ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA QUE NORMA EL PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN ADMINISTRATIVA DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE SUPERFICIE Y DIMENSIONES, ORIGINADOS POR ERRORES DE MEDICIÓN O CALCULO, DE PREDIOS UBICADOS DENTRO DE LA CIRCUNSCRIPCIÓN TERRITORIAL DEL CANTÓN CUENCA; Y DETERMINA EL ERROR TÉCNICO ACEPTABLE DE MEDICIÓN O CALCULO

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CUENCA

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 66 numeral 26 de la Constitución de la República del Ecuador establece: “Se 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, en el artículo 264 numerales 1 y 2 y el segundo inciso del numeral 14 de la Constitución de la República del Ecuador, disponen que, los gobiernos municipales tienen como competencias exclusivas entre otras las de planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón y en el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedir las ordenanzas cantonales;

Que, el artículo 53 del COOTAD, establece que: “Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales son personas jurídicas de derecho público, con autonomía política, administrativa y financiera. Estarán integrados por las funciones de participación ciudadana; legislación y fiscalización; y, ejecutiva previstas en ese código, para el ejercicio de las funciones y competencias que le corresponden”;

Que, el artículo 54 del COOTAD en sus literales “a” y “c” establece que entre las funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal esta promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales, y establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico;

Que, el artículo 55 del COOTAD en su literal “b” establece que parte de las competencias exclusivas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal es el ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;

Que, el artículo 57 en sus literales “a”, y “c”, dispone que: “Atribuciones del concejo municipal.- Al concejo municipal le corresponde: a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; c) Crear, modificar, exonerar o extinguir tasas y contribuciones especiales por los servicios que presta y obras que ejecute;

Que, el artículo 481.1 del COOTAD señala: “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.

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 98 del Código Orgánico Administrativo establece que: “Acto administrativo es la declaración unilateral de voluntad, efectuada en ejercicio de la

función administrativa que produce efectos jurídicos individuales o generales, siempre que se agote con su cumplimiento y de forma directa. Se expedirá por cualquier medio documental, físico o digital y quedará constancia en el expediente administrativo.";

Que, el numeral 10 del artículo 3 de la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos dispone: "…Responsabilidad sobre la información.- La veracidad y autenticidad de la información proporcionada por las y los administrados en la gestión de trámites administrativos es de su exclusiva responsabilidad…";

Que, el 80% de los trámites de regularización de excedentes o diferencias de superficies de predios de entre 1 a 1.500 m^2, que han sido ingresados en la Dirección General de Avalúos se encuentran dentro del porcentaje de variación del 10%...;

En ejercicio de las facultades que le atribuyen la Constitución de la República del Ecuador y los artículos 7, 56, 57 literal a) y el 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expide la siguiente:

ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA QUE NORMA EL PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN ADMINISTRATIVA DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE SUPERFICIE Y DIMENSIONES, ORIGINADOS POR ERRORES DE MEDICIÓN O CALCULO, DE PREDIOS UBICADOS DENTRO DE LA CIRCUNSCRIPCIÓN TERRITORIAL DEL CANTÓN CUENCA; Y DETERMINA EL ERROR TÉCNICO ACEPTABLE DE MEDICIÓN O CALCULO.

CAPITULO I
DEL OBJETO

Artículo 1.- Objeto.- La presente Ordenanza Reformatoria tiene por objeto reformar el contenido de la ORDENANZA QUE NORMA EL PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN ADMINISTRATIVA DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE SUPERFICIE Y DIMENSIONES, ORIGINADOS POR ERRORES DE MEDICIÓN O CALCULO, DE PREDIOS UBICADOS DENTRO DE LA CIRCUNSCRIPCIÓN TERRITORIAL DEL CANTÓN CUENCA; Y DETERMINA EL ERROR TÉCNICO ACEPTABLE DE MEDICIÓN O CALCULO, aprobada por el Concejo Cantonal de Cuenca en primero y segundo debates, en las sesiones extraordinarias de los días martes 04 de febrero de 2020 y martes 12 de mayo de 2020, respectivamente, publicada en la Edición especial Nro. 1415 de fecha 23 de diciembre de 2020 del Registro Oficial.

CAPITULO II

DEL PROCESO DE ERROR TÉCNICO ACEPTABLE DE MEDICIÓN

Artículo 2.- Sustitúyase, los numerales 1 y 4 del artículo 4, por el siguiente texto:

1. **Error técnico aceptable de medición (ETAM):** Es la variación expresada en porcentaje que existe entre la superficie del título escriturario de dominio debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad del cantón Cuenca, y la superficie de terreno que existe en campo, para lo cual se aplicará la siguiente fórmula:

$$\%ETAM = \frac{(AV * 100)}{SR}$$

- ETAM (%): Error técnico aceptable de medición en porcentaje.
- AV: Diferencia entre la superficie establecida en el título escriturario de dominio y la superficie de terreno que existe en campo.
- SR: Superficie de terreno que existe en campo.

