

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO ILUSTRE MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DAULE

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS DE LA SEGUNDA REFORMA A LA “ORDENANZA QUE REGLAMENTA LA REGULARIZACIÓN DE LOTES, FAJAS, EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS DE PROPIEDAD PRIVADA, ASÍ COMO EL ERROR TÉCNICO ACEPTABLE PRESCRITO EN EL COOTAD”.

1.- En la Gaceta Oficial Nro. 68 del 9 de mayo de 2019 se publicó la “ORDENANZA QUE REGLAMENTA LA REGULARIZACIÓN DE LOTES, FAJAS, EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS DE PROPIEDAD PRIVADA, ASÍ COMO, EL ERROR TÉCNICO ACEPTABLE PRESCRITO EN EL COOTAD”. La primera reforma al acto normativo antes citado fue publicada en la Gaceta Oficial Nro. 94 de 23 de diciembre de 2020;

2.- Dicha Ordenanza, expedida en ejercicio de la facultad legislativa reconocida a los GADS en el artículo 240 de la Constitución de la República, se expidió sin acoger en su integralidad el artículo 481.1 del COOTAD.

3.- El texto del indicado artículo 481.1, es el siguiente:

“Art. 481.1.- Excedentes o diferencias de terrenos de propiedad privada.- (Agregado por el Art. 43 de la Ley s/n, R.O. 166, 21-I-2014; y, reformado por la Disposición Reformatoria Segunda de la Ley s/n, R.O. 711-S, 14-III-2016).- 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.”

4.- Es necesario actualizar el contenido de la Ordenanza antes mencionada con el texto vigente del citado artículo 481.1 del COOTAD, en consideración de que el segundo inciso de éste antes del texto actual planteaba que los excedentes de terrenos de propiedad privada, cuando superaban el error técnico de medición, se pagaban tomando como referencia el avalúo catastral y las condiciones socio económicas del propietario del lote principal; hipótesis superada, pues la Disposición Reformatoria Segunda de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, publicada en el suplemento del Registro Oficial No 711 del 14 de marzo de 2016 eliminó el pago antes referido, por la obvia razón de que esos excedentes no son municipales.

5.- Por su parte, el artículo 481 del COOTAD faculta la **enajenación** de aquellas superficies que superen el error técnico aceptable detectadas en predios originalmente municipales que fueron enajenados a terceros.

6.- Esta realidad jurídica incontrastable fue expresamente reconocida en el informe GADIMCD-PSM-2023-0126-M de 08 de febrero de 2023 del Procurador Síndico Municipal.

Cabe dejar por sentado que mediante Oficio Nro. MIDUVI-MIDUVI-2022-0642-O, de 08 de agosto de 2022, suscrito por la Mgs. María Gabriela Aguilera Jaramillo, Ministra de Desarrollo Urbano y Vivienda, respecto de la procedencia o no de cobrar los excedentes en terrenos de propiedad privada absolvió, en lo principal, lo detallado a continuación:

“3.3.- Sobre la potestad de regularización y registro de los excedentes privados, los Gobiernos Autónomos Descentralizados deben aplicar lo dispuesto en el artículo 481.1 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), en el cual únicamente establece la posibilidad de que si el excedente supere el error técnico de medición, esta deberá ser rectificadora, y regularizado mediante acto administrativo de resolución emitida por la máxima autoridad del gobierno autónomo descentralizado, para posteriormente proceder a la protocolización e inscripción en el registro de la propiedad y así concluir el proceso de rectificación del excedente producido en terreno privado. En dicha disposición se ha eliminado de manera taxativa y expresa la posibilidad que los Gobiernos Autónomos Descentralizados efectúen un cobro originado en el excedente producto de un error en la medición y/o nueva medición técnica.

En adición, la adecuación de su normativa así como la imposibilidad de cobro por excedentes de terrenos privados, que superen el error técnico, deberá aplicarse desde que la norma estuvo vigente, esto es desde el 14 de marzo del 2016”.

El análisis jurídico antes expuesto, fue ratificado por la Procuraduría General del Estado mediante Oficio Nro. 01519 de 29 de marzo de 2023 que hace referencia a la norma contenida en el Oficio Nro. 02232 de 05 de agosto de 2015.

7.- La Ordenanza objeto de la reforma que se plantea por medio de este acto normativo se encuentra parcialmente derogada –de forma tácita- por la citada Disposición Reformatoria Segunda de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, pues tal reforma legal es incompatible con el indicado pago establecido en la ordenanza materia de reforma por parte de este proyecto que se someterá a conocimiento y resolución del concejo municipal.

De manera que la aprobación de esta propuesta de reforma a la ORDENANZA QUE REGLAMENTA LA REGULARIZACIÓN DE LOTES, FAJAS, EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS DE PROPIEDAD PRIVADA, ASÍ COMO, EL ERROR TÉCNICO ACEPTABLE PRESCRITO EN EL COOTAD es un acto que impone el derecho constitucional a la seguridad jurídica, el cual se fundamenta, al tenor del artículo 82 de la Constitución, en el respeto a la Constitución y en la existencia y aplicación de normas jurídicas previas, claras y públicas por las autoridades competentes;

8.- Al tenor de la letra a) del artículo 57 del COOTAD el Concejo Municipal de Daule es autoridad competente para expedir la presente ordenanza reformativa.

