

**EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAU SÍ.****CONSIDERANDO:**

Que, el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador dispone: Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica;

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 31 dispone: 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, el artículo 66 numeral 26 de la Constitución de la República establece: Se reconoce y garantizará a las personas: 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 240 de la Constitución de la República del Ecuador establece que: *“Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales...”*,

Que, el numeral 9 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador establece: *“Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley...”. Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;*

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

Que, el artículo 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala: Facultad normativa.- Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales, concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial;

Que, el artículo 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. Estarán integrados por las funciones de participación ciudadana; legislación y fiscalización; y, ejecutivas previstas en este Código, para el ejercicio de las funciones y competencias que le corresponden”*;

Que, el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece las competencias de los gobiernos autónomos descentralizados municipales entre otras: Literal b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; Literal i) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

Que, el artículo 57 literal a), del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala: Atribuciones del concejo municipal.- Al concejo municipal le corresponde. 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, el artículo 172 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala: *“Ingresos propios de la gestión.- Los gobiernos autónomos descentralizados regional, provincial, metropolitano y municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas...”*;

Que, el artículo 481.1 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Agregado por el artículo 43 de la Ley S/N, Registro Oficial N° 166, del 21 de enero de 2014; y, reformado por la Disposición Reformativa Segunda de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, publicada en el Registro Oficial Suplemento N° 711 del 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 rectifican y regularizan a favor del propietario del lote que ha sido mal medido, dejando a salvo el derecho de terceros perjudicados. El Gobierno Autónomo Descentralizado distrital o municipal establecerá mediante ordenanza el error técnico aceptable de medición y el procedimiento de regularización. Si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. Situación que se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, la misma que se*

protocolizará e inscribirá en el respectivo registro de la propiedad. Para la aplicación de la presente normativa, se entiende por diferencias el faltante entre la superficie constante en el título de propiedad y la última medición realizada. El Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano de oficio o a petición de parte realizará la rectificación y regularización correspondiente, dejando a salvo las acciones legales que pueden tener los particulares. El registrador de la propiedad, para los casos establecidos en el anterior y presente artículo, procederá a inscribir los actos administrativos de rectificación y regularización de excedentes y diferencias, documentos que constituyen justo título, dejando a salvo los derechos que pueden tener terceros perjudicados.”;

Que, el artículo 599 del Código Civil, señala que: *“El dominio, que se llama también propiedad, es un derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad”;*

Que, el artículo 17 del Código Orgánico Administrativo determina: *“Principio de buena fe.- Se presume que los servidores públicos y las personas mantienen un comportamiento legal y adecuado en el ejercicio de sus competencias, derechos y deberes”;*

Que, el numeral 10 del artículo 3 de la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos dispone: *“...Responsabilidad sobre la información.- La veracidad y autenticidad de la información proporcionada por las y los administrados en la gestión de trámites administrativos es de su exclusiva responsabilidad...”;*

Que, es necesario establecer las disposiciones y procedimientos, para regular la inexistencia de áreas en los predios de propiedad privada cuando existen linderos definidos, pero no se pueda establecer el área;

Que, el Concejo Municipal del cantón Alausí expidió la Ordenanza para Regularización de Superficies de Terrenos en las Zonas Urbanas y Rurales del Cantón Alausí, con fecha 19 de julio del 2021;

Por las consideraciones expuestas y en uso de las facultades establecidas en la Constitución de la República del Ecuador, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y la ley, este Concejo Municipal expide la siguiente:

ORDENANZA QUE REFORMA A LA ORDENANZA PARA REGULARIZACIÓN DE SUPERFICIES DE TERRENOS EN LAS ZONAS URBANAS Y RURALES DEL CANTÓN ALAUSÍ.

Art. 1.- En el artículo 1 de la Ordenanza denominado del objetivo, elimínese la palabra escrita.

Art. 2.- En el artículo 2 de la Ordenanza, del ámbito de aplicación y excepciones, sustitúyase el literal c) por lo siguiente: c) Para la regularización de la totalidad de acciones y derechos de una propiedad, exceptuándose cuando comparezca todos los propietarios de acciones y derechos o uno de ellos en beneficio de todos, siempre y cuando no perjudique a terceros.

