

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

- Cantón Saquisilí: Que determina el proceso de regularización de excedentes o diferencias de superficies de terrenos de propiedad privada, ubicados en el sector urbano y rural 2
- 02-2025 Cantón La Troncal: Que establece el procedimiento para conceder la autorización de venta o enajenación de los bienes inmuebles adjudicados por el GADM 18

**CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
INTERCULTURAL DEL CANTÓN SAQUISILÍ**

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural del cantón Saquisilí aprobó en sesiones de 23 de enero de 2015 y 26 de mayo de 2015, la ordenanza que DETERMINA EL REGIMEN ADMINISTRATIVO DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES Y/O DIFERENCIAS DEL AREA DE TERRENOS URBANOS DEL CANTON SAQUISILI mientras que en sesiones: ordinaria el 31 de mayo de 2016 y en sesión extraordinaria del 03 de agosto 2016 se aprobó la ordenanza Que Determina el Régimen Administrativo de Regularización de Excedente y/o diferencias de Áreas de Terreno Rural en el cantón Saquisilí, aplicando las disposiciones que estaban vigentes del artículo 481.1 del COOTAD, que determinaba lo siguiente: *"Si el excedente supera el error técnico de medición, los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos expedirán la ordenanza para regular la forma de adjudicación y precio a pagar tomando como referencia el avalúo catastral y las condiciones socio económicas del propietario del lote principal"*

Este inciso segundo del citado artículo 481.1 del COOTAD, en fecha marzo de 2014 fue sustituido por Disposición Reformatoria Segunda de la Ley Orgánica de Tierras Rurales territorios ancestrales por el siguiente: *"Si el excedente supera el error técnico de medición prevista en la respectiva ordenanza del gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. Situación que se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del gobierno autónomo descentralizado municipal, la misma que se protocolizará e inscribirá en el respectivo registro de la propiedad"*

Es decir, se derogó tácitamente la facultad de los Gobiernos municipales y metropolitanos para establecer el precio a pagar por los excedentes tomando como referencia el avalúo

catastral y las condiciones socio económicas del propietario del lote.

Es importante resaltar, los servidores públicos están obligados a cumplir estrictamente con la ley y en derecho público se debe hacer lo que estrictamente dispone la ley, lo contrario, en derecho privado se puede hacer todo aquello que no está prohibido por la ley; y al respecto, la constitución dice: "Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la constitución"

Se hace necesaria dictar una nueva normativa respecto al régimen administrativo de regularización de excedentes y/o diferencias del área de terrenos urbanos y rurales del cantón Saquisilí, aplicando las disposiciones legales en vigencia y no mantener aquellas disposiciones que han sido derogadas y que pueden dar lugar a cometer un perjuicio en contra de la ciudadanía de Saquisilí que requiere tales regularizaciones.

Esta nueva normativa, además, tiene como objetivo principal de que el despacho de estos trámites sea ágil y oportuno, en beneficio de la ciudadanía.

Si bien es cierto los gobiernos autónomos descentralizados tiene facultad normativa y en el caso de los GADs municipales están facultados para expedir ordenanzas de conformidad con los artículos 7 y 57 literal a) del COOTAD, estas deben estar acordes a las leyes que rigen el ordenamiento jurídico, para garantizar la seguridad jurídica.

**EL COCEJO CANTONAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL INTERCULTURAL DEL CANTÓN SAQUISILÍ**

C O N S I D E R A N D O:

- Que,** el artículo 31 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone que: "Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía";
- Que,** el artículo 66 numeral 26 de la Constitución de la República del Ecuador, reconoce el derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas;
- Que,** el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador, en su parte pertinente, manda que: "...Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley..."
- Que,** el primer inciso del artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone que los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad, interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional;
- Que,** el artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que, en el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, los gobiernos municipales expedirán ordenanzas cantonales;
- Que,** el artículo 321 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que el Estado reconoce y garantiza

el derecho a la propiedad en sus formas públicas, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta y que deberá cumplir su función social y ambiental;

Que, los literales b) y c) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establecen que, entre otras, son funciones de los gobiernos autónomos descentralizados municipales, diseñar e implementar políticas de promoción y construcción de equidad e inclusión en sus territorios, así como establecer el régimen de uso de suelo y urbanístico, para lo cual determinarán las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal;

Que, el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece las competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal, y en el literal b) señala: "b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;"

Que, el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone que los proyectos de ordenanzas se referirán a una sola materia y que serán sometidos a dos debates realizados en días distintos para su aprobación;

Que, el artículo 481.1 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización expresa literalmente: "...Excedentes o diferencias de terreno de propiedad privada.- Por excedentes de un terreno de propiedad privada se entiende a aquellas superficies que forman parte de terrenos con linderos consolidados, que superan el área original que conste en el respectivo título de dominio al efectuar una medición municipal por cualquier causa, o resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, por errores de cálculo o de medidas. En ambos casos su titularidad no debe estar en disputa. Los excedentes que no superen

el error técnico de medición se rectificarán y regularizarán a favor del propietario del lote que ha sido mal medido, dejando a salvo el derecho de terceros perjudicados. El Gobierno Autónomo Descentralizado distrital o municipal establecerá mediante ordenanza el error técnico aceptable de medición y el procedimiento de regularización.

