



EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO

MUNICIPAL DEL CANTÓN ESMERALDAS

CONSIDERANDO:

Que, los **Arts. 238** de la Constitución de la República del Ecuador; 1; 2 literal a); 5; y, 6 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), reconocen y garantizan a los gobiernos autónomos descentralizados, autonomía política, administrativa y financiera;

Que, los **Arts. 240** de la Constitución de la República del Ecuador; y, 53 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, otorgan a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, la facultad de legislar y fiscalizar;

Que, el **Art. 56** del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que el Concejo Municipal es el Órgano de legislación y fiscalización;

Que, los **Arts. 7; 29** literal a); y, 57 literal a) del mismo Código otorga al concejo municipal la facultad normativa, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;

Que, el **Art. 322** del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone que los proyectos de ordenanzas se referirán a una sola materia y que serán sometidos a dos debates realizados en días distintos para su aprobación;

Que, por disposición de los **Arts. 139, 494, 495, 496, 522** del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, siendo su obligación actualizar el catastro y avalúo cada bienio;

Que, el numeral **26 del Art. 66 y el Art. 321** de la Constitución de la República del Ecuador, garantizan el derecho a la propiedad en todas sus formas;

Que, el **Art. 481** agregado por la Ley Orgánica Reformatoria al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone: "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, 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.

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.”; y,

En uso de sus facultades legales:

EXPIDE:

REFORMA A LA ORDENANZA 067 PARA REGULARIZAR LOS EXCEDENTES Y DIFERENCIAS DE LAS SUPERFICIES DE TERRENOS EN EL CANTÓN ESMERALDAS

TÍTULO I

ÁMBITO Y OBJETO

Art. 1.- El presente Título establece el régimen administrativo de la regularización de excedentes o diferencias de áreas de terreno urbano y rural en el Cantón Esmeraldas, provenientes de errores de medición, con el fin de ordenar el territorio y otorgar seguridad jurídica a los propietarios de bienes inmuebles urbanos y rurales. 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 la historia de dominio, de conformidad con el certificado otorgado por el Registrador de la Propiedad del Cantón Esmeraldas; o,

b) 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 la historia de dominio del inmueble.

Art. 2.- La presente Ordenanza tiene por objeto determinar las diferencias y excedentes de las superficies de los terrenos de propiedad privada en relación con las que constan en los títulos de propiedad, en el catastro municipal; y, el procedimiento para regularizar y legalizar la propiedad.

Art. 3.- La Dirección de Avalúos y Catastros del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Esmeraldas, paulatinamente realizará mediciones a los terrenos de propiedad privada que se encuentren con linderos consolidados, con la finalidad de verificar y actualizar las dimensiones y superficies.

Si hubiere litigio judicial entre los propietarios de predios colindantes, la medición se efectuará cuando se haya resuelto el juicio con sentencia ejecutoriada.



TÍTULO II

DIFERENCIA, EXCEDENTE Y ERROR TÉCNICO DE MEDICIÓN

Art. 4.- Excedentes o diferencias provenientes de errores de medición.- Para los efectos del presente Título, se entiende por excedentes o diferencias provenientes de errores de medición (en adelante "excedentes o diferencias"), aquellas superficies de terreno que excedan o difieran del área original que conste en el respectivo título y que se determinen al efectuar una medición municipal en el campo por parte del órgano competente, por cualquier causa o que resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, bien sea por errores de cálculo o de medidas.

En adelante, en la aplicación del presente Título se entenderá por "excedente", la diferencia en más y, por "diferencia", la diferencia en menos.

Cualquier excedente o diferencia de área detectada en más o en menos, comparando el título de dominio actual con la minuta que elevada a escritura pública constituiría el título nuevo o con la que conste en el catastro cantonal, que no supere el "error técnico permisible" (en adelante ETP), solo constituirá una presunción de existencia de excedente o diferencia, respectivamente.

El ETP estará dado en función de la superficie del lote de terreno proveniente de la medición realizada y calculada en el mapa catastral (superficie o área gráfica establecida en el catastro). Será determinado de acuerdo con la siguiente tabla:

Superficie del predio en m ²		Error Técnico Permissible (%)
Desde	Hasta	
1	200	3
201	400	2,5
401	600	2
601	800	1,5
801	1.000	1,25
1.001	10.000	0,5
10.000 en adelante		0,5/10.000 m ²

Art. 5.- Formas de detección de presuntos excedentes y diferencias en relación al área constante en el título de dominio y procedimiento a seguir.- La detección de presuntos excedentes y diferencias, procederá en los siguientes casos:

- En el proceso de liquidación de tributos municipales que se generan en la transferencia de dominio de bienes inmuebles; o,
- En cualquier otro procedimiento administrativo iniciado por parte del administrado, que involucre el acceso del órgano, organismo o dependencia municipal a la información del catastro.



En ambos casos, el órgano que hubiere detectado la diferencia en más o en menos, aplicando el ETP, definirá si existe un excedente o diferencia a regularizar.

En caso de que no se trate de excedente o diferencia, el órgano que hubiere detectado este excedente o diferencia, mantendrá el área que consta en el título actual de dominio. La presunción de excedente o diferencia, puede ser desvirtuada a través de una inspección solicitada por el administrado y practicada por la Autoridad Administrativa Competente que, in situ, demuestre que existe el excedente o diferencia. En este caso el administrado se sujetará al proceso de regularización constante en este Título.

En caso de que se haya determinado el excedente o diferencia, el órgano que lo hubiere hecho notificará al administrado con la obligación de iniciar el trámite de regularización aplicando este Título, tomando en cuenta que de hacerlo por iniciativa propia se aplicarán descuentos a su favor como adjudicatario del excedente, y de no hacerlo, la escritura pública que contenga el excedente o diferencia no será inscrita.

Art. 6.- Determinación de linderos.- Para la determinación de los linderos se podrán considerar tanto los elementos físicos permanentes existentes en el predio, como muros, cerramientos y similares; como los elementos naturales existentes, como quebradas, taludes, espejos de agua o cualquier otro accidente geográfico.

Art. 7.- Presunción de bien mostrenco.- A partir de la fecha en que el órgano municipal detecte y determine la existencia del excedente, a la superficie de terreno que comprenda el excedente se le aplicará la presunción legal de bien mostrenco, para efectos de su adjudicación vía resolución de la Concejo Municipal.

TÍTULO III

PROCEDIMIENTOS TÉCNICOS ADMINISTRATIVOS PARA RECTIFICACIÓN Y REGULARIZACIÓN DE DIFERENCIAS Y EXCEDENTES

Art. 8.- Autoridad Administrativa Competente.- La Dirección de Avalúos y Catastro es la Unidad Administrativa Competente para el proceso de regularización de excedentes o diferencias provenientes de errores de medición, objeto de este Título.

Agréguese lo siguiente en literal 1.

Art. 9.- Procedimiento.- El flujo de procedimientos para la regularización de excedentes o diferencias provenientes de errores de medición objeto de este Título, será el siguiente:

1. Solicitud de inspección con especie valorada, que conste la dirección exacta del inmueble: calle, barrio, parroquia. Esta solicitud estará acompañada de los siguientes documentos:

- a) Copia de la escritura pública.
- b) Certificado de gravámenes del Registro de la Propiedad, actualizado;
- c) Original o copia del comprobante de pago del impuesto predial actualizado.
- d) Copia de cédula y certificado de votación vigente.



f) Pago de diez dólares, por concepto de mensura para terrenos de hasta 200m² y a partir de 201m² se pagará los diez dólares más tres centavos por cada metro adicional.

El cálculo se realizará en función de la superficie que conste en la escritura y se podrá re liquidar en función de los resultados de la medición.

Una vez revisados los requisitos se deberá realizar la inspección en un tiempo no mayor a tres días contados a partir de la recepción de la solicitud.

2. Realizada la inspección, en un plazo no mayor a dos días se procederá a presentar el informe para determinar si existe excedente o diferencia.

3. Cuando existan diferencias o excedentes en los trámites de rectificación de medidas y linderos, se procederá de la siguiente manera:

- a. En los casos en los que las diferencias o excedentes se encuentren dentro de los rangos establecidos como ETP, los trámites serán autorizados de forma directa por La Dirección Avalúos y Catastro, quien en un plazo máximo de 5 días contados a partir la recepción de la solicitud, de ser el caso, pedirá al usuario la presentación de un acta de consentimiento firmada por él y el colindante afectado y, enviará su informe técnico a la Procuraduría Síndica para la elaboración de la minuta y la respectiva orden de pago informando a la Jefatura de Rentas para realizar los cobros correspondientes, de acuerdo a lo que establezca la presente Ordenanza. Para ello se observará el siguiente cronograma:

