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 habitad 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:

Av. 30 de Junio. entre Octavio Pelaez y Emilio Guzman
(07) 2707-003
(07) 2707-004
gmcsjb@hotmail.com

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

Av. 30 de Junio. entre Octavio Pelaez y Emilio Guzman
(07) 2707-003
(07) 2707-004
gmcsjb@hotmail.com

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.

Av. 30 de Junio. entre Octavio Pelaez y Emilio Guzman
(07) 2707-003
(07) 2707-004
gmcsjb@hotmail.com

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 notificara 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.

Av. 30 de Junio. entre Octavio Pelaez y Emilio Guzman
(07) 2707-003
(07) 2707-004
gmcsjb@hotmail.com

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.

Av. 30 de Junio. entre Octavio Pelaez y Emilio Guzman
(07) 2707-003
(07) 2707-004
gmcsjb@hotmail.com

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.

Av. 30 de Junio. entre Octavio Pelaez y Emilio Guzman
(07) 2707-003
(07) 2707-004
gmcsjb@hotmail.com

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:
MABEL 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.

Av. 30 de Junio. entre Octavio Pelaez y Emilio Guzman
(07) 2707-003
(07) 2707-004
gmcsjb@hotmail.com

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.

Av. 30 de Junio. entre Octavio Pelaez y Emilio Guzman
(07) 2707-003
(07) 2707-004
gmcsjb@hotmail.com

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.

Av. 30 de Junio. entre Octavio Pelaez y Emilio Guzman
(07) 2707-003
(07) 2707-004
gmcsjb@hotmail.com

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 paras 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

Av. 30 de Junio. entre Octavio Pelaez y Emilio Guzman
(07) 2707-003
(07) 2707-004
gmcsjb@hotmail.com

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.

Av. 30 de Junio. entre Octavio Pelaez y Emilio Guzman
(07) 2707-003
(07) 2707-004
gmcsjb@hotmail.com

ANEXO 3

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SAN JUAN BOSCO

ACTA DE CONFORMIDAD DE LA PERSONA INTERESADA / COLINDANTE

Yo, Sr/Sra, _____ con CI N° _____

en calidad de persona interesada para la adjudicación de un lote de terreno ubicado en la parroquia

_____, cantón San Juan Bosco, provincia de Morona Santiago.

barrio _____, describo los linderos del predio objeto de adjudicación / actualización:

Norte: _____

Sur: _____

Este: _____

Oeste: _____

(Se deberá llenar con nombres completos de colindantes, y sus respectivas distancias)

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.

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.

Para constancia y que surja efecto suscribimos la presente acta el día de hoy _____
día / mes / año

PERSONA INTERESADA	COLINDANTE	COLINDANTE
NOMBRE: CI: TELÉFONO:	NOMBRE: CI: TELÉFONO:	NOMBRE: CI: TELÉFONO:
PERSONA INTERESADA	COLINDANTE	COLINDANTE
NOMBRE: CI: TELÉFONO:	NOMBRE: CI: TELÉFONO:	NOMBRE: CI: TELÉFONO:

Notas: Adjuntar una copia simple de la cédula de identidad de cada uno de los colindantes
En caso de existir más colindantes se deberá suscribir al reverso de la presente.

Av. 30 de Junio. entre Octavio Pelaez y Emilio Guzman
(07) 2707-003
(07) 2707-004
gmcsjb@hotmail.com

