

Considerando:

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. 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 COOTAD establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales son personas jurídicas de derecho público, con autonomía política, administrativa y financiera;

Que, el Art. 54 literales a) y c) del COOTAD entre las funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal establecen: el promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal y establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico;

Que, el Art. 55 literal b) del COOTAD 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. 481 del COOTAD, establece: “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.

Que, el Art. 481.1 del COOTAD, establece: “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 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.

Que, en el Registro Oficial No. 588 del 16 de septiembre del 2015, se publica la Ordenanza que regula los procesos de titularización administrativa para: incorporar bienes inmuebles mostrencos al patrimonio municipal, predios urbanos en posesión de particulares. Regularización de excedentes o diferencias de áreas de terreno urbano y rural provenientes de errores de cálculo o medición y adjudicaciones forzosas.

Que, en el Capítulo II, Art. 17 de la Ordenanza que regula los procesos de titularización administrativa para: incorporar bienes inmuebles mostrencos al patrimonio municipal, predios urbanos en posesión de particulares. Regularización de excedentes o diferencias de áreas de terreno urbano y rural provenientes de errores de cálculo o medición y adjudicaciones forzosas, establece: “El presente capítulo establece el régimen administrativo de la regularización de excedentes o diferencias de áreas de terreno urbano y rural en el cantón Espejo, provenientes de errores de cálculo o medición; con el fin de ordenar el territorio y otorgar seguridad jurídica de sus bienes inmuebles al propietario”.

Que, el Art. 19 de la ordenanza ibídem, establece en el numeral “2. Los excedentes a los que se refiere el inciso final del Art. 481.1 del COOTAD, serán adjudicados por la municipalidad al propietario del lote que ha sido mal medido, cobrándole al precio del mercado, siempre y cuando el error de cálculo y medición sea superior al 10% 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.

Esta venta deberá ser instrumentada mediante escritura pública e inscrita en el Registro de la Propiedad de conformidad con los Art. 702 y 1740 del Código Civil.

Que, en el Registro Oficial No. 711 del 14 de marzo del 2016, se publica la Ley Orgánica de Tierras Rural y Territorios Ancestrales, en la que en sus disposiciones Reformatorias PRIMERA, SEGUNDA Y TERCERA, se reforma al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD.

Que, es deber de la municipalidad del cantón Espejo 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 Espejo, 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 terreno con fines habitacionales;

En uso de las facultades que le confiere el Art. 264 numeral 2 de la Constitución de República del Ecuador y los artículos 7, 56 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 MOSTRENCOS AL PATRIMONIO MUNICIPAL, PREDIOS
URBANOS EN POSESIÓN DE PARTICULARES. REGULARIZACIÓN DE
EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS DE TERRENO URBANO Y RURAL
PROVENIENTES DE ERRORES DE CÁLCULO O MEDICIÓN Y
ADJUDICACIONES FORZOSAS.***

Art. 1.- En el numeral 1 del Art. 19 **CONSIDERACIONES TÉCNICAS Y LEGALES:** agréguese el siguiente inciso:

El porcentaje del margen de error en excedente o diferencia será el 5% de la superficie constante en el título de propiedad.

Art. 2.- En el Art. 19 **CONSIDERACIONES TÉCNICAS Y LEGALES:** sustitúyase el numeral 2 por el siguiente:

“2.- Si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la ordenanza, 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 de Espejo, la misma que se protocolizará e inscribirá en el respectivo registro de la propiedad del cantón Espejo de conformidad al Art. 702 del Código Civil”.

Art. 3.- Sustitúyase el Art. 25 por el siguiente:

“**Art. 25.- PROCEDIMIENTO.-** El flujo del procedimiento para la regularización de

excedentes, será el siguiente:

- a) Secretaría General, receptorá y revisará el cumplimiento de todos y cada uno de los requisitos establecidos en el Art. 24 de esta ordenanza y coordinará con la Jefatura de Avalúos y Catastros la fecha de inspección en caso de ser necesario.
- b) La Jefatura de Avalúos y Catastros realizará la inspección y determinará:
 - La superficie del excedente.
 - En caso de no coincidir el levantamiento presentado con la realidad del terreno, se devolverá el trámite a la Secretaría General.
- c) Una vez establecido el excedente, la Jefatura de Avalúos y Catastros solicitará al Procurador (a) Síndico (a), elaborará el proyecto de Resolución de Adjudicación del excedente de terreno.
- d) El Procurador (a) Síndico (a) entregará a la Dirección de Avalúos y Catastros y al usuario (a) la Resolución de Adjudicación suscrita por la máxima Autoridad Municipal.”

