

ORDENANZA No GADMCPQ-2023-49

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN PUERTO QUITO

CONSIDERANDO:

Que, es función primordial del GAD Municipal establecer 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 de acuerdo a lo previsto en el Art. 54, literal c) del COOTAD

Que, en materia de Planeación y Urbanismo al GAD Municipal le compete regular las normas que permitan una eficaz aplicación de los preceptos legales establecidos en el Art. 55 , literal a) del COOTAD,

Que, la Ordenanza de Aprobación y Control de Construcciones de edificaciones dentro de las zonas urbanas del cantón Puerto Quito, en su artículo 4 señala: "...En los casos en los que en el título de propiedad no se hubiera 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 propiedad con el área que conste en el levantamiento Planimétrico revisado por la Unidad de Avalúos y Catastros, se presumirá que se trata de excedente o disminución, cuya regularización debe sujetarse a la Ordenanza existente para el efecto, siempre que tal excedente o diferencia supere los márgenes de tolerancia que se expresan a continuación: a.- Para predios urbanos, cabecera cantonal y centros poblados definidos en el PDOT se consideraran un margen de tolerancia de hasta el tres por ciento (3%) de la superficie total del predio que conste en el título de propiedad; b.- Para predios rurales, se considerará un margen de tolerancia de hasta el cinco por ciento (5%) de la superficie total del predio que conste en el título de propiedad".

Que el Art. 481.1 del COOTAD establece. - "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”.

En uso de las atribuciones establecidos en el At. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

Expide la siguiente:

ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA QUE REGULA LA APROBACIÓN DE PLANOS Y GESTION Y CONTROL DE EDIFICACIONES, FRACCIONAMIENTOS DE SUELO, REGIMEN EN PROPIEDAD HORIZONTAL Y SANCIONES EN EL CANTON PUERTO QUITO.

CAPITULO I

PROCESO DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE SUPERFICIES QUE SUPEREN EL MARGEN DE ERROR TÉCNICO ADMISIBLE, AGREGUENSE A CONTINUACION DEL ART. 4 LOS SIGUIENTES:

Art. Innumerado 1.- Objeto del procedimiento. - Los excedentes o diferencias de terrenos sean urbanos o rurales que superen el Error Técnico Admisible de Medición se regularizarán mediante el correspondiente acto administrativo; el cual constará debidamente especificado en resolución administrativa que para el efecto emita la máxima autoridad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Puerto Quito.

Este acto administrativo deberá ser protocolizado y conforme determina la ley; debe realizar obligatoriamente el trámite correspondiente de inscripción y marginación en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Puerto Quito.

Art. Innumerado 2.- Requisitos, Procedimiento y tasas administrativas. - En estos casos se observarán los siguientes requisitos y procedimiento:

1.- REQUISITOS:

Requisitos para regularización de excedentes y diferencias de superficies que superen el Error Técnico Admisible de Medición:

- a) Solicitud dirigida al señor/a Alcalde/sa de del GAD Municipal del Cantón Puerto Quito debidamente firmada por el propietario o todos los copropietarios o representante legal con poder general o especial vigente.
- b) Copia de la cédula de ciudadanía de los solicitantes.
- c) Copia de título de propiedad (escritura).
- d) Certificado del Registro de la propiedad con historial de dominio y/o ventas.
- e) Certificado de no adeudar al Municipio de los solicitantes.
- f) Declaración juramentada que contenga lo siguiente:
 - 1) No tener conflictos con los colindantes del terreno a regularizarse.
 - 2) Que el predio que se somete a este procedimiento administrativo no se encuentra en litigio;
 - 3). Que el predio que se somete a este procedimiento administrativo no se encuentra ubicado en zonas de protección ambiental ni en zona de riesgo;
 - 4). Que con la solicitud de este procedimiento no se afecta derechos de terceros o del Estado ni de la Municipalidad; y,
 - 5). Que deslinda de cualquier responsabilidad a todos los funcionarios del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Puerto Quito.
- g) Copia del Impuesto predial del año en que se realiza el trámite.
- h) Planimetría General de la Propiedad donde indique técnicamente la superficie contenida en el título de Propiedad y el Excedente a regularizarse, con respaldo digital del levantamiento planimétrico en CD, sistema de coordenada geográficas WGS 84., en una lámina Formato A3, y, tres ejemplares de la planimetría donde se indique únicamente el excedente a ser regularizado; en caso de faltante de superficie se presentará tres planimetrías en formato A3 con la superficie real de la propiedad; e,
- i) Pago de la tasa por servicios técnicos y administrativos que corresponda.