CROQUIS DE UBICACIÓN

OBSERVACIONES

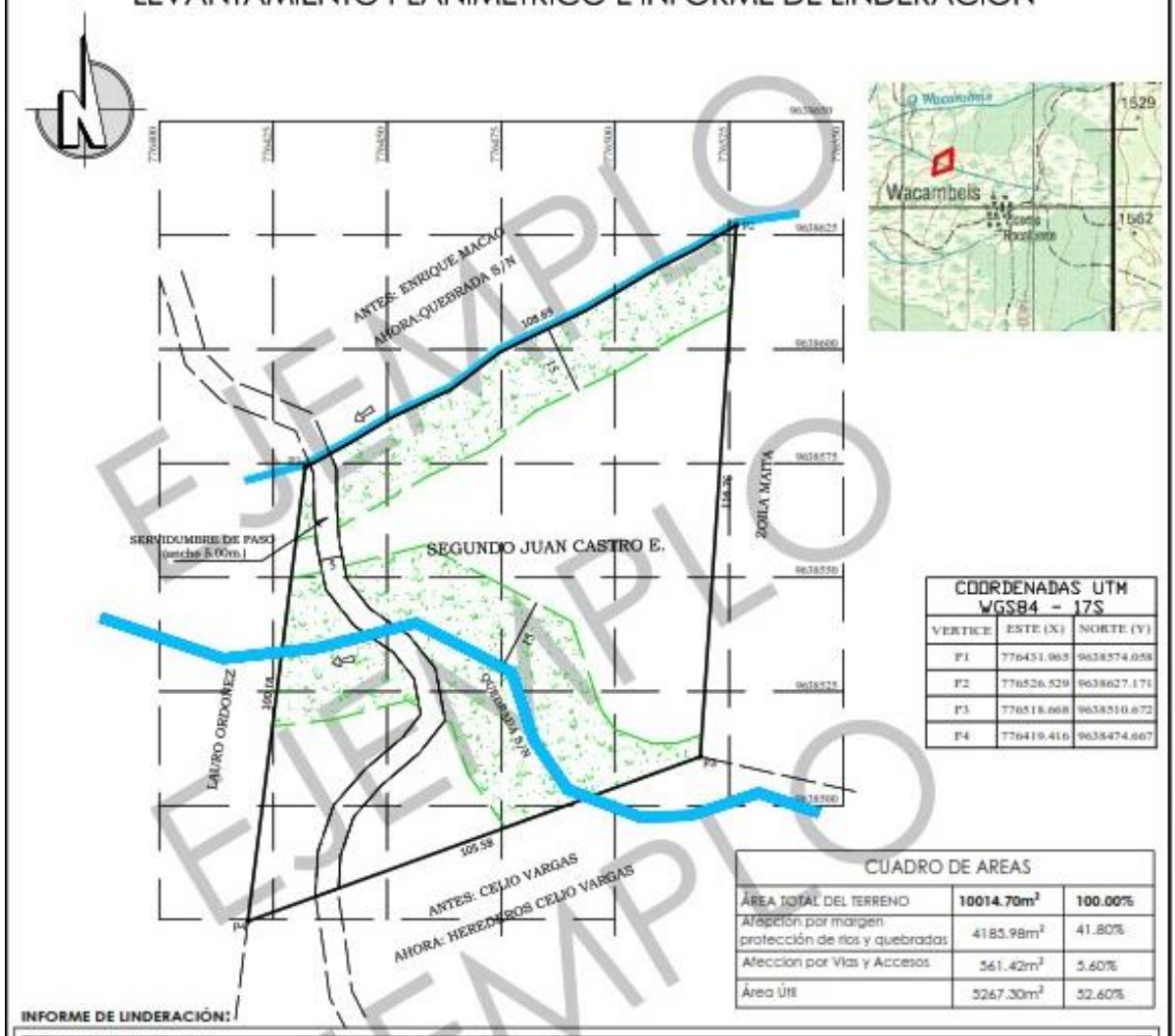
ESPACIO PARA FIRMAS ADICIONALES (incluirá nombre, número de cédula y número de teléfono del colindante)

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.

Av. 30 de Junio. entre Octavio Pelaez y Emilio Guzman
(07) 2707-003
(07) 2707-004
gmcsjb@hotmail.com

ANEXO 4

LEVANTAMIENTO PLANIMETRICO E INFORME DE LINDERACION



COORDENADAS UTM WGS84 - 17S		
VERTICE	ESTE (X)	NORTE (Y)
P1	776431.965	9638574.058
P2	776526.529	9638627.171
P3	776518.668	9638510.672
P4	776419.416	9638474.667

CUADRO DE AREAS		
AREA TOTAL DEL TERRENO	10014.70m²	100.00%
Afección por margen protección de rios y quebradas	4185.98m²	41.80%
Afección por Vias y Accesos	561.42m²	5.60%
Área Útil	5267.30m²	52.60%

INFORME DE LINDERACIÓN:

NORTE: CON EL RIO PANANZA DESDE P1-P2 EN 3.34m; DESDE P2-P3 EN 22.10m; DESDE P3-P4 EN 11.53m; DESDE P4-P5 EN 6.75m; CON LA VIA QUE CONDUCE DE SANTA ROSA HACIA PANANZA DESDE P5-P6 EN 59.48m; DESDE P6-P7 EN18.59m; DESDE P7-P8 EN 23.94m; DESDE P8-P9 EN 10.72m.

SUR: CON EL RIO YAVINDZA DESDE P16-P17 EN 13.60m; DESDE P17-P18 EN 34.83m; DESDE P18-P19 EN 8.29m; DESDE P19-P20 EN 27.91m; DESDE P20-P21 EN 41.53m; DESDE P21-P22 EN 20.30m; DESDE P22-P23 EN 24.36m; DESDE P23-P24 EN 6.46m; DESDE P24-P25 EN 16.80m; DESDE P25-P26 EN 23.12m; DESDE P26-P27 EN 17.80m.

ESTE: CON LUIS FELIX ALVARADO SHUNIO DESDE P9-P10 EN 65.82m; CON LA VIA HACIA SANTA TERESITA DESDE P10-P11 EN 10.00m; CON LUIS FELIX ALVARADO SHUNIO DESDE P11-P12 EN 32.54m; CON LA VIA HACIA YANGUZA DESDE P12-P13 EN 10.19m; CON LUIS FELIX ALVARADO SHUNIO DESDE P13-P14 EN 42.50m; DESDE P14-P15 EN 247.34m; DESDE P15-P16 EN 54.89m.

OESTE: CON MAYRA ELIZABETH RAMON REINOSO DESDE P27-P28 EN 59.53m; DESDE P28-P29 EN 204.19m; DESDE P29-P30 EN 57.99m; CON LA VIA HACIA YANGUZA DESDE P30-P31 EN 10.20m; CON MAYRA ELIZABETH RAMON REINOSO DESDE P31-P32 EN 59.03m; CON LA VIA HACIA SANTA TERESITA DESDE P32-P33 EN 10.25m; CON MAYRA ELIZABETH RAMON REINOSO DESDE P33-P34 EN 58.73mm; DESDE P34-P1 EN 30.65m.

