

REGISTRO OFICIAL®

ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR

Administración del Sr. Lcdo. Lenín Moreno Garcés
Presidente Constitucional de la República

EDICIÓN ESPECIAL

Año I - Nº 120

Quito, jueves 26 de
octubre de 2017

Valor: US\$ 1,25 + IVA

SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

082-GADM-AA-2017 Cantón Antonio Ante: Que expide la primera reforma a la Ordenanza que establece las normas de seguridad y convivencia ciudadana, respecto a las personas que expenden y consumen licor en los espacios públicos así como al uso y consumo de sustancias estupefacientes y psicotrópicas en espacios públicos.....	2
- Cantón Espejo: Que regula el uso de los espacios públicos, para el uso y consumo de sustancias estupefacientes, psicotrópicas y bebidas alcohólicas	4
- Cantón San Jacinto de Yaguachi: Sustitutiva que regula la implantación de estaciones radioeléctricas, centrales fijas y de base de servicio móvil avanzado	8
- Cantón San Juan Bosco: Que regula el proceso de partición y adjudicación administrativa de predios y regularización excedentes o diferencias de terrenos de propiedad privada	15
- Cantón San Pedro de Pelileo: Que regula el servicio de cementerios dentro de la ciudad	37
- Cantón Santiago de Pillaro: Que regula el uso del teatro municipal.....	45

ING. HUGO DEL POZO BARREZUETA
DIRECTOR

Quito: Avenida 12 de Octubre
N23-99 y Wilson
Segundo Piso

Oficinas centrales y ventas:
Telf. 3941-800
Exts.: 2301 - 2305

Sucursal Guayaquil:
Av. 9 de Octubre Nº 1616 y Av. Del Ejército
esquina, Edificio del Colegio de Abogados
del Guayas, primer piso. Telf. 252-7107

Suscripción anual:
US\$ 400 + IVA para la ciudad de Quito
US\$ 450 + IVA para el resto del país

Impreso en Editora Nacional

48 páginas

www.registroficial.gob.ec

Al servicio del país
desde el 1º de julio de 1895

Que, Art. 486 ibidem faculta al órgano legislativo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal metropolitano el regularizar y legalizar asentamientos humanos consolidados de interés social.

Que, la titularización y regularización al favorecer el hábitat debe preservar condiciones adecuadas de intervención en el territorio, impidiendo fraccionamientos que ocurran sin intervención municipal y garantizando las cesiones gratuitas y contribuciones obligatorias, según disponen los Arts. 424 y 487 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

En uso de las atribuciones legales,

Expide:

LA ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN ADMINISTRATIVA DE PREDIOS DEL CANTÓN SAN JUAN BOSCO, Y REGULARIZACIÓN EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE TERRENOS DE PROPIEDAD PRIVADA.

**CAPÍTULO I
GENERALIDADES**

Artículo 1.- Objeto y ámbito de aplicación.- La presente ordenanza tiene por objeto legalizar en favor de sus poseedores, los bienes inmuebles que mantenga los particulares sin justo título inscrito en el Registro Municipal de la Propiedad del Cantón San Juan Bosco, ubicados en las zonas urbanas del cantón San Juan Bosco, cumpliendo el procedimiento establecido en ley y esta ordenanza, para los usos de vivienda y conservación del territorio en sus vocaciones propias de acuerdo a lo que dispone el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón y del área urbana de la ciudad de San Juan Bosco.

Son objeto de titularización administrativa los predio urbanos, que formen parte de las áreas urbano parroquiales. No podrán ser objeto de titularización privada, sin perjuicio de la administración y gestión pública sobre los mismos, los predios y áreas de protección forestal, las áreas de riesgo geológico, los terrenos con pendientes superiores al treinta por ciento, las áreas correspondientes a riberas de los ríos, quebradas, lagos y lagunas, los bienes que pertenezcan al patrimonio del Estado y los que correspondan al Ministerio de Agricultura Ganadería Acuacultura y Pesca, según lo disponen los Arts. 50 y 51 de la Ley de Desarrollo Agrario.

Conscientes de los actos de posesión que los vecinos del cantón mantienen sobre algunos bienes inmuebles ubicados dentro de las zonas urbanas del cantón San Juan Bosco, es prioritario:

1.- Legalizar la tenencia de la tierra dentro de los perímetros urbanos o zonas urbanas legalmente constituidas mediante ordenanza.

2.- Otorgar escrituras públicas a los poseedores.

3.- Controlar el crecimiento territorial en general y particularmente el uso, fraccionamiento y ocupación del suelo en las áreas urbanas.

4.- Garantizar el ejercicio pleno de los derechos de dominio.

Artículo 2.- La posesión.- Se entenderá a la posesión como la tenencia de una cosa determinada con el ánimo de señor o dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo; o bien por otra persona en su lugar y a su nombre.

Artículo 3.- La resolución de titularización administrativa configura el derecho de propiedad individual o en condominio sobre un bien o varios bienes inmuebles que:

- a) Carezcan de titular o titulares de dominio con título inscrito;
- b) Se encuentren en posesión de titulares de derechos singulares o universales;
- c) Cuyo título o títulos sean insuficientes con respecto a la propiedad que es objeto de la titularización.
- d) Se encuentren en posesión y no se haya demandado ni practicado la partición.

Artículo 4.- En todos los casos de titularización, individual o colectiva, la Municipalidad garantizará la configuración adecuada de los predios, esto es que sean aptos para su cabal uso y ocupación de acuerdo a las determinantes que rigen en el sector, según las ordenanzas del cantón, el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, los planes parciales y las distintas resoluciones sobre el uso y ocupación del suelo que dicte la Municipalidad a través del Concejo Cantonal para un sector o el sector específico objeto de la regularización.

La titularización y adjudicación a título singular o en propiedad común, sólo podrá hacerse respetando los tamaños de lotes que correspondan a las áreas o sectores de planeamiento o por procedimientos de determinación de nuevos sectores o subsectores, según resuelva el Concejo Cantonal de acuerdo a lo que disponga el Plan de Ordenamiento Territorial o los Planes Parciales que rigen para un sector determinado.

Artículo 5.- Los procesos de titularización de los bienes inmuebles derivan de la iniciativa de los administrados interesados, sin perjuicio de que la Municipalidad imponga para la regularización de los predios, para garantía de las condiciones de uso y hábitat digno, procedimientos de reestructuración parcelaria e imposiciones de cesión gratuita para la conformación de vías, áreas verdes, espacios abiertos, de protección o recreación destinados al uso público.

Artículo 6.- Los procesos de titularización son gratuitos, no causara derechos, tasa, impuesto o prestación económica de ninguna naturaleza. La resolución de titularización de cada predio determinará el o los propietarios del predio.

sus dimensiones, linderos, superficie, clave catastral y determinantes de uso y ocupación. La resolución de titularización dejará constancia de la licencia urbanística que rige para el predio titularizado.

Artículo 7.- La cuantía para efectos de la determinación de la cesión gratuita será la que corresponda de acuerdo a la superficie del predio adjudicado y el avalúo que se haya establecido para el bienio en que ocurra el procedimiento. En carencia de avalúo ésta será determinada por la Dirección de Avalúos y Catastros.

Artículo 8.- La declaratoria de nulidad, invalidez o extinción de la resolución administrativa de titularización por causas de adulteración o falsedad de la información concedida por los beneficiarios dará derechos a la restitución de las áreas que han pasado al dominio público o los valores pagados por tasas administrativas.

Artículo 9.- Los procedimientos de titularización, en cada caso, se sujetarán a las disposiciones de esta ordenanza en relación a la situación correspondiente, según dispone el Art. 3 de esta ordenanza, sin perjuicio de que la Municipalidad disponga la acumulación o el encausamiento oficioso de trámites para facilitar procesos de regularización que se presenten en sectores o áreas de planeamiento definidas por la Municipalidad que merezcan, a juicio de la Dirección de Planificación, un tratamiento específico, como por ejemplo; en los casos de intervenciones en áreas en las que hayan ocurrido posesiones irregulares que no respeten las disposiciones que rigen para el sector o subsector de planeamiento.

Artículo 10.- Los procedimientos de titularización se desarrollarán a través de Procuraduría Sindica y la Dirección de Planificación Urbana y Rural. Los administrados, sin perjuicio de las tareas de verificación y validación de la información por parte de la Municipalidad, podrán presentar documentación técnica de respaldo e información sustentada que aporte a los procesos de regularización de la propiedad y titularización administrativa.

Artículo 11.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Juan Bosco es la entidad propietaria de los bienes inmuebles de dominio privado que no han tenido un uso específico que permita revertirse para el desarrollo del cantón o beneficie a sus vecinos en el mejoramiento de sus condiciones de vida, y ubicados dentro de las áreas definidas en el artículo 486 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

CAPÍTULO II CLASES DE BIENES POR MOTIVOS DE LEGALIZACIÓN

SECCIÓN I

Titularización de predios que carecen de titular o titulares de dominio con título inscrito

Artículo 12.- El o los posesionarios de un predio que carezca de título inscrito y que pretendan propiedad sobre tal predio, de manera individual o conjunta en los porcentajes

que declaren, podrán solicitar al Alcalde la titularización administrativa del predio, siempre y cuando ostenten la posesión de un predio en forma pacífica ininterrumpida y publica por el lapso de al menos tres años a la fecha de solicitud, acompañando a su solicitud la siguiente documentación:

a) Formulario de Solicitud de Adjudicación que contendrá:

1.- Nombres, apellidos y números de cedula de ciudadanía del solicitante con indicación sobre si comparecen por sus propios derechos por ser poseedor del predio a titularizarse, o en calidad de apoderado del poseedor.

2.- Nombres, apellidos y números de cedula de ciudadanía del o los poseedores del predio a adjudicarse.

3.- Nombres, apellidos y domicilios de los colindantes del predio a adjudicarse.

4.- Determinación de la Ubicación del predio, con mención a provincia, cantón, parroquia, barrio o sector, y dirección de las calles.

5.- Determinación de la cabida y límites cardinales del predio a titularizarse con indicación de las longitudes que se mantiene con cada colindante.

6.- Señalamiento de un E-mai para futuras notificaciones

b) Copia de la cédula de ciudadanía y certificado de votación de los poseedores, los cuales deberán ser necesariamente mayores de edad y capaces para obligarse y contratar, salvo el caso de que el poseedor hubiesen sido un progenitor fallecido, evento en el cual deberán actuar los menores de edad por medio de un curador especial y presentar, copias de partida de defunción del progenitor, partida integra de nacimiento de los menores y posesión efectiva de los bienes hereditarios.

c) Certificado de que el Bien inmueble a titularizarse se encuentra ubicado en el Área Urbana.

d) Certificado de No adeudar al Municipio

e) Certificado del Registrador de la propiedad sobre que el inmueble a titularizarse no consta inscrito en el Registro de la propiedad.

f) Plano con el levantamiento del predio a titularizarse, con nombre, firma y registro profesional del topógrafo, arquitecto o ingeniero civil que asume la responsabilidad sobre los datos consignados. Mismo que contendrá la siguiente información:

1.- Ubicación, parroquia, sector del predio.

2.- Ubicación geográfica: cuadrículas de coordenadas de ubicación; escala de la representación geométrica; cuadro de coordenadas de ubicación espacial de los vértices del polígono: WGS 84; rumbo de los lados del polígono de linderación; dimensiones del polígono del deslinde predial y nombres de los colindantes.

- 3.-Superficie del predio (aproximación a décimas).
- 4.- Ubicación del predio dentro de la manzana a la cual se pertenece
- g) Información sumaria de testigos, de al menos dos personas que declaren sobre la posesión pacífica ininterrumpida y publica del inmueble en favor del poseedor, por un lapso ininterrumpido de tres o más años
- h) Partida de matrimonio o acta notarial o resolución otorgada por un juez que solemnice la unión de hecho de ser el caso;
- i) Declaración jurada ante Notario en la que se deje constancia del modo en que se adquirió la posesión, el tiempo que viene poseyendo, los medios con los cuales ha ejercido su posesión, si ha sido pacífica ininterrumpida y publica, y que desconoce de la existencia de título inscrito sobre dicho predio; declaración que además contendrá la afirmación de que respecto a dicho predio, debidamente singularizado, no existe controversia ni conflicto sobre la posesión o dominio o derechos reales que se aleguen respecto al terreno que se solicita la legalización, y que la titularización no supone fraccionamiento, división ni desmembración de un predio de mayor superficie. Se declarará también bajo juramento que se conoce la normativa vigente para este procedimiento y que asume las consecuencias administrativas, civiles o penales que se deriven del mismo, relevando a la Municipalidad de toda responsabilidad sobre los datos consignados y las afirmaciones declaradas o de las reclamaciones de terceros sobre esta declaración y el procedimiento que solicita.
- j) Copia del comprobante de pago del impuesto al predio urbano en el caso de que el bien estuviere registrado en el catastro municipal.
- k) En caso de que el solicitante actué en nombre o representación de otra persona deberá presentar poder especial emitido ante notario o en el consulado Ecuatoriano, para la realización de este trámite, poder en el cual expresamente deberá constar la individualización del predio que se pretende que se le adjudique y el modo, tiempo y medio de la posesión.
- l) Cualesquier otro documento que pruebe la posesión que mantienen sobre el predio objeto de la solicitud de titularización, salvo aquellas a las que le sea imposible tener acceso, las cuales deberán ser anunciadas y solicitadas que sean entregadas por parte de terceras personas o instituciones de ser el caso.

Artículo 13.- El alcalde ya sea de oficio o a solicitud de la parte interesada en la regularización de un terrenos, previo informe de la Jefatura de Avalúos y Catastros de la municipalidad, pondrá como punto a tratarse en sesión del concejo municipal, la Resolución de requerir la regularización y legalización de asentamientos humanos consolidados de interés social ubicados en bienes inmuebles de su circunscripción territorial, resolución única que a su vez le facultará al vulgo maestro para poder emitir a posterior en todos los casos que surjan

en el mismo sector, la Resolución Administrativa con el inicio del procedimiento partición administrativa con el cual dispondrá la inscripción de la declaratoria de partición administrativa para que el registrador de la propiedad se abstenga de inscribir cualquier acto traslativo de dominio o gravamen relacionado con el predio objeto de la declaratoria, salvo que sea a favor del GAD municipal de San Juan Bosco

Artículo 14.- Una vez verificado los requisitos contemplados en el artículo anterior, la Dirección de Planificación Urbana y Rural procederá, conjuntamente con el solicitante, a verificar en campo la localización del predio y su correspondencia de conformidad al registro catastral del sector, determinando si los datos de dimensiones, áreas, colindantes del predio sobre el cual se solicita la titularización corresponden al mosaico catastral y no existe conflicto de linderos o superposición con áreas registradas a otro nombre. Además de ello el Director de Planificación Urbana requerirá:

1.- Al Jefe de Avalúos y Catastros que emita informe sobre si el bien a titularizarse consta en el catastro urbano del cantón, con indicación en caso de estarlo de: nombre de la persona en favor de quien se encuentre catastrado, desde hace cuánto tiempo consta en los registros, y si su ingreso se dio en calidad de poseedor o propietario, debiendo además determinar el avalúo catastral, y el valor por metro cuadrado del inmueble a adjudicarse. Informe al cual adjuntará toda la documentación de soporte sobre sus dichos.

