

ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN DE TERRENOS DEL CANTÓN RUMIÑAHUI

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Constitución de la República del Ecuador y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización prevén que es competencia exclusiva de los gobiernos municipales la de formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, los cuales deben actualizarse junto con el avalúo cada dos años.

Por otra parte, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina que son excedentes o diferencias aquellas superficies que forman parte de terrenos con linderos consolidados, que exceden el área original que consta en la respectiva escritura y que al efectuar una medición municipal resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada y que corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, establecer mediante ordenanza el error técnico aceptable de medición. La ordenanza debe prever la rectificación de la medición, del avalúo y consecuentemente del impuesto predial.

En este contexto, es indispensable actualizar la normativa local, a efectos de cumplir con el ordenamiento jurídico nacional y mantener un catastro actualizado, así como su valoración, lo que garantizará que los valores correspondientes al pago de los impuestos prediales también estén actualizados acorde a la superficie real, adicionalmente, se garantiza la seguridad jurídica y los derechos de los administrados, así como la eficiencia administrativa en los trámites municipales.

**EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN RUMIÑAHUI**

CONSIDERANDO:

- Que,** la Constitución de la República del Ecuador, en el Art. 226 dispone *“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...”*; y, en el Art. 264 numeral 9, prevé que es competencia exclusiva de los gobiernos municipales *“Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales”*; lo cual es reiterado y desarrollado en los Arts. 55 letra i), 139, 494, 495, 496, 522, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;
- Que,** el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el Art. 481 incisos primero y penúltimo, respecto a los *“lotes, fajas o excedentes”*, prescribe que *“Para efectos de su enajenación, los terrenos de propiedad de los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos se consideran como lotes, fajas o excedentes provenientes de errores de medición”*; y, *“Por excedentes o diferencias en los lotes o fajas municipales o metropolitanos, se entienden aquellas superficies de terreno que superen el error técnico aceptable de medición del área original que conste en el respectivo título 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.”*;
- Que,** el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el Art. 481.1, referente a *“Excedentes o diferencias de terrenos de propiedad privada”*, precisa *“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 rectificaran 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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el Art. 494, sobre la “Actualización del catastro”, dice: “Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código.”;

Que, el Código Orgánico Administrativo, en el Art. 136, prevé que “Las administraciones públicas pueden establecer formularios de uso obligatorio y determinar los modelos de solicitudes, reclamos, recursos y, en general, de cualquier tipo de petición que se le dirija. - Los formularios y modelos estarán a disposición de las personas en las dependencias administrativas y se publicarán a través de los medios de difusión institucional. - La persona interesada puede acompañar los elementos que estime convenientes para precisar o completar los datos del formulario o modelo, los cuales no podrán ser inadmitidos y serán valorados por el órgano al momento de resolver.”;

Que, el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Rumiñahui aprobó la “ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN Y LEGALIZACIÓN DE LOS EXCEDENTES Y DIFERENCIAS DE TERRENOS O PREDIOS EN EL CANTÓN RUMIÑAHUI”, signada con el Nro. 008-2019, publicada en el Suplemento del Registro Oficial Nro. 78 de 12 de noviembre de 2019, misma que requiere ser modificada a fin de mejorar la eficiencia en los trámites administrativos municipales; y,

En ejercicio de las atribuciones establecidas en los Arts. 7, 57 letra a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expide la siguiente:

ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN DE TERRENOS DEL CANTÓN RUMIÑAHUI

Capítulo I

Del objeto, regularización y ámbito

Art. 1. Objeto. - El objeto de la presente Ordenanza es establecer el procedimiento de regularización de terrenos con linderos consolidados y que su titularidad no se encuentre en disputa; y, el error técnico aceptable de medición.

Art. 2. Regularización. - Es el procedimiento administrativo por medio del cual, la municipalidad, a petición de parte o de oficio, actualiza la superficie del terreno y/o linderos con sujeción al error técnico de medición, para la actualización del catastro en los términos previstos en el Art. 494 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Previo al inicio de un proceso de habilitación del suelo o enajenación de inmuebles urbanos o rurales, imperativamente se requerirá que la superficie y/o linderos del predio materia de la transacción se encuentre regularizado.