PROPIETARIOS: NOMBRES COMPLETOS — NUMERO DE CEDULA:0000000000
NOMBRES COMPLETOS — NUMERO DE CEDULA:0000000000

CONTIENE:
PLANIMETRIA, INFORME DE LINDERACION,
COORDENADAS, CUADRO AREAS, UBICACION

CLAVE CATASTRAL:
CANTON:
PARROQUIA:
SECTOR:
ALTITUD:
AREA TOTAL:
FECHA: DIA-MES-AÑO
ESCALA:
LAMINA: 1 DE 1

TECNICO RESPONSABLE:
ING. CIVIL O ARQUITECTO
REGISTRO DE SENESCYT N°
CEDULA IDENTIDAD N°

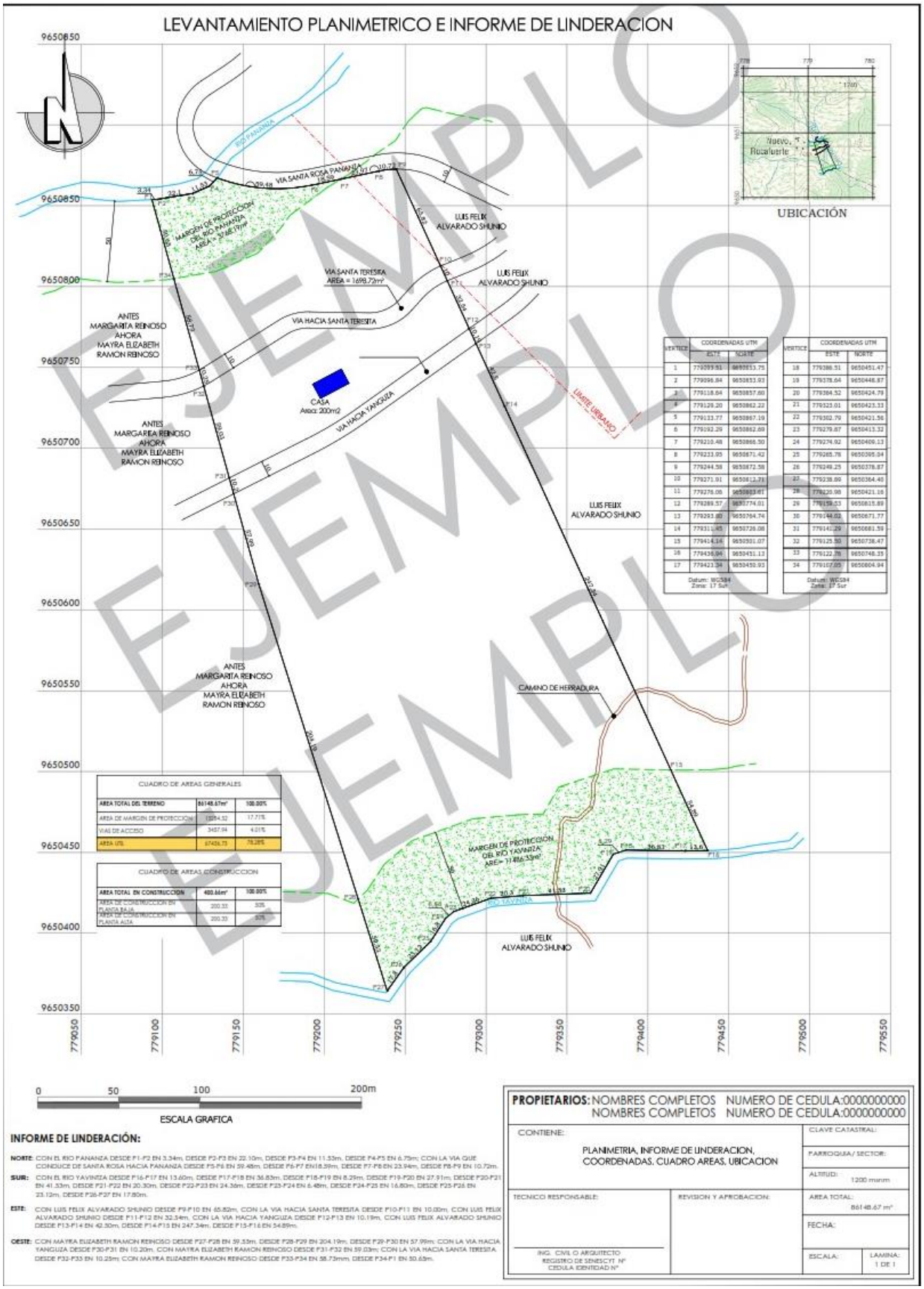
REVISION:

APROBACION:

EJEMPLO

Av. 30 de Junio. entre Octavio Pelaez y Emilio Guzman
(07) 2707-003
(07) 2707-004
gmcsjb@hotmail.com

ANEXO 5



Av. 30 de Junio. entre Octavio Pelaez y Emilio Guzman
(07) 2707-003
(07) 2707-004
gmcsjb@hotmail.com