



NRO. 008-GADCC-2022

“REFORMA A LA ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LOS EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS DE TERRENOS URBANOS Y RURALES DE PROPIEDAD PRIVADA DEL CANTÓN CALVAS”

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

El Gobierno Nacional a través de la Unidad Ejecutora MAGAP-PRAT, implementó en el Ecuador el Programa SIGTIERRAS, cuyo objeto es establecer un sistema de administración de la tierra rural, que contribuya a la regularización de su tenencia y proporcione información para la planificación del desarrollo y ordenamiento territorial. En este contexto, el 23 de enero de 2011, las partes suscribieron el Convenio de Cooperación Técnica y Económica para la ejecución del Programa Sistema de Información y Gestión de Tierras Rurales “SIGTIERRAS”, en el cantón Calvas. El 19 de marzo del año 2015, estos dos organismos MAGAP-PRAT y el Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Calvas celebran un Convenio Modificador de Cooperación Técnica y Económica que sustituye íntegramente algunas cláusulas del primer convenio. Con fecha 22 de noviembre del 2018 el Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Calvas y el Ing. William Lluver Coloma Erazo celebran el contrato de consultoría denominado “Continuación del proyecto de actualización del catastro urbano de la cabecera cantonal y del área urbana de las parroquias rurales del cantón Calvas Fase III y IV.

Con fecha 31 de mayo del año 2017, fue sancionada la Ordenanza Sustitutiva que Regulariza los Excedentes o Diferencias de Áreas de Terrenos Urbanos y Rurales de Propiedad Privada del Cantón Calvas misma que tiene como finalidad determinar el proceso de rectificación y regularización de los predios urbanos y rurales con excedentes de las áreas y linderos, en el Cantón Calvas.

Luego de haberse concluido con todos estos procesos, el Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Calvas ha tenido que atender una gran cantidad de trámites referentes a la regularización de los terrenos urbanos y rurales del cantón, lo que ha implicado, por una parte, que los funcionarios municipales se encuentren abarrotados de trabajo y por otra, que los usuarios tengan que soportar procedimientos y trámites engorrosos que les demoran e impiden el poder regularizar sus inmuebles en poco tiempo. Razón por la cual, existen una gran cantidad de trámites que no han sido evacuados por los funcionarios encargados de despachar las solicitudes de los usuarios.

Por la situación antes manifestada, esta propuesta de reforma a la Ordenanza Sustitutiva que Regulariza los Excedentes o Diferencias de Áreas de Terrenos Urbanos y Rurales de Propiedad Privada del Cantón Calvas busca establecer una disposición que permita a la gran cantidad de usuarios regularizar excedentes o diferencias de superficies de sus terrenos urbanos y rurales en el cantón Calvas, reduciendo los pasos y los requisitos de la tramitología municipal, así como incentivar a los propietarios de predios a iniciar los procesos de regularización, como una condición previa y necesaria para desarrollar actividades de promoción inmobiliaria, construcción, compra-venta, etc.

CONSIDERANDO:

Que, el Art. 1 de la constitución de la República del Ecuador señala que el Ecuador es un estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico. Se organiza en forma de república y se gobierna de manera descentralizada;

Que, en el numeral 26 del artículo 66 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: “el derecho a la propiedad en todas las 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, el Art. 30 de la Constitución de la República del Ecuador establece que “las personas tienen derecho a un hábitat seguro, saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica”;

Que, el Art. 227 de la Constitución de la República del Ecuador determina: “La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, transparencia y evaluación”;

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, Art. 53 de COOTAD establece que “Los Gobiernos Autónomos Descentralizado Municipales son personas jurídicas de derechos públicos, con autonomía política administrativa y financiera (...)”;

Que, el COOTAD en su Art. 54 literales a) y c) entre las funciones de los gobiernos autónomos descentralizados municipales prescribe: “promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal (...)”; y “establecer el régimen de uso del suelo y urbanismo...”;

Que, el COOTAD en su Art. 55 literales b) determina que una de las competencias exclusivas del Gobiernos Autónomos Descentralizado Municipal es “Ejerce el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”;

Que, el 21 de enero del 2014, entra en vigencia la Ley Orgánica Reformatoria al Código Orgánico de Organización territorial Autónomos Descentralizado, que en su Art 481.1 inciso primero señala”:

“Excedentes o diferentes de terreno 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 mediación anterior y la última practicada, por errores de cálculo medidas. En ambos casos su titularidad no debe estar 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 Gobiernos Autónomos Descentralizado distrital o municipal establecerá mediante ordenanzas el error técnico

aceptable de mediación y el procedimiento de regulación. Si el excedente supera el error técnico de mediación, 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 Gobiernos Autónomos Descentralizado Municipal: o metropolitano de oficio o a petición de parte realizara la rectificación y regulación correspondiente, debando a salvo las acciones legales que puedan tener los particulares. El Registrador de la Propiedad, para los casos establecidos en el anterior y presentar artículos, procederá a inscribir los actos administrativos de rectificación y regularización de excedentes y diferentes, documentos que constituyen justo título, dejando a salvo los derechos que pueden tener terceros perjudicados”;

Que, mediante convenio modificatorio de cooperación técnica y económica entre la unidad ejecutora MAGAP-PRAT y el Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Calvas, suscrito el 22 de noviembre del 2018 y que debido a la expedición de nuevas leyes y de disposiciones emanadas por el Gobierno Central, que han modificado políticas públicas, fuente de financiamiento, modelo de gestión y forma de ejecución del Programa SIGTIERRAS; resulta necesario modificar y actualizar el Convenio de Cooperación Técnica y Económica suscrito entre las partes de mutuo acuerdo convienen en sustituir íntegramente las cláusulas relativas al: “IV. Alcance y Actividades Generales del Programa SIGTIERRAS; VI. Responsables de la Ejecución del Programa SIGTIERRAS en el Cantón; VII. Compromisos de las Partes; VIII. Obligaciones Conjuntas; IX. Productos Esperados; X. Vigencia y Plazo; XI. Manejo de la Información, Bienes y Servicios del Programa; XII. Terminación y Suspensión del Convenio; XIV. Resolución de Controversias”;

Que, mediante Contrato Nro. 001-CDTU-2018 CONDICIONES PARTICULARES DEL CONTRATO DE CONSULTORÍA DENOMINADO “CONTINUACIÓN DEL PROYECTO DE ACTUALIZACIÓN DEL CATASTRO URBANO DE LA CABECERA CANTONAL Y DEL AREA URBANA DE LAS PARROQUIAS RURALES DEL CANTÓN CALVAS FASE III Y IV” se contrató al Ing. William Lluver Coloma Erazo para ejecutar, terminar y entregar el mencionado proyecto de actualización del catastro;

Que, con fecha 31 de mayo del año 2017, fue sancionada la Ordenanza Sustitutiva que Regulariza los Excedentes o Diferencias de Áreas de Terrenos Urbanos y Rurales de Propiedad Privada del Cantón Calvas;

Que, los Gobiernos Autónomos Descentralizados no son juzgados de tierras ni entes competentes para dirimir o solucionar litigios de linderos entre colindantes;

Que, es preciso buscar una alternativa de solución a los usuarios y propietarios de bienes inmuebles urbanos y rurales del cantón Calvas, quienes tienen muchos contratiempos en el momento de querer regularizarlos, ya que la actual normativa establece una tramitología que no facilita y además demora el regularizar sus terrenos;

Que, los GADS no tienen la potestad ni facultad para dar o quitar propiedades en predios y urbanos y rurales y la información que se recaba es con la finalidad estricta de ordenamiento, catastro y de recaudación de impuestos prediales;



En uso de la facultad legislativa prevista en el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, y en la atribución que confieren los artículos 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial; Autónomos Descentralizado; Expide la:

“REFORMA A LA “ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LOS EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS DE TERRENOS URBANOS Y RURALES DE PROPIEDAD PRIVADA DEL CANTÓN CALVAS”

Art. 1.- Agréguese las siguientes disposiciones generales.-

CUARTA.- Los usuarios propietarios de los predios que deseen realizar la actualización de su información en planimetrías para cumplir lo dispuesto en el capítulo II, artículo 12, numeral 2, literal g, de la presente ordenanza, pueden hacer uso de la información existente en el GADC Calvas del programa de SIGTIERRAS en los predios rurales y en la información de la actualización de Catastros Urbano vigente, esto bajo la exclusiva responsabilidad del interesado.