Art. 3. Ámbito. - El ámbito de aplicación de la presente normativa es la jurisdicción del territorio del cantón Rumiñahui.

Capítulo II

Del error técnico aceptable de medición y formas de medición

Art. 4. Error Técnico aceptable de medición. - El Error Técnico Aceptable de Medición-ETAM, es el porcentaje que determina la diferencia máxima aceptable entre la superficie de un terreno constante en el título de dominio y el área como resultado de una posterior medición, que se establece de acuerdo con la zona o suelo en la que se encuentra ubicado:

- a. En suelo urbano: Hasta un máximo de diez (10%), en más o en menos.
- b. En suelo rural: De 1m² a 25.000m² el 10%; y, De 25.001m² en adelante el 5%.

Art. 5. Medición. - Los terrenos podrán ser medidos a través de cualquiera de las siguientes técnicas:

- a. Levantamiento topográfico; geodésicos; y, LiDAR (aéreo o terrestre);
- b. Digitalización sobre ortofotografías/orto imágenes; y,
- c. Restitución fotogramétrica.

Art. 6. Levantamiento topográfico, geodésicos y LiDAR. - Técnicas de medición cuyo resultado final es un plano topográfico del predio georreferenciado, a través de:

a. Levantamiento topográfico: Consiste en la medición precisa de las coordenadas, elevaciones y detalles de la superficie terrestre, con el fin de representar gráficamente la configuración del terreno y sus elementos.

b. Levantamiento geodésico tradicional: Utiliza instrumentos como estaciones totales, GPS de alta precisión y niveles para determinar puntos en el terreno con alta exactitud. Es fundamental para delimitar límites, definir coordenadas y establecer bases de referencia.

c. Levantamiento LiDAR aéreo o terrestre (Light Detection and Ranging): Técnica basada en la emisión de pulsos láser desde plataformas aéreas (aviones o drones) o terrestres, que permiten obtener nubes de puntos con alta densidad y precisión. El LiDAR aéreo es especialmente útil para mapeo de grandes extensiones y zonas de difícil acceso, mientras que el terrestre se emplea en detalles precisos y levantamientos en zonas específicas. Los datos obtenidos facilitan la generación de modelos digitales de elevación (MDE), mapas topográficos y análisis tridimensionales del territorio.

Art. 7. Digitalización sobre ortofotografías/orto imágenes. - Consiste en la incorporación de información gráfica o vectorial sobre ortofotografías u orto-imágenes, que son fotografías aéreas o satelitales corregidas geométricamente para eliminar distorsiones y que representan la superficie

terrestre en escala uniforme. La digitalización permite: Crear mapas, planos y planos detallados a partir de la interpretación visual de las ortofotos.

Art. 8. Restitución fotogramétrica. - Es el proceso mediante el cual se reconstruyen de manera tridimensional las superficies terrestres y sus elementos a partir de fotografías aéreas o satelitales tomadas en diferentes posiciones y orientaciones. La restitución fotogramétrica implica:

La medición y correlación de puntos en pares o series de fotografías.

La generación de modelos digitales de elevación (MDE), ortofotos y planos topográficos precisos.

La restitución permite obtener información espacial con alta precisión, esencial para levantamientos topográficos, planificación urbana, ingeniería y estudios ambientales.

Art. 9. Mediciones municipales. - Los administrados por excepción y de manera libre y voluntaria, en el caso de que se encuentre dentro del error técnico aceptable de medición, podrán acogerse a las mediciones constantes en el sistema de avalúos y catastros de la municipalidad.

Capítulo III De los excedentes y diferencias

Art. 10. Excedente. - Se entiende por excedente de terreno, aquella superficie adicional que supera a la que consta en el título de propiedad, verificada a través de una posterior medición georreferenciada, sea este por errores de cálculo o de medidas, y que cuente con linderos consolidados.