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO ILUSTRE MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DAULE

CONSIDERANDO

Que la Ilustre Municipalidad del Cantón Daule como órgano con potestad normativa, en el marco de su competencia, tiene la obligación de adecuar, formal y materialmente el sistema normativo local a la ley y los derechos previstos en la Constitución para garantizar la dignidad del ser humano;

Que el artículo 481.1 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización prescribe lo siguiente:

“Art. 481.1.- Excedentes o diferencias de terrenos de propiedad privada.- (Agregado por el Art. 43 de la Ley s/n, R.O. 166, 21-I-2014; y, reformado por la Disposición Reformativa Segunda de la Ley s/n, R.O. 711-S, 14-III-2016).- 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 en el Registro Oficial Nro. 528 de 11 de Julio de 2019, se publicó la “ORDENANZA QUE REGLAMENTA LA REGULARIZACIÓN DE LOTES, FAJAS, EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS DE PROPIEDAD PRIVADA, ASÍ COMO, EL ERROR TÉCNICO ACEPTABLE PRESCRITO EN EL COOTAD”;

Que es necesario actualizar el contenido de la Ordenanza previamente mencionada con el texto vigente del citado artículo 481.1 del COOTAD, en consideración de que el segundo inciso de éste antes del texto actual planteaba que los excedentes de terrenos de propiedad privada, cuando superaban el error técnico de medición, se pagaban tomando como referencia el avalúo catastral y las condiciones socio económicas del propietario del lote principal; hipótesis superada, pues la Disposición Reformatoria Segunda de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, publicada en el suplemento del Registro Oficial Nro. 711 del 14 de marzo de 2016 eliminó el pago antes referido; y,

En ejercicio de la facultad normativa que confiere el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, y en armonía con lo previsto en los artículos 7 y 57 letra a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expide la siguiente:

SEGUNDA REFORMA A LA “ORDENANZA QUE REGLAMENTA LA REGULARIZACIÓN DE LOTES, FAJAS, EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS DE PROPIEDAD PRIVADA, ASÍ COMO EL ERROR TÉCNICO ACEPTABLE PRESCRITO EN EL COOTAD”.

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

*“Art.1.- **ÁMBITO.** - La presente Ordenanza reglamenta el régimen administrativo para la enajenación de excedentes detectados en predios originalmente municipales que fueron enajenados a terceros conforme lo prescrito en el artículo 481 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; así como, el procedimiento para regularizar excedentes de terrenos de propiedad privada previstos en el artículo 481.1 del COOTAD provenientes de cualquier verificación de errores de cálculo o medición en el predio, respecto del correspondiente título de dominio debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad del Cantón Daule, con el fin de ordenar el territorio y otorgar seguridad jurídica a los propietarios de bienes inmuebles”.*

Art.- 2.- Sustitúyase el artículo 2, por el siguiente:

*“Art.2.- **OBJETO.** - Reglamentar el procedimiento para sustentar técnica y legalmente la resolución del Ejecutivo Cantonal que permitirá regularizar excedentes”.*

Art.- 3.- Sustitúyase el primer párrafo del artículo 4, por el siguiente:

“Art.4.- ERROR TÉCNICO ACEPTABLE DE MEDICIÓN. - *El error técnico aceptable de medición es el porcentaje que se determina para establecer los márgenes a partir de los cuales el propietario está obligado a pagar el precio por excedentes, conforme lo prescribe el presente acto normativo.”*

Art.- 4.- En el segundo párrafo del artículo 4, sustituir la frase “cien metros cuadrados (100m²)” por “doscientos metros cuadrados (200m²)”.

Art.- 5.- Sustitúyase el tercer párrafo del artículo 4, por el siguiente:

“En caso que el excedente en predio originalmente municipal supere el error técnico aceptable de medición, el actual propietario del inmueble cancelará al Gobierno Autónomo Descentralizado Ilustre Municipalidad del Cantón Daule, la diferencia para lo cual se requerirá el avalúo determinado por la Subdirección de Avalúos y Catastros”.

Art.- 6.- Sustitúyase el segundo párrafo del artículo 17, por el siguiente:

“De existir excedentes que superen el error técnico aceptable de medición en predios originalmente municipales, el actual propietario deberá cancelar el correspondiente valor por excedente, la tasa por servicios administrativos e inscribirá la resolución de adjudicación en el Registro de la Propiedad del cantón Daule”.

Art.- 7.- En el artículo 18, incorpórese un segundo inciso que diga:

“El pago del precio operará únicamente para los excedentes, que superen el error técnico aceptable, detectados en predios originalmente municipales que fueron enajenados a terceros conforme lo prescrito en el artículo 481 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización”.

Art.- 8.- Sustitúyase el artículo 19, por el siguiente:

“Art. 19.- DE LA INSCRIPCIÓN. - *Cancelados los valores por excedente a pagar y/o la tasa por servicios administrativos, según corresponda, éstos se protocolizarán junto con la resolución del Ejecutivo Cantonal, para su inscripción en el registro de la propiedad, y catastro”.*

DISPOSICIÓN FINAL

La **SEGUNDA REFORMA A LA “ORDENANZA QUE REGLAMENTA LA REGULARIZACIÓN DE LOTES, FAJAS, EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS DE PROPIEDAD PRIVADA, ASÍ COMO EL ERROR TÉCNICO ACEPTABLE PRESCRITO EN EL COOTAD”** se publicará en la Gaceta Oficial Municipal, en el dominio web de la Ilustre Municipalidad del Cantón Daule y en el Registro Oficial.

DADA Y FIRMADA EN LA SALA DE SESIONES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO ILUSTRE MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DAULE A LOS DÍAS DEL MES DE MAYO DE DOS MIL VEINTITRÉS.

Dr. Wilson Fidel Cañizares Villamar
ALCALDE DEL CANTÓN DAULE

Abg. Martha Tania Salazar Martínez
**SECRETARIA GENERAL
MUNICIPAL**