2.- Informe de la Dirección Administrativa Financiera respecto de la productividad o no del inmueble, así como la conveniencia de la adjudicación a los poseesionarios o de las instituciones públicas o privadas.

Con esta documentación el Director de Planificación elaborará el INFORME TÉCNICO PROVISIONAL que contendrá: el criterio de partición del inmueble, la posibilidad de adjudicar el inmueble por no encontrarse en oposición con el Plan de Desarrollo y de Ordenamiento territorial, ni afectado para alguna obra pública, o ubicarse en zona de riesgo y el listado de copropietarios; dejando a salvo los derechos de aquellos que no comparezcan y de terceros perjudicados.

Artículo 15.- Una vez elaborado el INFORME TÉCNICO PROVISIONAL, el expediente completo pasará a PROCURADURÍA SINDICA quien tras revisar el cumplimiento de todas las formalidades y la valides del proceso, emitirá un informe de procedibilidad y a continuación elaborará un extracto del informe técnico provisional que será notificado a los interesados y colindantes del predio, de manera personal y mediante una sola publicación en un periódico de mayor circulación del lugar en donde se encuentre el bien, a costa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal.

El Extracto del Informe técnico provisional deberá además publicarse mediante tres carteles a ubicarse, en el Palacio Municipal, en lugar adyacente al predio a adjudicarse y en un edificio que de frente al parque central de la ciudad de San Juan Boso.

Publicidad sobre la cual se sentarán las respectivas razones de su cumplimiento.

El Extracto del Informe técnico provisional contendrá los siguientes requisitos:

- a) Área del predio, ubicación exacta, de conformidad a la presentación de una planimetría;
- b) Avalúo del predio;
- c) Tiempo límite para presentar observaciones (reclamaciones) que es de tres días término, contados a partir del siguiente día de la notificación del informe técnico provisional
- d) Lugar en el que se tiene que presentar las observaciones o reclamaciones, que será la Secretaría de Procuraduría Sindica del GAD Municipal del San Juan Bosco.

Las personas que acrediten legítimo interés fijarán domicilio electrónico para posteriores notificaciones.

Un ejemplar del informe técnico se mantendrá a disposición de los interesados, en su versión íntegra, en las dependencias de Procuraduría Sindica del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Juan Bosco.

Artículo 16.- Los particulares que se consideren afectados podrán presentar sus observaciones mediante oficio dirigido al señor Alcalde, adjuntando un certificado de no adeudar al municipio de San Juan Bosco y cualquiera de los siguientes documentos:

- Copia notariada de la escritura pública debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad otorgada a su favor;
- Certificado de la última carta de pago del impuesto predial del bien reclamado emitida a su favor;
- Certificado de bienes y gravámenes actualizado otorgado por el Registro de la Propiedad del Cantón San Juan Bosco, en donde se indique que el bien objeto del reclamo, se encuentra inscrito a su favor.
- Poder con carácter de procuración judicial en caso de actuar a nombre o en representación de una tercera persona.
- Todas las pruebas documentales con que cuenten, salvo aquellas a las que le sea imposible tener acceso, las cuales deberán ser anunciadas y solicitadas que sean entregadas por parte de terceras personas o instituciones de ser el caso.

Artículo 17.- De presentarse observaciones el Procurador Síndico Municipal emitirá el auto de apertura a término a prueba durante un periodo de diez días, lapso en los cuales las partes presentarán las pruebas que les asistan para hacer valer sus derechos.

Trascurrido el término de prueba el Procurador Síndico Municipal emitirá el auto de cierre de término de prueba, e inmediatamente abrirá un término de tres días para que las partes puedan presentar alegatos si así lo creyeren

conveniente, vencido este periodo emitirá un informe en derecho sobre las observaciones presentadas y justificadas dentro del procedimiento que incluirá un análisis sobre la valoración de la prueba aportada por las partes, cumplido esto se pasaran autos al Director de Planificación Urbana y Rural quien emitirá el INFORME TÉCNICO DEFINITIVO en un término máximo de 15 días.

Cuando la oposición se haga valer con título inscrito, en el informe técnico definitivo se sugerirá al Alcalde que resuelva el archivo del expediente. De no presentarse título inscrito y pretenderse iguales o similares derechos al del solicitante, se tendrán en cuenta las diferentes peticiones y se emitirá el informe técnico definitivo en mérito de las pruebas de posesión que se hayan practicado. Las pruebas que se actúen serán las testimoniales, documentales o las que se obren pericialmente a través de inspecciones solicitadas y autorizadas dentro del término que se abra para que se soliciten y actúen las mismas en lo relativo a los testimonios y presentación de documentos. Las inspecciones deberán ser solicitadas en el término de prueba pero podrán verificarse fuera de dicho término, en el día y la hora que se señalen. Sin perjuicio de la conciliación que puedan llegar las partes que pretendan derechos similares, la cual deberá constar por escrito con reconocimiento de firmas realizado ante notario público, conciliación que en todo caso deberá, para ser tenida en cuenta, respetar todas las ordenanzas del cantón, el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, los planes parciales y las distintas resoluciones sobre el de uso y ocupación del suelo que dicte la Municipalidad. De faltar prueba o siendo la prueba contradictoria el informe técnico definitivo, podrá sugerir el archivo del proceso.

Artículo 18.- En el evento de no presentarse oposición el procurador síndico municipal sentará la respectiva razón y remitirá el expediente al Director de Planificación Urbana y Rural quien presentará el informe técnico definitivo, en el término de quince días posteriores a la publicación, para lo cual deberá constar con los informes aludidos e incluso de creerlo necesario podrá ordenar de oficio la práctica de pruebas o la entrega de otros informes.

Artículo 19.- En base al informe técnico definitivo, el Alcalde en un término máximo de treinta días mediante **RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA** debidamente motivada revolera de ser procedente la partición y adjudicación de los predios mediante la reconfiguración, partición y adjudicación del o los lotes correspondientes a favor del solicitante, en los términos dispuestos en el informe técnico definitivo.

La resolución administrativa de partición y adjudicación y todo el trámite administrativo de titularización, será protocolizada en una notaría pública del cantón y se la se inscribirá en el Registro municipal de la propiedad, y se procederá a la actualización de la clave catastral.

Artículo 20.- El predio adjudicado no podrá ser transferido su dominio por el plazo de tres años contados a partir de la fecha de la inscripción en el Registro de la Propiedad, debiendo por lo tanto el Registrador Municipal de la propiedad inscribir esta prohibición conjuntamente con la adjudicación, en virtud de poder garantizar la propiedad

*Referencia al 22 de febrero de 2024
Registro Oficial
Edición Especial
N. 1422*

en favor del adjudicado, así como la posibilidad de que terceros perjudicados puedan hacer valer sus derechos ante el adjudicado conforme lo prevé el COOTAD

La prohibición de enajenación aludida no limita el derecho del adjudicatario de poder hipotecar el bien adjudicado a fin de acogerse a los incentivos y beneficios que con el carácter económico ofrece el Gobierno Nacional a la población o para que los beneficiarios accedan a créditos para construcción y mejoramiento de vivienda o sus similares o para la ampliación de servicios sociales en el caso de entidades públicas.

Los beneficiarios de las adjudicaciones, con autorización del Concejo Municipal, podrán enajenar las heredades adjudicadas en su favor, antes del tiempo establecido en el inciso primero de este artículo únicamente bajo las siguientes circunstancias debidamente probadas:

- a) Siempre y cuando exista seguridad de que su producto se destinará a la compra de otra propiedad de mejores condiciones para la familia; para lo cual presentará escritura de promesa de compraventa, y
- b) En caso de necesidad extrema de salud del beneficiario o beneficiaria, o algún miembro de su familia de hasta el cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad.

El Registrador de la Propiedad no podrá inscribir las enajenaciones de bienes adjudicados si no cuenta con la respectiva autorización del Concejo Municipal o no se superado el plazo de tres años.

Artículo 21.- Los costos que se generen por efectos de la protocolización, serán de cargo del/los beneficiarios de la adjudicación.

Artículo 22.- Los funcionarios, funcionarias, servidores y servidoras municipales que autoricen, dictaminen o presenten informes falsos que contravengan las disposiciones establecidas en la presente ordenanza, serán sancionados y sancionadas conforme a la ley, previo sumario administrativo que determine sus responsabilidades.

SECCIÓN II

Titularización de predios cuyo título o títulos sean insuficientes con respecto a la propiedad que es objeto de la titularización.

Artículo 23.- En la situación de un predio que se encuentra catastrado a nombre del solicitante o a nombre de quien fuere su legitimario, cuyo título inscrito fuere insuficiente para determinar la propiedad sobre el predio catastrado, siempre que la deficiencia no consista en errores de superficie o linderos, se procederá del mismo modo que el que se ha determinado para quienes pretendan derechos sobre predios que carecen de título inscrito, salvo que, en

estos casos, se presentará el título o títulos insuficientes tales como compraventas privadas como sustento de la solicitud de titularización.

Artículo 24.- La declaración jurada que se presente conjuntamente con la documentación dará cuenta de la insuficiencia en la que consista el título o los títulos sobre cuya base se ha mantenido posesión pacífica del predio.

Artículo 25.- Se cumplirá el mismo procedimiento establecido en la Sección I de este título de la ordenanza.

CAPÍTULO III REGULARIZACIÓN EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE TERRENOS DE PROPIEDAD PRIVADA

SECCIÓN I

De las causas que motivan las diferencias de superficies de terreno urbano y rural.

Artículo 26.- Por "excedentes" o "diferencias" en más o en menos, se entenderán aquellas superficies de terreno que difieran en la realidad física verificada en campo, con relación a los datos de las superficies que constan en las escrituras públicas inscritas en los Registros de la Propiedad. *referido*

Artículo 27.- Las diferencias de superficies de terrenos podrían propiciarse, entre otras, por las siguientes causas: *referido*

- a) Error en la medición de las dimensiones del lote o solar y en el cálculo de la superficie del terreno;
- b) Utilización de sistemas de medida inusuales en el medio en determinado momento histórico, que al convertirlas a la unidad del sistema métrico ocasionaren error en el cálculo de la superficie de terreno;
- c) Inexistencia e imprecisión de datos referidos a dimensiones lineales de linderos y áreas (cabida) en la escritura;
- d) Error desde su origen en el replanteo y en la posición física, área y medidas que actualmente tiene el lote de terreno;
- e) Por levantamientos topográficos inexactos.

SECCIÓN II

De los procedimientos técnicos administrativos

Artículo 28.- Los requisitos básicos para la revisión y legalización de áreas de terreno excedente en más o menos y no concordante con las escrituras deberán estar agregados a la escritura pública como documentos habilitantes, de acuerdo al formulario N° 01 que forma parte de los anexos de esta ordenanza: ✓ *referido*

-Planimetría.- El levantamiento planimétrico, suscrito y firmado por el profesional del área a fin y el propietario del mismo que debe contener lo siguiente parámetros técnicos y entregar en un CD:

Formato INEN. Croquis de ubicación a escala en un rango de: uno a cinco mil hasta uno a diez mil. Ubicación del norte geográfico. Sistema de coordenadas UTM Y DATUM WGS 84. Cuadro de coordenadas de los vértices del predio. Nombre del propietario. Nombre del barrio. Dirección de ubicación del predio. Fecha de elaboración. Escala del plano. Superficie y Perímetro. Nombre del profesional que elabora el plano con su número de registro profesional. Firma del profesional. Dimensiones. Colindantes (Dos nombres y dos apellidos –marido y mujer-). Tres puntos de referencia fijos que ubique uno de los vértices del predio.

-El GAD Municipal de San Juan Bosco realizará las citaciones a los colindantes de acuerdo a lo dispuesto en el Código Orgánico General de Procesos, con el objeto de dar a conocer sobre el trámite que se está realizando en la institución, para que en el término de tres días presenten sus reclamos correspondientes ante el alcalde del GAD Municipal.

-El o los interesados o peticionarios darán las facilidades al personal del GAD Municipal de San Juan Bosco para realizar dichas notificaciones y proseguir con el procedimiento.

-Para la definición de los límites de los linderos, deberán existir elementos físicos permanentes en el predio tales como: cerramientos de ladrillos, bloque, hormigón, adobe, paredes de adobe o bareque, tapiales, etc., o elementos semipermanentes como: cercas vivas o de alambre de púas, mojones de hormigón, madera u otros, que definan y delimiten el bien inmueble.

-Informe técnico.-De la viabilidad del proceso previo al cumplimiento de los trámites establecidos en los formularios del 2 al 6 anexos a esta ordenanza, los mismos que serán entregados en un término de treinta días.

Artículo 29.- Cuando exista diferencia de áreas de terreno de un inmueble entre lo establecido en la escritura y lo existente, previa verificación en el campo, con sustento en el plan del levantamiento planimétrico e informe técnico de la Dirección de Planificación Urbana y Rural se seguirá el procedimiento que establece la ley para caso de venta de “excedentes” o “diferencias”.

Artículo 30.- El Registrador Municipal de la Propiedad y Mercantil del Cantón San Juan Bosco, no inscribirá escrituras públicas de transferencia de dominio, que mantengan diferencias de los datos de superficie de los predios en la historia de dominio con la realidad verificada en campo.

SECCIÓN III

De la regulación de excedentes o diferencias de áreas de terreno urbano y rural en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Juan Bosco, provenientes de errores de medición.

Artículo 31.- *reforma de* **Ámbito y supuestos de NO sujeción.**

1.- El presente Capítulo de esta Ordenanza establece el régimen administrativo de la regularización de excedentes o diferencias de áreas de terreno urbano y rural en el Cantón San Juan Bosco, provenientes de errores de medición, con el fin de ordenar el territorio y otorgar seguridad jurídica a los propietarios de bienes inmuebles urbanos y rurales.