2. PPROCEDIMIENTO:

El procedimiento será el siguiente:

- a) El usuario ingresará la solicitud conjuntamente con la documentación necesaria a través de Secretaria de Alcaldía; una vez revisado por la máxima autoridad del GAD Municipal, remitirá a la Dirección de Planificación.

b) La Dirección de Planificación, a través de la Unidad de Topografía y/o Geógrafo/a responsable del área técnica, comprobará que la información técnica presentada en el expediente sea la constante físicamente en el sitio o predio sujeto de la regularización; una vez constatado el proceso en campo, emitirá informe técnico al Director de Planificación.

c) Con el informe técnico emitido por la Unidad de Topografía y/o Geógrafo/a responsable del área técnica, El Director de Planificación emitirá el respectivo informe de factibilidad conjuntamente con la documentación de soporte, se remite a la Dirección Jurídica para la elaboración de la Resolución Administrativa de regularización del dominio del excedente y/o diferencia; la cual legalizará el señor/a Alcalde/sa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Puerto Quito.

d) Una vez legalizada la resolución administrativa de regularización de la superficie excedente y/o diferencia, se procederá a la notificación al usuario a través de Secretaria General, se entregará los ejemplares necesarios a los beneficiarios, dicha Resolución servirá de justo título de propiedad, el o los solicitantes, procederán a actualizar la ficha catastral y el pago de impuesto predial, y solicitarán un certificado de avalúos de excedentes a regularizarse;

e) La resolución administrativa de excedentes y/o diferencias, deberán ser Protocolizada en una notaría pública, e inscrita en el Registro de la Propiedad de Puerto Quito.

VALOR DEL TERRENO. -

Art. Innumerado 3.- Con la resolución donde autoriza la legalización de los excedentes del bien inmueble, el Secretario General notificará a la Unidad de Rentas para que proceda a emitir el título de crédito por concepto del valor de la superficie excedente del terreno, tomando como base el registrado en el catastro municipal. El mismo que corresponde al **4.9%** del avalúo catastral del excedente.

Art. Innumerado 4.- En el caso de que las propiedades a regularizar excedente o faltante de Propiedad sean instituciones Públicas del estado, Quedan Exentos del Pago por concepto del valor de terreno.

TASAS

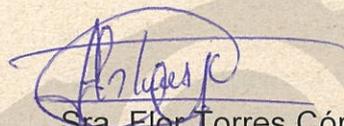
Art. Innumerado 5.- Por concepto de Inspección que realizara la Unidad de Topografía y/o Geógrafo/a responsable del área técnica de planificación, el o los solicitantes deberán pagar el valor de 10,00 dólares por hectárea; pero que en ningún caso este servicio se pagara menos de 10,00 dólares americanos.

Art. Innumerado 6.- Aprobación de planimetría, la contemplada en el Art. 4, 5 y 6 de la Ordenanza que establece el cobro de tasas por servicios técnicos y administrativos en el Cantón Puerto Quito.

Art. Innumerado 7.- Por concepto de Inscripción y marginación en el Registro de la Propiedad se deberá pagar el valor establecido en la respectiva Ordenanza que rige esta materia.

Art. Innumerado 8.- La presente Ordenanza reformativa entrará en vigencia una vez que sea aprobada por el Concejo Municipal y publicada en el Registro Oficial.

Dado en la Sala de Sesiones del Municipio en la ciudad de Puerto Quito, a los dos días del mes de marzo del año dos mil veinte y tres.