Art. 4.- Sustitúyase el Art. 26 por el siguiente:

“**Art. 26.-** La Resolución de Adjudicación, el usuario procederá a su protocolización y posterior inscripción en el Registro de la Propiedad del Cantón Espejo, de lo que entregará copia simple a Secretaría General.”

DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza entrará en vigencia, luego de su aprobación por parte del concejo municipal y sancionada por ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Espejo, a partir de su promulgación, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, Gaceta Oficial y Pagina web Institucional, de acuerdo a lo que establece los Arts. 322 y 324, del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

Dada y firmada en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Espejo, a los 23 días del mes de marzo del 2016.



Prof. Lenin Carrera López.

ALCALDE DEL CANTÓN ESPEJO



Ab. Luis Alfredo Yapú.

SECRETARIO GENERAL (E) DEL GADM-E



CERTIFICO.- Que, **“LA REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA LOS PROCESOS DE TITULARIZACIÓN ADMINISTRATIVA PARA: INCORPORAR BIENES INMUEBLES MOSTRENCOS AL PATRIMONIO MUNICIPAL, PREDIOS URBANOS EN POSESIÓN DE PARTICULARES. REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS DE TERRENO URBANO Y RURAL PROVENIENTES DE ERRORES DE CÁLCULO O MEDICIÓN Y ADJUDICACIONES**

FORZOSAS”, fue conocida, debatida, discutida y aprobada por el concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Espejo, en Sesiones Ordinarias de Concejo realizadas el 18 y 23 de marzo del 2016, respectivamente.




Ab. Luis Alfredo Yapú.

El Ángel, 24 de marzo, 2016.

SECRETARIO GENERAL (E) DEL GADM-E

Ab. Luis Alfredo Yapú, Secretario General (e) del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Espejo.- El Ángel, a los 31 días del mes de marzo del 2016; siendo las 11:00, en atención a lo que dispone el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización en el Art. 322 y al haberse aprobado **“LA REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA LOS PROCESOS DE TITULARIZACIÓN ADMINISTRATIVA PARA: INCORPORAR BIENES INMUEBLES MOSTRENCOS AL PATRIMONIO MUNICIPAL, PREDIOS URBANOS EN POSESIÓN DE PARTICULARES. REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS DE TERRENO URBANO Y RURAL PROVENIENTES DE ERRORES DE CÁLCULO O MEDICIÓN Y ADJUDICACIONES FORZOSAS”**, remito a consideración de usted señor Alcalde del Cantón Espejo, para que proceda a su sanción y aprobación.




Ab. Luis Alfredo Yapú.

SECRETARIO GENERAL (E) DEL GADM-E

ALCALDIA DEL CANTÓN ESPEJO.- El Ángel, 31 de marzo del 2016, 11H: 15.
VISTOS.- Avoco conocimiento de la presente **REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA LOS PROCESOS DE TITULARIZACIÓN ADMINISTRATIVA PARA: INCORPORAR BIENES INMUEBLES MOSTRENCOS AL PATRIMONIO MUNICIPAL, PREDIOS URBANOS EN POSESIÓN DE PARTICULARES. REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS DE TERRENO URBANO Y RURAL PROVENIENTES DE ERRORES DE CÁLCULO O MEDICIÓN Y ADJUDICACIONES FORZOSAS**, en lo principal y al amparo a lo que dispone el Art. 322, del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.- SANCIONO la presente ordenanza a fin de que se ejecute desde esta misma fecha 31 de marzo, 2016.- y ordeno su publicación de conformidad en lo establecido en el Art. 324, del COOTAD, en vista de haberse cumplido los trámites legales.- Notifíquese.-


Prof. Lenin Carrera López

ALCALDE DEL CANTÓN ESPEJO



Dictó y firmó la providencia que antecede el Prof. Lenin Carrera López, Alcalde del Cantón Espejo, en la ciudad de El Ángel, a los 31 días del mes de febrero del dos mil diez y seis a las 11:15.- CERTIFICO.-



Ab. Luis Alfredo Yapú.

SECRETARIO GENERAL (E) DEL GADM-E