2.- No se aplicará este procedimiento:

a) Cuando en el título de transferencia de dominio no conste la superficie del terreno, siempre que la misma no se desprenda de los antecedentes de la historia de dominio, de conformidad con el certificado otorgado por el Registrador de la Propiedad del Cantón San Juan Bosco; o,

b) Cuando el error o defecto pueda ser corregido por las partes contractuales mediante una aclaratoria o certificatoria de la escritura pública, según corresponda, siempre que la corrección se justifique en los antecedentes de la historia de dominio del inmueble. *reforma de*

Artículo 32.- Excedentes o diferencias provenientes de errores de medición.- Para los efectos de la presente Ordenanza, se entiende por excedentes o diferencias provenientes de errores de medición (en adelante “excedentes o diferencias”), aquellas superficies de terreno que excedan o difieran del área original que conste en el respectivo título y que se determinen al efectuar una medición municipal en el campo por parte de los topógrafos municipales, por cualquier causa o que resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, bien sea por errores de cálculo o de medidas.

Cualquier excedente o diferencia de área detectada, comparando el título de dominio actual con la minuta que elevada a escritura pública constituiría el título nuevo, que no supere el “error técnico aceptable de medición” (en adelante ETAM), solo constituirá una presunción de existencia de excedente o diferencia. *reforma de*

El Error Técnico Aceptable de Medición (ETAM) estará dado en función de la superficie del lote de terreno proveniente del título legalmente inscrito en el Registro de la Propiedad, mismo que será determinado de la siguiente manera:

a) Para predios urbanos que tengan una superficie menor o igual a cien metros cuadrados (100,00 m²), se considerará un ETAM de hasta el 5%.

b) Para predios urbanos que tengan una superficie mayor a cien metros cuadrados (100,00 m²), el ETAM se calculará utilizando la siguiente expresión matemática.

$$ETAM = 38 * \sqrt{\frac{1.60}{a}}$$

Dónde:

ETA M= Error Técnico Aceptable de Medición, expresado en porcentaje (%);

a =Superficie del lote de terreno calculada, expresada en metros cuadrados (m²);

c) Para predios de naturaleza rural que tengan una superficie menor o igual a cinco mil metros cuadrados (5000,00 m²), se considerará un ETAM de hasta el 5%

d) Para predios de naturaleza rural que tengan una superficie mayor a cinco mil metros cuadrados (5000,00 m²), el ETAM se calculará utilizando la siguiente expresión matemática:

$$ETAM = 310 * \sqrt{\frac{1.30}{a}}$$

Dónde:

ETAM= Error Técnico Aceptable de Medición, expresado en porcentaje (%);

a= Superficie del lote de terreno calculada en el mapa catastral, expresada en metros cuadrados (m²);

Artículo 33.- Formas de detección de presuntos excedentes y diferencias en relación al área constante en el título de dominio y procedimiento a seguir.- La detección de presuntos excedentes y diferencias, se originará regularmente en el proceso de aprobación de planos previo a la liquidación de tributos municipales que se generan en la transferencia de dominio de bienes inmuebles; en este caso, el órgano que hubiere detectado la diferencia, aplicando el ETAM, definirá si existe un excedente o diferencia a regularizar.

En caso de que no se trate de excedente o diferencia, el órgano que hubiere detectado este excedente o diferencia, mantendrá el área que consta en el título actual de dominio. La presunción de excedente o diferencia, puede ser desvirtuada a través de una inspección solicitada por el administrado y practicada por la Dirección de Planificación Urbana y Rural que, in situ (en el predio), demuestre que existe el excedente o diferencia. En este caso el administrado se sujetará al proceso de regularización constante en esta Ordenanza.

En caso de que se haya determinado el excedente o diferencia, el Director de Planificación Urbana y Rural notificará al administrado y al Registrador de la propiedad con la obligación de iniciar el trámite de regularización aplicando esta Ordenanza, tomando en cuenta que de hacerlo por iniciativa propia del administrado se aplicarán descuentos a su favor como adjudicatario del excedente, y que de no hacerlo, la escritura pública que contenga el excedente o diferencia no será inscrita.

Artículo 34.- Determinación de linderos.- Para la determinación de los linderos se podrán considerar entre otros los elementos físicos permanentes existentes en el predio, como muros, cerramientos y similares; como los elementos naturales existentes, como quebradas, taludes, espejos de agua o cualquier otro accidente geográfico.

Artículo 35.- Iniciativa de la regularización.-

1. La iniciativa para la regularización de excedentes o diferencias objeto de esta Ordenanza, podrá provenir directamente del administrado o de oficio a través de la Autoridad Competente.

2. En el caso de que la iniciativa provenga del administrado, el trámite iniciará con la presentación ante el GAD Municipal de San Juan Bosco, del formulario de solicitud que deberá contener la declaración jurada de no afectación de propiedad municipal, ni de terceros con ocasión de la regularización que se solicita, acompañada de los requisitos documentales establecidos en dicho formulario, específicamente aquellos que acrediten:

a) La identificación y representación del solicitante;

b) La propiedad del inmueble de que se trate;

c) Certificado de no adeudar al GAD Municipal de San Juan Bosco; y,

d) Levantamiento planimétrico georeferenciado del terreno, debidamente firmado por un profesional competente, en impreso y digital.

3. Cuando en un trámite que se realice en el GAD Municipal se requiera la regularización de excedentes o diferencias objeto de esta Ordenanza, la iniciativa de la regularización le corresponderá a la Dirección de Planificación Urbana y Rural, que deberá notificar previamente al administrado para que sea éste quien inicie el proceso. En caso de negativa expresa o de ausencia de respuesta en el término de quince días, se notificará con el inicio del expediente de oficio, para lo cual se requerirá al administrado la presentación de la información técnica de sustento, advirtiéndole que en caso de no hacerlo, se bloqueará temporalmente todo movimiento catastral requerido en relación al inmueble hasta cuando el administrado subsane la omisión.

Para efectos de notificación colectiva a los administrados y sin perjuicio de realizarse la misma en sus domicilios conocidos, podrá notificárseles en forma colectiva por la prensa, a través de una sola publicación en uno de los diarios de mayor circulación de la provincia.

4. Iniciado el procedimiento, la Autoridad Administrativa Competente procederá de conformidad con el flujo de procedimientos determinado en la presente ordenanza.

revisado
Artículo 36.- Informe preceptivo.- Sin perjuicio de lo previsto en el numeral 4 del artículo anterior, constituirá informe de obligatoria expedición, dentro del procedimiento de regularización de excedentes o diferencias a iniciativa del GAD Municipal de San Juan Bosco o del administrado, el informe de planificación Urbana y Rural, que deberá determinar, de conformidad con el ordenamiento jurídico nacional y municipal, lo siguiente:

- a) La superficie del excedente o diferencia;
- b) El valor del metro cuadrado de terreno al precio de mercado y aplicado al predio específico (valor en lote) y,
- c) El valor del precio de adjudicación del excedente, de conformidad con lo previsto en esta Ordenanza.

revisado
Artículo 37.- Resolución de la Autoridad Administrativa Competente.-

1. Para efectos de la regularización de excedentes o diferencias, la Autoridad Administrativa Competente emitirá la correspondiente resolución, la cual dispondrá la adjudicación de los excedentes.

En este caso, la resolución emitida por la Autoridad Administrativa Competente constituirá el documento habilitante para la adjudicación del excedente del predio.

2. Expedida la resolución, se emitirán los títulos de crédito correspondientes por el valor de la tasa por servicios y trámites administrativos, que en este caso será equivalente al 5% del salario básico unificado; así como en el caso en que corresponda, por el valor del precio de la adjudicación, de conformidad con lo establecido en el artículo siguiente.

revisado
Artículo 38.- Precio de la adjudicación.- La resolución por la que la Autoridad Administrativa Competente adjudica un excedente genera la obligación de su beneficiario de pagar el precio de adjudicación de conformidad con las siguientes reglas:

- a) Cuando el proceso de regularización sea de iniciativa del administrado, al valor del precio de adjudicación del excedente constante en el informe preceptivo, se aplicará la siguiente fórmula: precio de mercado es igual al valor del precio de adjudicación del excedente, multiplicado por el coeficiente de adjudicación, acorde a la tabla adjunta.

RANGO	Valor del Precio de adjudicación del excedente (\$)		COEFICIENTE DE ADJUDICACIÓN
	Desde	Hasta	
1	0,00	10000,00	0,05%
2	10000,01	30000,00	0,10%
3	30000,01	50000,00	0,15%
4	50000,01	150000,00	0,20%
5	150000,01	300000,00	0,25%
6	300000,01	600000,00	0,30%
7	600000,01	En adelante	0,50%

b) Cuando el proceso de regularización sea de oficio el precio del mercado será igual al avalúo municipal actualizado.

Artículo 39.- De la inscripción.-

1. Cancelados los títulos de crédito correspondientes, éstos se protocolizarán junto con la resolución de la Autoridad Administrativa Competente, para su inscripción en el Registro de la Propiedad del Cantón San Juan Bosco.

2. El administrado, con la razón de inscripción en el Registro de la Propiedad del Cantón San Juan Bosco, entregará copia certificada de la protocolización a la Jefatura de Avalúos y Catastros, a efectos de la actualización catastral correspondiente.

Artículo 40- Prohibición de Inscripción.-

1. En ningún caso el Registrador de la Propiedad del Cantón San Juan Bosco inscribirá escrituras públicas que modifiquen el área del último título de dominio, sin que se demuestre por parte del administrado que el proceso de regularización por excedente o diferencia ha concluido.

2. Están exentos de esta prohibición, los supuestos de no sujeción establecidos en el numeral 2 del artículo 31 de la presente Ordenanza.

Artículo 41.- En caso de que en el procedimiento administrativo de declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación total se detectare un excedente, en ningún caso se aplicarán descuentos para efectos de adjudicación, de tal modo que los precios de expropiación y adjudicación se calcularán en base al avalúo comercial del área de terreno.

DISPOSICIONES GENERALES

Primera.- Procedimiento General.- Cuando se trate de lotes municipales sobre los cuales los administrados no realicen actos de posesión, el GAD Municipal de San Juan Bosco se acogerá en lo urbano a lo previsto en el Art. 436 y siguientes del COOTAD, mientras que para los inmuebles rústicos se aplicará lo establecido en la Ley de Desarrollo Agrario y las competencias del Ministerio de Agricultura Ganadería, Acuacultura y Pesca.

Segunda.- Del ingreso al catastro.- Una vez perfeccionada la transferencia de dominio, la Dirección de Avalúos y Catastro procederá a ingresar en el catastro el bien inmueble, de conformidad y parámetros de valoración de la propiedad que consta en esta ordenanza, para efectos del pago del impuesto predial urbano, debiendo emitir la certificación correspondiente en la que conste la actualización de la información catastral y el valor de la propiedad, notificándose al propietario del bien dándole a conocer el impuesto que corresponda al nuevo avalúo.

Tercera.- Normas supletorias.- En todo cuanto no se encuentre contemplado en esta ordenanza se estará a

lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, la Codificación del Código Civil, Ley Notarial, Ley de Registro, Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, y demás leyes conexas que sean aplicables.

Cuarta.- En el caso de las instituciones públicas los predios serán donados en conformidad con el artículo 65 del Reglamento General Sustitutivo para la administración, utilización y control de bienes y existencias del sector público, al artículo 58 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y los Artículos 424 tercer inciso, 436 y 481 segundo inciso del COOTAD

Quinta.- Dese de baja las especies valoradas que contienen el formulario de Adjudicación de Tierras y las solicitud de Adjudicación de predios, el formulario de solicitud de adjudicación adjunto en el anexo será usado y presentado por los usuarios a la municipalidad de San Juan Bosco en hojas simples.

Sexta.- Cronograma.- Los procesos de Adjudicación Administrativa previstos para los poseedores de predios urbanos, se realizarán conforme al cronograma por sectores o comunidades que para el efecto aprobará el Alcalde del GAD Municipal de San Juan Bosco.

Séptima.- El GAD Municipal proveerá los planos manzanero y predial en los casos que en que cuente con dichos levantamientos

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Primera.- Por esta única vez y por el lapso de un año calendario, se podrá adjudicar los predios que a la fecha de publicación de esta ordenanza, se encuentren edificados dentro de las márgenes de protección urbana de los ríos y quebradas del cantón, para lo cual los interesados deberán demostrar que sus edificaciones tienen una antigüedad de al menos tres años. Para que proceda este trámite excepcional será requisito contar con un informe previo de procedencia a emitirse por parte del departamento de OOPP y Planificación Urbana y Rural sobre que el terreno a adjudicarse, no se encuentra en áreas de riesgo geológico e hidrológicos, que es factible dotarle de servicios básicos y que éste no se encuentra ubicado en una pendientes superiores a treinta grados

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Déjese sin efecto jurídico toda ordenanza, norma, disposición o resolución de igual o menor jerarquía que se oponga a los fines de la presente ordenanza; se observará y respetará los derechos adquiridos bajo procedimientos anteriores a esta la ordenanza y cualquier otra forma legítima de adquirir el dominio.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza, entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

ANEXO 1

FORMULARIO DE SOLICITUD DE ADJUDICACIÓN

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SAN JUAN BOSCO

FORMULARIO DE SOLICITUD DE ADJUDICACIÓN DE TERRENOS EN FAVOR DE SUS POSEEDORES

Señor Alcalde del GAD Municipal de San Juan Bosco
San Juan Bosco a

DATOS DEL SOLICITANTE:

Nombres y Apellidos

Cedula de Identidad o pasaporte N°

Nacionalidad

Estado Civil: Soltero Casado Viudo Divorciado Unión de Hecho

Edad años

Profesión

Ocupación

Domiciliado en el Cantón perteneciente a la provincia de en la calle N° entre la calle y la calle cuyo sector o referencia es a Teléfono o Celular N°

Email para Notificaciones

Calidad con la que comparece:

- a) Por sus propios derechos
- b) Por derechos de terceros o de un representado (apoderado, procurador, etc.)