Sra. Flor Torres Córdova
ALCALDESA SUBROGANTE



Dr. Napoleón Borja Borja
SECRETARIO GENERAL

CERTIFICACION DE DISCUSIÓN Y APROBACION POR PARTE DEL CONCEJO MUNICIPAL: Puerto Quito, a dos de marzo del año 2023, la presente **ORDENANZA REFORMATIVA A LA ORDENANZA QUE REGULA LA APROBACIÓN DE PLANOS Y GESTION Y CONTROL DE EDIFICACIONES, FRACCIONAMIENTOS DE SUELO, REGIMEN EN PROPIEDAD HORIZONTAL Y SANCIONES EN EL CANTON PUERTO QUITO**, fue analizada, discutida y aprobada por el Concejo del GAD Municipal del Cantón Puerto Quito, en dos sesiones ordinarias de los días veinte y seis de enero del 2023; y, dos de marzo del año 2023, en primer y segundo debate, respectivamente.



Dr. Napoleón Borja Borja
SECRETARIO GENERAL



SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PUERTO QUITO: Puerto Quito, a 02 de marzo del año 2023, de conformidad con la razón que antecede y en cumplimiento a lo dispuesto en el inciso cuarto del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remítase a la señora Alcaldesa Subrogante, del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Puerto Quito la **ORDENANZA REFORMATIVA A LA ORDENANZA QUE REGULA LA APROBACIÓN DE PLANOS Y GESTION Y CONTROL DE EDIFICACIONES, FRACCIONAMIENTOS DE SUELO, REGIMEN EN PROPIEDAD HORIZONTAL Y SANCIONES EN EL CANTON PUERTO QUITO**, fue analizada, discutida y aprobada por el Concejo del GAD Municipal del Cantón Puerto Quito, en dos sesiones, ordinarias de los días veinte y seis de enero del

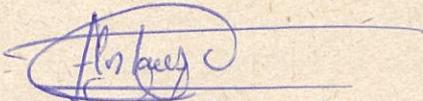
2023; y dos de marzo del año 2023, en primer y segundo debate, respectivamente.


Dr. Napoleón Borja Borja
SECRETARIO GENERAL



SANCION:

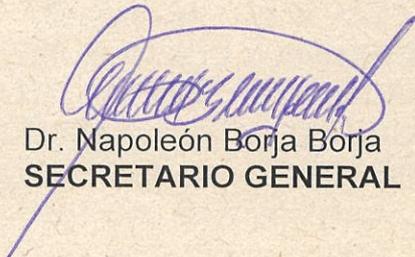
ALCALDIA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PUERTO QUITO: Puerto Quito, a tres de marzo del año 2023, de conformidad con la razón que antecede y en cumplimiento a lo dispuesto en los Artículos. 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y estando de acuerdo con la Constitución de la República del Ecuador, **SANCIONO**, la **ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA QUE REGULA LA APROBACIÓN DE PLANOS Y GESTION Y CONTROL DE EDIFICACIONES, FRACCIONAMIENTOS DE SUELO, REGIMEN EN PROPIEDAD HORIZONTAL Y SANCIONES EN EL CANTON PUERTO QUITO**, con la finalidad de que se dé el trámite legal correspondiente: cúmplase, notifíquese y publíquese.


Sra. Flor Torres Córdova
ALCALDESA SUBROGANTE DEL CANTON



CERTIFICACION:

Puerto Quito, a los tres días del mes de marzo del año 2023, el infrascrito Secretario General del Concejo Municipal del Cantón Puerto Quito, certifica que la Señora Flor Haydee Torres Córdova, Alcaldesa Subrogante del Cantón, proveyó y firmó la **ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA QUE REGULA LA APROBACIÓN DE PLANOS Y GESTION Y CONTROL DE EDIFICACIONES, FRACCIONAMIENTOS DE SUELO, REGIMEN EN PROPIEDAD HORIZONTAL Y SANCIONES EN EL CANTON PUERTO QUITO** en la fecha señalada. - **LO CERTIFICO.** -


Dr. Napoleón Borja Borja
SECRETARIO GENERAL