4. Linderos consolidados: Para efectos de la presente ordenanza, son aquellos que se encuentran determinados, visibles, reconocibles, que no sean fácilmente removibles y que guarden armonía con la configuración perimetral real de los predios colindantes, así como, perceptibles para los vecinos colindantes. Entre ellos: muros, cerramientos, y similares; así como hitos de hormigón.

Artículo 3.- Sustitúyase, el artículo 5, por el siguiente texto:

"Artículo 5.- Error técnico aceptable de medición (ETAM).

Cuando exista variación del área de terreno de un bien inmueble, entre lo establecido en su título escriturario de dominio, y la superficie de terreno que existe en campo, luego de la última medición realizada, el porcentaje de error técnico aceptable de medición para su correspondiente regularización y/o rectificación, será en función de lo establecido en la siguiente tabla:

Ítems	Desde: m2	Hasta: m2	% ETAM
a	1	1.500	10%
b	>1.500	10.000	8%
c	>10.000	100.000	6%
d	>100.000	En adelante	4%

1.- En los predios cuyas superficies descritas en los títulos de dominio, se encuentren dentro del porcentaje del ETAM establecido en el ítem “a”, y en los determinados en los ítems “b”, “c” y “d” que no superen el 1%, del porcentaje del ETAM, la actualización catastral de superficie se realizará a través de los sistemas de gestión de trámites en línea del GAD Municipal del cantón Cuenca, para lo cual se deberá presentar los siguientes requisitos:

a) Levantamiento topográfico georreferenciado actualizado en digital, en el formato que determine el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cuenca, con la firma de responsabilidad del profesional calificado y autorizado.
b) Copia del título de dominio debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad.
c) Acuerdo de responsabilidad en el formato establecido por el GAD Municipal del cantón Cuenca.

Una vez que se verifique que en el catastro no existe sobreposición con otros predios que cuenten con un trámite de regularización de excedentes o diferencias de superficie y/o dimensiones, se procederá con la actualización catastral de superficie descrita en este numeral, mediante resolución en el término máximo de 5 días, caso contrario se realizará una inspección al predio con la finalidad de constatar in situ la información que ha sido presentada, a fin de verificar la variación de superficie, y corroborar la información de los colindantes.

2.- En los predios cuyas superficies descritas en sus títulos de dominio, se encuentre dentro del porcentaje del ETAM establecido en los ítems “b”, “c” y “d” de la tabla anterior, se procederá a realizar el trámite de actualización catastral de superficie, a través del Sistema de Gestión de Trámites en Línea del GAD Municipal del cantón Cuenca, para lo cual deberán presentar los siguientes requisitos:

a) Levantamiento topográfico georreferenciado actualizado digital, en el formato que determine el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cuenca, con la firma de responsabilidad del profesional calificado y autorizado.
b) Copia del título de dominio debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad.
c) Certificado de ventas y gravámenes actualizado emitido por el Registro de la Propiedad.
d) Acuerdo de responsabilidad en el formato establecido por el GAD Municipal del cantón Cuenca.

Se deberá realizar una inspección al predio, con la finalidad de constatar in situ la información que ha sido presentada, verificar la variación de superficie y la existencia de linderos consolidados, y corroborar la información de los colindantes;

salvo en los casos en los que se cuenten con trámites previos de actualización catastral, no será necesario realizar la diligencia de inspección debido a que se cuenta con información actualizada del predio y/o colindantes.

Tal actuación administrativa será oficiada al Registro de la Propiedad del cantón Cuenca, a la Dirección General de Control Municipal, y a ETAPA EP para los fines legales pertinentes.

3.- Para los predios cuyas superficies sobrepasen el porcentaje del ETAM descritos en la tabla anterior, se deberá realizar el procedimiento administrativo ordinario de regularización de excedentes o diferencias de superficie de predios, al tenor de lo establecido en la presente ordenanza.

Artículo 4.- Sustitúyase, el artículo 7, por el siguiente texto:

Artículo 7.- Órgano administrativo competente para la regularización.- La Dirección General de Avalúos y Catastros será el órgano administrativo competente para la sustanciación de los procedimientos administrativos de regularización de excedentes o diferencias de superficie de predios establecidos en la presente ordenanza.

La resolución de los trámites de Actualización Catastral de Superficie, será emitida por la Dirección General de Avalúos y Catastros, y la resolución del procedimiento administrativo ordinario de regularización de excedentes o diferencias de superficie de predios será emitida por la máxima autoridad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cuenca o su delegado.