En caso de Personas Jurídicas:

Denominación o Razón Social

RUC

Calidad en la que comparece (cargo)

NOTA:

- 1) En caso de que el solicitante realice el trámite en nombre de otra persona deberá adjuntar a la solicitud según corresponda el poder, procuración judicial, nombramiento como representante de una persona jurídica, estatutos, nombramiento como curador, partidas de nacimiento, de defunción y la posesión efectiva de bienes hereditarios)
- 2) En caso de presentar poder o procuración este tendrá el carácter de especial debiendo ser emitido ante notario o en el consulado Ecuatoriano, y en su texto constara que se emite con el objeto de tramitar la adjudicación de un predio descrito en su ubicación, cabida y linderos y con mención del modo en que adquirió la posesión, el tiempo de posesión, la afirmación de ser pública, pacífica e ininterrumpida y de los medios o actos con los cuales ha venido ejerciendo su posesión, ya sea por sí mismo o bien por otra persona en su lugar y a su nombre

DATOS DEL POSEEDOR (MANDANTE, HEREDEROS DE, REPRESENTANTE):

Nombres y Apellidos

Cedula de Identidad, pasaporte o RUC N°

Nacionalidad

Estado Civil: Soltero Casado Viudo Divorciado Unión de Hecho

Edad años

Profesión

Ocupación

Domiciliado en el Cantón perteneciente a la provincia de en la calle N° entre la calle y la calle cuyo sector o referencia es a Teléfono o Celular N°

Email para Notificaciones

DATOS DE LOS COLINDANTES: (En caso de ser matrimonio o unión de hecho hagase constar los nombres completos de ambos conyuges -De ser necesario espacio adicional llenar en hoja aparte-)

1) Nombres y Apellidos..... casado o en unión de hecho
 con.....
 Domicilio..... para..... la
 citación..... y..... dirección..... electrónica
 y..... con..... (opcional).....

2) Nombres y Apellidos..... casado o en unión de hecho
 con.....
 Domicilio..... para..... la
 citación..... y..... dirección..... electrónica
 y..... con..... (opcional).....

3) Nombres y Apellidos..... casado o en unión de hecho
 con.....
 Domicilio..... para..... la
 citación..... y..... dirección..... electrónica
 y..... con..... (opcional).....

4) Nombres y Apellidos..... casado o en unión de hecho
 con.....
 Domicilio..... para..... la
 citación..... y..... dirección..... electrónica
 y..... con..... (opcional).....

NOTA: La imposibilidad de determinar la individualidad, residencia o domicilio de alguno de los colindantes se la hará constar también en la declaración juramentada. De conformidad al Art. 56 del COGEP para demostrar que se ha efectuado las diligencias necesarias para tratar de ubicar a los colindantes, el solicitante adjuntará la impresión de búsqueda por RUC del SRI y de la Guía telefónica, mismos que justificarán el requisito de acudir a los registros de público acceso. De ser el caso además se adjuntará la certificación del Ministerio de Relaciones Exteriores que indique si la persona salió del país o consta en el registro consular. Si se verifica que es así, se citará mediante carteles fijados en el consulado en el que se encuentra registrado.

DETERMINACIÓN DE LA UBICACIÓN DEL PREDIO URBANO QUE SE SOLICITA SEA ADJUDICADO POR ENCONTRARSE EN POSESIÓN:

Provincia.....
 Cantón.....
 Parroquia.....
 Sector/Barrio/Comunidad.....
 Ubicando en la calle..... N°..... entre la calle..... y la calle.....
 a..... cuyo sector o referencia es.....
 Cabida (en números y metros cuadrados).....
 Linderos (Expresar las longitudes que mantiene con cada colindante incluyendo rumbos y sederos geo referenciados).

NORTE.....
 SUR.....
 ESTE.....

OESTE.....

NARRACIÓN DE LOS HECHOS QUE PRESUPONEN LA POSESIÓN:

1.- La persona señalada como poseedor, mantiene la tenencia del inmueble descrito con ánimo de señor o dueño desde hace años atrás hasta la presente fecha, posesión que se la adquirió o inició del siguiente modo (marque una de las siguientes opciones):

Por Compra de los derechos y acciones que sobre el terreno tenía el anterior poseedor, Sr. y a su conyugue la Sra. No adjunto.
Porque libremente ocupe dicho terreno a vista y paciencia de su anterior poseedor el Sr. y su conyugue
Porque tome posesión del terreno cuando se suscito la colonización de este sector
Otra:

Poseción que se la ha ejercido durante todo este tiempo en forma pacífica, ininterrumpida y pública, mediante las acciones o medios que a continuación señalo (marque solo las que correspondan):

Construí sobre el terreno una casa de habitación en la cual: a) Vive actualmente mi familia b) La tengo dada en arriendo a c) Permiso que en ella habite en forma gratuita el Sr.
Construí un Cerramiento de
Realizo cultivos con plantaciones de
Mantengo criaderos con los siguientes animales
Otra:

2.- Me permito afirmar además que desconozco la existencia de título inscrito sobre dicho predio y que sobre el mismo no existe controversia ni conflicto en cuanto a su posesión, dominio o derechos reales por parte de terceras personas, además de que la adjudicación que se solicita no supone fraccionamiento, división ni desmembración de un predio de mayor superficie.

3.- Afirmino también bajo juramento que conozco la normativa vigente para este procedimiento y que asumo las consecuencias administrativas, civiles o penales que se deriven del mismo, relevando a la Municipalidad de toda responsabilidad sobre los datos consignados y las afirmaciones declaradas o de las reclamaciones de terceros sobre esta declaración y el procedimiento que solicita.

4.- Declaro además que el inmueble descrito, no se encuentra ubicado en un área de protección forestal, riesgo geológico o dentro de los márgenes de protección de los ríos, quebradas, lagos y lagunas, que el terreno no tiene pendientes superiores al treinta por ciento, ni es un inmueble considerado como parte del patrimonio de tierras rurales estatales ni de las propiedades del Estado que administra la Autoridad Ambiental Nacional y las tierras y territorios de las comunas, comunidades, pueblos.

FUNDAMENTOS DE DERECHO DE LA PRETENSIÓN:

Con sustento en los antecedentes de hecho relatados, fundamento mi pretensión en las siguientes normas: Artículos 66 numeral 26 y 321 de la Constitución de la Republica; 486 del COOTAD y 1,3, 12 y 20 de la Ordenanza que Regula el proceso de partición y adjudicación administrativa de predios del cantón San Juan Bosco, y regularización excedentes o diferencias de terrenos de propiedad privada.

PRETENSIÓN O PETICIÓN CLARA Y PRECISA QUE SE EXIGE.

Solicito que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Juan Bosco otorgue en favor de la persona señalada como poseedor, via Resolución Administrativa la **titularización y adjudicación administrativa del predio urbano descrito**, luego de lo cual a mi consta realizare la protocolización del acto administrativo en una notaría del país, y a posterior la inscripción del mismo en el Registro de la propiedad del Cantón San Juan Bosco para que sirva de título de propiedad.

CUANTÍA DEL PROCESO

Sin perjuicio de la gratuidad de este trámite, la cuantía de la presente solicitud se la fija en USD, conforme consta del avalúo del predio determinado en:

La carta de pago del predio urbano del año en curso
 Del certificado de valuó catastral municipal adjunto



Nota: Obligatoriamente se deberá presentar cualquiera de los dos documentos.

ESPECIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO EN QUE DEBE SUSTANCIARSE LA CAUSA.

El trámite que se dará a la presente solicitud es el determinado en el Art. 13 y siguientes de la Ordenanza que Regula el proceso de partición y adjudicación administrativa de predios del cantón San Juan Bosco y regularización excedentes o diferencias de terrenos de propiedad privada y demás normas aplicables del COOTAD y el ERJAFE

DOCUMENTOS QUE SE ACOMPAÑAN A LA PRESENTE SOLICITUD Y QUE SE ENUNCIAN COMO MEDIOS DE PRUEBA (marque con una X)

Copia de la Cedula, Pasaporte o RUC del solicitante	
Copia de Cedula, Pasaporte o RUC del poseedor	
Poder, procuración judicial, nombramiento como representante legal de una persona jurídica, estatutos, nombramiento como curador, o posesión efectiva de bienes hereditarios	
Certificado de que el Bien inmueble a titularizarse se encuentra ubicado en el Área Urbana.	
Certificado de No adeudar al Municipio	
Certificado del Registrador de la propiedad sobre que el inmueble a titularizarse no consta inserto en el Registro de la propiedad.	
Plano con el levantamiento del predio a titularizarse, con nombre, firma y registro profesional del topógrafo, arquitecto o ingeniero civil que asume la responsabilidad sobre los datos consignados (incluye ubicación del manzana a la cual se pertenece)	
Información sumaria de testigos, de al menos dos personas que declaren sobre la posesión pacífica ininterrumpida y pública del inmueble en favor del poseedor, por un lapso ininterrumpido de tres o más años.	
Partida de matrimonio o acta notarial o resolución otorgada por un juez que solemnice la unión de hecho de ser el caso (Este requisito aplica en los matrimonios solo en caso de que en ambas cédulas no consten los dos nombres y dos apellidos de sus respectivos cónyuges)	
Declaración jurada ante Notario en la que se deje constancia del modo en que se adquirió la posesión, el tiempo que viene poseyendo, los medios con los cuales ha ejercido su posesión, si ha sido pacífica ininterrumpida y pública, y que desconoce de la existencia de título inserto sobre dicho predio; declaración que además contendrá la afirmación de que respecto a dicho predio, debidamente singularizado, no existe controversia ni conflicto sobre la posesión o dominio o derechos reales que se aleguen respecto al terreno que se solicita la legalización, y que la titularización no supone fraccionamiento, división ni desmembración de un predio de mayor superficie. Se declarará también bajo juramento que se conoce la normativa vigente para este procedimiento y que asume las consecuencias administrativas, civiles o penales que se deriven del mismo, relevando a la Municipalidad de toda responsabilidad sobre los datos consignados y las afirmaciones declaradas o de las reclamaciones de terceros sobre esta declaración y el procedimiento que solicita. (Y la afirmación de desconocer la individualización o domicilio de los colindantes de ser el caso)	
Copia del comprobante de pago del impuesto al predio urbano del año en curso en el caso de que el bien estuviera registrado en el catastro municipal (opcional).	
Certificado de valor catastral municipal	
Otros documentos que prueben la posesión que mantienen sobre el predio objeto de la solicitud de titularización	

Descripción o enunciación de otros documentos que se entregan u otras actuaciones que se enuncian como prueba

Requiero el acceso de otro documento o prueba a la cual me es imposible tener acceso SI No

Determinación o descripción de los documentos o pruebas que solicita

Denominación de la institución o persona a la cual se debe oficiar

Solicito finalmente se actúe como prueba una Inspección en el inmueble que por este formulario deseo se adjudique con el objeto de comprobar su individualización y la posesión que se afirmé tener.

Firma del Solicitante

[Empty box for signature]

NOTA: De conformidad a lo establecido en el Art. 137 del ERJAFE "los solicitantes podrán acompañar los elementos que estimen convenientes para precisar o completar los datos del modelo, los cuales deberán ser admitidos y tenidos en cuenta por el órgano al que se dirijan. La utilización de los modelos no será obligatoria para los administrados". Consecuentemente el solicitante de ser necesario podrá presentar en hoja adicional debidamente firmada, cualquier información sobre hechos jurídicamente relevantes tendientes a completar o aclarar cualquier aspecto que en este formulario no se encuentre previsto o que no fue posible introducirla por falta de espacio.

ANEXO 2

FORMULARIOS PARA REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS

FORMULARIO N° 01

DE REGULACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS DE TERRENO

Señor

Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Juan Bosco
Presente.-

Yo _____ C.I. _____ Solicito.

La regulación de Excedentes: En Más Diferencia en Menos del predio que a continuación se individualiza.

DATOS ACTUALES - PROPIETARIO E INMUEBLE

NOMBRES Y APELLIDOS: _____

C.I. _____

CALLE: _____

INTERSECCIÓN: _____

BARRIO/URBANIZACIÓN/LOTIZ.: _____

SECTOR: _____

CLAVE CATASTRAL: _____

URBANO: _____ RURAL: _____

¿EL BIEN COLINDA CON UNA O VARIAS QUEBRADAS? SI NO

CROQUIS DE UBICACIÓN DEL INMUEBLE



Área inicial de título inscrito _____
Área de levantamiento topográfico o planimétrico _____
Diferencia existente _____

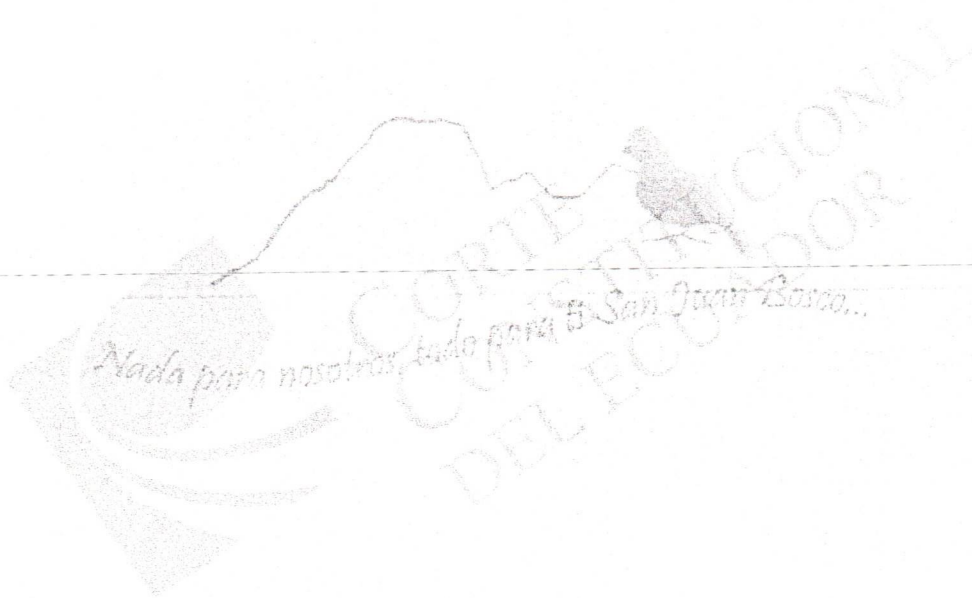
Declaro bajo juramento y con las prevenciones del artículo 354 del Código Penal Ecuatoriano, que los datos aquí consignados son reales y que el presente trámite es la regularización de diferencia de áreas en los términos establecidos en la "LA ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN ADMINISTRATIVA DE PREDIOS DEL CANTÓN SAN JUAN BOSCO, INSCRIPCIÓN DE BIENES INMUEBLES EN FAVOR DE LA MUNICIPALIDAD Y REGULARIZACIÓN EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE TERRENOS DE PROPIEDAD PRIVADA". Con la regularización de diferencia de áreas que se pretende aprobar no se perjudica a terceros ni al GAD MUNICIPAL DE SAN JUAN BOSCO.