El literal j) sustitúyase por lo siguiente: j) Cuando sea producto de la apertura de vías públicas aprobadas y ejecutadas por las instituciones competentes.

Elimínese el literal b) del artículo 2 de la Ordenanza.

Art. 3.- Sustitúyase el artículo 4 de la Ordenanza por lo siguiente: Error técnico aceptable de medición ETAM.- El error técnico aceptable de medición ETAM, será del 10% para zona urbana y rural, y estará dado en función de la superficie del lote de terreno proveniente de la última medición realizada y comparada con la superficie que consta en el título de dominio.

Art. 4.- En el artículo 5, sustitúyase la tabla sobre Margen máximo regularización por excedente o diferencia, por la siguiente:

JURISDICCIÓN	RANGO DE SUPERFICIES (M2)	PORCENTAJE MÁXIMO A REGULARIZAR (%)
URBANA	Indistinto	100
RURAL	≤ 10000	100
	> 10000 ≤ 100000	80
	> 100000 ≤ 1000000	60
	> 1000000 ≤ 10000000	40
	> 10000000 ≤ 100000000	20

Art. 5.- En el artículo 10 de la Ordenanza sustitúyase los literales f), g) i), y j) por lo siguiente:

- f) Certificado de no adeudar al Municipio, en caso de ingresar varios trámites servirán copias simples siempre y cuando estén vigentes.
- g) Certificado de gravamen actualizado con historial de dominio a la fecha de ingreso de la solicitud, y no caducará mientras dure el trámite.
- i) Levantamiento planimétrico geo-referenciado en físico y digital en el formato preestablecido por la Dirección de Planificación, Sistema SIRGAS Ecuador, representando las construcciones habitables, realizada y suscrita por un profesional afín a la materia; en la que conste cuadro de ubicación, cuadro de coordenadas UTM,

cuadro de áreas, terreno, escritura, excedente/diferencia y bloques de construcciones existentes, dimensiones dos decimales, identificando linderos determinados en la escritura y los actuales con dimensiones, versión 2004.

- j) Para la regularización de excedentes se presentara la declaración juramentada de no afectación a terceros por uno de los cónyuges o uno de los herederos en representación de todos.

Art. 6.- En el artículo 11 de la Ordenanza sustitúyase los literales b) y c), por lo siguiente:

- b) La Unidad de Control Urbano y Rural una vez que ha verificado el cumplimiento de los requisitos, en el caso de excedentes, solicitará a la Unidad de Avalúos y Catastros realizar la inspección respectiva al terreno a ser regularizado con presencia del propietario del inmueble. La inspección tendrá como fin verificar el área y medidas de los respectivos linderos y las construcciones; de esta diligencia se dejará constancia en el informe de inspección de área-linderos-avalúo, en el que también constará el nuevo avalúo del bien.

En las diferencias de área la inspección se realizará en el caso que los linderos del lote de terreno presentado no puedan ser verificados en oficina, con los insumos cartográficos que posee la misma.

- c) En el caso de no coincidir el levantamiento presentado con la realidad del terreno y el título de dominio, los técnicos emitirán un informe con observaciones, y devolverán el trámite al administrado a fin que subsane las mismas y proceda a su reingreso a la Unidad de Avalúos y Catastros. Si el administrado no reingresará el trámite en el plazo de 30 días tendrá que volver a actualizar la documentación para volver a presentar, esto es el certificado de gravamen y certificado de no adeudar.

Art. 7.- En el artículo 16 de la Ordenanza sustitúyase los literales f), g) y h), por lo siguiente:

- f) Certificado de no adeudar al Municipio, en caso de ingresar varios trámites, servirán copias simples siempre y cuando estén vigentes.
- g) Certificado de gravamen actualizado con historial de dominio a la fecha de ingreso de la solicitud, y no caducará mientras dure el trámite.
- h) Levantamiento planimétrico geo-referenciado en físico y digital en el formato preestablecido por la Dirección de Planificación, Sistema SIRGAS Ecuador, representando las construcciones habitables, realizada y suscrita por un profesional afín a la materia; en la que conste cuadro de ubicación, cuadro de coordenadas UTM, cuadro de áreas, terreno, escritura y bloques de construcciones existentes, dimensiones dos decimales, identificando linderos determinados en la escritura y los actuales con metros, versión 2004.

Art. 8.- En el artículo 22 de la Ordenanza sustitúyase los literales f), g) h) y j), por el siguiente texto:

- f) Certificado de no adeudar al Municipio, en caso de ingresar varios trámites servirán copias simples siempre y cuando estén vigentes.
- g) Certificado de gravamen actualizado con historial de dominio a la fecha de ingreso de la solicitud, y no caducará mientras dure el trámite.
- h) Levantamiento planimétrico geo-referenciado en físico y digital en el formato preestablecido por la Dirección de Planificación, Sistema SIRGAS Ecuador, representando construcciones habitables, realizada y suscrita por un profesional afín a la materia; en la que conste cuadro de ubicación, cuadro de coordenadas UTM, cuadro de áreas, terreno, escritura, excedente/diferencia y bloques de construcciones existentes, dimensiones con dos decimales, identificando linderos determinados en la escritura y los actuales con metros, versión 2004.
- j) Para la regularización de inexistencia de áreas se presentará la declaración juramentada de no afectación a terceros por uno de los cónyuges o uno de los herederos en representación de todos.

Art. 9.- En el artículo 23 de la Ordenanza sustitúyase el literal c) por lo siguiente:

- c) En el caso de no coincidir el levantamiento presentado con la realidad del terreno y el título de dominio, los técnicos emitirán un informe con observaciones, y devolverán el trámite al administrado a fin que subsane las mismas y proceda a su reingreso a la Unidad de Avalúos y Catastros. Si el administrado no reingresará el trámite en el plazo de 30 días tendrá que volver a actualizar la documentación para volver a presentar, esto es el certificado de gravamen y certificado de no adeudar.

Art. 10.- Incrementétese la disposición general séptima por lo siguiente: **SÉPTIMA.-** Se regularizará los inmuebles que consten en testamentos y posesiones efectivas en las que no consten los linderos consolidados, previo inspección in situ, acta de colindantes e informe favorable del concejo municipal.

DISPOSICIÓN FINAL

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

Dado y firmado en el cantón Alausí, a los 15 días del mes de febrero de 2022.

Ing. Aurio Rodrigo Rea Yanes
ALCALDE DEL CANTÓN ALAU SÍ

Abg. Cristian Fernando Ramos Cepeda
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL

CERTIFICACIÓN: Ab. Cristian Fernando Ramos Cepeda, Secretario del Concejo Municipal del cantón Alausí, certifico que la ORDENANZA QUE REFORMA A LA ORDENANZA PARA REGULARIZACIÓN DE SUPERFICIES DE TERRENOS EN LAS ZONAS URBANAS Y RURALES DEL CANTÓN ALAU SÍ, fue analizada, discutida y aprobada en primer debate, en sesión extraordinaria de concejo municipal, el día jueves 3 de febrero de 2022, y, en segundo debate en sesión ordinaria, el día martes 15 de febrero de 2022.

Alausí, 15 de febrero de 2022.

Ab. Cristian Fernando Ramos Cepeda.
**SECRETARIO DE CONCEJO DEL GOBIERNO
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAU SÍ.**

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAU SÍ. Alausí, lunes 21 de febrero del 2022. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 322 y 324, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, sanciono y dispongo la promulgación de la ORDENANZA QUE REFORMA A LA ORDENANZA PARA REGULARIZACIÓN DE SUPERFICIES DE TERRENOS EN LAS ZONAS URBANAS Y RURALES DEL CANTÓN ALAU SÍ, en el Registro Oficial y en la Página web institucional.

Ing. Aurio Rodrigo Rea Yanes.
**ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAU SÍ.**

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL. Alausí, lunes 21 de febrero del 2022, sancionó, firmó y ordenó la promulgación de la presente Ordenanza, el Ing. Aurio Rodrigo Rea Yanes Alcalde del cantón Alausí. Lo Certifico.

Ab. Cristian Fernando Ramos Cepeda.

**SECRETARIO DE CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAU SÍ.**