Art. 11. Diferencia. - Se entiende por diferencia de terreno, aquella superficie inferior a la que consta en el título de propiedad debidamente registrado, verificada a través de una posterior medición georreferenciada, sea este por errores de cálculo o de medidas, y que cuente con linderos consolidados.

Art. 12. Trámites excepcionales. - Se considerarán trámites excepcionales de regularización los siguientes:

a. Lotes de terrenos que, en los títulos de dominio debidamente registrados, cuentan con linderos consolidados y se omita la superficie o viceversa.

b. Lotes de terrenos que, en los títulos de dominio debidamente registrados que contengan errores en la superficie, en las dimensiones de los linderos, o en la orientación de los linderos, o la superficie y/o los linderos se encuentren especificados en unidades de medidas que no son parte del sistema métrico decimal.

c. El error técnico aceptable de medición que supere el 50% en el suelo urbano y 30% en el suelo rural con relación al título de propiedad, y aquellos que por su naturaleza y complejidad exige de análisis técnico que involucre criterios de diferentes unidades administrativas municipales, otras dependencias y/o entidades públicas; o, los que sean producto de rellenos. En estos casos serán tratados por una mesa técnica.

Art. 13. Mesa técnica. - Únicamente para los casos previstos en la letra c) del artículo que antecede, se constituye una mesa técnica de regularización de terrenos, integrada por los titulares de la Dirección de Avalúos y Catastros, que la Presidirá, la Dirección de Ordenamiento Territorial, Procuraduría

Síndica, y el Registro de la Propiedad o sus delegados permanentes, que contará con un Secretario Ad-hoc, que será un/a servidor/a de Avalúos y Catastros. De ser el caso podrá convocar a un profesional de los gremios profesionales, que participarán únicamente con voz.

La Mesa Técnica se reunirá previa convocatoria del/la Presidente/a para el análisis de rigor y emitirá un informe sobre la pertinencia o no de la regularización sometida a su conocimiento, que en ningún caso superará el término de 10 días, informe que por su naturaleza no es susceptible de ningún reclamo o recurso administrativo. De ser favorable, dicho informe será remitido a Procuraduría Síndica para que prosiga con el trámite, caso contrario notificará al administrado.

Art. 14. Linderos consolidados.- Se considerarán linderos consolidados a los elementos físicos permanentes existentes, tales como: muros; cerramientos; cercas; vías sean estas calles, avenidas, carreteras, caminos, pasajes; y elementos naturales como ríos, riberas, esteros, quebradas y taludes determinados por el borde superior de quebrada; cota de máxima crecida, u otro accidente geográfico, que permitan individualizar el lote respecto de otros inmuebles, incluyendo los de propiedad del GAD de Rumiñahui.

El dominio hídrico público, deberá observar lo dispuesto en lo previstos en el Art. 10 letra e) de la Ley Orgánica de Recursos Hídricos, Usos y Aprovechamiento del Agua, y Art. 54 de su Reglamento de aplicación, entre otras disposiciones que rigen la materia.

En cuanto al límite del borde superior de quebrada deberá observar lo dispuesto en los Arts. 417 letra d) y 430 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, la Ordenanza de Gestión del Suelo, y demás disposiciones vigentes en la materia.

Capítulo IV De los requisitos y prohibiciones

Art. 15. Requisitos. - Los requisitos para la regularización de terrenos son:

- a. Solicitud de regularización de terreno dirigida a la Dirección de Avalúos y Catastros, y suscrita por uno o todos los propietarios del terreno. En el caso de personas jurídicas adjuntará copia del nombramiento del representante legal.
- b. Copia simple de la escritura de adquisición del predio y Certificado de gravamen vigente.
- c. Autorización del acreedor hipotecario en caso de hipoteca.
- d. Plano topográfico digital georreferenciado en el sistema de coordenadas WGS84 TM Rumiñahui, formato DXF, DWG, SHP, o GeoJSON.
- e. Pago por servicios administrativos de regularización de terrenos, y cartografía digital georreferenciada.
- f. Informe predial de regulación de uso de suelo-IPRUS y en el caso de constar con afectación vial, se requerirá el Certificado de Replanteo Vial emitido por la Dirección de Obras Públicas.