Autorizo al GAD MUNICIPAL DE SAN JUAN BOSCO a realizar las verificaciones necesarias de la información presentada.

Las notificaciones que me correspondan pido se las envíe al siguiente correo electrónico _____

Atentamente,

f) _____
PETICIONARIO



**FORMULARIO N° 02
INFORME DE CUMPLIMIENTO DE DOCUMENTACIÓN**

Número de Trámite: _____
 Fecha de presentación: _____
 Funcionario responsable de la elaboración del informe:
DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN URBANA Y RURAL

REVISIÓN DE DOCUMENTOS ADJUNTOS

Copias de Cédula y Papeleta de Votación, para el caso de personas naturales; y, del RUC en caso de personas jurídicas.

Título de Crédito o Carta de pago del impuesto predial del año en curso.

Certificado de no adeudar al GAD de San Juan Bosco

Copia de la Escritura Registrada

Certificado de Gravámenes

Levantamiento Planimétrico Georeferenciado con coordenadas UTM WGS 84

En caso que el bien colinde con una acequia pública, quebrada o río el levantamiento planimétrico debe contener la implementación del borde de la acequia pública, quebrada o río emitido por el Organismo Competente.

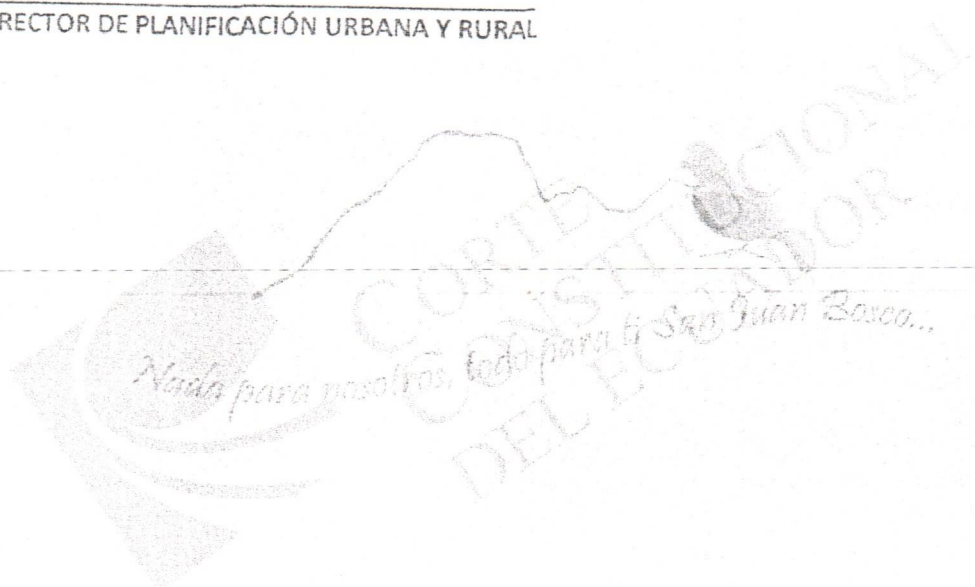
TITULO DE PROPIEDAD	
Propietario:	
Notaría:	
Fecha de Otorgamiento:	
Fecha de Inscripción:	
CERTIFICADO DE GRAVAMENES	
Propietario:	
N° de Certificado:	
Fecha:	
Vigencia hasta:	
LEVANTAMIENTO PLANIMETRICO	
Fecha de levantamiento:	
Profesional responsable:	

El levantamiento es adecuado:	
CERTIFICADO DE NO ADEUDAR AL GAD MUNICIPAL DE SAN JUAN BOSCO	
Fecha:	
COPIAS DE CEDULA Y PAPELETA DE VOTACION	
Cumple:	

De la revisión de la documentación anexa al trámite se desprende que **SI NO** se encuentra completa.

Metraje Original:	
Metraje a Regularizarse:	
Número de metros en diferencia:	

f) _____
DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN URBANA Y RURAL



FORMULARIO N° 04

INFORME DE ADMISIBILIDAD DE LA ADMINISTRACIÓN

Número de Trámite: _____
 Fecha de presentación: _____
 Funcionario responsable de la elaboración del informe:
DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN

Yo, _____ el
 día de hoy _____ recibí el
 ACTA DE INSPECCIÓN AL BIEN
 INMUEBLE/INFORME DE
 CUMPLIMIENTO DE
 DOCUMENTACIÓN realizado por

 QUIEN ENTREGA QUIEN RECIBE
 TOPÓGRAFO D. PLANIFICACIÓN

Señor
 Alcalde del GAD Municipal de San Juan Bosco
 Presente.-

De mi consideración:

En atención al pedido formulado por _____ que se tramita con
 Número de trámite _____ relacionado con "excedentes/diferencias" de
 áreas de terreno del sector "urbano/rural" del GAD Municipal de San Juan Bosco y al no
 pertenecer el presente caso a los supuestos de no sujeción, informo que
 si.....no.....se admite a trámite el presente caso, la documentación se encuentra
 completa y la información entregada es válida.
 Por lo que sugiero se continúe con el trámite respectivo.

Atentamente,

f) _____
DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN

FORMULARIO N° 04

INFORME DE ADMISIBILIDAD DE LA ADMINISTRACIÓN

Número de Trámite: _____
 Fecha de presentación: _____
 Funcionario responsable de la elaboración del informe:
DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN

Yo, _____ el
 día de hoy _____ recibí el
 ACTA DE INSPECCION AL BIEN
 INMUEBLE/INFORME DE
 CUMPLIMIENTO DE
 DOCUMENTACIÓN realizado por

 QUIEN ENTREGA QUIEN RECIBE
 TOPÓGRAFO D. PLANIFICACIÓN

Señor
 Alcalde del GAD Municipal de San Juan Bosco
 Presente.-
 De mi consideración:

En atención al pedido formulado por San Juan Bosco que se tramita con
 Número de trámite 12345 relacionado con "excedentes/diferencias" de
 áreas de terreno del sector "urbano/rural" del GAD Municipal de San Juan Bosco y al no
 pertenecer el presente caso a los supuestos de no sujeción, informo que
 si.....no.....se admite a trámite el presente caso, la documentación se encuentra
 completa y la información entregada es válida.
 Por lo que sugiero se continúe con el trámite respectivo.

Atentamente,

f) _____
DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN

FORMULARIO N° 05

INFORME PRECEPTIVO

Número de Trámite: _____
 Fecha de presentación: _____
 Funcionario responsable de la elaboración del informe:
JEFE DE AVALÚOS Y CATASTROS

Yo, _____ el día de hoy
 _____ recibi el INFORME
 DE ADMISIBILIDAD realizado por

 QUIEN ENTREGA QUIEN RECIBE
 D. PLANIFICACIÓN JEFE DE AVALÚOS

Señor
 ASISTENTE DE CONTABILIDAD Y RENTAS
 Presente.-
 De mi consideración:

Remito para su conocimiento los datos de valoración a cancelarse por concepto de regularización de diferencia de áreas Excedentes.

Metraje Original:	
Metraje a Regularizarse:	
Número de metros de diferencias:	
Valoración Catastral del Terreno:	
Porcentaje de descuento a aplicarse:	
PRECIO DE ADJUDICACIÓN DEL EXCEDENTE:	

Atentamente,

f) _____
JEFE DE AVALÚOS Y CATASTROS

Nota: Una vez que se cuente con el Pago se pasa todo el proceso a Alcaldía para que se emita la Resolución de Regularización de Diferencia de Áreas.

FORMULARIO N° 06

NOTIFICACIÓN DE RESOLUCIÓN DE DECLARATORIA DE EXISTENCIA DE
DIFERENCIA DE ÁREAS

El día de hoy, _____, notifíquese en el email _____ el
contenido de la Resolución N° _____, de fecha _____ a
_____, solicitante del trámite de regularización de diferencia
de áreas. SE ADJUNTA IMPRESIONES DE CONSTANCIA. - Lo Certifico

f) _____
SECRETARIA DEL CONCEJO



Dado y firmado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Juan Bosco, a los 11 días del mes de septiembre de 2017.

f.) Arq. Cristiam Saquicela Galarza, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Juan Bosco.

f.) Dra. Paquita Abad Toledo, Secretaria de Concejo.

CERTIFICO que la “ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN ADMINISTRATIVA DE PREDIOS DEL CANTÓN SAN JUAN BOSCO, Y REGULARIZACIÓN EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE TERRENOS DE PROPIEDAD PRIVADA”, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Juan Bosco en dos Sesiones Ordinarias, realizadas el 04 de septiembre y 11 de septiembre del 2017.

San Juan Bosco, 11 de septiembre del 2017.

f.) Dra. Paquita Abad Toledo, Secretaria de Concejo.

SECRETARÍA DEL CONCEJO CANTONAL DEL CANTÓN SAN JUAN BOSCO.- Remítase el original de la Ordenanza y copias ante el Sr. Alcalde, para su sanción y promulgación.

San Juan Bosco, 11 de septiembre del 2017.

f.) Dra. Paquita Abad Toledo, Secretaria de Concejo.

RAZÓN.- Siendo las 16H00 del 11 de septiembre de 2017 notifiqué con el decreto que antecede al Arq. Cristiam Saquicela Galarza, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Juan Bosco.- Lo Certifico.

f.) Dra. Paquita Abad Toledo, Secretaria de Concejo.

LA ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SAN JUAN BOSCO.- Por haberse seguido el trámite establecido en el Art. 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía Descentralización (COOTAD), y por estar de acuerdo con la Constitución y leyes de la República, sanciona la “ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN ADMINISTRATIVA DE PREDIOS DEL CANTÓN SAN JUAN BOSCO, Y REGULARIZACIÓN EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE TERRENOS DE PROPIEDAD PRIVADA”, y ordena su PROMULGACIÓN a través de su publicación en el Registro Oficial. Cúmplase.

San Juan Bosco, 12 de septiembre del 2017.

f.) Arq. Cristiam Saquicela Galarza, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Juan Bosco.

SECRETARÍA.- El Arq. Cristiam Saquicela Galarza, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal de San Juan Bosco, siendo las 11h00 del 12 de septiembre del 2017 sancionó y ordenó la promulgación de la “ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN ADMINISTRATIVA DE PREDIOS DEL CANTÓN SAN JUAN BOSCO, Y REGULARIZACIÓN EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE TERRENOS DE PROPIEDAD PRIVADA”, a través de su publicación en el Registro Oficial.

San Juan Bosco, 12 de septiembre del 2017.- Lo certifico.

f.) Dra. Paquita Abad Toledo, Secretaria de Concejo.

Razón.- Es fiel copia del original.

San Juan Bosco, 12 de septiembre de 2017.- Lo certifico.

f.) Dra. Paquita Abad Toledo, Secretaria de Concejo.

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN PEDRO DE PELILEO

Considerando:

Que, el Artículo 32 de la Constitución de la República del Ecuador manda que: “La salud es un derecho que garantiza el Estado, cuya realización se vincula al ejercicio de otros derechos, entre ellos el derecho al agua, la alimentación, la educación, la cultura física, el trabajo, la seguridad social, los ambientes sanos y otros que sustentan el buen vivir”;

Que, el Artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador, garantiza a los gobiernos autónomos descentralizados, el goce de autonomía política, administrativa y financiera; y el artículo 264, dispone para los Gobiernos Autónomos Descentralizados, en el ámbito de sus competencias y territorio, la facultad de expedir ordenanzas cantonales;

Que, el Artículo 5 del COOTAD señala que la autonomía comprende el derecho y la capacidad efectiva de los Gobiernos Autónomos Descentralizados para regirse mediante normas y órganos de gobierno propios, en sus respectivas circunscripciones territoriales, bajo su responsabilidad, sin intervención de otro nivel de gobierno y en beneficio de sus habitantes, garantía y derecho que se expresa en el pleno ejercicio de las facultades normativas y ejecutivas sobre las competencias de su responsabilidad, facultad y capacidad que lo reconoce y destaca el artículo 7 -ibidem-. En cuanto a la autonomía financiera el mencionado artículo 5, entre otras cosas, aclara que, es la capacidad de generar y administrar sus propios recursos, de acuerdo a lo dispuesto en la Constitución y la ley;

Que, la Constitución de la República del Ecuador en el Art. 361 ordena: “El Estado ejercerá la rectoría del sistema a través de la autoridad sanitaria nacional, será responsable

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SAN JUAN BOSCO

Considerando:

Que, la Constitución de la República del Ecuador dispone en su Art. 240 que "Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales";

Que, el artículo 264 ibídem reza que "Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley:... numeral 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón".

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) señala en su Art. 54 literales c) e i) que "Son funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal las siguientes: c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales; i) Implementar el derecho al hábitat y a la vivienda y desarrollar planes y programas de vivienda de interés social en el territorio cantonal"

Que, en el Art. 55 Lit. b) ibídem determina que "Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón";

Que, la Corte Suprema de Justicia dictó la resolución obligatoria referente a la aplicación del Art. 709 del Código Civil, la cual se fue publicada en el Registro Oficial N° 399 de 17 de noviembre del 2006; misma que en su parte medular señala que el procedimiento para la inscripción del dominio de bienes inmuebles previsto en el artículo 709 del Código Civil no es aplicable a la transferencia de propiedad que hagan los particulares; ni a la transferencia de los bienes que pertenecen al patrimonio del INDA y a las municipalidades, debiéndose aplicar el artículo 709 del Código Civil únicamente a aquellas transferencias de dominio de inmuebles que pertenecen a instituciones del Sector Público mediante ocupación, cuando la ley no contemple un procedimiento especial para tales transferencias.

Que, en el cantón existen bienes inmuebles urbanos, en posesión de vecinos del lugar los que en la actualidad carecen de justo título de dominio inscrito en el Registro de la Propiedad del cantón, los cuales por disposición de la ley son de propiedad del Municipio, hecho que constituye un problema de orden social, que debe ser solucionado con observancia de la ley;

Que, Art. 486 ibídem faculta al órgano legislativo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal metropolitano el regularizar y legalizar asentamientos humanos consolidados de interés social.

