

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, es necesario reglamentar la regularización de excedentes que superan el error técnico de inmuebles con linderos NO consolidados, ubicados en los sectores urbano y rural en el cantón Pastaza;

En uso de las atribuciones que le confiere el Art. 56 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador, expide la siguiente:

**ORDENANZA DE REGULARIZACION DE DIFERENCIAS, DE EXCEDENTES QUE NO SUPERAN EL ERROR TECNICO Y DE EXCEDENTES QUE SUPERAN EL ERROR TECNICO DE INMUEBLES CON LINDEROS CONSOLIDADOS Y NO CONSOLIDADOS, UBICADOS EN LOS SECTORES URBANO Y RURAL DEL CANTON PASTAZA.**

**TITULO I**

**Art. 1.-Ámbito.-** La presente ordenanza, se aplicará en los bienes ubicados en los sectores urbano y rural del cantón Pastaza.

**Art. 2.- Objeto.-** El objeto de la presente ordenanza, es establecer las normas y procedimientos a seguir para la regularización de diferencias, de excedentes que no superan el error técnico y de excedentes que superan el error técnico de inmuebles con linderos consolidados y no consolidados, ubicados en los sectores urbano y rural del Cantón Pastaza.

**Art. 3.- Definiciones.-**

**La regularización.-** Es el conjunto de acciones determinadas en esta ordenanza para legalizar, titular, redistribuir o reconocer el derecho a la propiedad sobre la tierra rural o urbana.



2



La regularización es competencia exclusiva de la máxima autoridad del Ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pastaza. Para efectos de esta ordenanza, la regularización comprende: a) Los actos administrativos de titulación de tierras rurales o urbanas que se encuentran como excedentes de terrenos con linderos consolidados y no consolidados en favor de personas titulares del dominio del bien de mayor extensión colindantes con el área que se encuentra en posesión ininterrumpida por un lapso mínimo de cinco años.

**Adjudicación.** La adjudicación es el acto administrativo público de disposición o enajenación de excedentes de tierras rurales o urbanas, a través del cual la máxima autoridad del ejecutivo del Gobierno Autónomo descentralizado municipal del cantón Pastaza, titula el dominio de un excedente en favor de la persona natural que ha estado en posesión y que ha cumplido los requisitos determinados en esta ordenanza.

**Por excedentes.-** Se entiende a aquellas superficies que forman parte de terrenos con y sin 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

**Diferencia.-** Se entiende por diferencias el faltante entre la superficie constante en el título de propiedad y la última medición realizada.

**Error Técnico.-** Diferencia de áreas por errores técnicos de medición **aceptada.** Cualquier excedente o diferencia de área detectada en más o en menos, comparando el título de dominio actual (certificado del Registro de la Propiedad del bien) con el levantamiento planimétrico actual o la que conste en el catastro cantonal.

El error técnico aceptable 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), errores en los que aceptarán las siguientes tolerancias máximas:

**Área urbana.-** Para predios que tengan una superficie menor o igual a dos mil metros cuadrados ( $< o = 2000 \text{ m}^2$ ), se considerará un error técnico aceptable de tres por ciento (3%).

Para predios que tengan una superficie mayor a dos mil metros cuadrados ( $> 2000 \text{ m}^2$ ), se considerará un error técnico aceptable de dos por ciento (2%); y,

Para predios en áreas urbanas del Cantón Pastaza que tengan una superficie igual o mayor a diez mil metros cuadrados ( $10.000 \text{ m}^2$ ) se considerará un error técnico aceptable de uno punto cinco por ciento (1.5%).

**Área rural de expansión urbana (RU-1 al RU-4).**- Para predios que tengan una superficie menor o igual a dos mil metros cuadrados ( $< o = 2000 \text{ m}^2$ ), se considerará un error técnico aceptable de tres por ciento (3%).

Para predios que tengan una superficie mayor a dos mil metros cuadrados ( $> 2000 \text{ m}^2$ ), se considerará un error técnico aceptable de dos por ciento (2%); y,

Para predios en áreas urbanas del Cantón Pastaza que tengan una superficie igual o mayor a diez mil metros cuadrados ( $10.000 \text{ m}^2$ ) se considerará un error técnico aceptable de uno punto cinco por ciento (1.5%).

**Área rural.**- Para predios menores a 1,00 Ha. Se considera un error técnico aceptable de cinco por cientos (5%).

Para predios de 1,01 a 10,00 Ha. Se considerara un error técnico aceptable de tres por ciento (3%)

Para predios de 10,01 a 50,00 Ha. Se considerara un error técnico aceptable de dos por ciento (2%)

Para predios mayores a 50,01 Ha. Se considerara un error técnico aceptable de uno por ciento (1%)

**Bien con Linderos Consolidados.**- Para efectos de la presente ordenanza, se considera bien inmueble con linderos consolidados, aquél que se encuentra dentro de paredes, muros, construcciones o algo firme de carácter natural que no sea susceptible de cambio o alteración, tales como arboles de madera dura de más de diez años.