Artículo 5.- Sustitúyase, los numerales 1 y 2 del artículo 8, por el siguiente texto:

1.- Aquellos, cuyo título escriturario de dominio, o su antecedente escriturario de dominio (es decir, la escritura inmediata anterior) correspondan o provengan de procesos judiciales, tales como: prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, adjudicaciones judiciales y otros que provengan de resoluciones judiciales ejecutoriadas.

2.- Los predios que ostenten títulos de dominio producto de una adjudicación administrativa emitida por la Autoridad Agraria Nacional, o la Autoridad Ambiental Nacional, que se encuentren ubicados en el suelo rural de producción y/o protección de conformidad con lo establecido en la ORDENANZA QUE REGULA EL USO, GESTIÓN Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO URBANO Y RURAL DEL CANTÓN CUENCA, ACTUALIZA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y LA SANCION DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO.

Artículo 6.- Sustitúyase, el segundo inciso del artículo 11, por el siguiente texto:

Cuando la iniciativa, sea de oficio por interés del GAD Municipal o cualquier institución pública, la Dirección General de Avalúos y Catastros, procederá conforme a lo establecido en el artículo 14 de la presente ordenanza. Se notificará al propietario del bien inmueble objeto de regularización, para que, en el término de 10 días, manifieste de manera formal su voluntad de realizar el procedimiento de regularización.

Artículo 7.- Sustitúyase, los numerales 4 y 8 del artículo 12, por el siguiente texto:

4. Señalar los nombres completos de los propietarios de los predios colindantes, así como también la dirección electrónica para notificaciones de los mismos. Si no existe colaboración de parte de los colindantes del predio, tal situación deberá ser declarada por el peticionario en la solicitud y en la declaración juramentada, lo cual será de su exclusiva responsabilidad, y deberá solicitar que se realice la notificación a los colindantes a través de publicaciones por la prensa.

8. Levantamiento topográfico debidamente georreferenciado del predio objeto del trámite, en el formato y especificaciones técnicas establecidas en el artículo 13 de la presente ordenanza, mismo que será realizado por un profesional técnico en la rama, tales como ingeniero civil, arquitecto o topógrafo; dicho levantamiento se insertará en la declaración juramentada, como documento habilitante.

En los casos en los que, en los títulos escriturarios de dominio se determine únicamente dimensiones, el profesional técnico legalmente autorizado en la rama deberá indicar cuál es el área que representan dichas dimensiones de acuerdo a la geometría real del predio, para lo cual adjuntarán el respaldo en digital del área resultante en formato .dxf/.dwg versión 2000.

Artículo 8.- Sustitúyase, el literal “b” del numeral 9 del artículo 12, por el siguiente texto:

b) En la declaración juramentada, se insertará como documento habilitante el levantamiento topográfico debidamente georreferenciado del predio objeto del trámite.

Artículo 9.- Sustitúyase, los numerales 2 y 8 del artículo 13, por el siguiente texto:

2.- Estar debidamente georreferenciado, utilizando el Sistema Geodésico (ITRF 2008); La Dirección General de Avalúos y Catastros proporcionará a petición del Administrado los dos puntos de precisión para la realización del levantamiento topográfico.

8.- En el cuadro de linderación, se hará constar, los nombres de los colindantes inmediatos anteriores y actuales, con el detalle de sus dimensiones, de acuerdo a cada vértice existente en su configuración gráfica.

Artículo 10.- Elimínese el texto del literal “g” y sustitúyase su contenido con el texto del literal “h”, del numeral 9, del artículo 13.

Artículo 11.- Sustitúyase, el cuarto párrafo del numeral 2.3 del artículo 14, por el siguiente texto:

De encontrarse errores en cuanto al levantamiento topográfico, la Dirección General de Avalúos y Catastros, concederá al interesado el término de diez días para que pueda presentar las correcciones.

Artículo 12.- Elimínese el numeral 7 del artículo 14.

Artículo 13.- Sustitúyase el artículo 17 por el siguiente texto:

Artículo 17.- Valores a pagar.- Por la ejecución de los procedimientos administrativos que se establecen en la presente ordenanza, los administrados deberán cancelar en los puntos de recaudación del GAD Municipal los rubros que se detallan a continuación, según corresponda el tipo de trámite:

a) Por la realización del trámite de actualización catastral de superficie, el administrado deberá cancelar el valor equivalente al 10% de un salario básico unificado del trabajador en general vigente.

b) Por la realización del procedimiento administrativo ordinario de regularización de excedentes o diferencias de superficie de predios, el administrado deberá cancelar:

1. Cuando el área de medida real del predio supere a lo establecido en la escritura o título de dominio, el Administrado deberá cancelar el valor equivalente al 3% del avalúo catastral vigente, del área de variación que resulte entre lo descrito en el título de propiedad y la medida real del predio objeto de regularización; valor que no podrá ser inferior a 1 salario básico unificado del trabajador en general, vigente.