Que, la titularización y regularización al favorecer el hábitat debe preservar condiciones adecuadas de intervención en el territorio, impidiendo fraccionamientos que ocurran sin intervención municipal y garantizando las cesiones gratuitas y contribuciones obligatorias, según disponen los Arts. 424 y 487 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización:

En uso de las atribuciones legales,
Expide:

**LA REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE PARTICIÓN Y
ADJUDICACIÓN ADMINISTRATIVA DE PREDIOS DEL CANTÓN SAN JUAN
BOSCO, Y REGULARIZACIÓN EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE TERRENOS DE
PROPIEDAD PRIVADA.**


Artículo. 1.- Sustitúyase la Disposición Transitoria Primera de la ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN ADMINISTRATIVA DE PREDIOS DEL CANTÓN SAN JUAN BOSCO, Y REGULARIZACIÓN EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE TERRENOS DE PROPIEDAD PRIVADA, publicada en el Registro Oficial Edición especial N° 120 del 26 de octubre del 2017 por la siguiente:

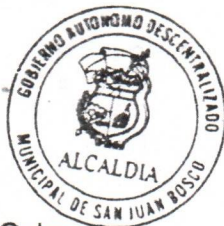
“DISPOSICIÓN TRANSITORIA

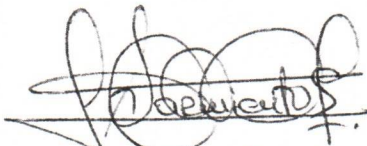
Primera.- Por esta única vez y hasta el 31 de diciembre del 2019, se podrán adjudicar los predios que se encuentren edificados dentro de las márgenes de protección urbana de los ríos y quebradas del cantón, para lo cual los interesados deberán demostrar que sus edificaciones tienen una antigüedad de al menos tres años. Para que proceda este trámite excepcional será requisito contar con un informe previo de procedencia a emitirse por parte del departamento de OOPP sobre que el terreno a adjudicarse, no se encuentra en áreas de riesgo, que es factible dotarle de servicios básicos y que éste no se encuentra ubicado en una pendientes superiores a treinta grados”.

Artículo. 2.- La presente reforma, entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial de la institución.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Juan Bosco, a los 22 de Octubre de 2018.


f) Arq. Cristian Saquicela Galarza.
**ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DE SAN JUAN BOSCO.**





f) Sra. Lorena Sarmiento P.
SECRETARIA DE CONCEJO ENC.



CERTIFICO que la **REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN ADMINISTRATIVA DE PREDIOS DEL CANTÓN SAN JUAN BOSCO, Y REGULARIZACIÓN EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE TERRENOS DE PROPIEDAD PRIVADA**, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Juan Bosco en dos Sesiones Ordinarias, realizadas el 01 y 22 de octubre del 2018.

San Juan Bosco, 22 de octubre del 2018



f) Sra. Lorena Sarmiento P.
SECRETARIA DE CONCEJO ENC.

SECRETARÍA DEL CONCEJO CANTONAL DEL CANTÓN SAN JUAN BOSCO.-

Remítase el original de la Ordenanza y copias ante el Sr. Alcalde, para su sanción y promulgación.

San Juan Bosco, 22 de octubre del 2018



f) Sra. Lorena Sarmiento P.
SECRETARIA DE CONCEJO ENC.

RAZÓN.- Siendo las 16H00 del 22 de octubre de 2018 notifiqué con el decreto que antecede al Arq. Cristiam Saquicela Galarza, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Juan Bosco.- Lo Certifico.



f) Sra. Lorena Sarmiento P.
SECRETARIA DE CONCEJO ENC.

LA ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SAN JUAN BOSCO.- Por haberse seguido el trámite establecido en el Art. 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía Descentralización (COOTAD), y por estar de acuerdo con la Constitución y leyes de la República, sanciona la **REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN ADMINISTRATIVA DE PREDIOS DEL CANTÓN SAN JUAN BOSCO, Y REGULARIZACIÓN EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE TERRENOS DE PROPIEDAD PRIVADA**, y ordena su **PROMULGACIÓN** a través de su publicación en el Registro Oficial. Cúmplase.

San Juan Bosco, 23 de octubre del 2018.



f.) Arq. Cristiam Saquicela Galarza.
ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

- Cantón Alausí: Sustitutiva a la Ordenanza para la tenencia, control y protección de la fauna urbana 2
- OM-GADM CB-001-2024 Cantón Bolívar: Que regula la remisión del 100% de intereses, multas y recargos derivados de tributos municipales 27
- Cantón San Juan Bosco: Que expide la segunda reforma a la Ordenanza que regula el procedimiento de partición y adjudicación administrativa, y regularización excedentes o diferencia de terrenos de la propiedad privada 39
- Cantón Santa Clara: Que norma y regula la adscripción del Cuerpo de Bomberos Municipal, para el ejercicio de la competencia de la gestión de los servicios de prevención, protección, socorro y extinción de incendios 54

ORDENANZA PROVINCIAL:

- 01-CPO-GADPO-2024 Gobierno Provincial de Orellana: Que expide la primera reforma a la Ordenanza del presupuesto general participativo, correspondiente al ejercicio fiscal del año 2024 ... 75

**EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN JUAN BOSCO****CONSIDERANDO:**

Que, la Constitución de la República del Ecuador dispone en su artículo 240 que "Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias. Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales";

Que, en el artículo 264 *ibídem* reza que "Los Gobiernos Municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la Ley numeral 2 Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) señala en su artículo 54 literales "c" e "i" establece que son funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal las siguientes: Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualesquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales; i) implementar el derecho al hábitat y a la vivienda y desarrollar planes y programas de vivienda de interés social en el territorio cantonal

Que, el artículo 55 del COOTAD, en su literal "b" *ibídem* determina que los Gobierno Autónomos Descentralizados Municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la Ley: b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el Cantón.

Que, la Corte Suprema de Justicia dictó la resolución obligatoria referente a la aplicación del Art. 709 del Código Civil, la cual se fue publicada en el Registro Oficial N° 399 de 17 de noviembre del 2006; misma que en su parte medular señala que el procedimiento para la inscripción del dominio de bienes inmuebles previsto en el art. 709 del Código Civil no es aplicado a la transferencia de propiedad que hagan los particulares; ni a la transferencia de los bienes que pertenecen al patrimonio INDA y a las municipalidades, debiéndose aplicar el art. 709 del Código Civil, únicamente a aquellas transferencias de dominio de inmuebles que pertenecen a instituciones del Sector Público mediante ocupación, cuando la Ley no contemple un procedimiento especial para tales transferencias.

Que en el Cantón existen bienes inmuebles urbanos, en posesión de vecinos del lugar los que en la actualidad carecen de justo título de dominio inscrito en el Registro de la Propiedad del Cantón, los cuales por disposición de la Ley son de propiedad del GAD Municipal hecho que constituye un problema de orden social, que debe ser solucionado con observancia de la Ley

Qué el Art. 486 *ibídem* faculta al órgano legislativo del gobierno autónomo descentralizado Municipal, metropolitano, el regularizar y legalizar asentamientos humanos consolidados de interés social.

En uso de las atribuciones legales

EXPIDE**LA SEGUNDA REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO DE PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN ADMINISTRATIVA DE PREDIOS DEL CANTÓN SAN JUAN BOSCO, Y REGULARIZACIÓN EXCEDENTES O DIFERENCIA DE TERRENOS DE LA PROPIEDAD PRIVADA.**

Art. 1.- Reemplácese todo el texto que contiene el Art. 20, 26, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38 de la **REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN ADMINISTRATIVA DE PREDIOS DEL CANTÓN SAN JUAN BOSCO Y REGULARIZACIÓN EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE TERRENOS DE PROPIEDAD PRIVADA**", que fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Juan Bosco en sesiones ordinarias realizadas el 1 y 22 de octubre del 2018. Por el siguiente:

Art. 20.- Los beneficiarios de las adjudicaciones, que hayan agotado trámite en este Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Juan Bosco, podrán enajenar las posesiones y heredades adjudicadas en su favor, sin limitación alguna.

Art. 26.- Consideraciones técnicas y legales.- Se entenderá por excedente al sobrante y por diferencia al faltante en la superficie y/o dimensiones, de acuerdo a la medición real actualizada, con respecto a la superficie que conste en el título de propiedad, bien sea por errores de cálculo o de medidas, que superen el margen establecido en la presente Ordenanza.

Art. 28.- Requisitos.- Para iniciar el trámite administrativo de regularización de excedentes o diferencias de áreas de terreno, se deberá presentar en la Dirección de Gestión de Planificación, los siguientes documentos:

1. Formulario N° 01 de REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS DE TERRENOS UBICADOS EN EL SECTOR URBANO Y RURAL DEL CANTÓN SAN JUAN BOSCO (de acuerdo al ANEXO N° 1).
2. Copia de cédula y papeleta de votación para el caso de personas naturales; o copia certificada de poder en caso de haber. Las personas jurídicas deberán adjuntar, además: copia del RUC, copia de cédula de ciudadanía y certificado de votación actualizado del representante legal y copia certificada de su nombramiento debidamente registrado en la institución que corresponda.
3. En caso de realizar el trámite una tercera persona en lugar del propietario, se deberá presentar el poder vigente debidamente notariado, o una autorización por parte del propietario de igual forma debidamente notariada.
4. Copia de la escritura legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón San Juan Bosco.
5. Si el predio está catastrado a nombre de una persona fallecida, los peticionarios deberán presentar copia certificada de la partida de defunción, y copia certificada del acta de posesión efectiva inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón San Juan Bosco.
6. Certificado de Estar al Día de los propietarios del predio.
7. Carta de Pago del impuesto predial del año en curso.
8. Certificado de Bienes, Raíces y Gravámenes actualizado.
9. Declaración juramentada ante notario, en la que conste:
 - a) Declaración expresa en la que se indique: que no existe controversia alguna en cuanto a los linderos del predio objeto de regularización; con las prevenciones del artículo 270 del Código Orgánico Integral Penal por toda la información que declara y presenta, y que en caso de regularizarse el excedente o diferencia de superficie y/o medición del predio aquello no exime de todas las afectaciones actuales o futuras que puede tener el predio resultante de la planificación y el ordenamiento territorial del GAD Municipal de San Juan Bosco y de las limitaciones de su uso; y, que liberan de responsabilidad al GAD Municipal de San Juan Bosco, por el acto de regularización.
 - b) En caso de no contar con la presencia de uno o varios colindantes por diversos motivos, el solicitante podrá hacer constar en la declaración juramentada de desconocimiento del domicilio de uno o varios colindantes.
 - c) En la declaración juramentada, se insertará como documentos habilitantes, el título escriturario de dominio o certificado de gravámenes, y el levantamiento topográfico debidamente georreferenciado del predio objeto del trámite.
10. Levantamiento topográfico debidamente georreferenciado del predio objeto del trámite (cuatro planos originales), en el formato y especificaciones técnicas establecidas en el artículo 29 de la presente ordenanza, mismo que será realizado por un profesional técnico en la rama, tales como ingeniero civil, arquitecto o topógrafo certificado en el Senescyt; dicho levantamiento se insertará en la declaración juramentada, como

documento habilitante. El documento del levantamiento se lo realizará de acuerdo al anexo 4 y anexo 5 según corresponda.

Art. 29.- Especificaciones técnicas referentes al levantamiento topográfico.- El proceso de regularización no cambia el régimen de uso de suelo establecido para cada predio. El levantamiento topográfico referido cumplirá las siguientes especificaciones técnicas:

- 1.- Se realizará con instrumentos de topografía tales como: Estación Total, Equipos con Sistema Global de Navegación Satelital; u otros equipos de igual o mayor precisión, esto con el afán de garantizar que el levantamiento tenga una mayor exactitud.
 - 2.- Estar debidamente georreferenciado, utilizando el Sistema Geodésico WGS-84, proyección UTM Zona 17 Sur; La Dirección de Gestión de Planificación proporcionará los dos puntos estáticos, para la realización del levantamiento topográfico.
 - 3.- Para cada cambio de dirección, o cuando exista límite de un predio colindante, se deberá establecer un vértice que será identificado con la letra "P" acompañado de su número secuencial en sentido horario.
 - 4.- La ubicación geográfica deberá ser de fácil interpretación con nombres de las calles principales y/o referencias, además se representará al predio con una textura, que se lo diferencie de los demás colindantes.
 - 5.- En caso de existir edificaciones se deberán detallar y especificar su uso por cada planta en un cuadro explicativo en el que deberá constar: el área por piso, el estado de conservación de la construcción (buena, mala o regular), y los materiales constructivos de los siguientes elementos: Pisos, Paredes, Ventanas, Puertas, Entre piso, Contra piso, Estructura, entre otros.
 - 6.- Se deberá hacer constar el ancho de vías y accesos, así como también se representará con el color azul los diferentes elementos hidrográficos que contengan o no flujo de agua, que forman parte y/o colindan con el predio.
 - 7.- En el plano, deberán constar los nombres y apellidos completos de los propietarios.
 - 8.- En el cuadro de linderación, se hará constar, los nombres de los propietarios actuales de los predios colindantes, con el detalle de sus dimensiones, de acuerdo a cada vértice existente en su configuración gráfica y detallando su rumbo.
- 9.- En el formato del levantamiento, deberá constar lo siguiente:**
- a) Fecha de elaboración del levantamiento (día –mes –año), altitud (msnm), área (m² o Ha.), escala, clave catastral, y nombre del propietario.
 - b) El gráfico del predio deberá ser acotado con medidas legibles y claras, de igual manera las cotas de las curvas de nivel topográficas. Las edificaciones serán identificadas con una textura representativa, y los nombres y apellidos de los colindantes actuales y anteriores. De no existir curvas de nivel tal situación deberá ser indicada en el plano; Los planos deberán ser dibujados en escalas INEN, que permitan su correcta lectura, las mismas que se encuentran representadas en instrumentos como escalímetros y escalas.
 - c) Para predios cuya superficie sea de 10.000m² o más, el plano se deberá presentar en hoja formato A3, con escalas INEN, que permitan su verificación.
 - d) Cuadro en el que conste el detalle de la ubicación política del predio, en el siguiente orden: provincia, cantón, parroquia, sector.
 - e) Cuadro de coordenadas UTM WGS-84 "X" y "Y", mismas que deberán contemplar de 2 a 3 decimales.
 - f) La superficie del terreno deberá ser expresada en metros cuadrados con dos decimales o en hectáreas con cuatro decimales.
 - g) Cuadro o Informe de linderación.

h) Nombres y apellidos completos, número de cédula de identidad y firma, del propietario, del predio. Si existen copropietarios, en dicho plano deberá constar sólo los datos del representante.

i) Profesión, Nombres y apellidos completos, número de registro del Senescyt, y firma del profesional responsable del levantamiento.

10.- La presentación se deberá realizar de manera física y digital, CD que contenga la información del levantamiento en formato DWG (versión 2018) ó .DXF y enviar al correo determinado por la Dirección de Gestión de Planificación.