Adicionalmente, deberán contar con informes o certificados, los terrenos que colinden con lo siguiente:

(i) **Quebrada:** Informe de borde superior de quebrada emitido por la Dirección de Avalúos y Catastros;

(ii) **Río:** Informe de cota de máxima crecida emitido por la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado.

(iii) **Embaulamiento:** Informe de delimitación de la propiedad pública, emitido por la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado.

(iv) **Relleno:** Informe de delimitación de la propiedad pública, emitido por la Dirección de Obras Públicas.

La regularización de terrenos municipales observará y cumplirá los requisitos previstos en esta Ordenanza en lo que fuere aplicable.

Art. 16. Solicitud y plano. - La solicitud y el plano contendrán al menos la siguiente información:

- a. **La Solicitud:** nombres y apellidos del/los propietario/s; números de cédula de ciudadanía o identidad; número de clave catastral del predio; ubicación; correo electrónico en el que recibirá notificaciones y teléfono de contacto. En el caso de persona jurídica, a más de los datos antes descritos deberá consignar nombres y apellidos del representante legal y registro único de contribuyentes-RUC. La solicitud es descargable del portal web del municipio y deberá ser suscrita por uno o todos los propietarios.
- b. **El plano topográfico:** los puntos que fueron utilizados en la georreferencia y polígono del predio; ubicación, orientación y tarjeta de identificación; cuadro de áreas y linderos, concordante con lo graficado; curvas de nivel mínimo cada metro expresadas en valores absolutos (m.s.n.m.); corte transversal de la vía o vías existentes; gráfica de las construcciones existentes especificando número de pisos y tipo de cubierta; definición de accidentes geográficos (quebradas y ríos): borde de quebrada y/o cota de máxima crecida en caso de que el predio colinde con estos; y, de existir afectaciones viales estas deben estar graficadas en el plano topográfico y dentro de las dimensiones de los límites.

La solicitud y el formato del plano a utilizarse será el que establezca la Dirección de Avalúos y Catastros, que estará disponible en la página web institucional.

Art. 17. Prohibición. - No son susceptibles de regularización los terrenos que:

- a. No cuenten con título de dominio.
- b. Su titularidad se encuentre en litigio.
- c. No cuentan con linderos plenamente definidos.
- d. Se encuentren a la fecha de requerimiento con juicios de linderos.
- e. Estén ubicados en los límites cantonales, que se encuentren implantados en dos o más jurisdicciones territoriales cantonales.
- f. Sean producto de embaulamiento de ríos y quebradas.
- g. Se encuentren prohibidos de enajenar, embargado, o hipotecado y los que no cuenten con la autorización de la persona natural o jurídica que le impuso el gravamen o el acreedor hipotecario.
- h. Adeuden al municipio, al ingreso del trámite.

Capítulo V

Del trámite técnico jurídico del proceso de regularización

Sección 1

De los informes y actos de regularización

Art. 18. Revisión. - Ingresado el requerimiento y los anexos en la Municipalidad, la Dirección de Avalúos y Catastros procederá a revisar la documentación presentada, y verificará que el/la administrado/a cumpla con los requisitos previstos en el ordenamiento jurídico nacional, local y en particular la presente ordenanza.

En el caso de que faltare algún documento, o deba ser corregido, o ser completado algún dato, notificará electrónicamente al administrado para que subsane en el término de 10 días. Si no se cumple en el tiempo concedido se ordenará el archivo.

El trámite de regularización en todos los casos, no superará los 30 días laborables.