**Bien con Linderos NO Consolidados.**- Para efectos de la presente ordenanza, se considera bien inmueble con linderos NO consolidados, aquél que sus linderos son susceptibles de alteración o cambio.

## TÍTULO II

**Art. 4.- Regularización de terreno que tenga diferencia de superficie.**- (El área de terreno es inferior a la constante en el título de propiedad).- La regularización de la diferencia en terrenos con o sin linderos consolidados, se realizará con la aprobación del levantamiento planimétrico, por parte de la Dirección de Planificación y Urbanismo. Esta aprobación se protocolizará e inscribirá en el Registro de la Propiedad. (REPLANTEO).

**Art. 5.- Regularización de excedentes que no superan el error técnico aceptable.**- Los excedentes que no superen el error técnico de medición, en terrenos con y sin linderos consolidados, se rectificarán y regularizarán a favor del propietario del lote, con la aprobación del levantamiento planimétrico en el que se incluirá el excedente, por parte de la Dirección de Planificación,



Urbanismo; en la aprobación se hará constar que se deja a salvo el derecho de terceros perjudicados si los hubiere. (REPLANTEO)

**Art. 6.- Regularización de terrenos con linderos determinados y con error de cálculo de la superficie.-** Se rectificarán y regularizarán, con la aprobación del levantamiento planimétrico en el que se corregirá la superficie, por parte de la Directora de Planificación y Urbanismo; en la aprobación se hará constar que se deja a salvo el derecho de terceros perjudicados si los hubiere. Esta aprobación se protocolizará e inscribirá en el Registro de la Propiedad Municipal del cantón Pastaza.

**Art.- 7.- Regularización de excedentes en terrenos con linderos consolidados.-** Los excedentes que superen el error técnico de medición, se rectificarán y regularizarán a favor del propietario del lote, con la aprobación del levantamiento planimétrico en el que se incluirá el excedente, por parte de la Dirección de Planificación y Urbanismo, mediante resolución administrativa emitida por el señor Alcalde en la que se hará constar dejando a salvo el derecho de terceros perjudicados. Esta resolución se protocolizará e inscribirá en el Registro de la Propiedad Municipal del cantón Pastaza.

Una vez inscrita se entregará en Asesoría Jurídica, tres ejemplares, los mismos que se distribuirán así: Una a la Dirección de Planificación, otra a la Dirección de Avalúos y Catastros y otra se quedará en Asesoría Jurídica para su archivo

**Art.8.- Regularización de excedentes en terrenos con linderos NO consolidados.-** Los excedentes que superen el error técnico de medición, se rectificarán y regularizarán a favor del propietario del lote de terreno, mediante Resolución emitida por el señor Alcalde.

El o los interesados en la adjudicación o regularización del excedente del bien inmueble de su propiedad, deben cumplir con los siguientes requisitos:

1.- Solicitud de adjudicación del excedente dirigida al señor Alcalde, a lo que se adjuntará:

a).- Certificado actualizado del Registro de la Propiedad del bien de propiedad del solicitante

b).- Levantamiento planimétrico previamente autorizado (Replanteo) por la Dirección de Planificación y Urbanismo en el que se detallará el área escriturada y el área excedente a regularizar.

c).- Levantamiento planimétrico del bien en el que conste unificada el área escriturada y el excedente.

d).- Declaración juramentada del o los propietarios del bien en la que manifiesten bajo juramento que están en posesión del excedente por más de



cinco años; que desconocen que alguien sea propietario del bien; además señalarán quienes son sus colindantes.

e).- Declaración juramentada de los colindantes del predio, en la que manifiesten que efectivamente los solicitantes han estado en posesión por más de cinco años del excedente; y que no tienen inconvenientes de linderos con el o los solicitantes; así como estar de acuerdo con la regularización solicitada, en virtud que no afectan sus derechos.

En la solicitud deberá constar obligatoriamente el lugar donde recibirá notificaciones, los mismos que serán los establecidos en el Código Orgánico General de Procesos (COGEP).

**Art. 9.- Del procedimiento.-** Una vez presentada la solicitud, el señor alcalde la remitirá a la Dirección de Planificación y Urbanismo, para su estudio y posterior emisión de un informe técnico, que se remitirá a Asesoría Jurídica.

De no ser procedente se notificará legalmente al interesado y se archivará el proceso.

De ser procedente, Asesoría Jurídica solicitará a la Dirección de Avalúos y Catastros el avalúo del área a ser regularizada o adjudicada; con el avalúo, se notificará a los interesados a fin de que realicen el pago en la Tesorería Municipal y entreguen el original en Asesoría Jurídica dentro del plazo máximo de quince días, para la elaboración de la resolución de adjudicación o regularización del excedente; lo remitirá al señor Alcalde para su firma; una vez firmada se entregará al o los interesados la resolución, con todos los documentos habilitantes, los mismos que se protocolizarán e inscribirán en el Registro de la Propiedad.