Art. 30.- Del procedimiento administrativo de regularización, inicio sustanciación y culminación.- La Dirección de Gestión de Planificación, procederá con la recepción de las solicitudes de regularización de excedentes o diferencia de áreas de terrenos, las mismas que deberán estar acompañadas de los requisitos establecidos en la presente ordenanza. Dichas solicitudes deberán ser tratadas según el siguiente proceso:

1.- Una vez receptada la solicitud y la documentación anexa al trámite, se procederá a revisar y de ser pertinente se validará la información como clara y completa mediante una Notificación de Admisión del trámite, en esta etapa se destinará un tiempo no mayor a 3 días.

Si la documentación presentada no cumple con los requerimientos, tiene falencias o inconsistencias, se notificará por escrito al interesado para que subsane lo requerido de acuerdo al artículo 140 del Código Orgánico Administrativo.

2.- Posterior a la notificación de admisión del trámite, se declarará la apertura de una Etapa de Validación, la cual podrá durar hasta 30 días término, lo que será notificado al administrado. Dentro de esta etapa se realizarán las siguientes diligencias:

2.1.- Se realizará una inspección técnica al predio por parte del Técnico designado por el Director de Planificación, para constatar que la información presentada en el levantamiento topográfico sea correcta. El propietario notificará a los colindantes y deberán obligatoriamente estar presentes en la inspección ya que se constatará conjuntamente los linderos y se suscribirá un Acta de Conformidad entre colindantes de acuerdo al Anexo 3.

De no estar presentes los peticionarios y colindantes en la inspección se fijará por una sola vez un nuevo día y hora para que se lleve a cabo esta diligencia, de no presentarse por segunda ocasión, se dejara constancia en el Acta.

2.2.- Se elaborará un Informe de Pertinencia por parte del Jefe de Avalúos y Catastros y un Técnico designado por el Director de Planificación, dicho informe consistirá en la revisión de la información catastral existente en los archivos del GAD Municipal del cantón San Juan Bosco y comprobar que existe un excedente o diferencia de área de terreno. Se considerará dentro del informe el valor por el precio de la regularización en cual será fijado según la presente ordenanza.

De encontrarse errores en el levantamiento topográfico se notificará al interesado para que pueda presentar las correcciones solicitadas, caso contrario se procederá de acuerdo al artículo 140 del Código Orgánico Administrativo.

3.- Se realizará el Informe de Procedencia por parte del Director de Planificación, mismo que en caso de ser favorable será puesto en consideración de la máxima autoridad del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón San Juan Bosco o su delegado quien emitirá la Resolución Administrativa conforme lo establece el COA.

En este caso la Resolución emitida por la Autoridad Administrativa Competente constituirá el documento habilitante para la regularización del excedente o diferencia de área de terreno.

4.- Una vez elaborada la Resolución administrativa y esta sea favorable al peticionario, se oficializará en el departamento de Rentas para la emisión de los títulos de crédito correspondientes, por concepto de servicios de trámites administrativos que será equivalente al 5% del salario básico unificado, así como también el precio de la adjudicación. Estos valores a pagar deberán ser notificados al interesado para que proceda a cancelarlos en el término de 30 días, contados al día siguiente de la notificación del pago por parte de Rentas.

De no cumplir con lo solicitado se informará a la máxima autoridad y se procederá de acuerdo al artículo 140 del Código Orgánico Administrativo.

5.- Una vez que el interesado presente el comprobante de pago en la Dirección de Gestión de Planificación, se procederá a entregar la resolución administrativa de regularización de excedentes o diferencias de áreas de terrenos para que se proceda a protocolizar en una notaría e inscribir en el Registro de propiedad del Cantón San Juan Bosco, siendo a su costo los gastos generados para este propósito.

6.- Los solicitantes tienen la obligación de presentar, dentro del término de 30 días, copias simples de la resolución debidamente legalizada e inscrita para la correspondiente actualización catastral.

Art. 31.- Predios que no son objeto del proceso de regularización administrativa, establecido en la presente ordenanza.- Los predios que no serán susceptibles del presente proceso administrativo de regularización de excedentes o diferencias de superficie y dimensiones, serán los siguientes:

1. Aquellos, cuyo antecedente de dominio, provenga de procesos judiciales tales como: prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, adjudicaciones judiciales, aquellos que tengan demanda o sentencia por demarcación de linderos 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, y la Autoridad Ambiental Nacional; siempre y cuando dichos predios se encuentren ubicados en la zona de competencia de dichas autoridades.

3. Aquellos predios que ostenten títulos de derechos y acciones.

4. Todos los bienes inmuebles, que no se encuentren con sus linderos, debidamente consolidados.

5. Aquellos, cuyo título de dominio, sea de cuerpo cierto, es decir en los que no consta determinada la superficie, ni dimensiones de linderos.

6. En los que, en su título de dominio, se determine la superficie utilizando términos como: "solar", "parcela" u otros que no son unidades de medida.

7. Los bienes inmuebles en los que exista conflictos que se encuentren judicializados, en cuanto al derecho de dominio, y/o linderos.

8. Solicitudes que impliquen la división o fraccionamiento de un predio, o integración de nuevos lotes, o remanentes al predio del solicitante, así como la incorporación de áreas municipales.

9. Los predios cuyos títulos de dominio, contengan errores en cuanto a nombres, número de cédula, fechas, ubicación geográfica, y otros que no signifiquen o impliquen una alteración o modificación de dimensiones y/o superficies.

Art. 32.- Error técnico aceptable de medición.- **Ámbito.-** De existir errores de medición o cálculo en cuanto a la determinación del área de un predio ubicado en el cantón San Juan Bosco, con relación a su título de dominio, el margen de error aceptable o tolerancia, para la actualización de datos catastrales en la Jefatura de Avalúos y Catastros, será en función del área del terreno que consta en el título de dominio. Para los predios ubicados en suelo urbano, se considerará como error técnico aceptable de medición, un valor igual o menor al diez por ciento (10%) de la superficie de la escritura legalmente inscrita respecto a la última medición realizada. Para los predios ubicados en suelo rural, se considerará como error técnico aceptable de medición, un valor igual o menor al quince por ciento (15%) de la superficie de la escritura legalmente inscrita respecto a la última medición realizada.

Art. 33.- De las propiedades que no superen el error técnico de medición: Aquellos predios en los que la Jefatura de Avalúos y Catastros determine que no superan el error técnico de medición ETAM, podrán realizar el traspaso de dominio directamente sin requerir del proceso de regularización.

Los predios cuyas superficies descritas en sus títulos de dominio, se encuentren dentro del ETAM, deberán ser actualizados en la Jefatura de Avalúos y Catastros, mediante el trámite de actualización catastral.

Previamente 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; corroborar la información de los colindantes y dejar constancia de la inspección en un acta firmada por todos los intervinientes.

Para los predios cuyas superficies sobrepasen el margen aceptable de error de medición, se deberá iniciar el procedimiento administrativo de regularización de excedentes o diferencias de superficie, al tenor de lo establecido en la presente ordenanza.

Art. 34.- Órgano administrativo competente para la regularización.- El proceso de regularización administrativa de excedentes o diferencias de superficie y dimensiones de predios ubicados en el cantón San Juan Bosco, estará a cargo de la Dirección de Gestión de Planificación, a través de la Jefatura de Avalúos y Catastros; siendo la máxima autoridad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Juan Bosco o su delegado, quien deba emitir la resolución administrativa de regularización o negación según corresponda.

Art. 35.- De la Iniciativa del procedimiento de regularización.- La iniciativa para la regularización administrativa de excedentes o diferencias de áreas de predios ubicados dentro de la circunscripción territorial del cantón San Juan Bosco, podrá provenir de petición de parte interesada, o de oficio, en concordancia con lo establecido en el Código Orgánico Administrativo.

Cuando la iniciativa, sea de oficio por interés del GAD Municipal o cualquier institución pública; la Dirección de Gestión de Planificación, procederá conforme a lo establecido en la presente ordenanza. Se notificará por una sola vez al propietario del bien inmueble objeto de regularización, para que, en el término de 30 días calendario, presente la información necesaria para la sustanciación del procedimiento.

En caso de negativa expresa, de ausencia de respuesta de lo requerido, o de no presentar la información completa al expediente, se entenderá como desistimiento y se procederá con el archivo mediante resolución administrativa en la que se hará constar que dicho inmueble queda bloqueado cualquier tipo de tramite municipal hasta cuando el propietario/os subsanen la omisión.

Art. 36.- De los predios que provienen de lotizaciones aprobadas, en las que existió contribución al GAD Municipal de San Juan Bosco.- Cuando existan solicitudes de regularización administrativa de excedentes o diferencias de superficie y dimensiones de predios que provengan de lotizaciones aprobadas, en las que existió contribución al GAD Municipal de San Juan Bosco, previo a ser admitidas al procedimiento administrativo, se requerirá de un informe por parte de Director de Gestión de Planificación para que se pronuncie en el sentido de que el proceso de regularización que se ha solicitado, no perjudica ni afecta, el área de terreno que fue transferida al GAD Municipal del cantón San Juan Bosco por concepto de contribución comunitaria.

De igual manera se procederá, cuando el predio objeto de regularización, colinde con bienes inmuebles de propiedad del GAD Municipal de San Juan Bosco, y de propiedad de cualquier Institución Pública en el cantón.

Art. 37.- Responsabilidad.- Los solicitantes y profesionales calificados son responsables de la información que proporcionen para el trámite de regularización administrativa de excedentes o diferencias de superficie y dimensiones de predios, siendo de su exclusiva obligación el no afectar derechos de terceros, bajo prevenciones de Ley, por falsedad en la declaración juramentada. Igualmente, los funcionarios públicos que incumplan cualquiera de las responsabilidades previstas en la presente Ordenanza.

De comprobarse la existencia de falsedad en la información proporcionada para el trámite de regularización, dicha conducta constituirá causal suficiente para negar y proceder al archivo del trámite de regularización, sin perjuicio de oficiar a las autoridades competentes para que se proceda conforme a derecho.

Art. 38.- De la Tasa.- Se aplicará el valor establecido en la tabla que se detalla a continuación, y será el sustento para el cobro en la regularización de excedentes y/o diferencias de cabida, área urbana o rural, para la fijación se considerará por la diferencia o la totalidad de área.

RANGO DE EXCEDENTE O DIFERENCIA	
\$0,00 - \$5.000,00	\$50
\$5.000,01 - \$10.000,00	\$100
SUPERIOR A \$10.000,00	\$100 + 0,5% DEL EXCEDENTE

Aquellos predios cuya regularización sea en diferencia de área (menos), se aplicará un descuento del 50% sobre la tasa por concepto de regularización de excedentes o diferencias de área descrito en el artículo 38 de la presente ordenanza.

Se exonera del pago por concepto de regularización del excedente a grupos de atención prioritaria cuyos bienes inmuebles no sobrepasen las 50 Remuneraciones Básicas Unificadas; únicamente pagaran la tasa por concepto de servicios administrativos que será el 5% del SBU.

Art. 2.- Elimínese el numeral 2 del artículo 40

Art. 3.- Sustitúyase el Anexo 2 que contiene el formulario 1, 2, 3, 4, 5, 6 por el siguiente:

Anexo 2

FORMULARIO N° 01 - SOLICITUD DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS DE TERRENOS UBICADOS EN EL SECTOR URBANO Y RURAL DEL CANTÓN SAN JUAN BOSCO.

FORMULARIO N° 02 - NOTIFICACIÓN DE RESOLUCIÓN DE DECLARATORIA DE EXISTENCIA DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS DE TERRENOS UBICADOS EN EL SECTOR URBANO Y RURAL DEL CANTÓN SAN JUAN BOSCO.

Art. 3.1.- Agréguese el Anexo 3 del ACTA DE CONFORMIDAD DE LA PERSONA INTERESADA/COLINDANTES

Art. 3.2.- Agréguese el Anexo 4 del plano ejemplo para formato A4

Art. 3.3.- Agréguese el Anexo 5 del plano ejemplo para formato A3

Art. 4.- Agréguese a la Ordenanza "ORDENANZA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO DE PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN ADMINISTRATIVA DE PREDIOS DEL CANTÓN SAN JUAN BOSCO, Y REGULARIZACIÓN EXCEDENTES O DIFERENCIA DE TERRENOS DE LA PROPIEDAD PRIVADA" el Art. 42.

Art. 42.- Serán susceptibles para la realización del trámite aquellos lotes cuya cabida original difiera o exceda máximo en un 20% en caso de lotes ubicados en el perímetro urbano y en 30% en lotes rurales.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Reforma a la Ordenanza que Regula el Proceso de Partición y Adjudicación Administrativa de Predios del Cantón San Juan Bosco y Regularización Excedentes o Diferencias de Terrenos de Propiedad Privada" entrará en vigencia a partir de la fecha de su publicación en el Registro Oficial, en la Gaceta Oficial y en la página Web de la Institución.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Juan Bosco, a los 05 del mes de febrero de 2024.



Firmado electrónicamente por:
MARCELA
MALDONADO VERA

f) Sra. Marcela Maldonado Vera
**ALCALDESA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DE SAN JUAN BOSCO.**



Firmado electrónicamente por:
ELVIA PAQUITA ABAD
TOLEDO

f) Dra. Paquita Abad Toledo
SECRETARIA DE CONCEJO

CERTIFICO que la **SEGUNDA REFORMA A LA "ORDENANZA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO DE PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN ADMINISTRATIVA DE PREDIOS DEL CANTÓN SAN JUAN BOSCO, Y REGULARIZACIÓN EXCEDENTES O DIFERENCIA DE TERRENOS DE LA PROPIEDAD PRIVADA"**, fue discutida y aprobada en primer y segundo debate por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Juan Bosco, en dos Sesiones Ordinarias de fecha 29 de enero; y, 05 de febrero del 2024.

San Juan Bosco, 05 de febrero del 2024.



Firmado electrónicamente por:
**ELVIA PAQUITA ABAD
TOLEDO**

f) Dra. Paquita Abad Toledo.
SECRETARIA DE CONCEJO.

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SAN JUAN BOSCO.
Ejecútese y publíquese.- San Juan Bosco, 05 de febrero del 2024.



Firmado electrónicamente por:
**MABEL MARCELA
MALDONADO VERA**

f.) Sra. Marcela Maldonado Vera.
**ALCALDESA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE
SAN JUAN BOSCO.**

Proveyó y firmó el decreto que antecede la Sra. Marcela Maldonado Vera, ALCALDESA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SAN JUAN BOSCO, el cinco de febrero del dos mil veinticuatro, San Juan Bosco, Morona Santiago, lo **CERTIFICO**.



