presente ordenanza al señor Alcalde, para su sanción y promulgación.


Ab. Santiago Sergio Santana Bailón
**SECRETARIO GENERAL DEL GAD
MUNICIPAL DEL CANTÓN PUERTO LÓPEZ (e)**

ALCALDIA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PUERTO LOPEZ.- En la Ciudad de Puerto López, a los nueve días del mes de enero del año dos mil veinte, de conformidad con lo establecido en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y por cuanto a la presente ordenanza se le ha dado el trámite y legal correspondiente y está acorde con las disposiciones Constitucionales y Leyes de nuestra república, sanciono la presente ordenanza Municipal, por Secretaría General cúmplase con lo previsto en el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

SECRETARÍA GENERAL

Avenida Machalilla, sector norte diagonal al Terminal Terrestre
sssantana@puertolopez.gob.ec
+593 99 1001111
www.puertolopez.gob.ec




ALCALDE



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
DEL CANTÓN PUERTO LÓPEZ




Econ. Jhonny Javier Pincay Chancay
**ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL
DEL CANTÓN PUERTO LOPEZ**

Proveyó y sancionó la presente ordenanza el Economista Jhonny Javier Pincay Chancay, en su condición de Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Puerto López, el nueve de enero del año dos mil veinte.


Ab. Santiago Sergio Santana Bailón
**SECRETARIO GENERAL DEL GAD
MUNICIPAL DEL CANTÓN PUERTO LÓPEZ (e)**

SECRETARÍA GENERAL

Avenida Machalilla, sector norte diagonal al Terminal Terrestre
sssantana@puertolopez.gob.ec
+593 99 1001111
www.puertolopez.gob.ec




ALCALDE