Una vez inscrita se entregará en Asesoría Jurídica, tres ejemplares, los mismos que se distribuirán así: Una a la Dirección de Planificación, otra a la Dirección de Avalúos y Catastros y otra se quedará en Asesoría jurídica para su archivo.

**Art. 10.- Contenido de la resolución:-** La resolución de adjudicación o regularización, deberá ser debidamente motivada y contendrá lo siguiente:

- 1.- La motivación, técnica y legal de la pertinencia de la adjudicación o regularización.
- 2.- Nombres completos del o los adjudicatarios.
- 3.- Superficie total y linderos y dimensiones incluida el área excedente objeto de la regularización.
- 4.- La indicación de que se ha pagado el valor del avalúo del excedente.
- 5.- La prohibición de enajenación y partición del excedente adjudicado durante el tiempo de cinco años.
- 6.- La indicación de que se deja a salvo el derecho de terceros perjudicados.
- 7.- Son documentos habilitantes de la resolución los siguientes:

- a).- Informe favorable de la Dirección de Planificación.
- b).- Informe favorable de Asesoría Jurídica.
- c).- Levantamiento planimétrico debidamente aprobado por la dirección de Planificación en el que se señalará la superficie total y nuevos linderos del bien, objeto de la regularización.
- d).- certificado actualizado del Registro de la Propiedad del bien de propiedad del o los solicitantes.
- e). Certificado de pago del área adjudicada o regularizada.
- f).- Declaración juramentada del o los solicitantes y del o los colindantes.
- g) También se incluirá lo obligación de observar o dar cumplimiento a lo constante en los arts. 11, 12, 13 y 14 de esta ordenanza.

**Art. 11.- De las obligaciones de los adjudicatarios.-** Las personas naturales o jurídicas adjudicatarias de tierras rurales quedan sujetas a las siguientes condiciones: CINCO AÑOS no pueden ser enajenadas, o partidas; no se podrá fraccionar en ese mismo tiempo.

**Art. 12.- Del fraccionamiento.-** En el caso de sucesión de bienes hereditarios o liquidación de la sociedad conyugal, la propiedad de las tierras regularizadas por la máxima autoridad del ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pastaza se mantendrá pro indiviso, por un lapso mínimo de cinco años.

**Art. 13.- Valor de las tierras y forma de pago.-** En todos los casos de regularización de excedentes en terrenos con linderos **NO** consolidados, se cobrará el equivalente al avalúo catastral del área a ser regularizada, el mismo que será pagado por el o los interesados previo a la emisión de la resolución. En caso de reversión, se devolverá lo indebidamente pagado.

**Art. 14.- Reversión del excedente.-** En caso de que cualquier persona natural o jurídica, justifique legalmente ser el legítimo propietario del excedente adjudicado o regularizado por el Gobierno Autónomo Descentralizado, mediante Resolución, se revocará el acto administrativo de regularización o adjudicación; y, el bien volverá a su estado anterior; la Resolución se protocolizará e inscribirá en el registro de la propiedad a costa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pastaza; y se procederá a la devolución de lo indebidamente pagado.

De comprobarse que existió mala fe por parte de los beneficiarios de la adjudicación del excedente, o inducción al cometimiento del error, **NO** se procederá a la devolución de lo pagado.

**DISPOSICION GENERAL:**

**PRIMERA:** Derogatoria.- Deróguese todas las normas constantes en ordenanzas y resoluciones que se opongan a la presente ordenanza.

**SEGUNDA:** En todo lo no establecido en la presente ordenanza se estará a lo dispuesto en el Código de Regulación Urbana y Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales y su Reglamento.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pastaza, a los quince días del mes de agosto del dos mil diecisiete.

  
DR. ROBERTO DE LA TORRE ANDRADE  
ALCALDE DEL CANTÓN PASTAZA

  
AB. FRANCISCO TORRES M.  
SECRETARIO GENERAL

**CERTIFICO.-** Que la **ORDENANZA DE REGULARIZACION DE DIFERENCIAS, DE EXCEDENTES QUE NO SUPERAN EL ERROR TECNICO Y DE EXCEDENTES QUE SUPERAN EL ERROR TECNICO DE INMUEBLES CON LINDEROS CONSOLIDADOS Y NO CONSOLIDADOS, UBICADOS EN LOS SECTORES URBANO Y RURAL DEL CANTON PASTAZA**, fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones ordinarias efectuadas el veintiocho de junio y quince de agosto del dos mil diecisiete, aprobándose en esta última fecha la redacción definitiva de la misma.- Puyo, 16 de agosto del 2017.

  
AB. FRANCISCO TORRES M.  
SECRETARIO GENERAL

**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO CANTONAL DE PASTAZA.-**

Puyo, 17 de agosto del 2017

De conformidad con lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, pásese el original y copias de la **ORDENANZA DE REGULARIZACION DE DIFERENCIAS, DE EXCEDENTES QUE NO SUPERAN EL ERROR TECNICO Y DE EXCEDENTES QUE**