

## PROCEDIMIENTO PARA VARIOS TRAMITES QUE MODIFICAN EL SUELO URBANO Y RURAL

### DE LOS REQUISITOS PARA LOS SIGUIENTES TRAMITES:

Los siguientes tramites están sujetos a tramitar de la siguiente manera:

1. De la reestructuración de lotes
2. De los lotes y franjas excedentes en el sector urbano de propiedad Municipal
3. De los excedentes o diferencias de terrenos en propiedad privada
4. Excedentes o disminuciones
5. Determinación de linderos
6. De la adjudicación forzosa
7. Régimen legal de la propiedad integrada
8. De la integración de lotes
9. De la obligatoriedad de la integración

**Del procedimiento para obtener de los tramites descritos en el artículo anterior. -**

| 1.1. Datos generales para aprobación |  |  |
|--------------------------------------|--|--|
| 1                                    | Localización de los predios para urbanizaciones urbanas            | Su localización está en la circunscripción de todo el cantón   |
| 2                                    | De los profesionales que interviene en este tipo de urbanizaciones | Este tipo de tramite solo podrán tener como responsables a <b>arquitectos</b> , debidamente acreditados en el SENESCYT con su respectivo registro en la Municipalidad de Atacames. |
| 3                                    | Del lote mínimo para estas urbanizaciones                          | El lote mínimo,0,0m2 no existirá dimensión mínima  |
| 4                                    | De las áreas verdes  | No existe afectación   |
| 5                                    | De los servicios básicos   | La dotación de servicios básicos, así como vías de acceso, y energía eléctrica será de exclusiva responsabilidad de los propietarios de la reestructuración.                       |
| 6                                    | De las vías en urbanizaciones                                      | La dotación de vías será de exclusiva responsabilidad del propietario de la reestructuración.  |
| 7                                    | De las garantías por obras de urbanizaciones                       | No se exigirá garantía por obras   |

### 1.-DE LA REESTRUCTURACIÓN DE LOTES MUNICIPALES Y PRIVADOS

**1.- De la reestructuración de lotes en el sector urbano y rural. -**

Se entenderá por reestructuración de lotes a un nuevo trazado de las divisiones defectuosas, que podrán imponerse obligatoriamente con algunos de estos fines:

1. Regularizar la configuración de los lotes; y,
2. Distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas del ordenamiento urbano.

El ejercicio de la potestad administrativa de integración o unificación de lotes, a través de resolución expedida por el Concejo Municipal de Atacames, tiene como fin la consolidación de dos o más lotes de terreno en uno mayor que cumpla con las normas e instrumentos técnicos de planificación y ordenamiento territorial del GAD Municipal de Atacames.

En caso de integración voluntaria de lotes, el o los propietarios colindantes podrán solicitar a la administración municipal la inscripción en el catastro correspondiente de la unificación que voluntariamente hayan decidido de sus lotes adyacentes.

Acordada la realización de la integración o unificación parcelaria de oficio, ésta será obligatoria para todos los propietarios o poseionarios de los lotes afectados y para los titulares de derechos reales o de cualquier otra situación jurídica existente sobre ellos.

En áreas urbanas, el lote de terreno resultante de la unificación o integración, si fuere de varios titulares, estará sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, para lo cual, la máxima autoridad municipal en la correspondiente resolución, establecerá que se ajusten a las normas de la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento general y la del libro correspondiente.

## **2.-DE LAS FRANJAS DE LOTES O EXEDENTES.-**

Para efectos de su enajenación, los terrenos de propiedad de los Gobierno Autónomo Descentralizado de Atacames se consideran como lotes, fajas o excedentes provenientes de errores de medición.

Por lotes municipales se entienden aquellos terrenos en los cuales, de acuerdo con este libro, es posible levantar una construcción independiente de las ya existentes o por levantarse en los terrenos vecinos.

Los terrenos que no son utilizados por los gobiernos autónomos descentralizados, a pedido del Gobierno Central podrán ser destinados a programas de vivienda de interés social, con el compromiso de cubrir los gastos de infraestructura básica necesaria, para garantizar el derecho a la vivienda.

Por fajas municipales o metropolitanas se entienden aquellas porciones de terreno que por sus reducidas dimensiones o por ser provenientes de rellenos no pueden soportar una construcción independiente de las construcciones de los inmuebles vecinos, ni es

conveniente, de acuerdo con lo especificado en este libro, mantenerlas como espacios verdes o comunitarios.

Las fajas municipales o metropolitanas solo pueden ser adquiridas mediante el procedimiento de subasta pública, por los propietarios de los predios colindantes.

Si de hecho se adjudican a personas que no corresponden, las adjudicaciones y la consiguiente inscripción en el registro de la propiedad serán nulas.

Para efecto del presente artículo se entienden mostrencos aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño conocido; en este caso el gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Atacames, mediante este libro establecerá los mecanismos y procedimientos para regularizar bienes mostrencos. (Código de Legalización de Tierras del GADMA)

Por excedentes o diferencias en los lotes o fajas municipales, se entienden aquellas superficies de terreno que superen el error técnico aceptable de medición del área original que conste en el respectivo título de propiedad (escritura), y que se determinen al efectuar una medición municipal 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

### **3.-DE LOS EXCEDENTES Y DIFERENCIAS**

#### **De los excedentes o diferencias de terrenos en 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 título de propiedad (escritura), 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 de Atacames, establecerá el error técnico aceptable de medición y el procedimiento de regularización.

