

R.O; No 822; 19 agosto 2016

ORDENANZA No. 005-2016

ORDENANZAS QUE SE DEROGAN:
+ BASE: ORD. No. 008-2010
+ 1ª REFORMA: ORD. No. 017-2013

ORDENANZA
SUSTITUTIVA

**EL CONCEJO MUNICIPAL
DEL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI**

CONSIDERANDO:

- Que, el numeral 9 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que es competencia exclusiva de la Municipalidad formar y administrar los Catastros Inmobiliarios Urbanos y Rurales;
- Que, el artículo 481.1 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, manifiesta que, por excedentes o diferencias de terrenos 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 artículo 494 del mismo cuerpo legal, señala que los Gobiernos Autónomos Descentralizados deben mantener actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales.
- Que, es deber del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Rumiñahui (GADMUR), velar porque se mantenga actualizada la información de las áreas de terreno de cada uno de los bienes inmuebles existentes en las áreas urbana y rural del Cantón Rumiñahui, en beneficio de la comunidad y de la municipalidad;
- Que, es indispensable dar una solución a los propietarios de bienes inmuebles urbanos y rurales cuyas áreas que constan en escrituras difieren de la realidad física actual, por errores que arrastran desde los inicios de los procesos de medición, fraccionamiento o lotización;
- Que, es necesario dictar normas que permitan realizar las aclaraciones de áreas de predios en las áreas urbanas y rurales del Cantón Rumiñahui;

En ejercicio de las facultades previstas en la Constitución de la República del Ecuador y en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

EXPIDE LA:

ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LA LEGALIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE TERRENOS DE PROPIEDAD PRIVADA EN EL CANTÓN RUMIÑAHUI

**CAPITULO I
CONSIDERACIONES GENERALES**

- Art. 1.- **Ámbito.**-Se aplicará la presente Ordenanza cuando haya excedentes o diferencias de terreno de propiedad privada, es decir cuando el área de terreno establecida en la escritura pública de adquisición, no concuerda con el área de terreno medida en campo; y, sustentada con en el levantamiento topográfico del predio, georeferenciado en el sistema de coordenadas de Rumiñahui.
- Art. 2.- **Error técnico de medición.**- Se considerará como error técnico de medición, al porcentaje de área de terreno establecida por la Municipalidad, que es el 10% en más o en menos al de la superficie total del predio, que consta en la escritura pública de adquisición, debidamente inscrita en el Registro Municipal de la Propiedad del Cantón Rumiñahui.
- Art. 3.- **Diferencia.**- Se considerará como diferencia, a los casos en que el área de terreno sea inferior a la constante en la escritura pública de adquisición, debidamente inscrita en el Registro Municipal de la Propiedad del Cantón Rumiñahui, luego de efectuar la medición con el respectivo levantamiento topográfico.
- Art. 4.- **Excedente.**- Se entenderá por excedentes de terreno, aquellas superficies que superan el área original que consta en el respectivo título de dominio, debidamente inscrita en el Registro Municipal de la Propiedad del Cantón Rumiñahui, luego de efectuar la medición con el respectivo levantamiento topográfico.
- Art. 5.- **Aplicación.**- Se aplicará la presente Ordenanza, en cualquiera de los dos casos indicados en los artículos 3 y 4, únicamente para los terrenos de linderos plenamente definidos.
- Art. 6.- **Causas.**- Los excedentes o diferencias de superficies de terreno, podrían propiciarse por las siguientes causas:
- Error en la medición de las dimensiones del lote o solar y en el cálculo de la superficie del terreno;
 - Utilización de sistemas de medida inusuales en determinado momento histórico, que al convertirlas a la unidad del sistema métrico decimal ocasionaren error en el cálculo de la superficie de terreno;
 - Inexistencia e imprecisión de datos referidos a dimensiones lineales de linderos y áreas (cabida) en la escritura;
 - Error desde su origen en el replanteo y en la posesión física, área y medidas que actualmente tiene el lote de terreno;
 - Por estar en posesión de áreas municipales;
 - Por expropiaciones no legalizadas; y,
 - Por levantamientos topográficos inexactos.

Art. 7.- **Requisitos.**- Para la legalización o rectificación de áreas de terrenos en propiedad privada, el propietario del bien inmueble deberá presentar la siguiente documentación:

- a) Solicitud suscrita por la o el propietario/a del inmueble, dirigido a la Dirección de Avalúos y Catastros del GADMUR.
- b) Carta del impuesto predial del año en curso.
- c) Copia de la cédula de ciudadanía y papeleta de votación, para el caso de personas naturales; o, pasaporte para el caso de extranjeros; y, del RUC en caso de personas jurídicas.
- d) Escritura pública de adquisición del bien inmueble debidamente inscrita en el Registro Municipal de la Propiedad del Cantón Rumiñahui.
- e) Certificado de hipotecas y gravámenes con linderos, actualizado del Registro Municipal de la Propiedad del Cantón Rumiñahui.
- f) Levantamiento topográfico georeferenciado en el sistema de coordenadas del Cantón Rumiñahui, el mismo que contendrá el cuadro de linderos en el que se incluirá: área total, área de afectación, área de protección, con las respectivas firmas de responsabilidad del propietario y profesional; debidamente protocolizado; y, el archivo en digital.
- g) Declaración juramentada de los colindantes del inmueble en el que conste que sus predios no se encuentran afectados por la legalización o rectificación del predio colindante. En caso de no ser posible la declaración juramentada de los propietarios de los inmuebles colindantes podrá presentar una declaración juramentada el propietario del inmueble en el que conste que no tiene litigio de linderos con los colindantes y que exime de responsabilidad al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui.
- h) Certificado de Normas Particulares actualizado.

Requisitos que servirán de base para que la Dirección de Avalúos y Catastros emita el informe favorable.

Art. 8.- **Características de los inmuebles privados a ser legalizados o rectificadas.**- Los inmuebles deben tener plenamente definidos sus linderos, caso contrario no se dará trámite a los pedidos presentados.

En los predios que se ubiquen en la Zona Urbana, para la definición de los linderos, deberán existir elementos físicos permanentes en el predio, tales como: cerramientos de ladrillo y/o bloque, adobe y/o tapial, hormigón, madera u otros, que definan y delimiten el bien inmueble.

En los predios ubicados en la Zona Rural, podrán estar delimitados físicamente los linderos por los determinados en el inciso anterior o por zanjas, cercas vivas o de alambres de púas, mojones de hormigón, madera; etc.

Art. 9.- **Responsabilidad del o la propietario/a del inmueble.**- Será responsabilidad de la o el propietario/a del inmueble la información proporcionada en el levantamiento topográfico que sirvió para la rectificación de la superficie actual; así como protocolizar; marginar e inscribir en el Registro Municipal de la Propiedad del Cantón Rumiñahui el acto administrativo de legalización o rectificación del área de terreno en el plazo máximo de 90 días, caso contrario quedará sin efecto la actualización de la superficie.

Art. 10.- **Pagos por legalización de excedente.**- El valor a cancelar por el excedente de terreno se calculará tomando como referencia el avalúo catastral, en el cual se ubica físicamente el predio en análisis; éste valor por cada metro cuadrado se multiplicará por el área de excedente a legalizar, restado el 10% del error técnico.

Art. 11.- **Exención de pago por excedente.**- En todo inmueble, que el excedente a ser legalizado no supere el 10% de error técnico de medición, estará exento del pago por este concepto, con excepción de lo establecido en el artículo 15 de esta Ordenanza.

- Art. 12.- **Inspección para revalorización.**- En el caso que el terreno presente accidentes geográficos por su ubicación y topografía, el o la propietario/a podrá solicitar una inspección para la valoración de acuerdo al tipo de suelo, tal como establece la Ordenanza de Valoración de Suelo Urbano-Rural.
- Art. 13.- **Trámite Jurídico Administrativo para la legalización o rectificación de áreas de terreno en propiedad privada.**- La Dirección de Avalúos y Catastros del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui, emitirá el informe técnico favorable a Procuraduría Síndica, la misma que elaborará el informe jurídico y el proyecto de Resolución correspondiente.

Previo a la elaboración del informe jurídico en los casos de legalización de excedente de terreno, el o la propietario/a del inmueble debe cancelar el valor constante en el título de crédito emitido por este concepto.

- Art. 14.- **Procedimiento cuando no supere el error técnico de medición.**- Cuando el excedente o la diferencia de superficie de terreno no supere el error técnico de medición, la Dirección de Avalúos y Catastros del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui, verificará si la información presentada es correcta, actualizará en el Catastro Municipal la superficie real del inmueble; y, elaborará el informe técnico que será entregado de manera directa al interesado/a.

En el informe técnico se determinará el excedente o diferencia del área actual con el respectivo plano topográfico georeferenciado; mismo que propietario/a del inmueble Protocolizará e Inscribirá en el Registro Municipal de la Propiedad del Cantón Rumiñahui en el plazo máximo de 90 días. Caso contrario, quedará sin efecto la actualización de la superficie.

- Art.15.- **Áreas consolidadas.**- Cuando se trate de excedentes de áreas consolidadas en espacios municipales, no tendrá derecho a ser considerado el porcentaje del error técnico de medición; por consiguiente, todo excedente deberá ser cancelado, siempre y cuando el terreno municipal, no sea inmueble de uso público o se encuentre afectado al servicio público.

DISPOSICIONES GENERALES

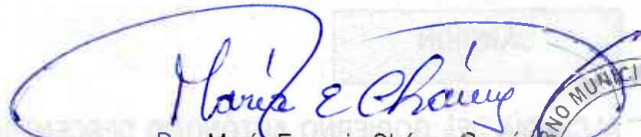
PRIMERA: **DEROGATORIA.**- Deróguense las Ordenanzas No. 008-2010 que Norma la Enajenación de Excedentes o Diferencias de Áreas de Terreno de la Zona Urbana y Rural del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Rumiñahui, producto de errores de medición, cuyas escrituras difieren con la realidad física de campo, publicada en el Registro Oficial No. 333 del día jueves 2 de diciembre del 2010; y, la Ordenanza No. 017-2013, que contiene la Primera Ordenanza Reformatoria a la Ordenanza de Enajenación de Excedentes o Diferencias de Áreas de Terreno de la Zona Urbana y Rural del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Rumiñahui, producto de errores de medición, cuyas escrituras difieren con la realidad física de campo; publicada en el Registro Oficial Suplemento No.93 del día miércoles 2 de octubre del 2013.

SEGUNDA: **VIGENCIA.**- La presente Ordenanza entrará en vigencia desde la fecha de su publicación en el Registro Oficial.

**Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal
del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Rumiñahui,
a los nueve días del mes de agosto del año dos mil dieciséis.**



Ing. Héctor Jacome Mantilla
-ALCALDE-

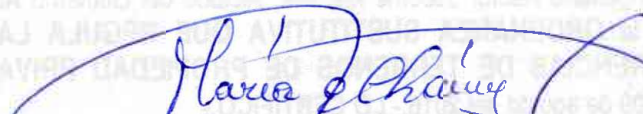

Dra. María Eugenia Chávez García
-SECRETARÍA GENERAL-



MECHG/MPSE
09 AGOSTO 2016

**TRÁMITE DE DISCUSIÓN Y APROBACIÓN
POR PARTE DEL CONCEJO MUNICIPAL**

Sangolquí, 09 de agosto del 2016.- La infrascrita Secretaria General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui, certifica que la **ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LA LEGALIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE TERRENOS DE PROPIEDAD PRIVADA EN EL CANTÓN RUMIÑAHUI**, fue discutida y aprobada en primer debate en la Sesión Ordinaria del 08 de agosto del 2016 (Resolución No. 2016-08-108), y en segundo debate en la Sesión Extraordinaria del 09 de agosto del 2016 (Resolución No. 2016-08-110). **LO CERTIFICO.-**

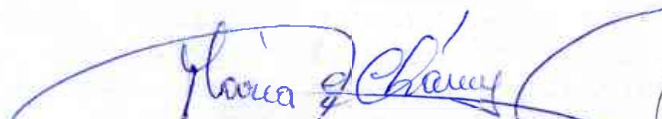

Dra. María Eugenia Chávez García
-SECRETARÍA GENERAL-

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI**



PROCESO DE SANCIÓN

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI.-
Sangolquí, 09 de agosto del 2016.- De conformidad con la razón que antecede y en cumplimiento a lo dispuesto en el inciso cuarto del Artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remítase al señor Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui, la **ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LA LEGALIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE TERRENOS DE PROPIEDAD PRIVADA EN EL CANTÓN RUMIÑAHUI**, para la sanción respectiva.


Dra. María Eugenia Chávez García
-SECRETARÍA GENERAL-
**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI**



SANCIÓN

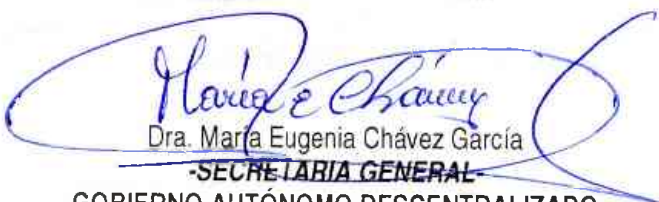
ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI.- Sangolquí, 09 de agosto del 2016.- De conformidad con la Disposición contenida en el cuarto inciso del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y estando de acuerdo con la Constitución de la República del Ecuador, **SANCIONO** la **ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LA LEGALIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE TERRENOS DE PROPIEDAD PRIVADA EN EL CANTÓN RUMIÑAHUI.** Además, dispongo la promulgación y publicación, de acuerdo al artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.


Ing. Héctor Jácome Mantilla

-ALCALDE -

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI**

Proveyó y firmó el señor ingeniero Héctor Jácome Mantilla, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui, la **ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LA LEGALIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE TERRENOS DE PROPIEDAD PRIVADA EN EL CANTÓN RUMIÑAHUI.** Sangolquí, 09 de agosto del 2016.- **LO CERTIFICO.-**


Dra. María Eugenia Chávez García

-SECRETARIA GENERAL

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI**


MECHG/MPSE
09 AGOSTO 2016