Si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. Situación que se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, la misma que se protocolizará e inscribirá en el respectivo registro de la propiedad.

Para la aplicación de la presente normativa, se entiende por diferencias el faltante entre la superficie constante en el título de propiedad y la última medición realizada. El Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano de oficio o a petición de parte realizará la rectificación y regularización correspondiente, dejando a salvo las acciones legales que pueden tener los particulares.

El Registrador de la Propiedad, para los casos establecidos en el anterior y presente artículo, procederá a inscribir los actos administrativos de rectificación y regularización de excedentes y diferencias, documentos que constituyen justo título, dejando a salvo los derechos que pueden tener terceros perjudicados..."

Que, el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural del cantón Saquisilí, aprobó en sesiones: extraordinaria de 23 de enero de 2015 y sesión ordinaria de 26 de mayo de 2015, la ordenanza Que Determina el Régimen Administrativo de Regularización de excedente y/o diferencias de Áreas de Terreno Urbano en el Cantón Saquisilí.

Que, el Órgano Legislativo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural del Cantón Saquisilí en sesiones: ordinaria el 31 de mayo de 2016 y en sesión extraordinaria del 03 de agosto 2016 aprobó la ordenanza Que Determina el Régimen Administrativo de Regularización de Excedente y/o diferencias de Áreas de Terreno Rural en el cantón Saquisilí.

En uso de la facultad legislativa prevista en el artículo 240 de la Constitución de la República, el artículo 7 y artículo 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en concordancia con el artículo 322 del mismo cuerpo legal, expide la:

LA ORDENANZA QUE DETERMINA EL PROCESO DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE SUPERFICIES DE TERRENOS DE PROPIEDAD PRIVADA UBICADOS EN EL SECTOR URBANO Y RURAL DEL CANTÓN SAQUISILÍ

Artículo 1.- Ámbito de Aplicación. - La presente ordenanza es de aplicación obligatoria en toda la jurisdicción territorial del cantón Saquisilí.

Artículo 2.- Objeto y Finalidad. - En este instrumento legal se determina el proceso de regularización por excedentes o diferencias de medidas en terrenos de propiedad privada ubicados en el área urbana y rural del cantón Saquisilí., con el fin de ordenar el territorio y otorgar seguridad jurídica a los propietarios de bienes inmuebles.

Artículo 3.- Excedentes o diferencias de terrenos de propiedad privada. - Para efectos de la presente ordenanza se entenderá por:

- a) **Excedentes.** - A aquellas superficies que forman parte de terrenos con linderos consolidados, que superen el área original que consta en el respectivo título de dominio al efectuar una medición municipal por cualquier causa, o resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, por errores

de cálculo o de medidas; por lo tanto, el excedente debe ser rectificado y regularizado en el Catastro Municipal y Registro de la Propiedad, a favor del propietario del predio.

- b) **Diferencias.** - Es el faltante entre la superficie constante en el título de propiedad (escritura) y la última medición realizada, por lo tanto, se regularizará el área que físicamente tiene el predio.

c)

En adelante, en la aplicación de la presente Ordenanza se entenderá por "EXCEDENTE", la superficie en más; y, por "DIFERENCIA", la superficie en menos.

Artículo 4.- Excepciones. - No se aplicará la presente Ordenanza, en los siguientes casos:

- a) Cuando en el título de propiedad de dominio no conste la superficie o medidas en los linderos del predio. En este caso se realizará la regularización de área y linderos, mediante la aprobación de una planimetría, en base a informe técnico emitido por la Dirección de Planificación, debidamente sustentado y motivado.
- b) Cuando el título de dominio haya sido otorgado por el IERAC, INDA, Subsecretaría de Tierras y Reforma Agraria, Ministerio de Agricultura, Ministerio del Ambiente, el excedente o diferencia deberá ser solicitada su adjudicación o modificación ante las instituciones pertinentes.
- c) Cuando el bien inmueble fue adquirido por sentencia judicial debidamente ejecutoriada, protocolizada e inscrita en el Registro de la Propiedad.
- d) Cuando el bien inmueble tenga gravamen y no se cuente con la autorización del acreedor.
- e) Cuando la diferencia del área en menos sea susceptible de justificación por afectaciones viales o ensanchamiento de vías, verificadas por parte de los técnicos correspondientes de la Dirección de Planificación, ante lo cual el director emitirá el respectivo informe.
- f) Cuando el bien inmueble sea producto de una división o subdivisión legalmente aprobada por el GADMIC de

Saquisilí, desde el primero de enero del año 2022.

- g) Al tratarse de derechos y acciones cuando no se justifique que los mismos constituyen la totalidad del terreno.

Artículo 5.- Prohibición de regularización. - No se regularizará excedentes o diferencias en los siguientes casos:

- a) En predios que colinden con quebradas, con sus taludes y franjas de protección; los esteros y los ríos con sus lechos y sus zonas de remanso y protección; barrancos, acantilados y quebradas, se dejará a salvo el área que por ley corresponda a la franja de protección, espacios que conforme el artículo 417 literal d) del COOTAD son de uso público siempre y cuando no sean de propiedad privada constante en el título de propiedad.
- b) Todo predio que haya sido sujeto de un excedente o diferencia de área legalmente aprobado por el GADMIC Saquisilí anteriormente.
- c) Cuando de la georreferenciación verificada por la Jefatura de Avalúos y Catastros y posterior a la verificación in SITU por parte de la Dirección de Planificación se determine la existencia de un predio sobre otro predio.

Artículo 6.- Error Técnico Aceptable de Medición. - El error técnico aceptable de medición para excedentes estará dado en función de la superficie del lote de terreno proveniente de la última medición realizada y comparada con la superficie que conste e en el título de dominio inscrito en el Registro de la Propiedad, conforme lo siguiente:

TABLA DE ERROR TÉCNICO ACEPTABLE DE MEDICIÓN	
SUPERFICIE EN ÁREAS URBANAS	10%
SUPERFICIE EN ÁREAS RURALES	20%

Artículo 7.- Detección administrativa. - La detección de presuntos excedentes o diferencias, se verificará en todos los procedimientos administrativos iniciados en el GADMIC Saquisilí por parte del propietario, o por iniciativa y necesidad del GADMICS.

Detectado el excedente o diferencia, la Dependencia Municipal que lo hubiere hecho, notificará al propietario con la obligación de ejecutar el trámite de regularización correspondiente y/o ejerza su legítimo derecho a la defensa y desvirtúe la determinación efectuada por la dependencia municipal, para el efecto corresponde a la Dirección de Planificación y Desarrollo.

Artículo 8.- De los linderos consolidados. • Para la determinación de linderos consolidados sólo se considerarán los siguientes:

- a) **Elementos Físicos** permanentes existentes en el lote como: muros, cerramientos, carreteras, caminos, hitos, paredes de bloque o ladrillo y similares.
- b) **Elementos Naturales** permanentes existentes tales como: cercas vivas, quebradas, taludes, cuchillas, ríos, acantilados y cascadas.

Artículo 9.- Autoridad administrativa competente. - El Alcalde o Alcaldesa del Cantón Saquisilí, es la autoridad administrativa competente para el proceso de regularización de excedentes y/o diferencias que superen el error técnico aceptable de medición, mediante la emisión de una resolución administrativa, previo informes técnicos de la dirección de planificación.

En el caso de trámites de excedente que se encuentren dentro del error técnico aceptable de medición o diferencia de área, el trámite de regularización procederá con informe técnico con planimetría aprobada emitida por el director (a) de Planificación y Desarrollo.

Artículo 10.- Iniciativa de regularización. - La iniciativa para la regularización de excedentes y/o diferencias, deberá provenir directamente de él o los propietarios de los predios.

Artículo 11.- Requisitos. - Los propietarios del predio para acceder al trámite de excedentes o diferencias, deberán presentar la siguiente documentación:

1. Solicitud dirigida a la Dirección de Planificación y Desarrollo, suscrita por él o los propietarios con sus respectivos números de cédulas.
2. Copia de la escritura del predio;
3. Certificado actualizado de gravámenes del Registro de la Propiedad;
4. Carta de Pago del Impuesto Predial del año en curso;
5. Certificado de no adeudar de cada propietario al GAD MUNICIPAL DE SAQUISILÍ;
6. Declaración Juramentada de que se encuentra en uso, goce y disfrute de la propiedad y de no afectar a propiedad municipal ni a terceros; únicamente en el caso de excedentes que superen el error técnico.
7. Levantamiento planimétrico georreferenciado en el sistema de coordenadas UTM, DATUM WGS84 con archivo digital en extensión DWG y 4 impresiones originales en láminas formato INEN A4 legible.
8. Anexo fotográfico del predio en materia.
9. Formularios de: línea de fábrica para parte urbano.

Artículo 12.- Del procedimiento de regularización. - Para la emisión de la correspondiente Resolución Administrativa por la autoridad competente, es necesario que los departamentos técnicos emitan los informes previos, conforme el siguiente orden:

1. La Dirección de Planificación y Desarrollo recibida la solicitud de regularización y documentación completa, en el plazo de 30 días, previa inspección al sitio (predio), emitirá el informe técnico, en el cual, obligatoriamente deberá contener:
 - Datos generales del predio en base al Certificado de gravámenes del Registro de la Propiedad
 - Normativa aplicada, determinando si es excedente o diferencia;

- La superficie, linderación, cuadros de áreas actuales; y,
 - El aval técnico de pertinencia de la regularización en base a la verificación realizada en el predio.
2. La dirección de planificación previo a solicitar el aval de procuraduría síndica emitirá orden de pago para q sea cancelado por el usuario en las ventanillas del GAD Municipal, luego de lo cual pasará el expediente administrativo a Procuraduría Síndica quien, en el término de 8 días, emitirá el aval legal de procedencia de la regularización a la máxima autoridad para q se elabore la resolución administrativa correspondiente.
 3. Una vez suscrita la resolución administrativa por parte de la máxima autoridad, secretaria general enviara una copia certificada de la resolución administrativa a la unidad de avalúos y catastros quien solicitara al departamento de planificación la información en digital para la actualización catastral.
 4. En todos los casos de excedentes estos no podrán sobrepasar el 100% del área urbana y rural constante en el título escritural.

Artículo 13.- Tasa por servicios y trámites administrativos.

Se establece como tasa por el servicio de regularización de excedentes o diferencias de área en los predios urbanos y rurales las siguientes:

- a) El 5% de la remuneración básica unificada para regularización de diferencias de área.
- b) El 50% de una remuneración básica unificada vigente por excedentes dentro del Error Técnico Aceptable de Medición.
- c) Una remuneración básica unificada vigente por excedentes fuera del Error Técnico Aceptable de Medición, que no superen el 50% del área original.
- d) Dos remuneraciones básicas unificadas vigentes por excedentes fuera del Error Técnico Aceptable de

Medición, que superen el 50% del área original.

Artículo 14.- Resolución Administrativa. - Es la declaración unilateral de la voluntad, efectuada en ejercicio de la función administrativa que cumple el Ejecutivo, es decir el alcalde, dicho acto produce efectos jurídicos individuales o generales, siempre que se agote con su cumplimiento y de forma directa.

La vigencia de la Resolución Administrativa para que se legalice con su inscripción en el Registro de la Propiedad, será de un año, desde su emisión, cumplido el mismo se entenderá extinguida sin necesidad de notificación, esto al amparo del Art. 103 numeral 4 del Código Orgánico Administrativo. Se considerará un informe técnico, por parte de la Dirección de Planificación y Desarrollo.

Artículo 15.- De la legalización del excedente o diferencia.

En cuanto la autoridad competente emita la resolución administrativa, posterior al pago de la tasa por el servicio de regularización, corresponde al petitionerario protocolizar en una Notaria Publica los siguientes documentos: El informe Técnico emitido por la dirección de planificación, el aval de procuraduría sindica, el levantamiento planimétrico georreferenciado en el sistema de coordenadas UTM, DATUM WGS84 y la resolución administrativa emitida por la máxima autoridad, una vez protocolizada la documentación indicada el administrado procederá a inscribirlo en el Registro de la Propiedad del cantón Saquisilí

Únicamente en los trámites de excedente dentro del error técnico aceptable de medición y de diferencia de área, no se protocolizará y considerará esta resolución como documento habilitante, el cual deberá constar dentro de la cláusula de antecedentes de la escritura del acto principal a inscribirse.

Artículo 16.- De la Inscripción. - El Registrador/a de la Propiedad de Saquisilí, procederá a inscribir los actos administrativos de regularización de excedentes y diferencias; documento que constituye justo título, dejando a salvo los derechos que pueden tener terceros perjudicados. En ningún caso el Registrador de la Propiedad, inscribirá

escrituras públicas que modifiquen el área del último título de dominio, sin que se demuestre la existencia del proceso de regularización por excedente o diferencia.

Artículo 17.- Actualización de la ficha catastral. - Concluido el proceso de regularización, la registradora de la propiedad tiene la obligación de enviar el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios urbanos y rurales, dentro de los 10 primeros días de cada mes a la Unidad de Avalúos y Catastros del GADMIC Saquisilí, el cual procederá a actualizar la ficha catastral correspondiente, en el cual conste la nueva área.

DISPOSICIONES GENERALES

Primera. - La regularización de excedentes de un terreno realizada en observancia al artículo

481.1 del COOTAD y el procedimiento establecido en la normativa cantonal, que ha sido debidamente concluido, a través de la Resolución Administrativa correspondiente, protocolizada e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón, causará estado y no podrá volverse a regularizar el mismo terreno con un nuevo excedente.

Segunda. - Si se llegare a verificar que una persona natural o jurídica, ha procedido al fraccionamiento o a la venta ilegal de una franja o lote de terreno, sin perjuicio de las acciones judiciales a que hubiere lugar, éste no constituye un proceso de regularización de área por lo tanto será negado.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. - Los trámites de excedentes en proceso se acogerán a la nueva ordenanza, para lo cual el administrado solicitara la devolución de todo el expediente administrativo y pueda ingresar nuevamente actualizando la documentación que sea pertinente.

SEGUNDA. - En los procesos de regularización por diferencias de áreas que se encuentran en trámite serán atendidos de manera prioritaria, para lo cual la devolución de todo el expediente administrativo y puede ingresar nuevamente utilizando la documentación que sea pertinente. para la cual la máxima autoridad elaborara la correspondiente resolución administrativa, la misma que no será protocolizada y le

servirá para que el administrado pueda realizar los trámites que creyere conveniente.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Deróguese las siguientes ordenanzas:

- Ordenanza Que Determina el Régimen Administrativo de Regularización de excedente y/o diferencias de Áreas de Terreno Urbano en el Cantón Saquisilí en sesiones extraordinaria de 23 de enero de 2015 y sesión ordinaria de 26 de mayo de 2015.
- La ordenanza Que Determina el Régimen Administrativo de Regularización de Excedente y/o diferencias de Áreas de Terreno Rural en el cantón Saquisilí aprobadas en sesiones ordinarias del 31 de mayo de 2016 y en sesión extraordinaria del 03 de agosto 2016.

DISPOSICIÓN FINAL

Única. - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial, sin perjuicio de su publicación en la gaceta oficial y el dominio web dela Institución.

Dado en la sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Saquisilí, a los siete días del mes de abril del 2025.



Firmado
digitalmente por
KAREN MAYTE
CAMINO HERRERA

Abg. Karen Camino Herrera.

SECRETARIA GENERAL.

CERTIFICACIÓN: Certifico que **LA ORDENANZA QUE DETERMINA EL PROCESO DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE SUPERFICIES DE TERRENOS DE PROPIEDAD PRIVADA UBICADOS EN EL SECTOR URBANO Y RURAL DEL CANTÓN SAQUISILÍ**, fue discutida y aprobado en la sesión de concejo ordinaria N° 007 -A-GADMICS-2025 del 24 de febrero de 2025 y en la sesión de concejo ordinaria N° 011-A-GADMICS-2025 del 07 de abril de 2025, por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural del Cantón Saquisilí,

respectivamente, de conformidad a lo que dispone el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización COOTAD.

Saquisilí, 14 de abril de 2025.



Firmado digitalmente
por KAREN MAYTE
CAMINO HERRERA

**f.) Abg. Karen Camino Herrera.,
Secretaria General**

TRASLADO. - Saquisilí, 14 días del mes de abril de 2025, a las 10h00, conforme lo dispone el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización COOTAD, remítase la **ORDENANZA QUE DETERMINA EL PROCESO DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE SUPERFICIES DE TERRENOS DE PROPIEDAD PRIVADA UBICADOS EN EL SECTOR URBANO Y RURAL DEL CANTÓN SAQUISILÍ** al ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural del Cantón Saquisilí para su respectiva sanción.



Firmado
digitalmente por
KAREN MAYTE
CAMINO HERRERA

**f.) Abg. Karen Camino Herrera.,
Secretaria General.**

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL INTERCULTURAL CANTÓN SAQUISILÍ. - Recibo la Ordenanza que antecede en cuatro ejemplares, a los 14 días del mes de abril del 2025 a las 10h00.



Firmado digitalmente
por EDISON JAVIER
VELASQUEZ
MARTINEZ

Mgs. Edison Javier Velásquez Martínez

**ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
INTERCULTURAL DEL CANTÓN SAQUISILÍ.**

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL INTERCULTURAL DEL CANTÓN SAQUISILÍ. - En la ciudad de Juan

Bautista de Saquisilí, a los 14 días del mes de abril del 2025 de conformidad con los Art. 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, cumplido y observado el trámite legal pertinente PROMULGO Y SANCIONO la ORDENANZA QUE DETERMINA EL PROCESO DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE SUPERFICIES DE TERRENOS DE PROPIEDAD PRIVADA UBICADOS EN EL SECTOR URBANO Y RURAL DEL CANTÓN SAQUISILÍ dispongo su publicación en la página web y la Gaceta Municipal del GADMICS.



Firmado digitalmente
por EDISON JAVIER
VELASQUEZ
MARTINEZ

Mgs. Edison Javier Velásquez Martínez

**ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
INTERCULTURAL DEL CANTÓN SAQUISILÍ**

**SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL INTERCULTURAL DEL CANTÓN SAQUISILÍ-** Saquisilí, a los 14 días del mes abril del 2025, a las 10h00- El Mgs. Javier Velásquez Martínez, sancionó y firmó la publicación en el Registro Oficial y en la página Web de la Entidad, la mencionada Ordenanza. **LO CERTIFICO.**



Firmado
digitalmente por
KAREN MAYTE
CAMINO HERRERA

Abg. Karen Camino Herrera.
SECRETARIA GENERA



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL LA TRONCAL
SECRETARÍA GENERAL**

Ordenanza Nro. 02-2025

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Troncal, con el objeto de promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial, para garantizar la realización del buen vivir implementó como parte de sus políticas públicas en cuanto al hábitat y vivienda, la creación de la “Ordenanza de Regularización y Legalización de Predios, Ubicados en la Zona Urbana y Zonas de Expansión Urbana y centros Poblados de las Parroquias Rurales, del Cantón La Troncal”, cuerpo normativo que permite otorgar justos títulos de dominio a las ciudadanas y ciudadanos que se encuentran en posesión de bienes inmuebles de dominio privado de la municipalidad.

En ese sentido, la ordenanza en referencia, establece como condicionante que los bienes adjudicados no podrán ser enajenados mientras no opere el plazo de 10 años, no obstante, una vez vencido dicho plazo, sus propietarios podrán solicitar la autorización de venta ante el concejo municipal, cumpliendo los requisitos establecidos en el “Reglamento para Otorgar la Autorización de Venta de los Predios Adjudicados por el Gobierno Municipal Autónomo del cantón La Troncal”, reglamento que fuere aprobado por el Ilustre Concejo Cantonal, mediante Resolución N°- 096-CMT-2004, de fecha 2 de junio del año 2004.

Por lo brevemente expuesto, podemos evidenciar que dicho Reglamento, no guarda conformidad con la normativa vigente, lo cual origina una imperiosa necesidad de construir un cuerpo normativo ajustado al ordenamiento jurídico del momento, el mismo que permitirá garantizar a los administrados el derecho a la seguridad jurídica.

EI ILUSTRE CONCEJO CANTONAL MUNICIPAL DE LA TRONCAL

CONSIDERANDO:

Que, el Artículo 66, numeral 26 de la Constitución de la República del Ecuador establece: “Se reconoce y garantizará a las personas: “El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas.”

Que, la Constitución de la República, en el Artículo 264, numeral 1) establece como una de las competencias exclusivas de las GAD's Municipales, Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural.

Que, la Constitución de la República, en el Artículo 264, numeral 2), dispone como parte de las competencias exclusivas municipales, Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.

Que, el inciso final del Art. 264 de la Constitución de la República, dispone que, “en el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, los GAD’s Municipales expedirán las ordenanzas cantonales.”

Que, el Art. 321, la Constitución de la República, al referirse a los tipos de propiedad, señala que, el Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental.

Que, la Constitución de la República, en su Art. 324, establece que el Estado garantizará la igualdad de derechos y oportunidades de mujeres y hombres en el acceso a la propiedad y en la toma de decisiones para la administración de la sociedad conyugal.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su Artículo 55 literal b) establece como una de las competencias exclusivas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.

Que, el Código Civil Ecuatoriano, en su Art. 599, refiriéndose al dominio, establece que se llama también propiedad, el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social.

Por las consideraciones expuestas, en ejercicio de las facultades que la Constitución de la República y el del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, atribuidas en los Artículos 7, 56, 57 literal a) y Art. 322.

EXPIDE LA SIGUIENTE:

ORDENANZA QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO PARA CONCEDER LA AUTORIZACIÓN DE VENTA O ENAJENACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES ADJUDICADOS POR EL GAD MUNICIPAL LA TRONCAL.

CAPÍTULO I

DEL ÁMBITO, OBJETO, PRINCIPIOS Y COMPETENCIA

Art. 1.- Objeto. – Este Acto de carácter normativo, tiene por objeto establecer el procedimiento para la autorización de venta o enajenación de los bienes inmuebles que fueron adjudicados en su oportunidad por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Troncal.

Art. 2.- Ámbito. – La presente Ordenanza constituye norma legal de aplicación obligatoria para todas las personas naturales o jurídicas que hayan sido beneficiadas con la adjudicación de predios ubicados

en la zona urbana, zonas de expansión urbana y centros poblados de las Parroquias Rurales, del cantón La Troncal.

Art. 3.- Principios. – El presente cuerpo normativo se sustenta en los principios de calidad, jerarquía, desconcentración, juridicidad, responsabilidad, buena fe, seguridad y confianza legítima, considerados como fundamentales para el desarrollo de las relaciones jurídicas existentes entre el GAD Municipal La Troncal y los Administrados.

Art. 4. – Competencia. - El órgano legislativo del GAD Municipal La Troncal, en aplicación de lo dispuesto en los Art. 57 letra t) y Art. 323 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, tiene la competencia para conocer y resolver las peticiones de autorización de venta o enajenación de los bienes inmuebles adjudicados en su oportunidad por el GAD Municipal La Troncal.

CAPÍTULO II

CONDICIONANTES EN LA ADJUDICACIÓN.

Art. 5.- Beneficiarios. – Son beneficiarios las personas naturales o jurídicas que habiendo cumplido los requisitos legales pertinentes recibieron sus títulos de dominio sobre los predios de propiedad privada de la municipalidad, pagando como justo precio una cantidad que representa un valor simbólico frente a las reales condiciones del mercado, por tratarse netamente de una política pública de carácter social.

Art. 6. – Condicionantes de la adjudicación. – Las personas naturales o jurídicas beneficiarias de la adjudicación por mandato del Art. 18 de la Ordenanza de Regularización y Legalización de Predios, Ubicados en la Zona Urbana y Zonas de Expansión Urbana y Centros Poblados de las Parroquias Rurales, del Cantón La Troncal, quedaron sometidos a la limitación del dominio de sus bienes por el plazo de diez (10) años contados a partir de la fecha de celebración del título escriturario.

Existen casos en donde las personas que recibieron sus títulos escriturarios con anterioridad a la vigencia de dicho cuerpo normativo, la limitación sobre el dominio se extiende únicamente por el lapso de tiempo de cinco años, conforme constan estipulados en las cláusulas contractuales.

CAPÍTULO III

FORMALIZACIÓN Y REQUISITOS PARA SOLICITAR LA AUTORIZACIÓN DE VENTA

Art. 7. – Formalización. - Las personas naturales o jurídicas que requieran realizar el trámite para

la siguiente información: Lugar y fecha, nombres y apellidos completos del peticionario, objeto de la venta o enajenación, identificación del predio; y, detalle del título escriturario.

Art. 8.- Requisitos para solicitar la venta o enajenación. - Las personas naturales o jurídicas que deseen solicitar la autorización para la venta o enajenación de un bien inmueble de su propiedad deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a) Solicitud dirigida ante el Alcalde o Alcaldesa del GAD Municipal La Troncal, que contendrá los parámetros establecidos en el artículo anterior;
- b) Copia de cédula y certificado de votación;
- c) Copia de la escritura pública;
- d) Copia del Certificado del Registrador de la Propiedad y Mercantil del cantón La Troncal, actualizado;
- e) Copia de la carta de impuesto predial del ejercicio en vigencia;
- f) Certificado de no adeudar a la entidad municipal;
- g) Declaración juramentada con la cual se justifique que el propietario del bien inmueble no se halla inmerso dentro de la prohibición constitucional de obtener beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, así como también, de no encontrarse en proceso de legalización o adjudicación de otro bien municipal;
- h) Informe jurídico en el cual se determine que el bien inmueble ha cumplido en su totalidad el plazo estipulado como prohibición de venta o enajenación;
- i) Pago de la tasa del valor correspondiente al 35% del Salario Básico Unificado (SBU).

CAPITULO IV

DEL PROCEDIMIENTO PARA CONCEDER LA AUTORIZACIÓN DE VENTA.

Art. 9.- De la Jefatura de Documentación y Archivo. – Las personas naturales o jurídicas presentarán los documentos establecidos como requisitos para solicitar la autorización de venta o enajenación en la oficina de documentación y archivo municipal, quien a través de su responsable verificará que el administrado cumpla con los parámetros exigidos en la presente ordenanza para su tramitación, con excepción de lo establecido en los numerales g) y h) del Art. 8 de este cuerpo normativo, cuyo pronunciamiento le corresponde al Departamento Jurídico.

En caso de que los administrados no cumplan con los requisitos, dicha petición no podrá ser tramitada hasta que se subsanen las observaciones realizadas por el Departamento Jurídico.

Art. 10.- Del Informe Jurídico. – Una vez tramitada la disposición de Alcaldía junto con el expediente, el Departamento Jurídico revisará y analizará que los administrados cumplan con los requisitos establecidos en la presente ordenanza, en especial se pronunciará respecto de lo determinado en los numerales g y h) del artículo 8 de este acto normativo, dicho informe servirá de base para la formación

de la voluntad administrativa a través de una Resolución, cuya competencia le corresponde al Ilustre Concejo Cantonal.

Emitido el informe legal, el mismo se remitirá siguiendo el órgano regular ante la Máxima Autoridad Municipal, con la finalidad de que se considere dentro de uno de los puntos del orden del día, el tratamiento y resolución de la petición de autorización de venta o enajenación.

Art. 11.- Del Ilustre Concejo Cantonal. – Formulado y aprobado el orden del día, el órgano legislativo de acuerdo a su competencia analizará la documentación puesta a su conocimiento, la misma que servirá de fundamento para expedir la Resolución que corresponda en cada caso.

Art. 12.- Del Secretario de Concejo. – Una vez se cuente con la Resolución del Ilustre Concejo Municipal, el señor Secretario, responsable de dar fe de las decisiones tomadas por de dicho cuerpo colegiado, notificará a los administrados con el acto administrativo emanado de la autoridad competente.

CAPITULO V

DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS Y ADMINISTRATIVOS.

Art. 13.- De la Tasa por Autorización de Venta o Enajenación. – Teniendo en consideración que, una vez levantado el gravamen impuesto a la propiedad, se autoriza la libre comercialización del cuerpo de terreno que en su momento cumplía una finalidad social, se establece como retribución por los servicios técnicos y administrativos una tasa correspondiente al 35% del Salario Básico Unificado (SBU).

Art. 14. – Forma de pago. – La tasa por autorización de venta o enajenación se pagará en dinero en efectivo en las ventanillas de recaudación como requisito previo al trámite pertinente, dicho valor lo determinará la Jefatura de Comprobación y Rentas, de acuerdo con lo establecido en el artículo anterior de la presente ordenanza.

Art. 15.- Exenciones.- Están exentas del 50% de la presente tasa, las personas con discapacidad y los adultos mayores, quienes para acceder a este beneficio presentarán el documento que justifique su condición.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. - En todo cuanto no se encuentre contemplado en esta ordenanza se tratará lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Ley notarial y demás normativa conexas que sean aplicables y no se contrapongan a la presente ordenanza.

SEGUNDA. - Los trámites de autorización de venta o enajenación que se hubieren presentado con anterioridad a la expedición de esta Ordenanza, culminará su proceso de acuerdo a la normativa vigente a la fecha de presentación del trámite, en cuyo caso, no se exigirá requisitos adicionales.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA.

Deróguese expresamente el Reglamento para Otorgar la Autorización de Venta de los Predios Adjudicados por al Gobierno Municipal Autónomo del cantón La Troncal, aprobado en fecha 2 de junio del año 2004.

DISPOSICIÓN FINAL.

La presente ordenanza que establece el procedimiento para conceder la autorización de venta o enajenación de los bienes inmuebles que fueron adjudicados por el GAD municipal La Troncal, entrará en vigencia a partir de su publicación en la gaceta municipal y dominio web de la institución, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal de La Troncal, a los tres días del mes de abril del año dos mil veinticinco.



Ing. Miriam Castro Crespo
ALCALDESA DEL CANTÓN



Ab. Julio Cesar Contreras Alvarado
SECRETARIO DE CONCEJO

La Troncal, a los catorce días del mes de abril del año dos mil veinticinco, a las 09h00.-

**SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN LA TRONCAL. –**

CERTIFICO: Que la presente “**ORDENANZA QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO PARA CONCEDER LA AUTORIZACIÓN DE VENTA O ENAJENACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES ADJUDICADOS POR EL GAD MUNICIPAL LA TRONCAL**” fue discutida y aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Troncal, en dos sesiones ordinarias de fechas trece de febrero y tres de abril del año dos mil veinticinco, en primero y segundo debate respectivamente, ordenanza que ha sido remitida a la señora Alcaldesa del Cantón La Troncal, para su sanción, conforme lo dispone el Artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.



Ab. Julio Cesar Contreras Alvarado
SECRETARIO DE CONCEJO

La Troncal, a los catorce días del mes de abril del año dos mil veinticinco, a las 15h30.-

ALCALDÍA DEL CANTÓN LA TRONCAL. - Por haberse observado los trámites legales, esta Alcaldía en goce de las atribuciones que le concede el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, sanciona en todas sus partes la **“ORDENANZA QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO PARA CONCEDER LA AUTORIZACIÓN DE VENTA O ENAJENACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES ADJUDICADOS POR EL GAD MUNICIPAL LA TRONCAL”**, sígase el trámite pertinente. - Promúlguese y ejecútese.



Ing. Miriam Castro Crespo
ALCALDESA DEL CANTON LA TRONCAL

Proveyó y firmó el decreto anterior la señora Ing. Miriam Castro Crespo, Alcaldesa del Cantón La Troncal, a los catorce días del mes de abril del año dos mil veinticinco, siendo las quince horas con treinta minutos. Lo certifico:



Ab. Julio César Contreras Alvarado
SECRETARIO DE CONCEJO



Mgs. Jaqueline Vargas Camacho
DIRECTORA (E)

Quito:
Calle Mañosca 201 y Av. 10 de Agosto
Atención ciudadana
Telf.: 3941-800
Ext.: 3134

www.registroficial.gob.ec

NGA/AM

El Pleno de la Corte Constitucional mediante Resolución Administrativa No. 010-AD-CC-2019, resolvió la gratuidad de la publicación virtual del Registro Oficial y sus productos, así como la eliminación de su publicación en sustrato papel, como un derecho de acceso gratuito de la información a la ciudadanía ecuatoriana.

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

El Registro Oficial no se responsabiliza por los errores ortográficos, gramaticales, de fondo y/o de forma que contengan los documentos publicados, dichos documentos remitidos por las diferentes instituciones para su publicación, son transcritos fielmente a sus originales, los mismos que se encuentran archivados y son nuestro respaldo.