ACTIVIDADES	DIAS					
	1	2	3	4	5	6
Ingreso de Solicitud						
Inspección						
Solicitud de acta de consentimiento y elaboración de informe						
Orden de pago						

- b. Cuando las diferencias o excedentes superen el ETP, en un plazo máximo de 5 días contados a partir de la recepción de solicitud, la Dirección de Avalúos y Catastros de ser el caso, requerirá al usuario la presentación de un acta de consentimiento firmada por él y el colindante afectado y, remitirá su informe técnico con los expedientes, a la Procuraduría Síndica, quien elaborará el Informe Jurídico en 48 horas laborables y lo enviará a la Comisión de Terrenos para aprobación del Concejo Cantonal. Una vez aprobado, la Secretaría notificará a la Procuraduría para la elaboración de la minuta y ésta a su vez a la Jefatura de Rentas para la emisión de la respectiva orden de pago y se informará a Tesorería para realizar los cobros correspondientes, de acuerdo a lo que establezca la presente Ordenanza. Para ello se observará el siguiente cronograma:



ACTIVIDADES	DIAS														
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Ingreso de Solicitud	■														
Inspección		■	■												
Solicitud de Acta de consentimiento, elaboración de informes Técnico y envío a Procuraduría				■	■										
Elaboración de informe Jurídico y envío a la Comisión de Terrenos						■	■	■							
Revisión de trámite y elaboración de Informa de Comisión de Terrenos									■	■	■				
Aprobación del Concejo Cantonal												■			
Envío de resolución a Jurídico y Rentas para elaboración de Orden de pago													■	■	
Elaboración de Minuta															■

Art. 10.- Resolución de la Autoridad Administrativa Competente.-

1. Para efectos de la regularización de excedentes o diferencias, la Autoridad Administrativa Competente emitirá la correspondiente resolución, la cual:

- i. Dispondrá la adjudicación de los excedentes; o,
- ii. Declarará la existencia de las diferencias.

En ambos casos, la resolución emitida por la Autoridad Administrativa Competente constituirá justo título para la modificación de la historia de dominio del predio en el Registro de la Propiedad del Cantón Esmeraldas.

2. Expedida la resolución, se adjuntará la orden para la emisión de los respectivos títulos de crédito; en el caso en que corresponda, por el valor del precio de la adjudicación, de conformidad con lo establecido en el artículo siguiente:

Agréguese en art. 11 literal d lo siguiente:

Art. 11.- Precio de la adjudicación.- La resolución por la que la Autoridad Administrativa Competente adjudica un excedente genera la obligación de su beneficiario de pagar el precio de adjudicación de conformidad con lo siguiente:

- a. Los adjudicatarios que realicen el trámite por iniciativa propia, tendrán un descuento del 20% sobre el valor del suelo del bienio catastral vigente.
- b. Cuando la rectificación se realice de oficio, el adjudicatario cancelará por metro cuadrado el valor establecido en el Bienio vigente.
- c. Con el objetivo de garantizar los derechos de aquellas personas que se encuentran en condiciones de vulnerabilidad y grupos de atención prioritaria, se fija un valor de USD\$5.00 (CINCO DÓLARES AMERICANOS) por cada metro cuadrado en los siguientes casos:
 - Padres y/o madres de familia (sin importar el estado civil) con hijos menores de edad.
 - Personas con enfermedades catastróficas.



Alcaldía de ESMERALDAS

- Personas que cuiden a familiares con enfermedades catastróficas, demostrado adjuntando el certificado médico de institución competente.
 - Personas con discapacidad.
 - Personas que cuiden a familiares con discapacidad, demostrado mediante certificación de institución competente.
 - Adultos mayores.
 - Personas que cuidan a adultos mayores, demostrado mediante declaración juramentada.
 - Personas incluidas en los quintiles I y II de las necesidades básicas insatisfechas o su equivalente.
- d. Se fija el valor de USD\$1.00 (UN DÓLAR AMERICANO) por cada metro cuadrado para efecto de inclusión social, aquellos trámites de rectificación de terrenos que se encuentran ubicados o localizados en la margen Oeste del Río Esmeraldas y barrios altos que no se encuentren en zona de riesgos; así como los barrios de las parroquias rurales y otros de igual característica circunscritos dentro de la jurisdicción territorial siguiente:

Agréguense:

Parroquia Esmeraldas: Las Terrazas, Isla Piedad (Sur y Norte), 5 d junio, Herlinda Klinger, Puerto Limón, Santa Martha 1 y 2, Nuevas Brisas del Mar, Palmar 1, 2, Betania, Santa Cruz, Juventud Progresista, Iris, San Martín de Porres Alto, San Martín de Porres Bajo, Isla Luis Vargas Torres, San Pedro, El Paraíso, santas vainas.