QUINTA.- Para hacer uso de la información que el GADC Calvas proporcione a los usuarios para este trámite se realizara el cobro por Servicios Administrativos en función del avalúo catastral actualizado. Se pagará tanto en los predios urbanos como rurales el 1 por mil del avalúo catastral.

SEXTA.- En caso de existir controversias entre colindantes, el Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Calvas dejará a salvo las acciones legales que puedan interponer ante los organismos o tribunales competentes.

SÉPTIMA.- Todo trámite que ingrese al Departamento de Planificación relacionado a las disposiciones de esta Ordenanza, deberán ser registrado en el formulario de control que se creará para el efecto, en la cual se establecerá la fecha de ingreso, número de trámite, profesional que patrocina, firma del usuario, fecha de salida del trámite y firma de quien lo retira; y otros requisitos que se estime conveniente.

DISPOSICIÓN FINAL

UNICA.- La presente “REFORMA A LA ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LOS EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS DE TERRENOS URBANOS Y RURALES DE PROPIEDAD PRIVADA DEL CANTÓN CALVAS”, entrará en vigencia a partir de su sanción sin perjuicio de su posterior publicación en el Registro Oficial la Gaceta Municipal y Página web de la institución.

Es dada y aprobada en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Municipal del Cantón Calvas, a los 23 días del mes de Junio del año 2022.

Soc. Alex Sigifredo Padilla Torres
ALCALDE DEL CANTÓN CALVAS

Abg. Jenny Marianela Coronel Sarango
SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN CALVAS



SECRETARÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN CALVAS. – Que la “**REFORMA A LA ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LOS EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS DE TERRENOS URBANOS Y RURALES DE PROPIEDAD PRIVADA DEL CANTÓN CALVAS**”, fue conocida, analizada y aprobada en dos debates, los mismos que se llevaron a cabo en la Sesión Ordinaria de fecha miércoles veintidós de junio del año 2022 y Sesión Extraordinaria de fecha jueves veintitrés de junio del 2022.

Abg. Jenny Marianela Coronel Sarango
**SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN CALVAS**

SECRETARÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN CALVAS.-Cariamanga, a los veinticuatro días del mes de junio del 2022, a las 10h10, conforme lo dispone el Art. 322 inciso tercero del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se remite la presente “**REFORMA A LA ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LOS EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS DE TERRENOS URBANOS Y RURALES DE PROPIEDAD PRIVADA DEL CANTÓN CALVAS**”, al señor Alcalde del Cantón Calvas, para su sanción en tres ejemplares, en vista de haberse cumplido con los requisitos legales correspondientes.

Abg. Jenny Marianela Coronel Sarango
**SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN CALVAS**

ALCALDÍA DEL CANTÓN CALVAS. -SANCIÓN. -Cariamanga, a los veinticuatro días del mes de junio del 2022; siendo las 10h15 en uso de la facultad que me confiere el Art. 322 inciso tercero del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, sanciono favorablemente, la “**REFORMA A LA ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LOS EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS DE TERRENOS URBANOS Y RURALES DE PROPIEDAD PRIVADA DEL CANTÓN CALVAS**”

Soc. Alex Sigifredo Padilla Torres
**ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN CALVAS**



ALCALDÍA DEL CANTÓN CALVAS.- PROMULGACIÓN Y PUBLICACIÓN.- Cariamanga, a los veinticuatro días del mes de junio del 2022, siendo las 10h18 en uso de la facultad que me confiere el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, autorizo la promulgación de **“REFORMA A LA ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LOS EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS DE TERRENOS URBANOS Y RURALES DE PROPIEDAD PRIVADA DEL CANTÓN CALVAS”**, Publíquese la Ordenanza en el Registro Oficial del Ecuador y Página Web del Municipio de Calvas.

Soc. Alex Sigifredo Padilla Torres
**ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN CALVAS**

SECRETARÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN CALVAS. -Cariamanga, a los veinticuatro días del mes de junio del 2022, a las 10h20.- Proveyó y firmó los decretos que anteceden el Soc. Alex Sigifredo Padilla Torres, Alcalde del Cantón Calvas. - Lo certifico.

Abg. Jenny Marianela Coronel Sarango
**SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN CALVAS**