



EL CONCEJO MUNICIPAL

Considerando:

Que, el Art. 66, numeral 26 de la Constitución de la República del Ecuador, 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 Art. 84, de la Constitución contiene que todo órgano con potestad normativa tendrá la obligación de adecuar, formal y materialmente, las leyes y demás normas jurídicas a los derechos previstos en la Constitución y los tratados internacionales, y los que sean necesarios para garantizar la dignidad del ser humano o de las comunidades, pueblos y nacionalidades;

Que, el numeral 9 del Art. 264 de la Carta Magna establece que es competencia exclusiva del municipio formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

Que, el literal c) del Art. 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, tiene entre otras, la función de establecer 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, el Art 481.1, del mismo código determina que *"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, el 26 de septiembre de 2014, el Concejo Municipal expidió la Ordenanza que Establece el Régimen Administrativo de Regularización de Excedentes o Diferencias de Terrenos de Propiedad Privada, Provenientes de Errores de Cálculos o de Medidas, en los Sectores Urbano y Rural del Cantón Zaruma, la misma que fue reformada el 26 de julio de 2016.

Que, es responsabilidad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Zaruma, planificar e impulsar el desarrollo físico del cantón y sus áreas urbanas y rural, para tal efecto se deberá actualizar la información de superficies de terrenos en cada uno de los bienes inmuebles existentes en las áreas urbana y rural del cantón Zaruma, en beneficio de los intereses institucionales y de la comunidad;

Que, es deber del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Zaruma, dar solución a los propietarios de bienes inmuebles urbanos y rurales cuyas mediciones que constan en el respectivo título de dominio difieren de la realidad física actual;

Que, el Concejo Municipal al amparo de lo prescrito en el inciso segundo del Art. 264 de la Constitución de la República y el Art. 57 literal a) y 322 del COOTAD, tiene la facultad normativa en materias de competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, con la expedición de ordenanzas cantonales; y,

En uso de las facultades constitucionales y legales, expide la siguiente:

REFORMA A LA ORDENANZA QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE TERRENOS DE PROPIEDAD PRIVADA, PROVENIENTES DE ERRORES DE CÁLCULO DE MEDIDAS, EN LOS SECTORES URBANO Y RURAL DEL CANTÓN ZARUMA

Art. 1.- Sustitúyase el artículo 12 por el siguiente:

Art. 12.- Precio de la Regularización.- De la resolución expedida por el Ejecutivo que concede un excedente, se genera la obligación al administrado beneficiario de pagar el precio de regularización, de conformidad con las siguientes reglas:

- a) Cuando el proceso de regularización sea por iniciativa del administrado, se aplicará el cobro del diez por ciento (10 %) de la remuneración básica unificado del trabajador en general por concepto de inicio del trámite administrativo y aprobación de levantamientos planimétricos. Así como se calculará el excedente de área conforme a la siguiente fórmula:

$$EA=AA-(ATD+ETAM)$$

Donde:

EA=Excedente de Área

AA=Área Actual

ATD=Área en el Título de Dominio

ETAM=Error Técnico Aceptable de Medición

CA= Certificado de Avalúo

- b) Superado el ETAM se aplicará los siguientes rubros, por concepto de trámite administrativo:

- Área Rural: se cancelará USD 5.00 (CINCO, 00/100) dólares de los Estados Unidos de América por hectárea. En ningún caso el monto superará los USD 500.00 (QUINIENTOS, 00/100) dólares de los Estados Unidos de América.
- Área Urbana: se cancelará USD 0.10 (DIEZ, 10/100) centavos de dólar de los Estados Unidos de América, por metro cuadrado de excedente.

Todo trámite de regularización deberá cumplir con los requisitos determinados en el Art. 9 de ésta ordenanza.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Única.- En las disposiciones contenidas en esta ordenanza que hagan referencia a la palabra "adjudicación", se sustituirá por la palabra "regularización".

DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza entrará en vigencia a partir del siguiente día de su aprobación, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial y página web de la institución.

Dada y firmada en la sala de sesiones del Concejo Municipal de Zaruma, a los 30 días del mes de mayo de 2017.

Ing. Jhansy Manuel López Jumbo
ALCALDE DEL GADM-ZARUMA



Ab. Ma. Cecilia Guzmán Romero
SECRETARIA DE CONCEJO



**SECRETARÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE
ZARUMA**

La infrascrita Secretaria Municipal, certifica que en las sesiones ordinarias celebradas los días 23 y 30 de mayo de 2017, el Concejo Municipal de Zaruma aprobó en primero y segundo debate, respectivamente, la **REFORMA A LA ORDENANZA QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE TERRENOS DE PROPIEDAD PRIVADA, PROVENIENTES DE ERRORES DE CÁLCULO DE MEDIDAS, EN LOS SECTORES URBANO Y RURAL DEL CANTÓN ZARUMA.**

Zaruma, 31 de mayo de 2017


Ab. Ma. Cecilia Guzmán R.
SECRETARIA MUNICIPAL



**ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE
ZARUMA**

Zaruma, 01 de junio de 2017

De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, sanciono la presente **REFORMA A LA ORDENANZA QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE TERRENOS DE PROPIEDAD PRIVADA, PROVENIENTES DE ERRORES DE CÁLCULO DE MEDIDAS, EN LOS SECTORES URBANO Y RURAL DEL CANTÓN ZARUMA** y autorizo la promulgación y publicación en el Registro Oficial y página web de la Institución.


Ing. Jhansy López Jumbo
ALCALDE



**SECRETARÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE
ZARUMA**

Proveyó y firmó el decreto que antecede para la **REFORMA A LA ORDENANZA QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE TERRENOS DE PROPIEDAD PRIVADA, PROVENIENTES DE ERRORES DE CÁLCULO DE MEDIDAS, EN LOS SECTORES URBANO Y RURAL DEL CANTÓN ZARUMA**, el Ing. Jhansy Manuel López Jumbo, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Zaruma, el 01 de junio de 2017.- LO CERTIFICO.-

Zaruma, 01 de junio de 2017


Ab. Ma. Cecilia Guzmán R.
SECRETARIA MUNICIPAL