Se elimina de la parroquia Simón Plata Torres las propicias.3 y 5

Parroquia Simón Plata Torres:, Valle Hermoso Bajo, La Primavera, La Victoria, 4 de abril, San Jorge, 10 de enero, 50 casas, La Nueva Concordia, La Tomatera, La Ladrillera, Lucha de los Pobres, Inmaculada Concepción, Samanes Bajo, 31 de Mayo, San Jorge Alto, San Gabriel, La Cananga, San Miguel, Terranostra, Los Girasoles, Su Amigo, La Tormenta, La Julia, Casa Bonita, Gatazo 1 y 2, Púmpula, Vicariato Apocalíptico, Tiwinza, Voluntad de Dios, La Aurora, La Josefina.

Parroquia Bartolomé Ruiz: Colinas Hermosas, Las Orquídeas, Nuevo México, Chone, Nuevos Horizontes Alto, 13 de Noviembre, Simón Bolívar, Puerto Hermoso, El Arenal, Venecia, Nueva Esperanza Norte, Bella Vista Norte.

Parroquia Luis Tello: El Regocijo, Mina de Piedra, El Embudo, Miramar, Vista al Mar, Brisas del Mar, Modelo, El Faro, El Bolsillo, La Cucha, Coquito.

Agréguense:

Parroquia 5 de Agosto: Propicias 1, 2, 4, Unidos Somos Más, 15 de Marzo, Los Mangos, 24 de Mayo, Unión y Progreso Alto, Nueva Esperanza Sur, Aire Libre Alto, Montufar Alto, Bella Vista Sur, La Cocoy, Divino Niño, 12 de Octubre, Mina de Piedra Sur, Roberto Luis Cervantes, Barrio Lindo, San José Obrero Alto, La Ceiba, San Martín de Porres Alto, Simón Bolívar, Río Esmeraldas, Isla Roberto Luis Cervantes, Boca del Lobo, Las Américas, 20 de Noviembre, Guacharaca, Bella Vista Sur, Potosí Bajo, 12 de Octubre, Quilombo.



- e. Aquellos trámites de rectificación en los que se evidencie que los excedentes o diferencias involucren áreas verdes municipales, se tomará el valor de \$100 por metros cuadrado.

Art. 12.- FORMAS DE PAGO.- Para los casos en los que la diferencia o excedente se encuentran fuera del ETP y que genere valor a cancelar por parte del adjudicatario, éste podrá realizar lo siguiente:

- a. Cancelar el monto total resultante del cálculo.
- b. Realizar un convenio de pago, para lo cual deberá dar como abono el 20% del monto total y la diferencia prorratearla hasta 24 meses considerando los recargos e intereses establecidos en la Ley. Dicho convenio con sus cláusulas será establecido en la minuta.

Art. 12.- De la inscripción.-

1. Cancelados los títulos de crédito correspondientes, éstos se protocolizarán junto con la resolución de la Autoridad Administrativa Competente, para su inscripción en el Registro de la Propiedad del Cantón Esmeraldas.
2. El administrado, con la razón de inscripción en el Registro de la Propiedad del Cantón Esmeraldas, entregará copia certificada de la protocolización a la Autoridad Administrativa Competente, la que informará al organismo administrativo responsable del catastro municipal, a efectos de la actualización catastral correspondiente.

Art. 13.- Prohibición de inscripción.-

1. En ningún caso el Registrador de la Propiedad del Cantón Esmeraldas inscribirá escrituras públicas que modifiquen el área del último título de dominio, sin que se demuestre por parte del administrado que el proceso de regularización por excedente o diferencia ha concluido.
2. Están exentos de esta prohibición, los supuestos de no sujeción establecidos en el numeral 2 del artículo 1 de la presente ordenanza.

Art. 14.- Prohibición.- No podrá titularizarse predios de protección forestal, o con pendientes superiores al treinta por ciento (30%) y/o que correspondan a zonas de protección y riveras de ríos, quebradas y zonas consideradas de alto riesgo en el Cantón.

DEROGATORIA

Quedan derogadas todas las resoluciones y normativas que se contrapongan a la presente Ordenanza.

DISPOSICIONES GENERALES



Alcaldía de ESMERALDAS

PRIMERA.- La Secretaría General, luego de la resolución motivada del Concejo Cantonal, redactará la resolución y notificará a los interesados y a la Dirección de Catastros y Asesoría Jurídica para que continúe el trámite de ley hasta la formalización de la escritura pública respectiva.

SEGUNDA.- Si bien las resoluciones de adjudicaciones una vez inscritas constituye justo título de dominio, no enerva o lesiona el derecho que pueden tener terceros perjudicados.

TERCERA.- El 50% de los valores recaudados por concepto de la presente ordenanza, serán destinados a la partida presupuestaria de Ingresos de fondos para regularización de barrios en el cantón Esmeraldas.

CUARTA.- El Registrador de la Propiedad no inscribirá las escrituras de transferencia o transmisión de dominio de inmuebles, a cualquier título, si la superficie del terreno es menor o mayor a la prevista en el título anterior, si antes no se ha expedido la resolución que corresponda de acuerdo a los casos previstos en esta Ordenanza.

Tampoco inscribirá las escrituras que no tengan linderos con dimensiones y la superficie del inmueble.

QUINTA.- El pago de \$10.00 (DIEZ DOLARES AMERICANOS) por concepto de elaboración de minuta, más \$ 1,50 de trámites administrativo (disposición de contraloría), servirá como habilitante, así como el comprobante de pago de la mensura, para que la Procuraduría continúe con el proceso.

SEXTA.- Los funcionarios que incumplan con lo prescrito en la presente ordenanza, serán sancionados según lo establecido en la Ley.

DISPOSICION FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir del 18 de octubre del dos mil diecinueve, sin perjuicio de su publicación en el registro oficial y en la página Web Institucional.

Dado y firmado en la sala de sesiones del pleno del concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Esmeraldas, a los 18 días de mes de octubre del dos mil diecinueve.

Publíquese en el registro oficial y la página de dominio web del GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN ESMERALDAS.



Prof. Silvio Barboza González
ALCALDE SUBROGANTE DEL CANTÓN ESMERALDAS



REFORMA A LA ORDENANZA PARA REGULARIZAR LOS EXCEDENTES Y DIFERENCIAS DE LAS SUPERFICIES DE TERRENOS EN EL CANTON ESMERALDAS.

Fue discutida y aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Esmeraldas, en sesión ordinaria realizada el 08 de octubre del 2019, en primera instancia y a los 18 días del mes de octubre del 2019, en segunda instancia.

Esmeraldas, 18 de octubre del 2019.

Dr. Ernesto Oramas Quintero
SECRETARIO DE CONCEJO

SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTON ESMERALDAS, PROVINCIA DE ESMERALDAS.- Octubre 18 del 2019, De conformidad con lo dispuesto en el inciso cuarto del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito original y copias de la presente Ordenanza, el señor Prof. Silvio Burbano González Alcalde (S) , para su sanción respectiva.

Dr. Ernesto Oramas Quintero
SECRETARIO DE CONCEJO

ALCALDÍA MUNICIPAL DEL CANTÓN.- De conformidad con lo que se estipulado en el inciso quinto del Art. 322 y Art. 323 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (Cootad), y habiéndose observado el trámite legal, **SANCIONO Y ORDENO** la promulgación a través de su publicación de la presente en la página web institucional, **REFORMA A LA ORDENANZA PARA REGULARIZAR LOS EXCEDENTES Y DIFERENCIAS DE LAS SUPERFICIES DE TERRENOS EN EL CANTON ESMERALDAS.**



A los 18 días del mes de octubre del 2019.

Cúmplase, notifíquese y publíquese.



Prof. Silvio Burbano González
ALCALDE SUBROGANTE DEL CANTÓN ESMERALDAS

SECRETARIO GENERAL.- SANCIONÓ Y ORDENÓ la promulgación a través de su publicación, el señor Prof. Silvio Burbano González Alcalde (S) del cantón Esmeraldas, **REFORMA A LA ORDENANZA PARA REGULARIZAR LOS EXCEDENTES Y DIFERENCIAS DE LAS SUPERFICIES DE TERRENOS EN EL CANTON ESMERALDAS**, a los 18 días del mes de octubre del 2019. **LO CERTIFICO.**

Esmeraldas, octubre 18 del 2019.



Dr. Ernesto Oramas Quintero
SECRETARIO DE CONCEJO.