2. Cuando el área de medida real del predio sea menor a lo establecido en la escritura o título de dominio, el Administrado deberá cancelar el valor equivalente a 1 salario básico unificado del trabajador en general vigente.

Los valores recaudados, serán utilizados en el cumplimiento de las competencias atribuidas a la Dirección General de Avalúos y Catastros.

Artículo 14.- Sustitúyase la disposición general QUINTA por el siguiente texto:

QUINTA: El procedimiento de regularización administrativa de excedentes o diferencias de superficie y dimensiones, establecido en la presente ordenanza, podrá ser aplicado por una sola vez, en tal sentido que luego de haberse realizado, ya no se podrá alegar en sede administrativa la existencia de excedentes o diferencias de superficies y/o dimensiones en predios de propiedad privada, sin embargo de existir errores de copia, de cálculos numéricos y en general los puramente materiales o de hecho que aparezcan de manifiesto en el acto administrativo, podrán ser aclarados, rectificados o subsanados de conformidad con lo establecido en el ordenamiento jurídico vigente.

Artículo 15.- Incorpórese la disposición general SEXTA con el siguiente texto:

SEXTA: Los títulos de dominio inscritos, en los que no se encuentran determinados ni sus dimensiones de linderos, ni su superficie, o en los que se determine la superficie utilizando términos como: "solar", "parcela", “cuadra” u otros que no son unidades de medida oficial, serán actualizados directamente en los módulos de atención al público de la Dirección General de Avalúos y Catastros, o a través de los sistemas de gestión de trámites en línea del GAD Municipal del cantón Cuenca.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS:

PRIMERA.- A partir de la fecha de aprobación de la presente ordenanza reformatoria, la Dirección General de Avalúos y Catastros en coordinación con la Dirección de Tecnologías de la Información y Comunicación en el término de sesenta días realizará ajustes a los sistemas informáticos para el correcto desarrollo de los procedimientos administrativos de regularización de excedentes o diferencias de superficies de predios y la integración con el Registro de la Propiedad del cantón Cuenca, ETAPA EP, Control Municipal y los GADs Parroquiales que cuenten con delegación de competencia.

SEGUNDA.- En el término de ocho días contados a partir de su aprobación, la Secretaría General del Concejo Cantonal codificará el texto de la ORDENANZA QUE NORMA EL PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN ADMINISTRATIVA DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE SUPERFICIE Y DIMENSIONES, ORIGINADOS POR ERRORES DE MEDICIÓN O CALCULO, DE PREDIOS UBICADOS DENTRO DE LA CIRCUNSCRIPCIÓN TERRITORIAL DEL CANTÓN CUENCA; Y DETERMINA EL ERROR TÉCNICO ACEPTABLE DE MEDICIÓN O CALCULO, con el texto de la presente ordenanza reformatoria, con la finalidad de que forme un solo cuerpo normativo.

TERCERA.- En un plazo máximo de un año, a partir de la aprobación de la presente ordenanza la Dirección General de Avalúos y Catastros, deberá contar con la ortofoto georreferenciada con la red geodésica Nacional.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción y promulgación de conformidad con la Ley.

Dado en la Sala de sesiones del Concejo Municipal de Cuenca, a los 30 días del mes de diciembre de 2022.

Firmado electrónicamente por:
JOSE PABLO BURBANO SERRANO

Arq. Pablo Burbano Serrano
ALCALDE DEL CANTÓN CUENCA (S)

Firmado electrónicamente por:
EDUARDO ANTONIO KOPPEL VINTIMILLA

Mgst. Eduardo Koppel Vintimilla
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN CUENCA

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: Certifico que la presente ordenanza reformatoria fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Cantón Cuenca, en primero y segundo debates en las sesiones extraordinarias de los días: martes 20 y viernes 30 de diciembre de 2022, respectivamente.-Cuenca, 23 de enero de 2023.

Firmado electrónicamente por:
EDUARDO ANTONIO KOPPEL VINTIMILLA

Mgst. Eduardo Koppel Vintimilla
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN CUENCA

ALCALDÍA DE CUENCA.- Ejecútese y publíquese.-Cuenca, 23 de enero de 2023.

Firmado electrónicamente por:
JOSE PABLO BURBANO SERRANO

Arq. Pablo Burbano Serrano
ALCALDE DEL CANTÓN CUENCA (S)

Proveyó y firmó el decreto que antecede el Arq. Pablo Burbano Serrano, Alcalde de Cuenca (S), el veintitrés de enero del dos mil veintitrés.-**CERTIFICO.**

Firmado electrónicamente por:
EDUARDO ANTONIO KOPPEL VINTIMILLA

Mgst. Eduardo Koppel Vintimilla
SECRETARIO DEL CONCEJO
MUNICIPAL DEL CANTÓN CUENCA