Firmado electrónicamente por:
**ELVIA PAQUITA ABAD
TOLEDO**

f) Dra. Paquita Abad Toledo.
SECRETARIA DE CONCEJO.

ANEXO 1

FORMULARIO N° 01

SOLICITUD DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS DE TERRENOS UBICADOS EN EL SECTOR URBANO Y RURAL DEL CANTÓN SAN JUAN BOSCO.

San Juan Bosco a, ___ de _____ del 202__

Señor/a _____
Alcalde/sa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Juan Bosco
En su despacho. -

Yo _____ con C.I. _____,
domiciliado en el cantón _____, parroquia _____, en
las calles _____ y _____,
legítimo propietario/apoderado del predio catastrado bajo los datos que a continuación se detallan:

DATOS ACTUALES - INMUEBLE

Nombres y apellidos del propietario: _____
C.I. _____
Calle principal: _____
Intersección: _____
Barrio/sector: _____
Clave catastral: _____
Clasificación de la zona: urbana [] rural []
Área inicial de título inscrito: _____
Área de ventas realizadas: _____
Área de levantamiento topográfico o planimétrico: _____
Diferencia existente: _____

Por medio del presente comparezco ante su autoridad y solicito la regulación de:
Excedente en Más [] Diferencia en Menos []

Declaro bajo juramento y con las prevenciones del artículo 270 del Código Orgánico Integral Penal, que los datos aquí consignados son reales y que el presente trámite es en base a la "ORDENANZA QUE ESTABLECE EL ERROR TÉCNICO ACEPTABLE DE MEDICIÓN Y EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO PARA LA REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE AREAS DE TERRENOS UBICADOS EN EL SECTOR URBANO Y RURAL DEL CANTÓN SAN JUAN BOSCO.

Adjunto los siguientes documentos (Marque con una x):

Formulario N° 1	
Copia de cédula y papeleta de votación. Las personas jurídicas deberán adjuntar además: copia del RUC, copia de cédula de ciudadanía y certificado de votación actualizado del representante legal y copia certificada de su nombramiento debidamente registrado en la institución que corresponda	
En caso de realizar el trámite una tercera persona que no sea el propietario, se entregará el Poder vigente notariado o la Autorización suscrita por el propietario notariado	
Acta de Conformidad entre colindantes, adjuntando la copia de cédula de los intervinientes	
Carta de Pago del impuesto predial del año en curso	
Certificado de Estar al Día (Tesorería)	
Copia de la escritura legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón San Juan Bosco	
Certificado de Bienes, Raíces y Gravámenes actualizado	
Declaración juramentada ante notario	
Copia certificada de la partida de defunción, y copia certificada del acta de posesión efectiva inscrita en el Registro de la Propiedad en caso que el propietario catastrado sea fallecido	
Levantamiento topográfico debidamente georreferenciado según el formato establecido	

Adjunto fojas útiles

Las notificaciones que me correspondan pido se las realice de forma digital mediante el siguiente correo electrónico _____, teléfono de contacto _____; o de manera personal en la dirección _____.

En caso de no tener ninguna de las opciones anteriores para la recepción de las notificaciones correspondientes al trámite, el propietario/apoderado/autorizado se compromete en acudir a las Instalaciones de la Municipalidad de San Juan Bosco, para obtener información acerca del proceso.

Atentamente,

f) _____
PROPIETARIO/APODERADO/AUTORIZADO

ANEXO 2

¡Caminando juntos al desarrollo!

FORMULARIO N° 02

NOTIFICACIÓN DE RESOLUCIÓN DE DECLARATORIA DE EXISTENCIA DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS DE TERRENOS UBICADOS EN EL SECTOR URBANO Y RURAL DEL CANTÓN SAN JUAN BOSCO.

El día de hoy ____ de _____ del 202____, notifíquese al email: _____ Teléfono: _____, el contenido de la Resolución N° _____ de fecha _____, al Sr(a) _____, solicitante del trámite de “Regularización de Excedentes o Diferencias de áreas de Terrenos”.

Adjunto fojas útiles


Lo Certifico.

f) _____

SECRETARIA DEL CONCEJO

Nota: Una vez concluido el proceso Administrativo se entrega el expediente al peticionario del trámite para su debida protocolización e inscripción en el Registro de Propiedad del GAD municipal de San Juan Bosco.

ANEXO 3

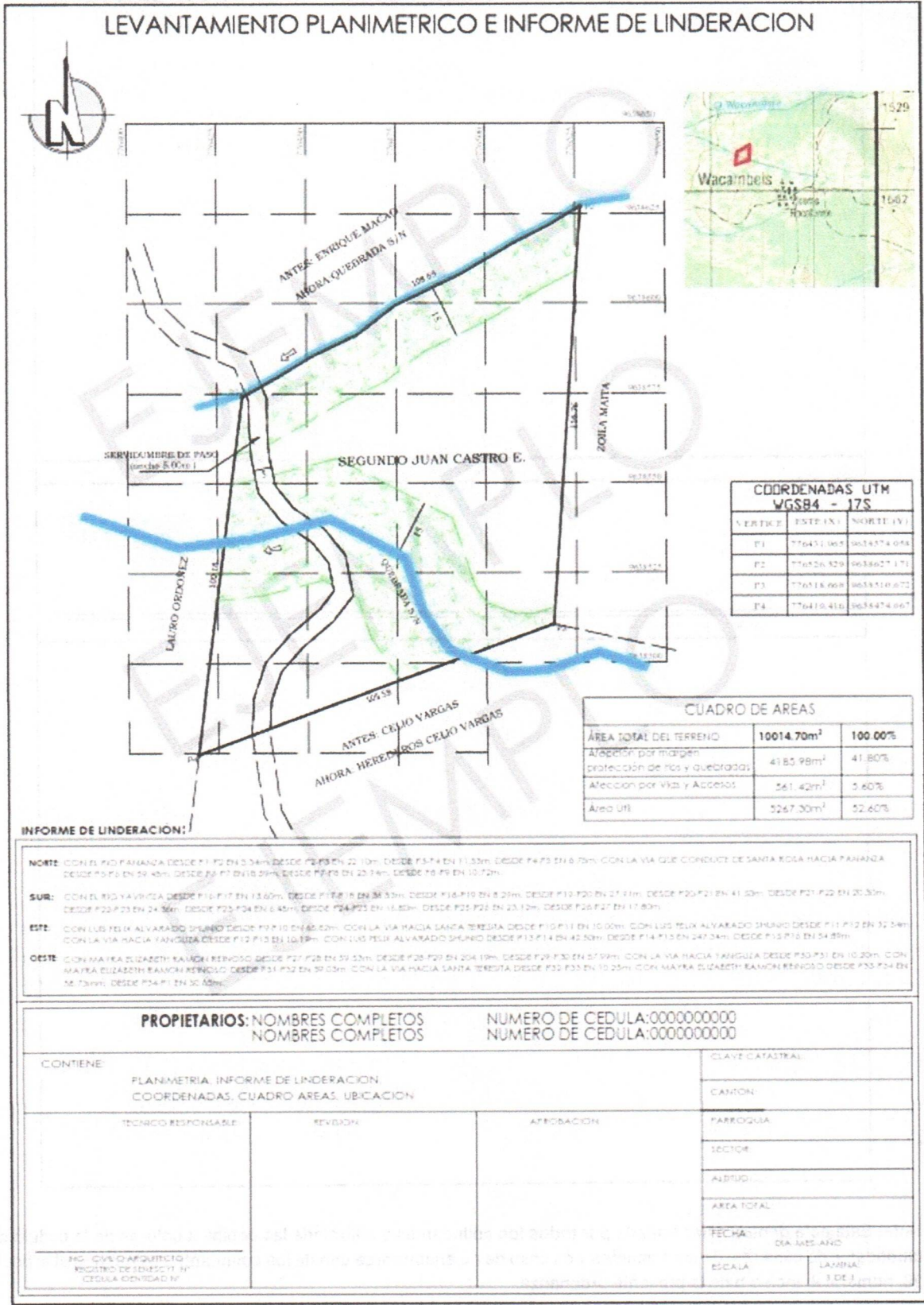
<p>GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SAN JUAN BOSCO</p> <p>ACTA DE CONFORMIDAD DE LA PERSONA INTERESADA / COLINDANTE</p>		
<p>Yo, Sr./Sra. _____ con CI N° _____</p> <p>en calidad de persona interesada para la adjudicación de un lote de terreno ubicada en la parroquia _____ cantón San Juan Bosco, provincia de Morona Santiago.</p> <p>barro _____, describo los linderos del predio objeto de adjudicación / actualización:</p> <p>Norte: _____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>Sur: _____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>Este: _____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>Oeste: _____</p> <p>_____</p> <p>_____</p>		
<p>(Se deberá llenar con nombres completos de colindantes, y sus respectivas distancias)</p>		
<p>La información consignada en la presente ACTA DE CONFORMIDAD DE LA PERSONA INTERESADA/COLINDANTE es verdadera y podrá ser verificada por el GAD Municipal de San Juan Bosco. En caso de falsedad u ocultamiento de información el propietario se somete a las penas previstas en el Art. 270 del Código Orgánico Integral Penal.</p> <p>En relación a lo descrito con anterioridad y en calidad de colindantes del terreno ratificamos las medidas y puntos establecidos en la inspección realizada por parte del GAD Municipal de San Juan Bosco en conjunto con la parte interesada, de esta manera renunciamos a posibles reclamos posteriores.</p> <p>Para constancia y que surja efecto suscribimos la presente acta el día de hoy _____ día / mes / año</p>		
<p>PERSONA INTERESADA</p>	<p>COLINDANTE</p>	<p>COLINDANTE</p>
<p>NOMBRE: _____</p> <p>CI: _____</p> <p>TELÉFONO: _____</p>	<p>NOMBRE: _____</p> <p>CI: _____</p> <p>TELÉFONO: _____</p>	<p>NOMBRE: _____</p> <p>CI: _____</p> <p>TELÉFONO: _____</p>
<p>PERSONA INTERESADA</p>	<p>COLINDANTE</p>	<p>COLINDANTE</p>
<p>NOMBRE: _____</p> <p>CI: _____</p> <p>TELÉFONO: _____</p>	<p>NOMBRE: _____</p> <p>CI: _____</p> <p>TELÉFONO: _____</p>	<p>NOMBRE: _____</p> <p>CI: _____</p> <p>TELÉFONO: _____</p>
<p>Notas: Adjuntar una copia simple de la cedula de identidad de cada uno de los colindantes En caso de existir más colindantes se deberá suscribir al reverso de la presente.</p>		

CROQUIS DE UBICACIÓN
OBSERVACIONES
ESPACIO PARA FIRMAS ADICIONALES (incluya nombre, número de cédula y número de teléfono del colindante)

Nota: Esta acta deberá estar firmada por todos los colindantes y adjuntada las copias a colores de la cedula de ciudadanía de cada uno de los firmantes y en caso de no encontrarse uno de los colindantes se remitirá al artículo 28, numeral 9, inciso b de la presente ordenanza.

ANEXO 4

LEVANTAMIENTO PLANIMETRICO E INFORME DE LINDERACION



COORDENADAS UTM WGS84 - 17S		
VERTICE	ESTE (X)	NORTE (Y)
P1	776431.065	9634474.098
P2	776526.829	9634627.171
P3	776518.068	9634510.672
P4	776419.416	9634474.067

CUADRO DE AREAS		
ÁREA TOTAL DEL TERRENO	10014.70m ²	100.00%
Alección por margen protección de ríos y quebradas	4185.98m ²	41.80%
Alección por Vías y Accesos	561.42m ²	5.60%
Área Útil	5267.30m ²	52.60%

INFORME DE LINDERACION:

NORTE: CON EL RIO PANANZA DESDE P1 P2 EN 0.34m DESDE P2 P3 EN 22.10m DESDE P3 P4 EN 11.53m DESDE P4 P5 EN 8.70m CON LA VIA QUE CONDUCE DE SANTA ROSA HACIA PANANZA DESDE P5 P6 EN 59.45m DESDE P6 P7 EN 18.29m DESDE P7 P8 EN 23.74m DESDE P8 P9 EN 10.72m

SUR: CON EL RIO YARVICA DESDE P16 P17 EN 13.69m DESDE P17 P18 EN 36.53m DESDE P18 P19 EN 8.29m DESDE P19 P20 EN 21.11m DESDE P20 P21 EN 41.50m DESDE P21 P22 EN 20.53m DESDE P22 P23 EN 24.56m DESDE P23 P24 EN 6.45m DESDE P24 P25 EN 16.80m DESDE P25 P26 EN 23.12m DESDE P26 P27 EN 17.83m

ESTE: CON LUS FELIX ALVARADO SHUNO DESDE P10 P11 EN 46.50m CON LA VIA HACIA SANTA TERESA DESDE P10 P11 EN 10.00m CON LUS FELIX ALVARADO SHUNO DESDE P11 P12 EN 32.24m CON LA VIA HACIA YANQUITA DESDE P12 P13 EN 10.89m CON LUS FELIX ALVARADO SHUNO DESDE P13 P14 EN 42.50m DESDE P14 P15 EN 247.34m DESDE P15 P16 EN 54.89m

OESTE: CON MAYRA ELIZABETH RAMÓN REBOLLO DESDE P27 P28 EN 59.53m DESDE P28 P29 EN 204.19m DESDE P29 P30 EN 87.99m CON LA VIA HACIA YANQUITA DESDE P30 P31 EN 10.20m CON MAYRA ELIZABETH RAMÓN REBOLLO DESDE P31 P32 EN 59.05m CON LA VIA HACIA SANTA TERESA DESDE P32 P33 EN 10.25m CON MAYRA ELIZABETH RAMÓN REBOLLO DESDE P33 P34 EN 56.73m DESDE P34 P1 EN 30.45m

PROPIETARIOS: NOMBRES COMPLETOS NOMBRES COMPLETOS		NUMERO DE CEDULA:000000000 NUMERO DE CEDULA:000000000	
CONTIENE: PLANIMETRIA, INFORME DE LINDERACION COORDENADAS, CUADRO AREAS, UBICACION		CLAVE CATASTRAL	
TECNICO RESPONSABLE:		CANTON:	
REVISOR:		PARROQUIA:	
AFIRMACION:		SECTOR:	
		ALTIUD:	
		AREA TOTAL:	
		FECHA: DIA MES AÑO	
ING. CIVIL O ARQUITECTO REGISTRO DE INGENIEROS Y ARQUITECTOS CEDULA: 000000000		ESCALA:	
		LAMINA: 1 DE 1	