Art. 19. Informe Técnico. - La Dirección de Avalúos y Catastros realizará el análisis técnico con sustento en la documentación y en el plano digital y emitirá el respectivo informe, excepto en los casos previstos en el Art. 12 de esta Ordenanza. En el caso de ser favorable solicitará al Administrado que incorpore al expediente tres ejemplares del plano en físico debidamente firmado por el o los propietarios y el profesional responsable registrado en el ente competente, que será sellado y aprobado por el Director de dicha unidad; caso contrario procederá a devolver los documentos agregados al proceso y archivará el trámite.

Art. 20. Terreno que no supera el ETAM. - Los terrenos urbanos o rurales que no superen en más o en menos el error técnico aceptable de medición establecido, serán regularizados, para lo cual el/la Director/a de Avalúos y Catastros, previo la verificación del caso, procederá aprobar el plano correspondiente, y a emitir y suscribir la cédula catastral, la que será inscrita en el Registro de la Propiedad.

Art. 21. Terreno que supera el ETAM. - Los terrenos urbanos y rurales, que superen en más (excedente) o en menos (diferencia) el error técnico aceptable de medición establecido; así como, los terrenos que no tengan especificada la superficie, linderos o dimensiones, son susceptibles de regularización, previo la emisión del informe técnico de la Dirección de Avalúos y Catastros o de la Mesa Técnica, informe jurídico, y acto administrativo emitido por autoridad competente.

Art. 22. Informe jurídico. - Procuraduría Síndica, con sustento en el ordenamiento jurídico que rige la materia, el informe técnico favorable y la documentación presentada, emitirá el informe jurídico respectivo y elaborará el proyecto de Resolución Administrativa que será remitido para conocimiento y suscripción del Alcalde o Alcaldesa.

Art. 23. Resolución administrativa. - Los terrenos cuya superficie supere en más o en menos el error técnico aceptable de medición, o en los casos excepcionales, serán regularizados mediante acto administrativo emitido por el Ejecutivo Municipal.

Art. 24. Trámite simplificado. – Los propietarios de los terrenos urbanos o rurales que no superen en más o en menos el error técnico aceptable de medición establecido, excepcionalmente y de manera libre y voluntaria podrán acogerse a las mediciones constantes en el sistema de avalúos y catastros de la municipalidad. En este caso no se requiere el levantamiento topográfico, previsto en el Art. 15 de la presente Ordenanza.

La Dirección de Avalúos y Catastros; una vez ingresado el requerimiento, verificará el error medio cuadrático (EMC o RMS) de la cartografía predial con la ortofotografía disponible, en función de la exactitud posicional de los datos cartográficos catastrales, deberá cumplir las tolerancias en planimetría emitido por el órgano rector del catastro nacional georreferenciado, que a la fecha para el catastro urbano es de 0.33 metros y para el rural de 2 metros, la que será actualizada de acuerdo con la norma catastral nacional.

El/la Director/a de Avalúos y Catastros, previo la verificación del caso, procederá aprobar el requerimiento; y, emitir y suscribir la cédula catastral, la que será inscrita en el Registro de la Propiedad.

En el presente caso, siempre y cuando cumpla con todos los requisitos, el trámite no superará 10 días laborables.

Art. 25. Actualización catastral e impositivo. - La Dirección de Avalúos y Catastros con sustento en la Resolución Administrativa actualizará el catastro municipal, sin que para el efecto se requiera de protocolización ni inscripción en el Registro de la Propiedad.

La Dirección Financiera, de igual manera, realizará la reliquidación del impuesto predial y sus adicionales, desde el mes de enero del año que se regulariza el terreno de que se trate.

Art. 26. Impuestos. - Los actos administrativos sujetos a la presente ordenanza, no generan impuestos de alcabala y utilidad; en esta virtud, la municipalidad no estará obligada a emitir certificación alguna respecto de estos.

Art. 27. Protocolización e inscripción. - La Resolución Administrativa de Regularización de terrenos, junto con el plano en formato A4 aprobado por la Dirección de Avalúos y Catastros, serán protocolizados en una Notaría Pública e inscritos en el Registro de la Propiedad del cantón Rumiñahui, para que surta los efectos legales correspondientes.