Si el excedente supera el error técnico de medición previsto en este libro el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal de Atacames, 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, después del procedimiento de legalización respectivo, en la Dirección de Planificación.

Para la aplicación de la presente normativa, se entiende por diferencias el faltante entre la superficie constante en la escritura y la última medición realizada. El Gobierno Autónomo Descentralizado municipal 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, solo con la firma del Alcalde o su delegado.

#### **4.- DE LOS EXCEDENTES Y DISMINUCIONES**

**Excedentes o disminuciones.** – Para efectos de este Libro, se entiende por excedentes o disminuciones, aquellas superficies de terreno que excedan o disminuyan del área original y linderos que consten en la escritura y que se determinen al efectuar una verificación por parte del GADMA a través de la Dirección de Catastros, bien sea por errores de cálculo o de medidas.

Se entenderá por "excedente", la diferencia en más y por "disminución", la diferencia en menos.

En los casos en los que en el título de propiedad (escritura), no se hubiere establecido con precisión la cabida del predio y la transferencia se hubiere realizado mediante la utilización de expresiones como "aproximadamente", "más o menos" u otras de sentido similar, o medidas que no se encuentren dentro del sistema métrico decimal, una vez que se hubiere comparado el título de propiedad (escritura), con el área que conste en el levantamiento topográfico, revisado por la Unidad de Avalúos y Catastros, se presumirá que se trata de excedente o disminución, cuya regularización debe sujetarse a las disposiciones de este libro, siempre que tal excedente o diferencia supere los márgenes de tolerancia que se expresan a continuación:

- a. Para predios urbanos, cabecera cantonal y centros poblados definidos en el PDOT se considerará un margen de tolerancia de hasta el tres por ciento (3%) de la superficie total del predio que conste en el título de propiedad; y.
- b. Para predios rurales, se considerará un margen de tolerancia de hasta el cinco por ciento (5%) de la superficie total del predio que conste en el título de propiedad.

#### **5.- DE LA DETERMINACION DE LINDEROS**

**Determinación de linderos.** –

Para la determinación de los linderos se podrán considerar tanto los elementos físicos permanentes existentes en el predio, como muros, cerramientos y similares; elementos naturales existentes, como quebradas, taludes, espejos de agua o cualquier otro accidente geográfico, que serán graficados en el levantamiento topográfico.

## **6.- DE LA ADJUDICACION FORZOSA**

### **De la adjudicación forzosa. -**

Cuando una faja de terreno de propiedad del gobierno municipal de Atacames hubiere salido a la venta mediante el procedimiento de pública subasta y no se hubieren presentado como oferentes algunos de los propietarios colindantes, el GADMA procederá a expedir el respectivo título de crédito escritura por un valor igual al de la base de la subasta, a cargo del propietario colindante que, a su juicio, sea el más llamado para adquirirla, valor que se cubrirá por la vía coactiva, si se estimare necesario y sin que dicho propietario pueda rehusar el pago alegando que no le interesa adquirir la mencionada faja.

Para tal pago la municipalidad podrá otorgar plazos de hasta cinco años. En el caso de propietarios pertenecientes a grupos de atención prioritaria la municipalidad tomará medidas de acción positiva. Si únicamente existe un colindante la adjudicación forzosa será directa.

## **6.- DE LA ADJUDICACION FORZOSA**

### **Régimen legal de la propiedad integrada. –**

El lote de terreno resultante, si fuere de varios titulares, estará sometido al régimen de propiedad horizontal: para lo cual, el órgano legislativo del gobierno descentralizado, en la correspondiente resolución, establecerá las reglas de ajuste a este régimen, según se hubiese regulado en las disposiciones de este libro.

## **7.- DE LA INTEGRACION DE LOTES**

### **De la integración de lotes. –**

El ejercicio de la potestad administrativa de integración o unificación de lotes, a través de resolución expedida por el órgano legislativo del gobierno municipal de Atacames correspondiente, tiene como fin la consolidación de dos o más lotes de terreno en uno mayor que cumpla con las normas e instrumentos técnicos de planificación y ordenamiento territorial del gobierno municipal de Atacames.

En caso de integración voluntaria de lotes, el o los propietarios colindantes, podrán solicitar a la administración municipal o metropolitana la inscripción en el catastro correspondiente, de la unificación que voluntariamente hayan decidido, de sus lotes adyacentes.

## 6.- DE LA OBLIGATORIEDAD DE LA INTEGRACION

### De la obligatoriedad de la integración. –

Acordada la realización de la integración o unificación parcelaria de oficio, ésta será obligatoria para todos los propietarios o poseionarios de los lotes afectados y para los titulares de derechos reales o de cualquier otra situación jurídica existentes sobre ellos.

Del procedimiento para la aprobación de los tramites anteriormente descritos es el siguiente:

| 1. TIEMPOS DE APROBACION POR ETAPAS |  |                           |
|-------------------------------------|--|---------------------------|
| N°                                  | ETAPAS   | TIEMPO/APROBACION         |
| 1                                   | Solicitud por parte del interesado a realizar la reestructuración, a la Dirección de Planificación | 8 DIAS LABORABLES,        |
| 2                                   | Entrega de la documentación general y técnica para realizar la reestructuración                    | 1 DIA LABORABLE           |
| 3                                   | Aprobación de la Dirección de Planificación de la reestructuración                                 | 8 DIAS LABORABLES         |
| 4                                   | Aprobación por parte del Concejo Municipal de la reestructuración                                  | 15 DIAS LABORABLES        |
| 5                                   | De la notarización de la reestructuración de lotes   | 4 DIAS LABORABLES         |
| 6                                   | Inscripción de la resolución de la reestructuración e lotes en el Registro de la propiedad.        | 4 DIAS LABORABLES         |
| 7                                   | Inscripción de la reestructuración de lotes en la Dirección de Catastros del GADMA.                | 5 DIAS LABORABLES         |
|                                     | <b>TOTAL DE TIEMPO</b>   | <b>45 DIAS LABORABLES</b> |

De los requisitos generales, serán los que se presenten y serán los siguientes:

- 1.- De la solicitud y la Dirección de Planificación.
- 2.- De la entrega de la documentación

| REQUISITOS GENERALES |  |                            |
|----------------------|--|----------------------------|
| N°                   | DOCUMENTACION A ENTREGAR   | ESTADO DE LA DOCUMENTACION |
| 1                    | Especie valorada varios trámites, (Solicitud para realizar el trámite al Director de Planificación)    | Actualizada                |
| 2                    | Línea de fábrica   | Actualizada                |
| 3                    | Copia de escritura o título de propiedad   | Actualizada                |
| 4                    | Copia de la cédula de identidad y papeleta de votación del solicitante, o RUC.                         | Actualizada                |
| 5                    | Comprobante de pago del impuesto predial del año en curso.   | Actualizada                |
| 6                    | Certificado actualizado de gravámenes del predio otorgado por el Registro de la Propiedad actualizado. | Actualizada                |
| 7                    | Certificado de no adeudar al Municipio actualizado.  | Actualizada                |
| 8                    | Informe de la Dirección de Avalúos y Catastro (de la clave catastral del inmueble a reestructurar).    | Actualizada                |

|    |   |             |
|----|---|-------------|
| 9  | Del pago de las tasas correspondientes.       | Actualizada |
| 10 | Información digital de los documentos en PDF. | Actualizada |
| 11 | Encarpetado en folder de <b>color verde</b> . | Actualizada |

### 3.- De la aprobación de restructuración por la Dirección de Planificación.

| REQUISITOS TECNICOS |  |                            |
|---------------------|--|----------------------------|
| N°                  | DOCUMENTACION A ENTREGAR   | ESTADO DE LA DOCUMENTACION |
| 1                   | Plano topográfico debidamente levantado de las propiedades, y del proyecto a realizar. | Actualizada                |
| 2                   | Encarpetado en folder de <b>color verde</b>  | Actualizada                |

### 4.- De la aprobación de restructuración por el Concejo Municipal.

| REQUISITOS GENERALES |  |                            |
|----------------------|--|----------------------------|
| N°                   | DOCUMENTACION A ENTREGAR   | ESTADO DE LA DOCUMENTACION |
| 1                    | Envió de la documentación por parte de la Dirección de Planificación, con informe favorable.<br>El concejo Municipal emite la resolución de aprobación | Indispensable              |
| 2                    | Encarpetado en folder de <b>color verde</b>  | Actualizada                |

### 5.- De la notarización de la restructuración de lotes 6.- de la inscripción en el Registro de la Propiedad.

| REQUISITOS GENERALES |  |                            |
|----------------------|--|----------------------------|
| N°                   | DOCUMENTACION A ENTREGAR   | ESTADO DE LA DOCUMENTACION |
| 1                    | Con la resolución del Concejo Municipal, se notarizará y se inscribirá en el Registro de la Propiedad. | Indispensable              |

### 7.- Inscripción de restructuración de lotes en la Dirección de Planificación.-

| REQUISITOS GENERALES |  |                            |
|----------------------|--|----------------------------|
| N°                   | DOCUMENTACION A ENTREGAR   | ESTADO DE LA DOCUMENTACION |
| 1                    | Inscribir la documentación publica en la Dirección de Planificación, y obtener el numero catastral del nuevo lote. | Indispensable              |

### DE LA REGULARIZACION DE BARRIOS

Cuando por resolución del Concejo Municipal del cantón Atacames se requiera regularizar y legalizar asentamientos humanos consolidados de interés social ubicados dentro de la circunscripción cantonal, de oficio o a petición de parte, el/la Alcalde/sa podrá ejercer la Potestad de Partición Administrativa de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo. 486 reformado del COOTAD, y a las ordenanzas que existen para la legalización de barrios que tiene el GADMA, y en el Código de Regularización de Tierras que tiene el GADMA.