Sección 2

De la responsabilidad del/la administrado/a

Art. 28. Responsabilidad del administrado/a.- Es responsabilidad exclusiva del/la propietario/a del terreno que solicita la regularización, protocolizar e inscribir la Resolución administrativa a su costa, previa solicitud del Procurador Síndico Municipal.

Art. 29. Plazo. - El término para protocolizar e inscribir en el Registro de la Propiedad la Resolución Administrativa de regularización de terrenos, será de 180 días, contados a partir del día siguiente de la fecha de su emisión.

En el caso de que el propietario/a no inscriba dentro del término indicado quedará sin efecto el trámite anterior y se someterán a un nuevo proceso conforme lo dispuesto en la presente normativa.

Sección 3

De la convalidación

Art. 30. Convalidación. - La Resolución Administrativa de regularización de terrenos, que contengan errores subsanables por la municipalidad, podrán ser convalidados, con base en la documentación que inicialmente habilitó el proceso de regularización de terrenos y cualquier otro documento actualizado que contenga la información correcta.

La Dirección de Avalúos y Catastros del GADMUR elaborará el informe técnico favorable, que será remitido a la Procuraduría Síndica para que emita el informe jurídico y el proyecto de Resolución Administrativa de convalidación para conocimiento y suscripción del/la Alcalde/sa, este acto será protocolizado e inscrito por los usuarios para que surta los efectos legales respectivos.

Capítulo VI

De la tasa por Regularización de terrenos

Art. 31. Hecho generador. - Es el servicio administrativo por Regularización de terrenos.

Art. 32. Sujeto activo. - El sujeto activo es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Rumiñahui.

Art. 33. Sujeto pasivo. - Es el propietario sea persona natural o jurídica requirente del proceso de regularización de terrenos.

Art. 34. Valor de la tasa. - El valor de la tasa será el 7% del Salario Básico Unificado (SBU).

DISPOSICIÓN GENERAL

PRIMERA. - Para efectos exclusivos de tramitar una modificatoria de una declaratoria de propiedad horizontal ya inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Rumiñahui, los copropietarios podrán solicitar por una sola vez, la regularización del terreno y linderos generales, el mismo que servirá como requisito indispensable e insumo técnico para el trámite posterior a realizarse, observando para el efecto lo previsto en la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento de aplicación, reglamentos internos y la presente ordenanza, sin que esto obstaculice entre otros trámites la modificación y/o ampliación de planos arquitectónicos, planos estructurales, y de instalaciones, proyecto del sistema contra incendios en los casos que corresponda y todo trámite para la obtención de la modificatoria de la propiedad horizontal en las diferentes dependencias municipales.

La Resolución Administrativa de regularización de terrenos, se deberá inscribir conjuntamente con todo el proceso aprobado de modificatoria a la declaratoria de propiedad horizontal, caso contrario no surtirá efecto alguno. La Dirección de Avalúos y Catastros mantendrá en el sistema de información catastral la información inicial y la modificatoria de manera temporal hasta su perfeccionamiento.

Para la transferencia de dominio de alícuotas totales (unidades de vivienda, comercio y otros) de una propiedad horizontal consolidada hasta antes de la vigencia de esta ordenanza, no se requerirá que el propietario regularice su terreno, salvo que se requiera la modificatoria de la Propiedad Horizontal, ya inscrita.

SEGUNDA. – Si la superficie y/o linderos de un terreno se determina con claridad en los antecedentes de la historia registral del dominio, y esta información coincide con las mediciones constantes en el sistema de avalúos y catastros, se realizará únicamente una escritura pública aclaratoria o rectificatoria de la escritura por parte de los interesados, dejando a salvo el derecho de terceros, la cual será inscrita en el Registro de la Propiedad.

TERCERA. - Para la inscripción de los trámites de regularizaciones en el Registro de la Propiedad, se requerirá acompañar el certificado de gravámenes actualizado.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. - Las resoluciones de legalización emitidas al amparo de la Ordenanza No. 008-2019, y del Art. 481.1 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, que cumplan con los parámetros de regularización de la presente ordenanza, tendrán plena validez jurídica, y serán protocolizadas e inscritas para que surta los efectos legales correspondientes.

SEGUNDA. - En el plazo de 60 días a partir de la vigencia de la presente Ordenanza, la Dirección de Avalúos y Catastros, en coordinación con la Dirección de Tecnologías de la Información y Comunicación, implementará el aplicativo para la generación de la cédula catastral del cantón Rumiñahui.

TERCERA. - En el plazo de 18 meses a partir de la vigencia de la presente Ordenanza, las Direcciones de Avalúos y Catastros; Agua Potable y Alcantarillado; y, Ordenamiento Territorial, en coordinación de la Dirección de Tecnologías de la Información y Comunicación, implementarán aplicativos y actualizarán la información que permita la emisión automática del informe de borde superior de quebrada (Dirección de Avalúos y Catastros), informe de cota de máxima crecida (Dirección de Agua Potable y Alcantarillado) e informe de delimitación de talud (Dirección de Ordenamiento Territorial).

CUARTA. - Sancionada la presente Ordenanza, se la socializará con los servidores municipales de las áreas involucradas, los gremios y la ciudadanía de manera virtual y presencial de ser el caso, dentro de los primeros 30 días.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Deróguese la Ordenanza de Regularización y Legalización de los Excedentes y Diferencias de Terrenos o Predios del Cantón Rumiñahui (Ordenanza No. 008-2019), publicado en Suplemento del Registro Oficial No. 78 de 12 de noviembre 2019.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigencia, a partir de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, Gaceta Oficial y dominio Web Institucional, conforme lo dispuesto en el artículo 324 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización.

Dado en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Rumiñahui, en la ciudad de Sangolquí al primer día del mes de diciembre del año 2025.

Ing. Fabián Iza Marcillo
ALCALDE

Mgs. Saskya Gutiérrez Morales
SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL, SUBROGANTE

SPGM
01.12.2025

TRÁMITE DE DISCUSIÓN Y APROBACIÓN POR PARTE DEL CONCEJO MUNICIPAL

Sangolquí, 01 de diciembre de 2025.- La infrascrita Secretaria del Concejo Municipal Subrogante del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui, certifica que la **ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN DE TERRENOS DEL CANTÓN RUMIÑAHUI**, fue discutida y aprobada en primer debate en la Sesión Ordinaria de 05 de mayo de 2025 (Resolución No. 2025-05-076), y en segundo debate en la Sesión Ordinaria de 01 de diciembre de 2025 (Resolución No. 2025-12-233). LO CERTIFICO. –

Mgs. Saskya Gutiérrez Morales
SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL, SUBROGANTE
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI

PROCESO DE SANCIÓN

Sangolquí, 01 de diciembre de 2025.- SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI. De conformidad con la razón que antecede y en cumplimiento a lo dispuesto en el inciso cuarto del Artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remítase al señor Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui la **ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN DE TERRENOS DEL CANTÓN RUMIÑAHUI**, para la Sanción respectiva.

Mgs. Saskya Gutiérrez Morales
SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL, SUBROGANTE
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI

SANCIÓN

Sangolquí, 02 de diciembre de 2025.- ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI. - De conformidad con la Disposición contenida en el cuarto inciso del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y estando de acuerdo con la Constitución de la República del Ecuador, **SANCIONÓ** la **ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN DE TERRENOS DEL CANTÓN RUMIÑAHUI**, Además, dispongo la Promulgación y Publicación, de acuerdo al artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Ing. Fabián Iza Marcillo
ALCALDE
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI

Proveyó y firmó el señor Ing. Fabián Iza Marcillo, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui, la **ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN DE TERRENOS DEL CANTÓN RUMIÑAHUI**, en la fecha antes indicada. Sangolquí, 02 de diciembre 2025.- LO CERTIFICO. -

Mgs. Saskya Gutiérrez Morales
SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL, SUBROGANTE
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI