



ESCUELA DE JURISPRUDENCIA

Tema:

REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES EN LOS TERRENOS URBANOS DEL CANTÓN AMBATO Y EL DERECHO A LA PROPIEDAD PRIVADA.

Proyecto de Investigación previo a la obtención del título de Abogada.

Línea de Investigación:

Fundamentos y Principios del Derecho y sus Aplicaciones.

Autora:

MARÍA LORENA MERIZALDE AVILÉS

Directora:

Dra. Msc. DELIA MARIBEL MORALES GÓMEZ

Ambato – Ecuador
Junio 2015

**PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL ECUADOR
SEDE AMBATO**

HOJA DE APROBACIÓN

Tema:

REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES EN LOS TERRENOS URBANOS
DEL CANTÓN AMBATO Y EL DERECHO A LA PROPIEDAD PRIVADA.

Línea de Investigación:

Fundamentos y Principios del Derecho y sus Aplicaciones.

Autora:

MARÍA LORENA MERIZALDE AVILÉS

Delia Maribel Morales Gómez, Dra. Msc. f. _____
CALIFICADORA

M. Fernanda Sanlucas Solórzano, Dra. f. _____
Msc.
CALIFICADORA

Luis Fernando Suárez Proaño, Dr. Msc. f. _____
CALIFICADOR

Juan Carlos Manjarrés Buenaño, Dr. Msc. f. _____
DIRECTOR UNIDAD ACADÉMICA

Hugo Rogelio Altamirano Villarroel, Dr. f. _____
SECRETARIO GENERAL PUCESA

Ambato – Ecuador
Junio 2015

DECLARACIÓN DE ORIGINALIDAD Y RESPONSABILIDAD

Yo, María Lorena Merizalde Avilés, portadora de la cédula de ciudadanía No. 180401667-1, declaro que los resultados obtenidos en el Proyecto de Investigación que presento en el informe final, previo a la obtención del título de Abogada, son absolutamente originales, auténticos y personales.

En tal virtud, declaro que el contenido, las conclusiones y los efectos legales y académicos que se desprenden del trabajo propuesto, y luego de la redacción de este documento, son y serán de mi sola y exclusiva responsabilidad legal y académica.

María Lorena Merizalde Avilés
C.C: 180401667-1

AGRADECIMIENTO

La realización de este proyecto de investigación fue posible, en primer lugar, gracias a la dedicación de la Dra. Msc. Maribel Morales Gómez quien en su desempeño como Directora procuró que el desarrollo del presente trabajo sea lo más prolijo y completo posible, para ella mi infinita gratitud.

Gracias a los Doctores María Fernanda Sanlucas y Luis Fernando Suárez por su valiosa guía.

Cabe también agradecer a los profesionales y Funcionarios Municipales que brindaron un poco de su tiempo para responder a las entrevistas y ayudaron a que las interrogantes que surgían sobre el tema fueran aclaradas, de manera especial al Doctor Ángel Políbio Chávez y la Abogada María Isabel Pazmiño quienes brindaron constante apoyo para que el presente proyecto de investigación llegue a buen puerto.

Se agradece a todas aquellas personas que en forma directa o indirecta contribuyeron a que este trabajo de investigación pudiera llevarse a cabo.

María Lorena.

DEDICATORIA

Dedicado a mis padres Juan y Lorena.

A mi hermana María Caridad.

Quienes son mi razón de ser y la fuerza que me impulsa.

María Lorena.

RESUMEN

El presente proyecto de investigación tiene como objetivo general analizar el actual procedimiento que posee el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipalidad de Ambato para la regularización de excedentes generados por errores de medición en los predios urbanos del cantón Ambato y la incidencia que este posee en el derecho a la propiedad privada, de esta manera se busca determinar la legalidad del proceso que realiza el ente municipal al adjudicarse el excedente y cobrar al ciudadano por el mismo, generándole un perjuicio económico y de tiempo. Mediante el análisis de los instrumentos de investigación utilizados y a la luz de los fundamentos doctrinarios, legislación y el estudio de casos reales, se comprueba la hipótesis planteada, de que este procedimiento de regularización de excedentes de área de bienes inmuebles del cantón Ambato, y que se refleja en las escrituras públicas de propiedad de estos ciudadanos, vulnera su derecho a la propiedad privada, probándose también la existencia de falencias que presenta la ordenanza que determina el régimen administrativo de regularización de excedentes o diferencias de áreas de terreno en el cantón Ambato, la que se ejecuta a través de las diferentes dependencias del Municipio encargadas de este proceso.

Palabras Clave: excedente de área, regularización, propiedad privada, error de medición.

ABSTRACT

This research project is aiming to analyze the current procedure of Gobierno Autónomo Descentralizado Municipalidad de Ambato about the monitoring on the surplus generated by wrong measurements on urban lands of Ambato city and the impact on the right of private property. In this way, it is intended to determine the legality of the process performed by the Municipality when they take surpluses and charge the citizen; thereby creating an economic and time distortion. By means of the analysis of research tools that were used and based on doctrinal foundations, laws and the current case studies, the established hypothesis was verified, namely this procedure, of monitoring surpluses on areas of real estate in Ambato city is shown in the ownership public deeds of citizens and it , violates their right to private property, proving that there are flaws on the regulation that determines the administrative regime of surplus monitoring and differences in land areas in Ambato, which is running by different offices of the Municipality that are responsible for this process.

Key Words: area surplus, regularization, private property, measurement errors.

TABLA DE CONTENIDOS

PRELIMINARES

DECLARACIÓN DE ORIGINALIDAD Y RESPONSABILIDAD	iii
AGRADECIMIENTO	iv
DEDICATORIA	v
RESUMEN.....	vi
ABSTRACT	vii
TABLA DE CONTENIDOS.....	viii
TABLA DE GRÁFICOS.....	x
INTRODUCCIÓN.....	1
CAPÍTULO I “FUNDAMENTOS TEÓRICOS”	3
1.1. Antecedentes	3
1.2. Problema.....	7
1.2.1. Descripción del problema	7
1.2.2. Preguntas Básicas	9
1.3. Justificación.....	10
1.4. Objetivos	12
1.4.1. Objetivo General	12
1.4.2. Objetivos Específicos	12
1.5. Hipótesis	12
1.6. Variables	13
1.6.1. Variable independiente.....	13
1.6.2. Variable dependiente	13
1.7. Red De Inclusiones Conceptuales.....	15
1.8. Fundamentos Teóricos.....	15
1.8.1. Variable Independiente.....	15
1.8.2. Variable Dependiente.....	44
CAPÍTULO II “METODOLOGÍA”	59
2.1. Métodos aplicados	59

2.2. Población y Muestra	61
CAPÍTULO III “ANÁLISIS DE RESULTADOS”	65
3.1. Análisis Del Aspecto Cualitativo	65
3.1.1. Funcionarios Municipales	66
3.1.2. Abogados Expertos en el Tema	71
3.2. Análisis Del Aspecto Cuantitativo	75
3.3. Verificación de la Hipótesis	89
CAPÍTULO IV “CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES”	95
4.1. Conclusiones.....	95
4.2. Recomendaciones.....	98
BIBLIOGRAFÍA.....	101
GLOSARIO.....	106
APÉNDICES Y ANEXOS.....	109
Apéndice No. 1 – Entrevista aplicada a Funcionarios Municipales.....	109
Apéndice No. 2 – Entrevista aplicada a Abogados Especialistas en el Tema	111
Apéndice No. 3 – Encuesta Aplicada a Parte de la Ciudadanía Ambateña.....	113
Anexo No. 1 – Reforma a la Ordenanza que Determina el Régimen Administrativo de Regularización de Excedentes o Diferencias de Áreas de Terrenos en el Cantón Ambato.....	116
Anexo No. 2 – Resolución Administrativa RA-DP-15-0106	128
Anexo No. 3– Resoluciones Administrativas.....	131
Anexo No. 4 – CD-ROM Con Audio De Entrevistas	133

TABLA DE GRÁFICOS

Gráficos

Gráfico No. 1.1: Red de Inclusiones Conceptuales	15
Gráfico No. 1.2: Proceso de Regulación de Excedentes de Áreas de Terreno por Errores de Medición.....	41
Gráfico No. 1.3: Denominación del propietario.....	43
Gráfico No. 1.4: Consulta G.A.D.M.A. para reconsiderar tema de bienes municipales.....	48
Gráfico No. 3.1: Gráfico de Porcentajes – Pregunta 1	77
Gráfico No. 3.2: Gráfico de Porcentajes – Pregunta 2	78
Gráfico No. 3.3: Gráfico de Porcentajes – Pregunta 3	80
Gráfico No. 3.4: Gráfico de Porcentajes – Pregunta 4	82
Gráfico No. 3.5: Gráfico de Porcentajes – Pregunta 5	83
Gráfico No. 3.6: Gráfico de Porcentajes – Pregunta 6	84
Gráfico No. 3.7: Gráfico de Porcentajes – Pregunta 7	86
Gráfico No. 3.8: Gráfico de Porcentajes – Pregunta 8	87
Gráfico No. 3.9: Zona de Aceptación y Rechazo del Chi Cuadrado	93

Tablas

Tabla No. 1.1: Márgenes de error áreas urbanas.....	32
Tabla No. 1.2: Márgenes de error áreas rurales.....	33
Tabla No. 1.3: Tabla de Descuentos.....	38
Tabla No. 1.4: Paralelo entre Dominio y Posesión	51

Tabla No. 2.1: Cálculo de Muestra.....	62
Tabla No. 2.2: Lista de Funcionarios Municipales Entrevistados.....	63
Tabla No. 2.3: Lista de Especialistas Entrevistados.....	64
Tabla No. 3.1: Tabla General de Resultados de Encuestas.....	76
Tabla No. 3.2: Tabla de Tabulación - Pregunta 1.....	77
Tabla No. 3.3: Tabla de Tabulación - Pregunta 2.....	78
Tabla No. 3.4: Tabla de Tabulación - Pregunta 3.....	80
Tabla No. 3.5: Tabla de Tabulación - Pregunta 4.....	82
Tabla No. 3.6: Tabla de Tabulación - Pregunta 5.....	83
Tabla No. 3.7: Tabla de Tabulación - Pregunta 6.....	84
Tabla No. 3.8: Tabla de Tabulación - Pregunta 7.....	86
Tabla No. 3.9: Tabla de Tabulación - Pregunta 8.....	87
Tabla No. 3.10: Tabla De Frecuencias Observadas.....	90
Tabla No. 3.11: Tabla De Frecuencias Esperadas.....	90
Tabla No. 3.12: Tabla De Porcentajes Validos y Acumulados.....	91
Tabla No. 3.13: Tabla de Distribución del Chi Cuadrado.....	92

INTRODUCCIÓN

El presente trabajo de investigación se fundamenta en la necesidad de comprobar la vulneración que comete el proceso del G.A.D.M.A. para regularizar los excedentes de área por errores de medición en la propiedad privada, es decir en los bienes inmuebles situados en el cantón Ambato y que se refleja en las escrituras públicas de propiedad.

En el Capítulo Uno, se inicia problematizando el tema a tratar, se describe y realiza preguntas básicas para luego justificarse y formular el objetivo general y los objetivos específicos que serán la guía para la metodología a aplicarse. En este capítulo se tiene como punto central investigar los fundamentos teóricos a cerca de las dos variables que se desprenden del trabajo, estos tienen como fundamento paradigmas doctrinarios, filosóficos y normas legales determinadas en instrumentos jurídicos locales, nacionales e internacionales. Se formula además la hipótesis que será comprobada con los resultados obtenidos en el transcurso de la investigación.

El Capítulo Dos, contiene la parte metodológica de la investigación que es la base para el desarrollo del trabajo, para tal efecto se aplicó investigación bibliográfica y de campo, concretamente a través de instrumentos como la entrevista a funcionarios municipales y profesionales del derecho, y la encuesta a ciudadanos propietarios de bienes inmuebles situados en el cantón Ambato. El inductivo es el método general aplicado a la presente

investigación por cuanto se estudió casos particulares para llegar a determinar situaciones generales, y como método específico el Analítico-Sintético.

En el Tercer Capítulo, se realiza el análisis y la interpretación de resultados, es decir se procesó y analizó las encuestas y las entrevistas aplicadas a la población descrita en la metodología, y, en base a éstas se procedió a la verificación de la hipótesis.

Por último, en el Capítulo Cuatro se detallan las conclusiones y recomendaciones a las que se ha llegado luego de la realización del trabajo investigativo, con las cuales se pretende contribuir al mejoramiento del actual proceso de regularización de excedentes de área, que se realiza en el Gobierno Descentralizado Municipalidad de Ambato.

CAPÍTULO I

FUNDAMENTOS TEÓRICOS

1.1. Antecedentes

Tomando en cuenta el material bibliográfico como documentos técnicos, revistas indexadas y Tesis que son parte del Repositorio de las Universidades del Ecuador, se encuentran contadas investigaciones que tratan sobre el caso de excedentes de áreas en los predios urbanos en el Cantón Ambato, así como del actual procedimiento de regularización que posee el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipalidad de Ambato, mismo que no cumple con lo dispuesto por la última reforma al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (C.O.O.T.A.D.).

La presente investigación analiza como el Gobierno Autónomo Descentralizado de la Municipalidad de Ambato (G.A.D.M.A.) ha realizado una errónea interpretación del artículo 54 del C.O.O.T.A.D., al emitir una Ordenanza que establece un proceso administrativo y técnico para la regularización de

excedentes en las áreas de terreno del sector urbano del Cantón Ambato, obligando a los propietarios a un doble pago por un mismo bien y vulnerando el derecho de propiedad privada, el doble pago por cuanto al ostentar ser propietario con la escritura pública pertinente, se asume que él ya canceló por esa adquisición, mas con este procedimiento de regularización de excedentes, el ciudadano que enfrenta referido problema tiene la obligación de pagar nuevamente un valor que es calculado mediante el avalúo del predio por el metraje total de la diferencia de área, adicionalmente se debe cancelar también otro rubro por concepto de servicios y trámites administrativos.

El procedimiento de regularización actual está orientado a establecer la coincidencia exacta de las dimensiones del bien inmueble en las tres realidades, en el lugar, en la escritura pública de propiedad registrada y en el catastro municipal, el que se refleja en el documento físico llamado título de pago de impuestos, tasas y contribuciones (Carta Predial), determinando que este procedimiento se puede iniciar por dos vías, la una en caso de que la autoridad administrativa competente considera la existencia de excedentes, ya sea en una simple revisión administrativa de cualquier índole o de control de actualización de catastro, y la segunda cuando el propietario del bien inmueble en cuestión directamente solicita a la municipalidad que regularice esta inconsistencia, en los dos casos el efecto es regularizar los excedentes y diferencias de áreas de terreno con errores de medición, que una vez verificado, se da continuidad a la resolución administrativa.

En la Ordenanza que Determina el Régimen Administrativo de Regularización de Excedentes o Diferencias de Áreas de Terreno en el Cantón Ambato, emitida por el G.A.D.M.A. en el año 2013, establece que dentro del procedimiento de regularización se considere los títulos de crédito con el pago respectivo, estos títulos deben ser protocolizados y adjuntados a la resolución administrativa para la correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad del Cantón Ambato, el administrado, en este caso el propietario, estará obligado a entregar una copia certificada del título protocolizado e inscrito, a la Dirección de Catastros y Avalúos para su correspondiente catastro.

Se analiza como el hecho del procedimiento de regularización de excedentes por errores de medición genera dos efectos negativos, el primero que violenta el derecho de propiedad privada de los propietarios que ejercen posesión regular, sustentada en justo título, de los bienes inmuebles con estas diferencias de área, tal como lo determina los artículos 715, 716 y 717 del Código Civil Ecuatoriano, definiendo como "legítimo propietario", al dueño del predio que ostenta un título de propiedad justificado en la escritura pública legalmente registrada, ya que al declarar como bien mostrenco esas diferencias de áreas que no constan en el título escriturado de propiedad, el ente municipalidad se apropia, adjudicándose dicho excedente, prosiguiendo al segundo efecto negativo que es la obligatoriedad de dos pagos en esta misma entidad, el primer pago es el valor del avalúo del excedente, que se calcula mediante el avalúo del bien inmueble que presenta este problema, incluido la plusvalía, contribuciones y

mejoras por el total de metraje de la diferencia de área y el otro pago consiste en una tasa por servicios y trámites administrativos, en la Ordenanza anteriormente referida establece que esta tasa será el 10% del salario básico unificado.

Asimismo, se señala en la Ordenanza que Determina el Régimen Administrativo de Regularización de Excedentes o Diferencias de Áreas de Terrenos en el Cantón Ambato que el propietario, poseedor o también llamado legítimo dueño no es el culpable del “error de medición”, pues habrá que considerar que a la época en la cual adquirió la propiedad, no existían los recursos técnicos suficientes para establecer y determinar con exactitud las reales y exactas dimensiones, el error viene acarreado desde la primera escritura celebrada donde no se precisaba el área del bien, por lo que utilizaban términos como:

- Una cuadra más o menos.
- Una hectárea más o menos
- Casi un solar.
- Un lote más o menos.
- Una franja de terreno.
- Canteros más o menos.
- Un pedazo de terreno.

Con todos estos elementos el G.A.D.M.A., asume un rol de propietario una vez declarado el excedente como bien mostrenco, convirtiéndolo en bien público, lo que inculca el derecho de propiedad privada al legítimo

propietario, ya que para volver a recuperar lo perdido, este ente público se adjudica por esa vía, legitimando su cobro al volver a vender al verdadero dueño, quien ya pago por ello.

Desde este punto de vista, el G.A.D.M. A. estaría incumpliendo con las competencias exclusivas que señala el Artículo 55, literal b) del C.O.O.T.A.D., que establece: “Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón (...)”, pues la actual administración municipal de forma arbitraria ha iniciado una especie de confiscación violentando el derecho de propiedad, por cuanto se adueña de ese excedente que está en poder del legítimo propietario, al declararlo como excedente o diferencia de terreno vía declaratoria de “bien mostrenco”, es decir bien público en donde el G.A.D.M.A. asume un nuevo rol como “propietario”, sin importarle el derecho constitucional a la propiedad privada.

1.2. Problema

1.2.1. Descripción del problema

Al amparo de la Constitución de la República del Ecuador, específicamente en su artículo 321, en el que se establece que el Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en todas sus formas, ratifica la existencia de la propiedad privada, dejando al dueño del bien inmueble en plena libertad de hacer lo que desee con dicha propiedad, dentro del marco legal; por otra parte en la misma Carta Magna, en el artículo 238 y siguientes, se reconoce la existencia de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, como ente de control para un correcto funcionamiento territorial del Estado, cabe recordar

que es en el Código Orgánico de Organización Territorial donde encontramos disposiciones específicas que rigen y determinan sus funciones.

En relación con el tema a tratar en el presente proyecto de investigación, nos direccionamos al artículo 54 del C.O.O.T.A.D. en sus literales b) y c) donde establece que: “Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales.”, después de haber emitido esta disposición, el G.A.D.M.A., como ente de ejecución, mediante ordenanza establece un proceso imperativo y poco práctico para tratar los excedentes de terreno en los predios urbanos del cantón Ambato, cuyas áreas no coinciden entre el título de propiedad y el catastro municipal; en el artículo 6 de la reforma a la Ordenanza que Determina el Régimen Administrativo de Regularización de Excedentes o Diferencias de Áreas de Terrenos en el Cantón Ambato, adjunta como Anexo No. 2 en este proyecto de investigación, se establece que “A partir de la fecha en que el órgano municipal detecte y determine la existencia del excedente, a la superficie de terreno que comprenda dicho excedente se le aplicará la presunción legal de bien mostrenco, para efectos de su adjudicación vía resolución de la autoridad administrativa competente”, otorgando al ente municipal la competencia para realizar el acto administrativo, en este caso sin el procedimiento adecuado y obligando al

propietario a efectuar doble pago por dicho excedente, este exactamente es el problema central en la presente investigación, misma que pretende probar que este procedimiento vulnera el derecho de la propiedad privada de los ciudadanos que poseen bienes inmuebles en el cantón Ambato.

Es oportuno mencionar que en el Registro Oficial No. 166 del 2014 se promulgó la Ley Orgánica Reformatoria Al Código Orgánico De Organización Territorial, Autonomía Y Descentralización y en sus artículos 42 y 43, explica de manera concisa qué es el excedente proveniente de error de medición y la ejecución del procedimiento administrativo, pero lastimosamente la Ordenanza Municipal del cantón Ambato no ha sido reformada hasta la actualidad, sin importar que la reforma al C.O.O.T.A.D. haya entrado en vigencia desde el mes de enero del presente año.

1.2.2. Preguntas Básicas

1.2.2.1. ¿Por qué se origina?

Debido a que fundamentado en varios artículos del C.O.O.T.A.D, el G.A.D.M.A. emite una Ordenanza Municipal en la que se dispone que mediante acto administrativo, se adjudique los excedentes generados por errores de medición en predios urbanos del cantón, obligando al ciudadano que quiere recuperar este metraje, a pagar nuevamente por él.

1.2.2.2. ¿Cuándo se origina?

Cuando un ciudadano que posee un bien inmueble en el cantón Ambato, cuyas dimensiones no concuerdan entre la determinada en la escritura

pública que acredita su propiedad y los datos que constan en el catastro predial del G.A.D.M.A., siendo que la diferencia casi siempre está en más en el título de propiedad, son contados los casos en las que estas diferencias de área se convierten en “disminuciones”.

1.2.2.3. ¿Dónde se origina?

En los predios urbanos del cantón Ambato que no concuerdan en el área registrada en el Departamento de Avalúos y Catastros del G.A.D.M.A. y el título de propiedad, pero el verdadero origen del problema está en el mismo Municipio de Ambato, quien no ha encontrado un procedimiento adecuado para regularizar los excedentes por errores de medición, generando un problema para la ciudadanía, lo que podría implicar una clara violación de derechos fundamentales.

1.3. Justificación

Nuestra Legislación Ecuatoriana contempla una amplia gama de derechos, que son fundamentales e inherentes al ser humano, uno de estos es el derecho a la propiedad privada, el que, en sus márgenes más amplios, es la capacidad de las personas naturales o jurídicas de comprar por medios lícitos, conservar, controlar, disponer y legar como herencia a otros individuos un bien real, dejando así al dueño de esa propiedad en la plena libertad de hacer lo que desee con dicho bien, sin embargo la propiedad privada muchas veces se ve amenazada por actos administrativos como la expropiación de bienes y la declaratoria de utilidad pública o bien mostrenco, que si bien es cierto son totalmente legales, al ser mal

utilizados, como en este caso la “declaratoria de bien mostrenco” de un predio que tiene un dueño que se encuentra en posesión pacífica e ininterrumpida del bien, cuando en el Código Civil Ecuatoriano establece que bien mostrenco es aquel bien que carece de dueño, está más que claro que pueden llegar a vulnerar el derecho a la propiedad privada.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipalidad de Ambato (G.A.D.M.A.) mediante la reforma a la Ordenanza que Determina el Régimen Administrativo de Regularización de Excedentes o Diferencias de Áreas de Terrenos en el Cantón Ambato, que fue promulgada el diez de mayo del dos mil trece, regló que las áreas de los terrenos ubicados en el Cantón Ambato y que se encuentran catastradas, sean las mismas que constan en las escrituras o títulos de propiedad, es decir que las dimensiones que constan en el catastro municipal deben concordar con las dimensiones de la escritura pública que posee el dueño, y así tener coherencia entre este documento público y la información que registra el ente Municipalidad, en caso de haber excedentes de metrajes que no consten en el instrumento público que acredita la propiedad del ciudadano, y si estos rebasan el margen establecido, que en predios urbanos el excedente no puede rebasar el 7% de error técnico de medición; por consiguiente amparada en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (C.O.O.T.A.D.), la ordenanza ya referida viabiliza la adjudicación de dicha franja de terreno, que la entidad municipal afirma que proviene de un error de medición, sin lugar a reclamo alguno, acto que violenta totalmente el derecho a la propiedad privada, ya que la administración Pública de manera

unilateral resuelve declarar estos excedentes a su favor, que pese a estar en posesión como señor y dueño, le es arrebatado al ciudadano, y todo este procedimiento afianzado por lo normado en la Ordenanza referida en líneas anteriores, siendo necesario estudiarlo con el afán de que se cuide el derecho a la propiedad privada en estos excedentes, que hoy por hoy presentan vulnerabilidad en su efectividad.

1.4. Objetivos

1.4.1. Objetivo General

Analizar el actual procedimiento administrativo de regularización de excedentes de terreno en los predios urbanos mediante la Ordenanza emitida por el G.A.D.M.A. y la vulneración del derecho a la propiedad privada de los ciudadanos.

1.4.2. Objetivos Específicos

- Diagnosticar la situación de los predios urbanos del catón Ambato, que tengan excedentes de terreno.
- Analizar la normativa nacional y local que regulariza los excedentes o diferencias de áreas de terreno.
- Determinar el procedimiento administrativo que regula los excedentes de terrenos en los predios urbanos del cantón Ambato en relación al derecho de propiedad de los ciudadanos.

1.5. Hipótesis

El procedimiento de regularización de excedentes de terreno en los predios urbanos del cantón Ambato vulnera el derecho a la propiedad privada.

1.6. Variables

1.6.1. Variable independiente

Excedentes en los terrenos urbanos.

1.6.2. Variable dependiente

Derecho a la propiedad privada.

1.7. Red De Inclusiones Conceptuales

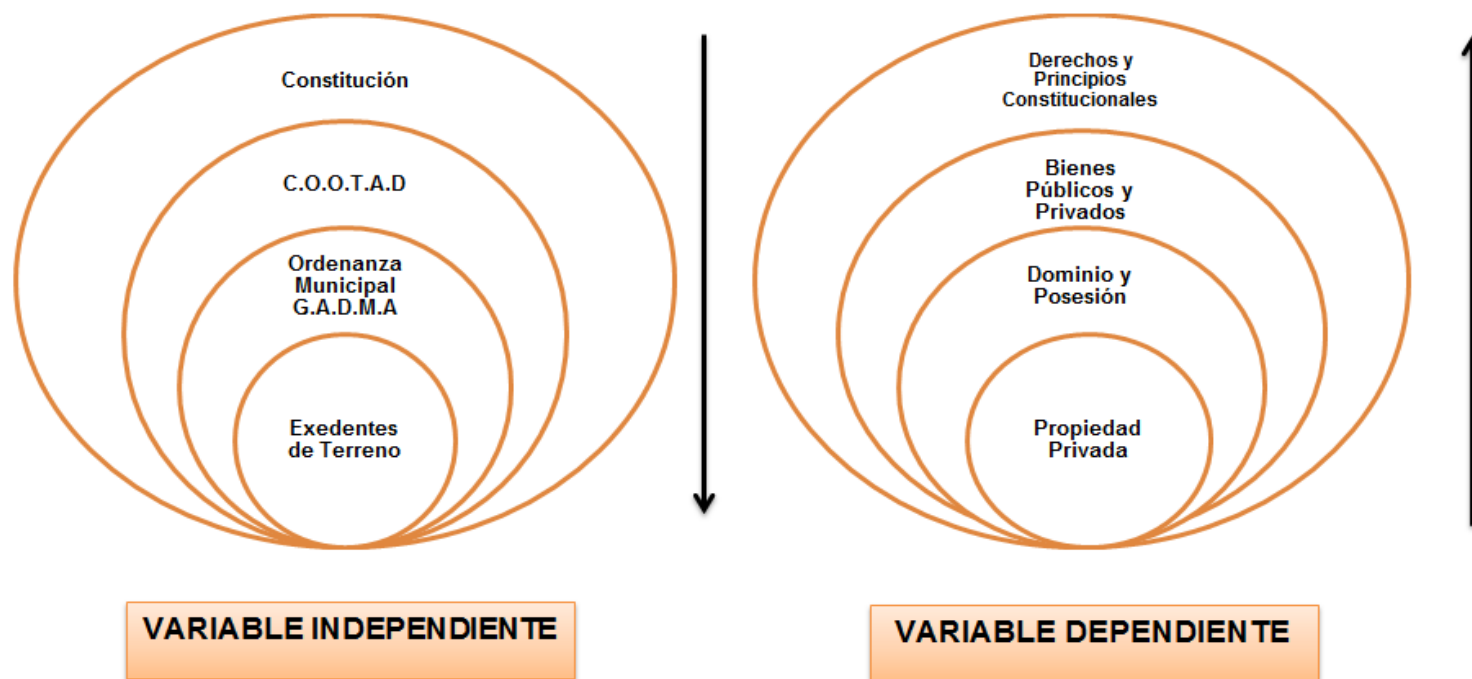


Gráfico No. 1.1: Red de Inclusiones Conceptuales
Elaborado por: María Lorena Merizalde Avilés (2015)

1.8. Fundamentos Teóricos

1.8.1. Variable Independiente

1.8.1.1. Constitución de la República del Ecuador

La Constitución de la República del Ecuador del 2008, propuso una serie de cambios, en el Artículo 1 dice: “El Ecuador es un Estado constitucional de derechos (...)”, Arias (2008), refiriéndose a esto señala:

“La nueva definición coloca directamente lo “constitucional” como centro del acuerdo jurídico político de la sociedad y única inmediatamente “de derechos”, en plural que supone que el Estado es garante de ellos. En suma, se trata de dar más fuerza a la relación entre sociedad y Estado y a la vez profundizar la vigencia y garantía de derechos (...) Una de las innovaciones que presenta el proyecto de nueva Constitución es la clasificación de los derechos, que se aparta de la clasificación clásica que conocemos de derechos económicos, sociales y culturales (D.E.S.C) que se reemplaza por los derechos del “Buen Vivir”; los derechos civiles son ahora los “derechos de libertad”, y uno de ellos es el derecho a la propiedad en todas sus formas, los derechos colectivos por los “derechos de los pueblos”, los derechos políticos por los “derechos de participación”, los derechos del debido proceso por los “derechos de protección”; y los derechos de los grupos vulnerables por los derechos de las personas y los grupos de atención prioritaria” (p. 1).

Desde el aspecto mencionado con anterioridad, el Capítulo Sexto de la Constitución, Derechos de libertad, en su Artículo 66 Núm. 26 establece que: “El derecho de propiedad privada en todas sus formas, con función, responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas”, por lo que puede interpretarse que el Estado garantista refuerza el derecho a la propiedad privada en todas sus formas, de ahí la necesidad de que las Ordenanzas sobre regularización de excedentes o diferencias de terreno

acogiéndose a la nueva estructura constitucional cumplan con los principios constitucionales.

Arias (2003) en su obra *Constitución Política de la República del Ecuador*, toma el texto original de nuestra Primera Constitución de 1830, que en su artículo 62 manifiesta que: “Nadie puede ser privado de su propiedad, ni ésta ser aplicada a ningún uso público sin su consentimiento y sin recibir justas compensaciones a juicio de buen varón”. (p. 48), con lo cual se comprueba que desde un principio la propiedad es considerada como un derecho constitucional real, ya que posee relación con bienes materiales muebles o inmuebles, mismos que no pueden ser sustraídos ni confiscados, ni siquiera con fin público, sin contar con su respectiva compensación.

La actual Constitución de la República del Ecuador establece “el derecho de propiedad privada en todas sus formas” prohibiendo toda forma de confiscación, Cabanellas (1997) en su *Diccionario Jurídico Elemental* define el término confiscar como la: “Adjudicación que se hace al Estado, tesoro público o fisco de los bienes de propiedad privada”. (p. 47), irónicamente contradictorio a lo que hace el Gobierno Autónomo Descentralizado de la Municipalidad de Ambato, quienes de manera unilateral se adjudica el excedente de área de un predio, ejecutando una evidente confiscación de una parte de la propiedad privada, interpretando erróneamente lo dispuesto por el Artículo 54 del C.O.O.T.A.D.:

Artículo 54.- Funciones.- Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes:

a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la

implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales;

b) Diseñar e implementar políticas de promoción y construcción de equidad e inclusión en su territorio, en el marco de sus competencias constitucionales y legales;

c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;

d) Implementar un sistema de participación ciudadana para el ejercicio de los derechos y la gestión democrática de la acción municipal;

e) Elaborar y ejecutar el plan cantonal de desarrollo, el de ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias y en su circunscripción territorial, de manera coordinada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, y realizar en forma permanente, el seguimiento y rendición de cuentas sobre el cumplimiento de las metas establecidas;

f) Ejecutar las competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la Constitución y la Ley y en dicho marco, prestar los servicios públicos y construir la obra pública cantonal correspondiente, con criterios de calidad, eficacia y eficiencia, observando los principios de universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad, solidaridad, interculturalidad, subsidiariedad, participación y equidad;

j) Implementar los sistemas de protección integral del cantón que aseguren el ejercicio, garantía y exigibilidad de los derechos consagrados en la Constitución y en los instrumentos internacionales, lo cual incluirá la conformación de los consejos cantonales, juntas cantonales y redes de protección de derechos de los grupos de atención prioritaria. Para la atención en las zonas rurales coordinará con los gobiernos autónomos parroquiales y provinciales;

k) Regular, prevenir y controlar la contaminación ambiental en el territorio cantonal de manera articulada con las políticas ambientales nacionales;

m) Regular y controlar el uso del espacio público cantonal y, de manera particular, el ejercicio de todo tipo de actividad que se desarrolle en él, la colocación de publicidad, redes o señalización.

En la Constitución de la República del Ecuador, el artículo 66, numeral. 23 trata sobre “El derecho de dirigir quejas y peticiones individuales y colectivas a las autoridades y a recibir atención o respuestas motivadas. No se podrá dirigir peticiones a nombre del pueblo”; con ello se sustenta el derecho que tienen los propietarios de predios urbanos con excedentes o diferencias de

terreno en la ciudad de Ambato de poder presentar sus quejas y peticiones, considerando que la actual Ordenanza no está apegada a los dispuestos por la Constitución y el C.O.O.T.A.D.

Por otra parte, la actual Constitución del Ecuador trata sobre el Régimen de competencias de los Gobiernos Autónomo Descentralizados, según el Artículo 264 los gobiernos municipales, tendrán las siguientes competencias exclusivas:

1. 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.
2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.
5. Crear, modificar o suprimir mediante ordenanzas, tasas y contribuciones especiales de mejoras.

Todo lo que se encuentra citado en el párrafo anterior, son principios y lineamientos generales que establece la Constitución sobre los Gobiernos Autónomos Descentralizados y su organización, estos se encuentran en total concordancia con el Artículo 108 del C.O.O.T.A.D.; lastimosamente aunque se encuentren establecidos en varios cuerpos legales ecuatorianos, el G.A.D.M.A. no los ha considerado y sigue aplicando la Ordenanza de régimen administrativo de regularización de excedentes o diferencias de áreas de terreno, proveniente de errores de medición, con el anterior artículo 481 del C.O.O.T.A.D., el cual en la actualidad ya se encuentra reformado,

reforma en la cual se limita un poco el poder que tienen los Gobiernos Autónomos sobre el control del suelo, de esta manera la Ordenanza está malinterpretando totalmente la norma, abusando de la potestad que le da la Constitución y el C.O.O.T.A.D. al G.A.D. sobre el suelo urbanístico.

En cuanto a los Tipos de propiedad, el Artículo 321 de la Constitución, dice: “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”, al reconocer la propiedad privada, es un derecho del legítimo propietario, que es el dueño del predio urbano, por lo tanto, el reconocimiento de la propiedad privada, como derecho constitucional, es incuestionable; de tal modo que cualquier contenido normativo, como lo es una Ordenanza, afectare a este derecho, devendría en inconstitucional.

Silva (2013) dice que anteriormente las tierras estaban regidas por el Código Civil, donde se hablaba de cuerpo cierto y estaba identificado mediante linderos, el área no importa porque el cuerpo cierto estaba enmarcado dentro de los linderos o mojones. Con la nueva ley del C.O.O.T.A.D., por ser una norma de carácter orgánica, tiene mayor jerarquía al Código Civil; en base a esto el Municipio, como el órgano a quien el C.O.O.T.A.D. le confirió la potestad de controlar el uso del suelo, tiene la obligación de regular mediante ordenanza los excedentes; a criterio de Silva, la ordenanza es confiscatoria y va en perjuicio de los ciudadanos; no se entiende como el dueño que tiene excedentes, debe comprar su propio terreno pagando nuevamente al Municipio, por algo que ya pagó una primera

vez; entonces el G.A.D.M.A. se atribuye un nuevo rol en calidad de “propietario del excedente”, y lo convierte en bien público, con el fin de legitimizar la compra venta, guardando la apariencia de forma, ya que la de fondo sigue siendo una violación al derecho de propiedad privada .

El punto del conflicto de la ruptura del derecho de propiedad privada, está establecido en el Artículo 6 de la Ordenanza que establece: “presunción de bien mostrenco” en donde el órgano municipal “detecte y determine la existencia de excedente”, genera la adjudicación vía resolución de la autoridad administrativa. La adjudicación que no es más que la forma de apropiarse de una cosa, es decir, restar el derecho del propietario para que pase a otra persona, que en este caso es el Municipio, convirtiéndose esta adjudicación en una especie de confiscación.

La enciclopedia Jurídica OMEBA, establece que la palabra “confiscación”, viene del término latino *confiscatio*, que se deriva de *fucus* que era inicialmente una canastilla destinada a contener dinero. Lucillo Comelio Sita, dictador perpetuo de la República en Roma, inventó la confiscación como castigo a sus opositores y a la vez para obtener recursos para el gobierno. Petit (1985), por otra parte, indica que la confiscación es el sexto modo de adquirir *per universitatem*. Se atribuían al Fisco, según este autor, los bienes de los ciudadanos condenados a la pena capital: es decir muerte, esclavitud y pérdida de derechos de ciudadanía.

En la época del imperio, las penas capitales conllevaban la confiscación de bienes. La enciclopedia OMEBA, aclara que en los últimos tiempos del

Imperio la confiscación era uno de los modos de sucesión universal a favor del fisco. La Iglesia Cristiana, heredera del sistema romano, multiplicó los casos de aplicación de confiscación por motivos religiosos. En el medioevo el sistema continuó aplicándose en las discordias civiles y religiosas. Muchas fortunas se hicieron sobre la confiscación de bienes de los herejes. Los nobles continuaron su ejemplo y hasta la Revolución Francesa, se consideraba un privilegio de los reyes. Cabe destacar que la confiscación de los bienes de los condenados fue prohibida por la Revolución Francesa.

Según Cabanellas (1997), "la confiscación es el acto que se hace al Estado, Tesoro Público o Fisco de los bienes de propiedad privada, generalmente de algún reo. Según el mismo autor, la Constitución Española de 1837 estableció por primera vez la abolición de la confiscación general a bienes" (p. 129) Escriche (1985) dice que, "... es la adjudicación que se hace al fisco de los bienes de algún reo" (p. 487). La confiscación, continúa el autor, no puede hacerse sino en los casos prevenidos por las leyes, deduciendo siempre la dote y arras de la mujer y las deudas contraídas hasta el día de la sentencia. Serra Rojas (1961), por su parte manifiesta que la confiscación es la adjudicación que hace el Estado a su favor, de los bienes de una persona, sin ningún apoyo legal. Aclara este autor, que es una medida administrativa arbitraria, símbolo del abuso de autoridad, por un funcionario o empleado público, investido de una representación legal, que desposee ilegalmente a un particular de sus posesiones o derechos. De no estar investido legalmente, se trata de un delito de orden común.

Finalmente, Escola (1984) explica que la confiscación es el apoderamiento de todos los bienes de una persona, o de una parte sustancial o importante de ellos, los que en virtud del acto de confiscación pasan a poder de quien los realiza, por lo general del Estado, sin ningún tipo de comprensión o indemnización. Este autor concluye que en todos los casos aparece como algo ilícito, contrario y no fundado en la ley. Marienhoff, citado por el mismo autor, concuerda que la confiscación está fuera del Derecho.

Según Neira (2002), en su ensayo sobre la confiscación establece lo siguiente en cuanto a la institucionalidad de la misma:

1. Que el desapoderamiento de los bienes obedezca a causas de carácter personal con relación al propietario.
2. Que se invoqué como causa del apoderamiento de los bienes, faltas cometidas por el propietario.
3. Que los bienes no aparezcan calificados por la ley como de utilidad pública ni interés general.
4. Que se ejecute como medida de castigo o represión al propietario.
5. Es de orden público, atribución del Estado.
6. Carece de indemnización.
7. Se impone por infracción a la ley. 4. Es de orden penal.
8. Está prohibida en nuestra Constitución de la República.
9. Se da en regímenes de facto.
10. Es un arma política que afecta a la persona y a los bienes de ésta.
11. Los bienes son destinados a obras públicas.

El Artículo 323 de la Constitución determina que se prohíbe la confiscación, es decir, se prohíbe privar de las posesiones de una persona sea natural o jurídica. El ente municipal del cantón Ambato, cuando declara el excedente como “bien mostrenco” también asume su facultad de privar al dueño de su legítimo derecho como propietario del área de terreno, invade el derecho de propiedad privada.

Entonces se unen dos formas una de apropiación y otra de privación de posesión, dos formas que conminan al propietario “legítimo poseedor” para que en la calidad de beneficiario tenga la obligación de pagar el precio de adjudicación. Aclarando que el propietario no es beneficiario, porque el excedente o diferencia de terreno es parte del bien inmueble que adquirió, por ende no estaría obligado al doble pago.

1.8.1.2. Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y Ley Reformatoria

El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (C.O.O.T.A.D.), en su hoja preliminar de presentación explica que:

Está basado en un “modelo de descentralización y desconcentración fundamentado en el Plan Nacional del Buen Vivir, plan en el cual se orienta a la planificación y la gestión territorial debe tener características multidimensionales e integrales, en donde la gestión pública sea articulada y se apertura un constante diálogo entre los diferentes niveles de gobierno, fortaleciendo una estructura territorial nacional policéntrica, complementaria y coordinada que permita la investigación, innovación, ciencia, tecnología acorde a las capacidades y potencialidades inherentes en cada territorio , permitiendo la igualdad de oportunidades y siendo un espacio vital digno.

Hernández (2011), en su obra *El C.O.O.T.A.D.: un paso en la construcción de la equidad* dice que:

El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece las regulaciones específicas para cada uno de los gobiernos correspondientes a cada nivel territorial, al respecto se definen los órganos de gobierno, sus fines, composición, funciones, atribuciones y prohibiciones, así mismo las características específicas que tendrán las funciones ejecutiva, legislativa y de participación ciudadana de cada uno de los niveles de gobierno autónomo descentralizado, procurando el equilibrio y la armonía entre los mismos (p. 11).

Entre los objetivos del C.O.O.T.A.D. están: “c) El fortalecimiento del rol del Estado mediante la consolidación de cada uno de sus niveles de gobierno, en la administración de sus circunscripciones territoriales, con el fin de impulsar el desarrollo nacional y garantizar el pleno ejercicio de los derechos, sin discriminación alguna, así como la prestación adecuada de los servicios públicos”, este es parte de los objetivos que deben cumplir los gobiernos municipales en sus circunscripciones territoriales; pero el G.A.D.M.A. no asume al ciento por ciento estos objetivos, especialmente cuando todavía realiza cambios en lo que respecta a organización, control y uso de suelo.

Asimismo, el G.A.D.M.A. incumple parte de los principios generales de la autonomía política, administrativa y financiera, como es el caso de la “coordinación y corresponsabilidad” en donde el legítimo propietario de un predio urbano está sujeto a la regularización de excedentes o diferencias de áreas de terreno, pues al declararse el excedente o diferencia de terreno, pierde su derecho de propiedad privada; frente a la “participación ciudadana” que no se consideró al momento de realizar la Ordenanza, porque

independiente que es un instrumento para mejorar la organización, control y uso de suelo al momento de elaborarse, no fue socializado eficazmente a la ciudadanía.

En el C.O.O.T.A.D. que fue publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 303 de 19 de Octubre del 2010, en el Título III, Artículo 28 dice: “Cada circunscripción territorial tendrá un gobierno autónomo descentralizado para la promoción del desarrollo y la garantía del bien vivir, a través del ejercicio de competencias (...) Constituyen G.A.D: a) Los de las regiones. b) Los de las provincias. c) Los de los cantones o distritos metropolitanos y d) Los de las parroquias rurales.”, en ese aspecto, el Municipio de Ambato pasa a ser considerado como Gobierno Autónomo Descentralizado del Municipio de Ambato o G.A.D.M.A.

En el Artículo 53 del C.O.O.T.A.D. establece que parte de la naturaleza jurídica de los G.A.D. municipales es ser “personas jurídicas de derecho público”, con autonomía política, administrativa y financiera, las cuales tienen múltiples funciones, tal y como lo dice el Artículo 54 del mismo cuerpo legal, entre las que se destaca el literal c) Establecer el régimen de uso de suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales. En total concordancia con el Artículo 55 del C.O.O.T.A.D., que habla sobre las competencias exclusivas de los G.A.D, especialmente el literal b, donde se le da la potestad de ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.

Estos aspectos hacen que el G.A.D.M.A. tengan funciones y competencias exclusivas en el uso, control y ocupación del suelo en el cantón Ambato; pero en la Ordenanza que determina el Régimen Administrativo de Regularización de Excedentes o Diferencias de Áreas de Terreno del Cantón Ambato de 23 de noviembre de 2012, existe una errónea interpretación del Artículo 54, literal c), cuando el Municipio de Ambato en su afán de establecer el “régimen de suelo y urbanístico” extralimita sus atribuciones, determinando como si fuera una autoridad judicial, resoluciones administrativas que inciden en el derecho de propiedad privada de los propietarios de predios urbanos que tienen excedentes o diferencias de áreas de terreno por error de medición, jugando un papel de juez y parte a la vez, al ser el quién decide unilateralmente adjudicar a su favor el excedente de terreno

En cuanto a las atribuciones que tiene el Concejo Municipal, según C.O.O.T.A.D. , en su Art 57 literal x) son la regulación y control del uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra; esto quiere decir que existe el suficiente fundamento jurídico para que el Concejo Municipal de Ambato realice la correspondiente reformatoria a la Ordenanza, especialmente cuando se ha aprobado la Ley Orgánica Reformatoria al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, que en el Artículo 43 establece que después del Artículo 481 se agregue un numeral, que dice: “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”, reconociendo al propietario el derecho de propiedad.

Se debe hacer una clara diferenciación en cómo evolucionó el Artículo 481 del C.O.O.T.A.D., que en un inicio el título decía: “lotes o fajas distritales o cantonales, y se señalaba lo siguiente:

Por excedentes o diferencias se entenderán todas aquellas superficies de terreno que excedan 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. Estos excedentes o diferencias se adjudicarán al propietario del lote que ha sido mal medido cobrándole el precio del mercado.

Este último párrafo es que desarrolla una errónea interpretación, pues si existen excedentes o diferencias “se adjudicará al propietario del lote... cobrándole el precio del mercado”, entonces con ello el G.A.D.M.A. asume el rol de propietario, cuando determina mediante presunción legal la existencia “bien mostrenco”, que conlleva a aplicar el procedimiento de regularización, y establecida la diferencia o disminución, la autoridad competente emitirá los títulos de crédito, uno el pago por el avalúo de excedente adjudicado a favor de la municipalidad, y dos, el pago de tasa por servicios administrativos, dejando al propietario suspenso en dos fases, la primera cuando se genera “la determinación de bien mostrenco” y que es el momento en que el legítimo propietario deja de ser dueño, y la segunda cuando este ciudadano “debe pagar el precio de lo quitado, para que nuevamente le adjudiquen el excedente a su favor”, probando de manera fehaciente, como su derecho a la propiedad privada es violentado.

Con la reformatoria del C.O.O.T.A.D., en el Artículo 41 se establece: “Lotes, Fajas y Excedentes Distritales o Cantonales”, luego en el Artículo 42 dice: “sustitúyase el Artículo 481 por lo siguiente: “Lotes, fajas o excedentes.- Para efectos de su enajenación, los terrenos de propiedad de los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos se consideran como lotes, fajas o excedentes de errores de medición”, se especifica también que bien mostrenco, se aplica a bienes inmuebles que “carecen de dueño”, y se señala que en estos casos los G.A.D municipales o metropolitanos mediante ordenanza establecerán mecanismos y procedimientos de regularización de este tipo de bienes.

En el siguiente párrafo corresponde a excedentes o diferencias en lotes, fajas municipales o metropolitanos, entendiéndose que estas superficies de terreno son las que superan el error técnico aceptable de medición del original que conste en el título escriturario y que se determine luego de realizar la medición municipal que resulten con diferencia de la medición anterior y la última practicada, “bien sea por errores de cálculo o de medidas”, es aquí donde nace la confusión del criterio jurídico de lo que es bien mostrenco, ya que en su esencia son aquellos bienes inmuebles que se desconoce quién es su dueño o propietario, lo que nos lleva a definir que es el Estado, pero en el caso que nos ocupa se conoce de manera expresa y formal, y porque no decirlo, hasta legal, quien es el dueño y propietario, sin importar el verdadero sentido jurídico y doctrinario de lo que es bien mostrenco.

Luego se agrega un numeral al artículo 481, creándose el artículo 481.1, primer párrafo que dice: “Si el excedente supera el error técnico de medición los G.A.D 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”. Estos dos elementos el avalúo catastral y las condiciones socio económicas, presentan un nuevo panorama en cuanto al precio a pagar por excedentes, y con ello se transparenta el rol de los G.A.D municipales y metropolitanos, pues se mantiene el derecho de propiedad privada, y se considera el estrato económico del propietario, así como se reestructura y se organiza el catastro de las ciudades, no como lo ejecuta actualmente el G.A.D.M.A., quien toma como referencia única el valor de los inmuebles en el mercado, como si se tratara de una común y ordinaria compra venta de bienes raíces entre entes privados.

Continuando con el análisis del artículo 481.1, el G.A.D 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”; esto quiere decir, que el propietario del terreno tiene el derecho a la defensa y a la acción legal en caso de sentirse perjudicado con la resolución administrativa de la autoridad municipal competente, pudiendo ser esta, el recurso de revisión, de reposición o de apelación.

1.8.1.3. Ordenanza que Determina el Régimen Administrativo de Regularización de Excedentes o Diferencias de Áreas de Terrenos en el Cantón Ambato, provenientes de errores de medición.

Machicado (2014) conforme a la Ley de Municipalidades que estaba vigente hasta el 2010, dice que “Una Ordenanza es un acto normativo a través del cual se expresa el Concejo Municipal para el gobierno de su respectiva sección de provincia en temas que revisten interés general y permanente para la población y cuya aplicación y cumplimiento es de carácter obligatorio desde su publicación” (p. 1).

Cabanellas (1997) en su obra *Diccionario Jurídico Elemental* define a la Ordenanza como “Orden, método, estatuto para el régimen de los militares y para el gobierno de las ciudades, corporaciones, gremios o comunidades” (p. 283).

Por otro lado, las ordenanzas al ser “actos normativos” cuya aplicación y cumplimiento es de carácter obligatorio desde el momento de su publicación en el Registro Oficial; por ende una ordenanza es una “especie” de norma interna que tiene potestad y competencia en una determinada circunscripción territorial. Tal como lo señala la Ley 7 que se promulgo en España el 02 de Abril de 1985 que manifiesta: “Las administraciones públicas, los entes locales tienen reconocida la potestad reglamentaria, esta potestad se ejerce a través de disposiciones generales que se denominan

genéricamente ordenanzas y que quedan sometidas al principio de legalidad” (artículo 4).

La presente Ordenanza motivo de la investigación, fue aprobada con fecha 23 de Noviembre de 2012, en la que en el Artículo 1 tiene por “objeto establecer el régimen administrativo de regularización de excedentes o diferencias de áreas de terreno (...) con el fin de ordenar el territorio y otorgar seguridad jurídica a los propietarios de bienes inmuebles”, lo que ha sucedido en la práctica es que la Ordenanza ha invadido el derecho de propiedad privada de los propietarios de áreas de terreno del Cantón Ambato, por su carácter confiscatorio.

En los siguientes casos no se aplicará la Ordenanza: a) Cuando en el título de transferencia no conste la superficie del terreno de conformidad con el certificado otorgado por el Registro Municipal de la Propiedad. b) Cuando el error o defecto pueden ser corregido por las partes contractuales mediante aclaratoria o rectificatoria de la escritura pública. c) Cuando el error o defecto puede ser corregido por el juez competente, mediante sentencia. d) Cuando la diferencia de área se encuentre dentro de los márgenes de tolerancia determinados en la Ordenanza; y e) Cuando las diferencias de áreas sean susceptibles de justificación por afectaciones viales o ensanchamiento de vías.

Esta Ordenanza considera determinados aspectos del control del suelo que se aplica en el Distrito Metropolitano de Quito, específicamente en la Ordenanza 231 publicada en el Registro Oficial 238 de 22 de diciembre del

2007, ambas se socializaron muy poco, y su aplicación directa perjudica a los propietarios de áreas de predios urbanos del Cantón Ambato determinando la obligación de realizar el procedimiento de regularización de excedentes y diferencias de terreno por error de medición, con todos sus efectos negativos que generaron la transgresión del derecho de propiedad privada. Dado el aspecto de tomar antecedentes de una Ordenanza Distrital como es el caso de Quito, el procedimiento de aplicación debió reformularse, así como lo correspondiente a catastros de predios urbanos del G.A.D.M.A.

En los errores de medición “se presumirá la existencia de excedente o disminución”, si al realizarse la medición, se presentan diferencias con las mediciones que constan en las escrituras, pero siempre que “se superen los márgenes de error”, en la Ordenanza que Determina el Régimen Administrativo de Regularización de Excedentes o Diferencias de Áreas de Terrenos en el Cantón Ambato se establece los siguientes errores admisibles:

ÁREAS URBANAS		
DESDE	HASTA	ERROR ADMISIBLE
---	200m ²	3%
200m ²	1000m ²	2.5%
1000m ²	---	2%

Tabla No. 1.1: Márgenes de error áreas urbanas.

Fuente: Ordenanza que Determina el Régimen Administrativo de Regularización de Excedentes o Diferencias de Áreas de Terrenos en el Cantón Ambato (2013)

ÁREAS RURALES		
DESDE	HASTA	ERROR ADMISIBLE
---	1ha	7%
1ha	5has	6%
5has	---	3%

Tabla No. 1.2: Márgenes de error áreas rurales.

Fuente: Ordenanza que Determina el Régimen Administrativo de Regularización de Excedentes o Diferencias de Áreas de Terrenos en el Cantón Ambato (2013)

La Ordenanza en el Artículo 4 trata sobre la detección de presuntos excedente y disminuciones, en los siguientes casos: a) Por proceso de liquidación de tributos municipales que se generan en la transferencia de dominio de bienes inmuebles, o b) En cualquier procedimiento administrativo iniciado por parte del administrado.

En los dos casos, el órgano que detecta la diferencia en más o menos, aplicando el margen de tolerancia, definirá si existe excedente o disminución a regularizar; es decir el órgano, organismo o dependencia municipal verifican la existencia de posible excedente o diferencia de áreas de terreno para proceder con la regularización respectiva; en caso de que el “propietario no detecte excedente o disminución, se mantendrá el área que consta en el título escriturario”, en este aspecto el G.A.D.M.A. debe mantener sus equipos de materiales técnicos y conformar grupos de trabajo especializados para seguir estableciendo y determinando si las dimensiones y datos reales que puedan ser comparados con los títulos escriturarios, si bien es cierto esto es un trabajo que se viene realizando desde hace más de cuatro años, no se ha llegado a esta depuración total del catastro municipal,

una vez que se alcance esta meta, se podrá establecer que todos los predios urbanos que necesitan regularización, sean sometidos a este procedimiento, evitando que se lo haga de manera indiscriminada, como se lo practica en la actualidad.

El procedimiento de regularización permite la determinación de linderos, considerándolos como “elementos físicos permanentes existentes en el predio”, conforme al artículo 5 de la Ordenanza emitida por el G.A.D.M.A.

Es importante considerar que el polémico Artículo 6 ibídem que habla de la “presunción de bien mostrenco”, que dice:

A partir de la fecha en que el órgano municipal detecte y determine la existencia del excedente, a la superficie del terreno que comprenda dicho excedente se le aplicará la presunción legal de bien mostrenco, para efectos de su adjudicación vía resolución de la autoridad administrativa competente (Dirección de Planificación, a través de la Jefatura de Territorio y Vivienda, autoridad administrativa competente para el proceso de regularización de excedentes o disminución provenientes de errores de medición.

Este artículo es el que provoca el conflicto, ya que el G.A.D.M.A. lo utiliza para declarar que los excedentes o diferencias de terreno están considerados como abandonados o deshabitados, sin saberse su dueño, es decir están vacantes y carentes de dueño por lo que son susceptibles de ocupación, permitiendo que la adjudicación se oriente directamente al Estado; situación que no es real, porque los excedentes o diferencias de terreno, al ser parte de un cuerpo cierto, con linderos específicos, en donde existe un propietario determinado, individualizado y legalmente constituido ya que cuenta con escritura pública registrada, justifica jurídicamente el no hablar de un bien inmueble sin propietario.

El Artículo 9 de la referida Ordenanza trata sobre la resolución de la autoridad administrativa competente que procederá de conformidad con el procedimiento lo determinado en el Artículo 8 de esta Ordenanza, es decir, esta resolución se dicta en base a lo siguiente: 1. Declarada la existencia del excedente, la autoridad administrativa emitirá la correspondiente resolución, disponiendo la adjudicación de excedentes, o declarando la existencia de las disminuciones, en los dos casos, la resolución se constituirá justo título para la modificación de la historia de dominio del predio en el Registro Municipal de la Propiedad. 2. Expedida la resolución, se emitirán títulos de crédito (tasa de servicios y trámites administrativos) equivalente al 10% del S.B.U del trabajador privado, así como corresponda, por el “valor del precio de la adjudicación”. Esta documentación será presentada al Departamento de Planificación, y “la resolución deberá emitirse en un plazo no mayor a 60 días”, aunque en realidad por la demora que hay dentro del proceso únicamente se encuentran regularizados el 5% de los predios urbanos.

En la **Resolución Administrativa RA-DP-15-0106**, adjuntada como Anexo No. 2 al presente trabajo investigativo, dirigida al Arquitecto Manuel Guzmán Aguilar, al momento Director del Departamento de Planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado de la Municipalidad de Ambato se hace saber lo siguiente:

Con fecha 05 de Noviembre los señores Mario Patricio Silva Gavidia y Margot Adriana Andrade Ríos presentan una solicitud con FW número 48641 tendiente a la regularización de excedente del área del predio, ubicado en la calle Juan Ramón Jiménez y Entrada Comunal, Lote

Interno, perteneciente a la Parroquia La Matriz, con la superficie de 280.82m², la misma que por cumplir los requisitos internos en la Ordenanza, fue admitida a trámite conforme consta en el Oficio DP-TV-14-2513.

*Que mediante Oficio DP-TV-14-2749 de 15 de Diciembre de 2015 se emite el informe de inspección, del que se desprende actualmente que el lote de terreno...tiene un área total de 335.22 m² que coincide con el área de planimetría planteada, y que de acuerdo a la escritura tiene un área de 280.82 m² por lo que se ha determinado **un excedente de área de 54.40 m² que representa el 19.37%** del área en más que consta de los instrumentos públicos antes señalados; y de acuerdo al Artículo 11 literal a) de la Ordenanza se reconoció mediante resolución del Consejo 211 de 07 de Mayo de 2013.*

<i>Valor de mercado de terreno por m²</i>	<i>USD 50 USD/M²</i>
<i>Avalúo del excedente para aplicar descuento</i>	<i>USD 2.720,00</i>
<i>Avalúo del precio de adjudicación del excedente, Artículo 11 literal a) Resolución del Concejo 211 de 07 de Mayo de 2013:</i>	<i>USD 136,00</i>

*...La **Dirección de Planificación** resuelve:*

Artículo 1.- *Salvo los derechos que puedan tener terceros perjudicados **ADJUDICAR** a favor de los señores Mario Patricio Silva Gavidia y Margot Adriana Andrade Ríos una superficie de 54.40 m²*

que constituye excedente de área en el predio de su propiedad ubicada en el Sector del Tropezón calle Juan Ramón Jiménez y Entrada Comunal, Lote Interno de la Parroquia La Matriz.

Artículo 2.- DISPONER *que la Dirección Administrativa del G.A.D.M.A., a través del Balcón de Servicios emita los títulos de crédito que deberá cancelar el solicitante por el valor de la Tasa de Servicios Administrativos y por el valor del precio de la adjudicación de acuerdo al Artículo 9 numeral 2 de la Ordenanza en el Término de diez días a contar desde la notificación con los mismos, a cuyo efecto se determinan los siguientes valores a cancelar:*

<i>Avalúo del excedente de acuerdo al % de descuento:</i>	<i>USD 136,00</i>
<i>Tasa por servicio de trámites administrativos:</i>	<i>USD 35,40</i>
<i>Total a cancelar:</i>	<i>USD 141,40</i>

Artículo 3.- *De conformidad con el Artículo 12 de la Ordenanza que determina el régimen administrativo de regularización de excedentes o diferencias de áreas de terreno, una vez cancelados los títulos de crédito correspondientes, procederá al traspaso de dominio por la adjudicación del excedente, éstos se deberán protocolizar junto con la resolución, para su posterior marginación en el respectivo título de dominio y en el Registro de la Propiedad.*

Artículo 4.- *La Dirección de Catastros y Avalúos con la copia certificada de protocolización, realizará la actualización catastral correspondiente...Ambato 30 días del mes de Enero del 2015”.*

Tomando en cuenta el Artículo 10 Ordenanza en referencia, manifiesta que el propietario podrá plantear recurso de reposición ante la Dirección de Planificación, cuando se encuentre inconforme con la resolución dada por la autoridad administrativa competente, incluso podrá apelar la resolución a través de dicha Dirección, “para ante el Alcalde, cuya resolución causará estado en el ámbito administrativo”.

En lo que respecta el precio de adjudicación, según el Artículo 11 de la Ordenanza, genera al beneficiario la obligación de pagar el precio de adjudicación de conformidad con las siguientes reglas: a) Cuando el valor del precio de adjudicación del excedente constante en el informe preceptivo, se aplicare la siguiente tabla:

Rango	Valor del Precio de adjudicación del excedente		Descuento
	Desde	Hasta	
1	\$0,00	\$10.000,00	95%
2	\$10.000,00	\$30.000,00	90%
3	\$30.000,00	\$50.000,00	85%
4	\$50.000,00	\$150.000,00	80%
5	\$150.000,00	\$300.000,00	75%
6	\$300.000,00	En adelante	70%

Tabla No. 1.3: Tabla de Descuentos.

Fuente: Ordenanza que Determina el Régimen Administrativo de Regularización de Excedentes o Diferencias de Áreas de Terrenos en el Cantón Ambato. (2013)

b) *Cuando el proceso de regularización sea de oficio, no habrá lugar a descuentos*". Los valores provenientes de los procesos de adjudicación a los que se refieren esta Ordenanza, se destina a la partida presupuestaria de adquisición de terrenos, para constituir el banco de tierras "para la inversión en viviendas de interés social".

En el Art. 11 de la Ordenanza, se habla sobre un "beneficiario, que tiene como objeto pagar el precio de adjudicación" en caso de existir excedente; pero hay que aclarar que el propietario no es beneficiario del error de medición, es legítimo dueño desde la última transferencia de dominio a su favor, porque es señor y dueño del área de terreno llamado excedente, que es el que se le expropia sin pagarle ningún valor. El designar el término beneficiario parecería una "telaraña legal" para sustentar el pago de la tasa.

Una vez que se han cancelado los títulos de crédito protocolizados, se adjuntarán a la resolución de la autoridad administrativa, para la correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad, en este caso del Cantón Ambato. Es obligación del administrado entregar copia certificada de la protocolización a la autoridad administrativa, la cual a su vez informará a la Dirección de Catastros y Avalúos, para la actualización catastral, según el Artículo 12 de la Ordenanza analizada, a excepción de casos de exclusión, en donde se prohíbe la inscripción en el Registro de la Propiedad, conforme el Artículo 13 *ibídem*.

1.8.1.4. Proceso de Regularización de Excedentes en Áreas de Terreno por error de medición.

El proceso de regularización de excedentes es una secuencia de pasos que el administrado o propietario tiene que cumplir para sumarse al procedimiento de regularización de excedentes de áreas de terreno que forman parte de los predios urbanos del Cantón Ambato, aplicado a los casos de errores de medición.

Como antecedente para entender cuál es el procedimiento de regularización de áreas de terreno en predios urbanos con errores de medición, es importante analizar que significa el término excedente.

Según el Diccionario de la Lengua Española (2001) es excedente “lo que excede, que sale de la regla, lo sobrante, excesivo, demasiado”; es decir, la diferencia existente entre la superficie que consta en la escritura pública y la superficie real luego de realizar la medición, y para que esa medición sea válida debe realizarse dentro de un procedimiento municipal, los errores de medición suelen suceder por: la no utilización de recursos técnicos actuales y medidas inadecuadas; procediendo con la adjudicación y el pago de tasa en base al valor comercial.

Asimismo, se entiende que regularización, según el Diccionario Nuevo Esparza Ilustrado (2001) es: Reglar, ajustar, poner en orden una cosa”. (p. 1455). En ese contexto, el proceso de regularización, propone un procedimiento que está establecido en el Artículo 8 de la Ordenanza que Determina el Régimen Administrativo de Regularización de Excedentes o

Diferencias de Areas de Terrenos en el Cantón Ambato, provenientes de errores de medición; este procedimiento es aplicable una vez que se ha determinando excedentes o diferencias de terreno por errores de medición, se realiza por vía de resolución administrativa, emitida por autoridad competente, o por oficio. El procedimiento sigue determinadas acciones, que tiene orden secuencial, y a continuación se detalla:



Gráfico No. 1.2: Proceso de Regulación de Excedentes de Áreas de Terreno por Errores de Medición.
Elaborado por: María Lorena Merizalde Avilés (2015)

1. Iniciativa

Para la regularización de excedentes o disminuciones, puede procederse mediante dos vías: solicitud del administrado o de oficio, a través de la autoridad administrativa competente, que es la Dirección de Planificación a través de la Jefatura de Territorio y Vivienda.

Para el inicio del trámite se debe presentar ante la Dirección de Planificación el formulario de solicitud. Este formulario deberá contener declaración jurada de no afectación de propiedad municipal ni de terceros, adjuntando los siguientes requisitos: a) Identificación y representación del o los solicitantes; b) Adjuntar copia de la escritura pública de propiedad del inmueble de que se trate; c) Encontrarse al día con las obligaciones municipales; d) Levantamiento planimétrico georreferenciado del terreno; en coordenadas

UTM y formato digital AutoCAD; e) Certificado de gravámenes emitido por el Registro Municipal de la Propiedad; y f) Linderos actuales de la propiedad.

2. Notificación

Cuando la Municipalidad de Ambato requiera proceder con la regularización de excedentes, es iniciativa de la Dirección de Catastros y Avalúos, notificar al administrado (propietario) del inicio del proceso; en caso de negativa expresa o ausencia de respuesta en el término de quince días, se notificará con el inicio del expediente de oficio, por lo que se requiere que el administrado presente toda la información técnica del sustento, esta información permite a la autoridad administrativa competente realizar la verificación de la existencia de excedentes, posterior se advierte al administrado que de no presentar lo solicitado, todo movimiento catastral se bloqueara temporalmente, hasta que el mismo administrado subsane la omisión, Se adiciona que para efectos de notificación colectiva se realizará por medio de la prensa, a través de una sola publicación en uno de los diarios de mayor circulación del Cantón Ambato.

3. Informe Previo

Previo a la resolución, “el Departamento de Planificación a través de la Sección de Territorio y Vivienda, emitirá el informe previo”, bajo los siguientes parámetros.

- a) Superficie del excedente o disminución.

- b) Valor del metro cuadrado de terreno al precio del mercado determinado por el Departamento de Catastros y Avalúos; y,
- c) El valor del precio de adjudicación del excedente, de conformidad con la Ordenanza...”

Basada en el Artículo 14 de la Ordenanza que posee el G.A.D.M.A., cuando se trate de excedentes o disminuciones que superen el 50% de la superficie original que se establezca en el título de dominio en suelo urbano (...) la autoridad administrativa, informará al Concejo Municipal sobre el requerimiento realizado, sin perjuicio de proceder con el trámite administrativo, aplicable a porcentajes que diferencien superficie entre lo existente y lo señalado en el título de dominio.

Este procedimiento administrativo modifica la forma de identificar dentro del proceso, al propietario.

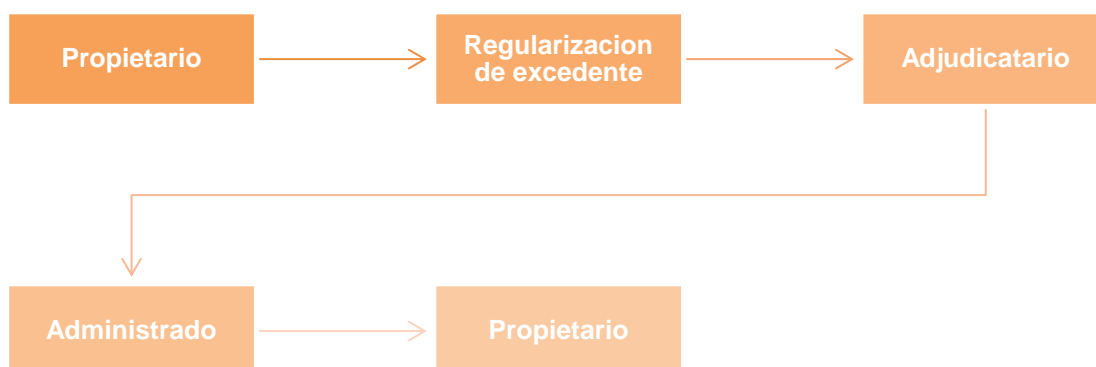


Gráfico No. 1.3: Denominación del propietario
Elaborado por: María Lorena Merizalde Avilés (2015)

Se puede llegar a la conclusión de que el procedimiento de regularización de excedentes es el acto en el cual se provoca la vulneración al derecho de

propiedad privada, el que se ve fortalecido por los antecedentes y cristalizado en los efectos jurídicos que se producen posteriores a la verificación real de superficie y dimensiones.

1.8.2. Variable Dependiente

1.8.2.1. Propiedad Privada

Ramón (2006) afirma que “propiedad privada es el derecho exclusivo de una persona física o jurídica a la posesión y uso de un bien económico. También se considera a la institución social que permite al individuo sus propios bienes de forma exclusiva sin tener que compartirlos con la comunidad” (p. 117).

Es importante considerar que la conceptualización del término propiedad refleja la simbiosis entre las relaciones interhumanas que impera en un país y el régimen de producción, en el caso del Ecuador, el socialismo del siglo XXI nos presenta una propiedad “con función social y ambiental” en donde el Estado garantiza el derecho de propiedad en sus diversas formas “pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta”; generando “la igualdad de derechos y oportunidades de mujeres y hombres en el acceso a la propiedad”.

En el régimen administrativo de regularización de las superficies de terreno que exceden o disminuyen el área original que conste en el título escriturario registrado, y que se determine al efectuar una medición por parte de la municipalidad in situ, por errores de cálculo o de medidas o diferencias de

terrenos que son parte del área urbana, cuyo margen de tolerancia de hasta 10%, en el Cantón Ambato, el derecho de propiedad tiene una afectación temporal.

La Ordenanza que Determina el Régimen Administrativo de Regularización de Excedentes o Diferencias de Áreas de Terrenos en el Cantón Ambato, en el Artículo 6 establece que cuando el órgano municipal, en este caso el G.A.D.M.A., “detecte y determine la existencia del excedente, a la superficie de terreno que comprenda dicho excedente se le aplicará la presunción legal de bien mostrenco, para efectos de su adjudicación vía resolución de la autoridad administrativa competente”. En consecuencia desde el momento en que aplica la “presunción legal de bien mostrenco” a un excedente, se suscitan dos situaciones: a). El G.A.D.M.A. asume su rol como “propietario temporal”; y, b) El propietario legítimo asume su rol como “administrado y posteriormente como beneficiario”; rompiéndose el derecho de propiedad privada, de éste último.

En lo que respecta a la resolución de la autoridad administrativa competente, los efectos que genera la regularización de excedentes, promueve la denominada “adjudicación de los excedentes”; es decir, un modo de adquirir el dominio, en donde el “adjudicatario” es la persona a quien se le transfiere el dominio de los bienes adjudicados; que no es una situación jurídica real, por cuanto el propietario ya es legítimo dueño del bien al momento del registro de la escritura pública; y posteriormente, se enuncia la constitución de “justo título”, misma que permite atribuir el dominio siendo

auténtico, real y válido, en consecuencia, la reforma debería contemplar que se debe regular la forma de la adjudicación.

Otro aspecto, es en el caso de que el administrado se encuentre inconforme con la resolución administrativa que lo declare como beneficiario de la obligación de pagar el precio de la adjudicación; el administrado o también llamado propietario, puede proceder con la apelación; pues mientras, se determina que el administrado es beneficiario, su bien inmueble está inmerso en un conflicto de propiedad, en la cual visiblemente, el G.A.D.M.A. asume su rol de propietario, hasta que se vuelva a determinar al legítimo dueño del excedente, así como la obligación que tiene el legítimo dueño de pagar una tasa.

1.8.2.2. Tipos de Propiedad.- Propiedad Pública y Privada

Propiedad Pública

Pannekoek en su ensayo sobre la propiedad pública y propiedad común (1947) define que:

La propiedad pública es la propiedad, es decir, el derecho de disposición, de un cuerpo público que representa a la sociedad, del gobierno, el poder estatal o algún otro cuerpo político. Las personas que forman este cuerpo, los políticos, funcionarios, dirigentes, secretarios, gerentes, son los amos directos del aparato de producción; ellos dirigen y regulan el proceso de producción; ellos mandan a los obreros (p.1).

Por otra parte Guerra (2007) en el escrito Los Modos de Propiedad en el socialismo del siglo XXI dice que:

El Estado no debe ser propietario de todo. Eso es un error, Pero tampoco se puede permitir que el mercado sea el determinante de la totalidad de las cosas. No, el Estado, es un modelo socialista, debe ser el instrumento para el combate de las asimetrías sociales, más allá de una labor meramente regulatoria o contemplativa del mercado y sus perversiones. Debe tener el rol de garantizar la igualdad de oportunidades para todos, la libertad plena de los ciudadanos y el desarrollo simétrico de la economía. Por tanto, en el Socialismo del Siglo XXI, se concibe al Estado como garante de igualdad, generador de simetrías sociales, políticas y económicas y propietario únicamente de los sectores estratégicos de la economía (energía, transporte, telecomunicaciones, agua) (p. 1).

La propiedad pública, entonces es aquella cuyo propietario es el Estado, “su principio rector es la búsqueda del desarrollo y el bienestar nacional”, su origen está en la Propiedad Social, cuyo principio rector es la ganancia social que es considerada la “piedra angular” de los nuevos modos y formas de propiedad.

Propiedad Privada:

González (2010), en contraposición con las definiciones dadas con anterioridad define que la propiedad privada “es el derecho de gozar y disponer de una cosa sin más limitaciones que las establecidas en las leyes; tal como lo contemplan los códigos civiles a nivel latinoamericano” (p. 103).

El mismo autor dice que “el titular del derecho de propiedad, posee un derecho real sobre ella, es decir, hay una relación directa entre propietario y cosa, sin intermediación de otra persona (...) El titular del dominio o derecho de propiedad puede hacer con su cosa lo que desee: venderla, abandonarla, destruirla, con el único límite del respeto a los derechos de terceros...” (p. 98).

Estas definiciones sobre la propiedad privada van desde el derecho de “gozar y disponer de una cosa”, hasta considerar que el “titular del derecho de propiedad posee un derecho real”.

El Gobierno Autónomo Descentralizado de la Municipalidad de Ambato al tener varios vacíos y desconocimientos sobre el tema de excedentes y bienes municipales, realizó la siguiente consulta a la Procuraduría General del Estado, misma que se copia fielmente del oficio original:

PROCURADURÍA GENERAL DEL ESTADO
ECUADOR



BIENES MUNICIPALES Y DE PROPIEDAD PARTICULAR
-RECONSIDERACIÓN-

OF. PGE. N°: 09601, de 03-09-2012

CONSULTANTE: GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN AMBATO

CONSULTA:

Solicita la reconsideración del pronunciamiento de este Organismo contenido en oficio No. 08904 de 20 de julio de 2012, respecto a determinar si el inciso final del artículo 481 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), que define lo que son excedentes y determina su procedimiento de enajenación “es de aplicación exclusiva a los bienes de propiedad municipal o también a los bienes de propiedad particular”.

Gráfico No. 1.4: Consulta G.A.D.M.A. para reconsiderar tema de bienes municipales
Fuente: Procuraduría General del Estado (2012)

En la página electrónica de la Procuraduría General del Estado, existe el extracto de lo expresado por parte del Procurador acerca del tema de consulta, donde manifiesta que: “El procedimiento reglado por el inciso final

del Art. 481 del C.O.O.T.A.D. y la respectiva Ordenanza tendrán como finalidad que el propietario del lote mal medido o sus sucesores, puedan justificar legalmente las diferencias de cabida, y solo de no hacerlo habría lugar a la determinación de excedentes por parte de la Municipalidad.”

Sobre la cita en la que se fundamenta el Procurador Síndico de la Municipalidad de Ambato, de las disposiciones del artículo 1 de la Ley de Tierras Baldías y Colonización, y del numeral 1 del Art. 38 de la Ley de Desarrollo Agrario, se especifica que las tierras rústicas sin dueño son propiedad del INDA (competencias que a partir del Decreto 373 Registro Oficial No. 206 de 3 de junio de 2010 fueron transferidas al Ministerio de Agricultura, a través de la Subsecretaria de Tierras y reforma agraria); mientras que, en el caso de excedentes “que constituyen propiedad municipal al tenor del primer inciso del artículo 481 del C.O.O.T.A.D., se determinan respecto de las superficies de terreno de las propiedades que excedan del área original que conste en el respectivo título inscrito”.

En el caso de excedentes, se hace énfasis a que estas áreas de terreno constituyen propiedad municipal dando cumplimiento a lo establecido en el Art. 481 C.O.O.T.A.D., con este pronunciamiento se puede analizar cómo se resquebraja el derecho de propiedad privada que tiene el legítimo propietario, pues el excedente no es independiente, es parte de la misma unidad, de la misma propiedad. Pero es este mismo fundamento, el que genera la creación del Art. 6 de la Ordenanza, para que se constituya propiedad municipal, el excedente debe ser considerado “bien mostrenco”.

Sobre la aplicación del inciso final del artículo 481 del C.O.O.T.A.D. que regula la determinación de excedentes, respecto de predios urbanos y rurales, el pronunciamiento contenido en oficio No. 08821 de 17 de julio de 2012: “En cuanto se refiere al procedimiento, la determinación de excedentes surge como consecuencia de un error en la medición de la superficie de un inmueble, urbano o rural, que resulte de una diferencia de superficie producto de una medición anterior, respecto de la medición que practique la municipalidad, con el fin de incluir el inmueble en el catastro o actualizar dicho registro, según se analizó en el pronunciamiento de este Organismo, contenido en oficio No. 04424 de 21 de octubre de 2011.

Sobre el procedimiento no existe divergencia es una serie de acciones para regularizar posibles errores de medición.

La aplicación del inciso final del Art. 481 del C.O.O.T.A.D., en todo caso, siempre está referida a diferencias respecto de las medidas que consten en el título de dominio. En este punto y basándose en lo anteriormente expuesto por el Procurador, se desestima el pedido de reconsideración del G.A.D.M.A. por improcedente.

Solo se aplican para los casos de diferencias respecto de las medidas que consten en el título de dominio, por eso se requiere del procedimiento de regularización, para verificar si los linderos, superficie y metraje son similares al título de dominio.

1.8.2.3. Del Dominio y la Posesión

PARALELO ENTRE DOMINIO Y POSESIÓN

Dominio	Posesión
Importa una relación jurídica, porque es un derecho que se tiene sobre una cosa.	Implica una relación material, ya que es un hecho
Está protegido por una acción especial: la acción reivindicatoria	Está amparada en las acciones posesorias.
Se adquiere solo por uno de los modos de adquirir el dominio	Se puede poseer por más de un título.
Recaen sobre una cosa determinada	
Son exclusivas	

Tabla No. 1.4: Paralelo entre Dominio y Posesión

Fuente: Javiera Albarrán Hola

Jácome (2010) hace un análisis crítico y minucioso a cerca de las diferencias entre Propiedad, Dominio y Posesión, en el mismo dice que:

La posesión es un poderío de hecho para ejercerlo a una cosa de manera total o parcial, ese poderío de hecho puede ser de dos formas; por ejemplo, en concepto de dueño, y derivada de un acto contractual como sería el arrendamiento, (en el primero se puede vislumbrar que se comporta como dueño de casa, en el segundo ejerce el poderío de la cosa pero no como dueño).

El dominio viene hacer la propiedad, es decir la disposición que puede tener de la cosa, se puede ser poseedor en concepto de dueño, pero no ser propietario, por ejemplo: contrato de compra venta de una casa firmado por dos personas para perfeccionarlo a ese contrato hay que inscribirlo, no se lo hace, pero la persona está en posesión de la casa, y todo el vecindario le conoce como dueño, pero aún no es el propietario, para serlo debe comprar la casa.

Entonces como claras diferencias se puede obtener que:

La Posesión es un derecho anterior a la propiedad, tiene todos los atributos excepto el derecho de disponer del bien, para defender la posesión el poseedor tiene acciones posesorias, y por ello es susceptible de obtenerse originalmente de los bienes inmuebles en ocupación.

En cambio el dominio o propiedad, es posterior a la posesión, comprende los siguientes atributos: usar, disfrutar y disponer, la

prueba de existencia de la propiedad se realiza mediante un título, para defender el derecho de propiedad se acoge a las acciones reivindicatorias y tercería excluyente de dominio, triunfa el derecho de propiedad de quien presenta mejor título. (p. 1)

Tomando en consideración lo señalado por el Art. 6 de la Ordenanza sobre la presunción de bien mostrenco, se puede concluir que más allá de que se detecte y determine la existencia del excedente, lo que se pone en juego es el dominio del bien inmueble, pues el legítimo propietario ya no puede usar, disfrutar y disponer de su bien, sólo puede hacerlo una vez que haya subsanado el error de medición mediante el procedimiento de regularización de excedentes.

En el Art. 8 Núm. 2 de la Ordenanza se establece que, es obligación del administrado (propietario) la presentación de información técnica de sustento, ya que en caso de no hacerlo, se bloqueará temporalmente todo movimiento catastral con respecto del inmueble, hasta que subsane la omisión, entonces en ese punto el administrado solo tiene a disposición la posesión del bien inmueble.

El propietario vuelve a recuperar el dominio y la posesión del predio urbano cuando se obliga como lo establece el artículo 12 de la Ordenanza, es decir, cancelando los títulos de crédito correspondientes, los cuales junto a la resolución de la autoridad administrativa competente, darán paso a la inscripción en el Registro Municipal de la Propiedad, por ello esta orientación es arbitraria con respecto del derecho de propiedad.

1.8.2.4. Derechos y Principios Constitucionales

Según Senplades (2013) “La nueva Constitución otorga derechos completos (incluyendo los sociales y económicos) a todos los ciudadanos, y además, obliga al Estado a priorizar el pago de la deuda social por encima de cualquier otra obligación. Ecuador, como país andino, construye los derechos humanos, económicos, sociales, culturales y ambientales, sobre un concepto y visión del mundo nacido en las antiguas sociedades de la región de los Andes sudamericanos: el Buen Vivir es el Sumak Kawsay” (...) Una de las principales herramientas del proceso político ecuatoriano ha sido la planificación. (p. 14)

El autor Benalcázar Guerrón (2005) dice que:

La Constitución de la República se refiere a la propiedad en varios lugares. En el artículo 23 numeral 23 se reconoce «El derecho a la propiedad, en los términos que señala la ley»; y por su parte, el artículo 30 manifiesta que «La propiedad, en cualquiera de sus formas y mientras cumpla su función social, constituye un derecho que el Estado reconocerá y garantizará para la organización de la economía». Se añade que «Deberá procurar el incremento y la redistribución del ingreso, y permitir el acceso de la población a los beneficios de la riqueza y el desarrollo». El artículo 30 debe concordarse con el artículo 242, el cual dispone que «La organización y el funcionamiento de la economía responderá a los principios de eficiencia, solidaridad, sustentabilidad y calidad, a fin de asegurar a los habitantes una existencia digna e iguales derechos y oportunidades para acceder al trabajo, a los bienes y servicios; y a la propiedad de los medios de producción». El artículo 23 se ubica en el Capítulo II del Título III, que trata "De los Derechos Civiles", mientras que el artículo 30 está incorporado al Capítulo IV, que trata "De los Derechos Económicos, Sociales y Culturales. (p. 1)

Este derecho de propiedad está en el campo del “derecho civil”, en donde establece camino para que el individuo alcance el “pleno desenvolvimiento moral y material de la persona”, siendo el derecho de propiedad un medio

para que el individuo pueda llegar a desenvolverse como persona. La propiedad como tal tiene vínculos armónicos con otros derechos fundamentales, como el de vida digna estipulado en el Artículo 23, Núm. 20 de la Constitución de la República del Ecuador, se podría decir que la propiedad es una expresión objetiva, que tiene una “función social” y desde el aspecto de la organización económica se la reconoce y garantiza.

Como parte de los postulados constitucionales la condición individual de la persona parte de que la misma pueda contar el derecho de aprovechar los beneficios que representa su libertad y fuerza de trabajo, así lo señala Benalcázar Guerrón, por lo que somete a los principios del artículo 242 de la Constitución.

La propiedad deja de ser el derecho subjetivo del individuo, y tiende a convertirse en la función social. Benalcázar Guerrón (2005) “La función social de la propiedad también implica un rol activo del Estado en la regulación de la misma, a más de que le faculta para definir los intereses sociales a los que se subordina” (p. 1).

En cuanto a los principios constitucionales el mismo autor trata de explicar que la organización y el funcionamiento de la economía responderán a los principios de “eficiencia, solidaridad, sustentabilidad y calidad”, a fin de asegurar a los habitantes una existencia digna e iguales derechos y oportunidades para acceder al trabajo, a los bienes y servicios; y a la propiedad de los medios de producción con criterios de protección del medio ambiente y del desarrollo sustentable

Para que estos derechos y principios constitucionales se puedan aplicar es necesario que sea orientado en un proceso de gestión eficiente y efectiva, es por ello que Senplades (2013) dice que:

El Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa (SNDPP) fue creado en la Constitución de 2008 (art. 279) y está integrado por el Consejo Nacional de Planificación, su secretaría técnica –Senplades–, los consejos sectoriales de política pública de la función ejecutiva, los consejos nacionales de igualdad, los consejos de planificación de los gobiernos autónomos descentralizados, los consejos ciudadanos sectoriales y otras instancias de participación (p. 14).

Se nombra a los G.A.D como unidades de gestión cuyo trabajo es que un territorio se mantenga bajo los principios de equidad, cohesión y ordenamiento territorial; situación que no se puede apreciar cuando el G.A.D.M.A. de forma arbitraria y confiscatoria propone una ordenanza que promueve un procedimiento de regularización de excedentes de áreas de terreno, que afecta el derecho de propiedad en su esencia. Esta afectación no cumple con los objetivos de construcción, igualdad, cohesión, inclusión, equidad social y territorial.

Otro aspecto importante, es que la Estrategia 1 denominada Democratización de los medios de producción, re-distribución de la riqueza y diversificación de las formas de propiedad y organización: propone la construcción de una sociedad más igualitaria, en donde se deje atrás la desigualdad en base a la concentración de los medios de producción, limitando la visión de la propiedad al hecho de reconocer solo a la “propiedad privada” de forma individualista” así como al desconocimiento de la función social y ambiental.

El actual modelo económico que propone la Constitución comprende la economía solidaria del mercado, en lo relativo al régimen de propiedad, al manejo del patrimonio, y a la definición de los recursos estratégicos del Estado.

Compartiendo el criterio del Blog de la Asamblea Nacional, la Constitución de la República debe: 1. Garantizar la intangibilidad, imprescriptibilidad e inembargabilidad del patrimonio público. 2. Garantizar la coexistencia de las distintas formas de propiedad (privada, pública, mixta, comunitaria, social, etc. 3. Definir constitucionalmente la existencia de la propiedad pública exclusiva de sectores estratégicos como el agua potable, las telecomunicaciones, la explotación de los recursos de la biodiversidad, el espectro electromagnético, la distribución y venta de energía, la actividad hidrocarburífera y minera, la defensa y la seguridad pública. Específicamente, el numeral 3 destaca la “existencia” de la propiedad pública, que en el caso de la Ordenanza del G.A.D.M.A. no se cumple, porque los excedentes no son del patrimonio estatal sino de la propiedad privada del legítimo propietario.

El actual reto del Gobierno Nacional comprende el desarrollo de las capacidades de los sectores seleccionados, permitiendo la inclusión de las ciudadanas y ciudadanos, en “una amplia diversidad de formas de propiedad (privada, pública, comunitaria, etc.), que propenderá a fortalecer una dinámica productiva que impulse procesos de desarrollo y otras formas de relación social que busque la recuperación de la equidad social y la vinculación no mercantil, asegurando el Buen Vivir para toda la sociedad.

Anteriormente mencionamos que la norma suprema constitucional garantiza el derecho a la propiedad privada de los habitantes de la República Ecuatoriana, y como lo establece en su artículo 323 se prohíbe toda forma de confiscación de los bienes inmuebles cuya titularidad es de una persona en concreto, cabe hacer una especial aclaración al decir que en nuestro país únicamente está permitida la expropiación como un medio legal de apropiación de las cosas por parte del Estado, es decir, aquella figura legal tiene como objeto la limitación del derecho de propiedad que tenemos las personas sobre un bien, aunque como es de obvio entendimiento únicamente esta se justificará al ser un bien que traerá beneficio a la comunidad, una buena motivación y un pago justo al propietario del inmueble. Según el plan Nacional del Buen Vivir (2013) define al Estado como un “Estado de derechos, es el desarrollo de las garantías jurisdiccionales, lo que implica que su ejercicio debe garantizarse a cualquier persona, grupo de personas, comunidad, pueblo o nacionalidad y otorga la competencia a cualquier juez ordinario para el conocimiento de dichas acciones” (p. 24).

En el mismo Plan del Buen Vivir, existe un apartado intitulado, Del Régimen de la Propiedad y del Manejo de los Recursos Estratégicos, y respecto del modelo económico de la Constitución existe un tema muy importante vinculado a la definición del Ecuador como una Economía Solidaria de mercado: el relativo al régimen de propiedad, al manejo del patrimonio público, y a la definición de los recursos estratégicos del Estado.

Sobre este particular la nueva Constitución consagra:

- Garantizar la intangibilidad, imprescriptibilidad e inembargabilidad del patrimonio público.
- Garantizar la coexistencia de las distintas formas de propiedad (privada, pública, mixta, comunitaria, social, etc.)
- Definir constitucionalmente la existencia de la propiedad pública exclusiva de sectores estratégicos como *el agua potable*, las telecomunicaciones, la explotación de los recursos de la biodiversidad, el espectro electromagnético, la distribución y venta de energía, la actividad hidrocarburífera y minera, la defensa y la seguridad pública. Entre otros.
- Establecer la regulación constitucional adecuada de los monopolios, especialmente aquellos que puedan ser considerados como naturales, a efectos de garantizar la adecuada producción de bienes y servicios y el control de los mismos por parte, tanto del Estado como de la ciudadanía. (p. 1)

CAPÍTULO II

METODOLOGÍA

2.1. Métodos aplicados

El método general aplicado a la investigación es el Inductivo, pues permite analizar una serie de hechos y acontecimientos de carácter particular para llegar a generalidades que sirven como referente en la investigación; en este caso, básicamente, este método permite establecer los problemas ocasionados en cada ciudadano que ha sido afectado en el área del inmueble de su propiedad, en la aplicación del proceso que dispone la Ordenanza de Regularización de Excedentes de Terreno del Cantón Ambato, para luego ser analizado en un contexto general que es el derecho a la propiedad.

Por otro lado, el método específico aplicado a la investigación es el Analítico-Sintético, ya que permite que una serie de informaciones y datos de investigación, ya sean documentales o de campo, se sinteticen en forma de redacción; la que es captada, analizada, procesada y descrita, utilizando juicios de valor y exposición, sin dejar de lado el análisis con un criterio personal. La presente investigación se inscribe en el paradigma cualitativo - cuantitativo, y dentro de este básicamente se pretende solucionar una

problemática puntual. La presente investigación trata de descubrir la hipótesis planteada, mediante el uso de algunas técnicas de investigación y análisis de casos eminentemente prácticos.

Las técnicas utilizadas son, la observación detallada del proceso de regularización de predios urbanos por errores de medición, que se generan en el Cantón Ambato; observando aspectos y documentos eminentemente técnicos que son los referentes del motivo central de la investigación.

Posteriormente se diseñó uno de los instrumentos de investigación que es la entrevista, misma que es aplicada, por una parte, a funcionarios municipales vinculados en el área, y por otra, a especialistas en el tema, información que es captada y analizada. (Apéndice No.1 y 2)

Así mismo, tomando como muestra el número de procesos mensuales que aproximadamente tiene el G.A.D.M.A. en cuanto a la regularización de excedentes, se realiza una encuesta para diagnosticar el impacto que este procedimiento tiene en la ciudadanía ambateña. (Apéndice No. 3)

Ramírez (2009), define a estos instrumentos de investigación afirmando lo siguiente:

La encuesta constituye un test escrito que el investigador formula a un grupo de personas para estudiar constructos como percepción, creencias, preferencias, actitudes, etc. La entrevista, por su parte, aunque con igual propósito, se realiza de forma oral generalmente de acuerdo a un guion preconcebido por el investigador. Ambas parten de la premisa de que si se desea conocer el pensamiento o el comportamiento de las personas, lo mejor es preguntarlo a ellos directamente (p. 49).

Se operativiza las técnicas anteriormente mencionadas con una serie de instrumentos de investigación que permiten captar la información, son utilizados cuestionarios de entrevista, cuestionarios para encuestas, diarios de campo, registros de observación y resoluciones administrativas. (Anexo No. 5)

2.2. Población y Muestra

En referencia a la “Población o universo de la investigación” Velázquez (2013) la explica como la totalidad de individuos o elementos que comparten determinadas características, claramente definidos para calcular estimaciones en la búsqueda de la información.

En este caso la población del presente estudio es de 110 usuarios o contribuyentes quienes han ingresado sus trámites en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipalidad de Ambato en el mes de enero del 2015, aproximadamente este es el número de procesos que recibe el Departamento de Planificación mensualmente, desde que se aprobó la ordenanza, aclarando que son aproximaciones ya que la entidad municipal no lleva un registro formal de estos procesos.

Según información del Departamento de Planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipio de Ambato, hasta el 31 de diciembre del 2014 se han resuelto alrededor de 1.000 trámites de regulación de excedentes y faltan aún por regularizar el área de aproximadamente 50.000 predios.

Bolaños (2012) dice que la muestra debe ser representativa de la población de la que se extrae, es decir que la muestra debe ser una parte importante del todo denominado universo o población. En este caso, al ser la población de 110 usuarios o contribuyentes, se ha aplicado una fórmula para calcular una muestra de poblaciones finitas; cuando el universo es finito, es decir contable se aplica la siguiente:

$$n = \frac{N}{E^2 (N-1)+1}$$

Leyenda:

n= Tamaño de la muestra

N= Tamaño de la población (110 personas)

E= Error máximo admisible. (5%).

Entonces esta fórmula aplicada a nuestro universo da el siguiente resultado:

n=	$\frac{110}{0.05^2 (110 -1) +1}$
n=	$\frac{110}{0.0025 (109)+1}$
n=	$\frac{110}{(0,2725)+1}$
n=	$\frac{110}{1.2725}$
n=	86

Tabla No. 2.1: Cálculo de Muestra.

Elaborado por: María Lorena Merizalde Avilés (2015)

Con el objetivo de recopilar no solamente el criterio de los sujetos encuestados, sino además conocer cómo se viene desarrollando el proceso de regularización de excedentes de área se aplicarán seis entrevistas a funcionarios del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipalidad de Ambato y seis entrevistas a especialistas en el tema. Finalmente considerando las características de los casos en los que se presenta el excedente de área, se tomará como referencia las 4 resoluciones emitidas por el G.A.D.M.A.

Se entrevista a Funcionarios Municipales que manejan el tema dentro de la entidad municipal, por lo que tienen conocimiento de causa en el tema planteado, gracias a su criterio se puede dar paso al análisis de resultados, los funcionarios son:

NOMBRE	CARGO
María Isabel Pazmiño	Ex Jefa del Departamento de Territorio y Vivienda
Álvaro Bombón	Departamento de Territorio y Vivienda
Robinson Loaiza	Concejal Urbano del Cantón Ambato
Carlos Rivera	Concejal Urbano del Cantón Ambato (Presidente de la Comisión de Planificación)
Fricson Moreira	Director del Dep. Avalúos y Catastros
Ruth Ortiz	Departamento de Plan de Desarrollo

Tabla No. 2.2: Lista de Funcionarios Municipales Entrevistados.
Elaborado por: María Lorena Merizalde Avilés (2015)

Se cuenta además con el criterio de seis especialistas en el tema, mismo que se detallan a continuación:

NOMBRE	CARGO
Ángel Políbio Chávez	Abogado, ex funcionario Municipal.
Agustín Sánchez	Abogado, ex funcionario Municipal.
Esteban Torres Cobo	Abogado, Asambleísta Alterno.
Fernando Mayorga	Abogado en libre ejercicio.
Luis Morales	Abogado, ex Asambleísta.
Cesar Arroba	Abogado, ex funcionario Municipal.

Tabla No. 2.3: Lista de Especialistas Entrevistados.
Elaborado por: María Lorena Merizalde Avilés (2015)

CAPÍTULO III

ANÁLISIS DE RESULTADOS

3.1. Análisis Del Aspecto Cualitativo

En esta etapa del Trabajo de Investigación se realiza el análisis interpretativo de las entrevistas aplicadas los Funcionarios Municipales que poseen relación directa con el tema motivo central de la investigación, así como también se considera las entrevistas realizadas a los Abogados especialistas en el tema, con lo cual se ha pretendido dilucidar posibles explicaciones, inconvenientes, estimaciones y justificantes de las diferentes posiciones y opiniones sobre la aceptación o refutación de la hipótesis planteada en esta investigación.

Del pliego de preguntas realizadas a este grupo de expertos, se ha obtenido un extenso y variado abanico de respuestas, así como una abundante información complementaria que permite desarrollar con mayor prolijidad el presente trabajo.

Considerando que la recolección de datos está contenida en varias grabaciones de voz, mismas que se han unido y adjuntado en un CD-ROM (Anexo No. 4), y por tratarse de una abundante información, está

obligatoriamente debe reducirse o simplificarse, para tonarla más abarcable, manejable y entendible.

3.1.1. Funcionarios Municipales

Al inicio se planteó entrevistar a seis Funcionarios Municipales, pero cabe aclarar que en la entrevista al Ing. Fricson Moreira, actual Director del Departamento de Avalúos y Catastros del G.A.D.M.A., no se realizó por excusa formal del funcionario.

Sobre el pliego de preguntas, los funcionarios municipales emiten su opinión y criterio:

En la primera interrogante que trata sobre **¿Cuál es el proceso que maneja actualmente el Municipio de Ambato para regularizar los excedentes en terrenos urbanos?**

Los cinco funcionarios municipales entrevistados coinciden en que el procedimiento administrativo se encuentra establecido y organizado en la Ordenanza de Reforma y Codificación que determina el régimen administrativo de regulación de excedentes o diferencias de terreno, en donde se puede visualizar todos los pasos que los ciudadanos ambateños deben seguir para dar cumplimiento con la Ordenanza antes mencionada.

En el caso de la Abg. María Isabel Pazmiño, encargada hasta esa fecha de los procesos de regulación de excedentes, detalla que el inicio del proceso empieza desde el momento en que el propietario de un bien inmueble presenta el formulario de solicitud, en el mismo especifica la situación actual

de la propiedad, linderos, dimensiones y metrajes tal como se desprende del título escriturario, así como el sometimiento al procedimiento de regularización de excedentes. Los peticionarios son generalmente los titulares o dueños del bien inmueble, apoderados u herederos.

Por el Departamento de Planificación, la Arquitecta Ruth Ortiz menciona que en el afán de regularizar los excedentes, prácticamente se obliga al propietario a ser quien solicite la regularización de su predio, cuyo resultado en la mayoría de casos, en donde es detectado el excedente, el propietario es obligado al pago correspondiente. Cabe resaltar que actualmente los ciudadanos que se encuentran realizando algún tipo de trámite con respecto de su bien inmueble generalmente confluyen en aplicar al procedimiento de regularización de excedentes.

En el Departamento de Territorio y Vivienda, el Abogado Álvaro Bombón, encargado de revisar la documentación que los ciudadanos presentan, ante lo cual señala que su labor está orientada a verificar la titularidad que tienen los comparecientes respecto del predio descrito, revisión sobre de que no pese gravamen alguno sobre el bien, encontrándose el propietario al día en lo corresponde a pagos municipales. En cuanto al proceso el Abg. Bombón menciona que uno de los problemas constantes es que los ciudadanos no presentan toda la información requerida, e incluso que en la Declaración Juramentada notariada no consta en la cláusula especial “que no se afecta a propiedades municipales o de terceros”, con el fin de salvaguardar al Municipio de cualquier tipo de información falsa que haya sido emitida por el solicitante. Señala que uno de los motivos principales para que el proceso

sea pausado, es que los solicitantes no presentan la documentación completa, o los documentos presentados se encuentran con errores.

La abogada Pazmiño, menciona que cumpliéndose los dos pasos antes señalados, el Departamento de Territorio y Vivienda, emite informe jurídico favorable, poniéndose en conocimiento al área técnica para que proceda con la inspección correspondiente en el bien inmueble; a lo cual la Arq. Ortiz del Departamento de Planificación afirma el lapso para que se cumpla con la inspección toma más de tres semanas; pues se realizan dos inspecciones con personal especializado.

Una vez cumplida la inspección, los documentos pasan al Departamento de Avalúos y Catastros, los cuales deben emitir un oficio basado en lo que señalen los informes técnico y jurídico, con el finalidad de rectificar la superficie del bien inmueble en el sistema, determinando así el valor del metro cuadrado, así como la tasa por concepto de servicios administrativos, y el monto a pagar por excedentes.

A continuación, los documentos pasan al Departamento de Planificación, sitio en el cual se emite la Resolución Administrativa (Anexo 1), la cual es enviada al Balcón de Servicios del Municipio, para que sea retirada por el propietaria/o o apoderada/o del bien inmueble una vez que se haya realizado el pago correspondiente. Pues es necesario el pago y la resolución administrativa para inscribir en el Registro de la Propiedad.

Los Concejales Robinson Loayza y Carlos Rivera, solo tienen conocimiento de los procesos en los cuales el excedente supera el 50% del metraje

establecido en el título de propiedad, por lo que cada trámite es debatido a nivel interno en el Consejo Cantonal, pero que requieren para su conocimiento que el Director del Departamento de Planificación emita un oficio en el que se exponga el caso, y que previo a eso, debe existir la inspección e informe jurídico correspondiente. Con estos documentos de respaldo, la Comisión de Planificación del Consejo Cantonal de Ambato, emite una Resolución Administrativa (Anexo 5) en donde el Presidente de la Comisión hace especial énfasis en que al excederse el 50% del metraje, es importante que se deba debatir al interno del Consejo, tal como lo dispone la Ordenanza Municipal.

En la segunda interrogante que trata sobre **¿Cuántos procesos de adjudicación, aproximadamente, enfrenta el Municipio de Ambato por haber aplicado la Ordenanza para la Regularización de Excedentes?**

En el caso del Departamento de Planificación, señalan que no tienen una estadística exacta del número de procesos que ingresan, lo mismo sucede con la información solicitada al Departamento de Avalúos y Catastros, pero en ambos Departamentos coinciden en que aproximadamente ingresan 110 solicitudes mensuales de regularización. Los Departamentos Municipales no cuentan con un sistema homologado de procesos y de diferenciación (solicitudes por excedentes y solicitudes por diferencias de terreno).

En cuanto al ingreso de oficios a la Comisión de Planificación del Consejo Cantonal, analizan 25 oficios al mes.

Es importante destacar, que el Abogado Álvaro Bombón afirma que desde que entró en vigencia la Ordenanza, se han solucionado aproximadamente 2000 predios y quedan 50000 predios por someterse al procedimiento de regularización.

En la tercera y cuarta interrogante que trata sobre **¿Se puede decir que para la adjudicación de excedentes por errores de medición, el proceso municipal existente es el adecuado?; y, ¿Qué piensa usted acerca del proceso de Regularización de Excedentes de Terreno, es beneficioso para el ente municipal?**

En la tercera interrogante, los entrevistados coinciden en que el actual proceso de regularización es el adecuado para la adjudicación de excedentes por errores de medición; para las funcionarias municipales abogada Pazmiño y Arquitecta Ortiz, el procedimiento es sencillo, pero lo que a veces suele suceder es que hay descoordinación interna en las diferentes dependencias municipales. En lo que corresponde a la actuación de los Concejales dentro del procedimiento consideran que es apegado a lo que señala la Ordenanza.

Los cinco entrevistados concuerdan que el proceso es beneficioso, pues consideran que existe una gestión responsable por parte del G.A.D.M.A. en lo que respecta al espacio territorial, la planificación y el impulso que se da para el desarrollo del Cantón.

En la quinta interrogante que trata sobre **¿Qué hace el Municipio de Ambato con los excedentes adjudicados y aproximadamente cuál es el porcentaje de ciudadanos que vuelve a comprarlo?**

Los cinco entrevistados concuerdan que lo recaudado por excedentes está orientado al presupuesto financiero del Municipio (construcción de áreas comunales y mantenimiento de los espacios públicos).

En cuanto al porcentaje de ciudadanos que son beneficiarios del excedente, no cuentan con estadística real, pero mencionan que es la mayoría de ciudadanos que se encuentran realizando trámites municipales (líneas de fábrica, traspaso de dominio, lotizaciones entre otro), los que deben someterse al procedimiento de regularización de excedentes.

3.1.2. Abogados Expertos en el Tema

Se considera seis especialistas en el área, de los cuales cinco han sido ex funcionarios municipales en anteriores administraciones.

En la primera interrogante: **¿Qué piensa usted acerca del proceso de Regularización de Excedentes de Terreno?**

El Abogado Agustín Sánchez y Doctor Ángel Políbio Chávez (ex funcionarios del G.A.D.M.A.), concuerdan que el derecho al reconocimiento de excedentes de áreas está más especificado en la reforma al C.O.O.T.A.D. en el artículo 481.1; por lo que la actual Ordenanza presenta vacíos legales de fondo y forma.

El Doctor César Arroba (ex funcionario municipal del G.A.D de Tisaleo) explica que en la actual Ordenanza que determina el Régimen Administrativo de Regulación de Excedentes o Diferencias de Áreas de Terreno en el Cantón Ambato, Provenientes de Errores de Medición, no contempla los avances del actual Art. 481.1 del C.O.O.T.A.D., en cuanto a que de determinarse excedentes el cálculo a pagar será en base al análisis socio económico de los ciudadanos.

Fernando Mayorga, Abogado en libre ejercicio, considera que como procedimiento es necesario, pero que no comparte el tecnicismo y la sistematización que implementa el G.A.D.M.A. para regularizar los excedentes, porque menciona que el Municipio no solo tiene más control en el uso de suelo, sino que existe menos incidencia de procesos judiciales con las terceras personas.

Para el Abogado Esteban Torres y Doctor Luis Morales, el procedimiento actual es una amenaza y atenta contra la propiedad privada. La Ordenanza debe reformarse, pues presenta falencias, especialmente en la ejecución del procedimiento operativo al interior de las Dependencias Municipales.

En la segunda interrogante: **¿Existen principios o derechos vulnerados por este proceso y cuáles son?**

Los seis entrevistados manifiestan que el procedimiento en sí establece rangos de tolerancia para el tema de excedentes, específicamente en lo que corresponde a desarrollar criterio cuando no se tiene claro el error técnico de medición, considerando que en décadas pasadas las mediciones no eran exactas; dando cabida a que el propietario al ser obligado, pueda sentir afectado sus derechos constitucionales y legales.

Los Abogados Sánchez y Mayorga, señalan que el procedimiento coloca en riesgo el derecho de propiedad privada, pues en el caso de que el excedente sobrepase el porcentaje de tolerancia que determina la Ordenanza, ese porcentaje pertenecería al Gobierno Autónomo Descentralizado de la Municipalidad de Ambato, por lo que se configuraría la acción confiscatoria del bien inmueble.

El Dr. César Arroba, expone que aparte del derecho a la propiedad privada, existen otros principios constitucionales afectados (mínima intervención, celeridad, economía y objetividad), incluso señala que en los otros cantones los procesos han sido menos burocráticos y más prácticos haciendo del procedimiento más sencillo, y evacuando con mayor rapidez las solicitudes.

Asimismo, el Dr. Luis Morales señala que son importantes los tiempos y la celeridad en los trámites. Comenta que cuando se encontraba en funciones como Procurador Síndico del Cantón Tisaleo, todos los cantones de la provincia se unieron creando una Ordenanza homogénea, para regularizar excedentes, cumpliendo lo dispuesto por la actual C.O.O.T.A.D., excepto el Cantón Ambato, pues se decidió a nivel interno de la administración municipal elaborar una Ordenanza propia de acuerdo a sus necesidades.

En la tercera interrogante: **¿Dentro de que marco legal pueden defenderse las personas que se sienten afectadas por este procedimiento administrativo y en que se fundamenta su defensa?**

Todos los especialistas comparten que los procedimientos administrativos y judiciales poseen su propia regulación.

El Doctor Ángel Políbio Chávez señala que existen dos vías legales: una en el ámbito administrativo y, otra por la vía jurisdiccional; en la opción administrativa se puede ejercer varios recursos que el C.O.O.T.A.D. establece (recurso de reposición ante el ente municipal, recurso de apelación ante el Alcalde; y recurso jurídico y extraordinario, similar al recurso de casación), que son criterios aceptados también por el Abogado Esteban Torres, el cual explica que la vía jurisdiccional (se presenta al Contencioso Administrativo).

Los otros cuatro entrevistados, comparten la idea de que en caso de que el propietario acepte plantear una acción de protección, debe perseguirse la inconstitucionalidad de la norma, aplicable a aquellos casos que no se proceda de acuerdo a la Ordenanza; y en aquellos casos en donde se ponga en riesgo el derecho constitucional a la propiedad.

En la cuarta interrogante: **¿Qué proceso, piensa usted que sería adecuado adoptar para el manejo de excedentes y que beneficio traería tanto para el ciudadano como para el G.A.D.M.A.?**

Los Especialistas tuvieron criterio unánime, al responder sobre el proceso más adecuado, señalando que está determinado en el C.O.O.T.A.D. y que es reglado a través de una Ordenanza, pero que es necesario realizar la actualización del Catastro de la Zona Urbana. Asimismo señalan que es urgente la reforma a la Ordenanza así como a un trabajo más coordinado dentro de las Dependencias Municipales.

En la quinta interrogante: **¿En Ambato existe malestar en la ciudadanía que se enfrenta a procesos de Regularización en sus terrenos?**

Los Especialistas Agustín Sánchez, Fernando Mayorga y Ángel Políbio Chávez coinciden que el mecanismo anterior era más práctico y sencillo, pues solo se requería de una declaración juramentada, pero consideran que una de las causas para que el procedimiento se vuelva más reglado, es que la ciudadanía aprovechaba de esa situación para apropiarse de áreas de terreno colindantes que no le pertenecían; el Dr. Mayorga puntualiza que esto desencadenó largos procesos judiciales.

Los Abogados César Arroba y Esteban Torres, aseguran que el malestar se genera por la demora del trámite, el desconocimiento de aplicación, el costo que genera regularizar y el tiempo que tiene el propietario para pagar la tasa (diez días), este último elemento es el más conflictivo, porque el propietario considera que cuando adquirió o heredó el bien, la propiedad estaba libre de impuestos.

3.2. Análisis Del Aspecto Cuantitativo

Posterior a aplicar los métodos descritos en la metodología, se procede a analizar los productos de la investigación, para ello se elabora los gráficos respectivos para tabular las encuestas planteadas y poder comprobar la hipótesis planteada en un inicio.

Las encuestas ayudan a dar respuesta al aspecto cuantitativo de la investigación, de estas se desprende la siguiente información general:

NÚMERO DE PREGUNTA	RESPUESTAS				TOTAL DE ENCUESTAS APLICADAS
	SI		NO		
	Nro.	Porcentaje	Nro.	Porcentaje	
Pregunta 1	32	37,21%	54	62,79%	86
Pregunta 2	25	29,07%	61	70,93%	86
Pregunta 3	25	29,07%	61	70,93%	86
Pregunta 4	86	100,00%	0	0,00%	86
Pregunta 5	22	25,58%	64	74,42%	86
Pregunta 6	33	3,49%	53	96,51%	86
Pregunta 7	17	3,49%	69	96,51%	86
Pregunta 8	56	86,05%	30	13,95%	86

Tabla No. 3.1: Tabla General de Resultados de Encuestas
Elaborado por: María Lorena Merizalde Avilés (2015)

La tabla general de resultados elaborada con anterioridad, permitirá realizar el respectivo el análisis e interpretación individual de cada una de las respuestas obtenidas de acuerdo con las preguntas formuladas según el cuestionario adjunto en el Apéndice No. 3, mismo que ha sido aplicadas a una muestra total de 86 ciudadanos del cantón Ambato, posterior se procede al análisis e interpretación de cada una de las preguntas planteadas, obteniendo los siguientes resultados que numéricamente y en gráficos estadísticos se detallan a continuación:

PREGUNTA 1:

¿Conoce o ha escuchado sobre el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (C.O.O.T.A.D.)?

OPCIONES				TOTAL DE ENCUESTAS APLICADAS	TOTAL PORCENTAJE DE MUESTRA
SI		NO			
Nro.	Porcentaje	Nro.	Porcentaje		
32	37%	54	63%	86	100%

Tabla No. 3.21: Tabla de Tabulación - Pregunta 1
Elaborado por: María Lorena Merizalde Avilés (2015)

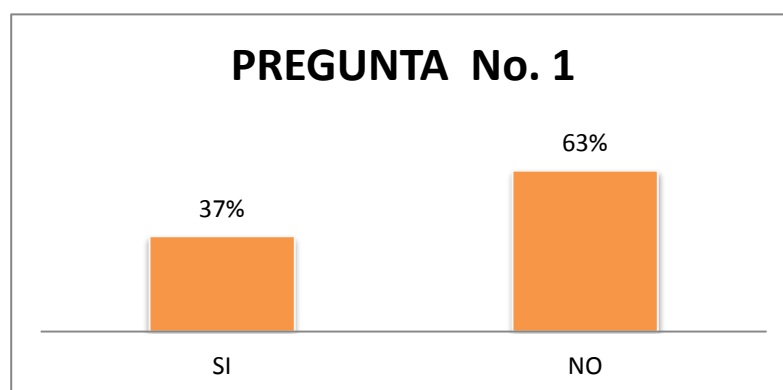


Gráfico No. 3.1: Gráfico de Porcentajes – Pregunta 1
Elaborado por: María Lorena Merizalde Avilés (2015)

- **Análisis:**

Conforme a lo que se indica en la Tabla No. 9 y Gráfico 5, de los ciudadanos encuestados el 37% reconoció tener conocimiento tanto del C.O.O.T.A.D. como de sus fines, mientras que el 63% de 86 encuestados señaló desconocer este.

PREGUNTA 2:

¿Usted conoce o ha escuchado sobre la Ordenanza de Regularización de Excedentes o Diferencias de Áreas de Terreno Provenientes de Errores de Medición emitida por el Municipio de Ambato?

OPCIONES				TOTAL DE ENCUESTAS APLICADAS	TOTAL PORCENTAJE DE MUESTRA
SI		NO			
Nro.	Porcentaje	Nro.	Porcentaje		
25	29%	61	71%	86	100%

Tabla No. 3.3: Tabla de Tabulación - Pregunta 2
Elaborado por: María Lorena Merizalde Avilés (2015)

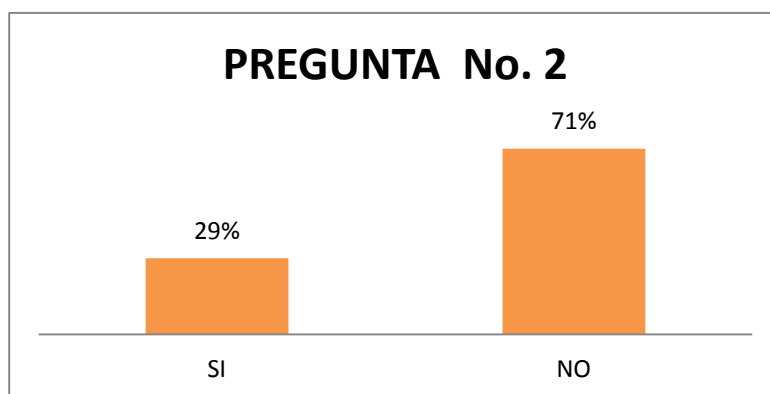


Gráfico No. 3.2: Gráfico de Porcentajes – Pregunta 2
Elaborado por: María Lorena Merizalde Avilés (2015)

- **Análisis:**

En la Tabla No. 10 y el Gráfico No. 6 se puede apreciar que al ser consultados respecto a tener conocimiento de la Ordenanza de Regularización de Excedentes o Diferencias de Áreas de Terreno Provenientes de Errores de Medición emitida por el Municipio de Ambato, únicamente el 29% de los encuestados respondió afirmativamente, y una

gran mayoría manifiesta no tener amplio conocimiento o no poseer en absoluto conocimiento de la Ordenanza Municipal.

PREGUNTA 3:

¿Usted conoce o ha escuchado sobre el proceso de regularización de Excedentes de área en el cantón Ambato?

OPCIONES				TOTAL DE ENCUESTAS APLICADAS	TOTAL PORCENTAJE DE MUESTRA
SI		NO			
Nro.	Porcentaje	Nro.	Porcentaje		
25	29%	61	71%	86	100%

Tabla No. 3.4: Tabla de Tabulación - Pregunta 3
Elaborado por: María Lorena Merizalde Avilés (2015)

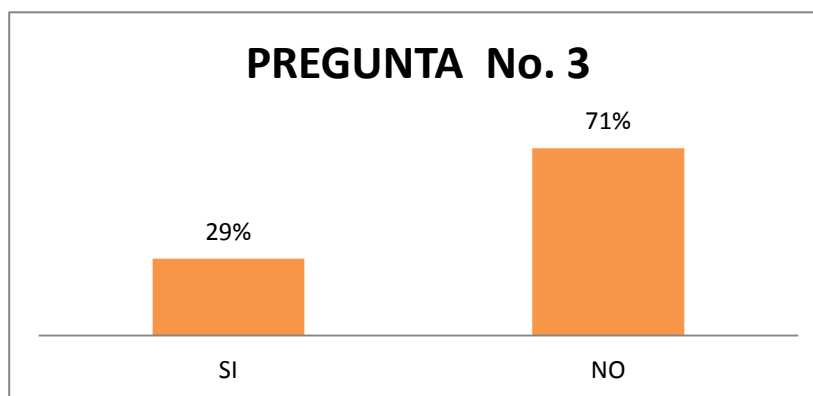


Gráfico No. 3.3: Gráfico de Porcentajes – Pregunta 3
Elaborado por: María Lorena Merizalde Avilés (2015)

- **Análisis:**

Como se puede evidenciar en la Tabla No. 11 y Gráfico No. 7, únicamente el 29% de 86 individuos encuestados manifestó tener conocimiento o por lo menos han escuchado sobre el proceso de regularización de excedentes de área al momento de realizar sus trámites en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipio de Ambato, mientras que la gran mayoría que

corresponden 61 personas que conforman el 71%, no saben que existen un procedimiento para regularizar los excedentes, siguen pensando que la determinación de linderos consolidados se lo hace mediante declaración juramentada.

PREGUNTA 4:

¿Posee usted bienes inmuebles en el cantón Ambato?

OPCIONES				TOTAL DE ENCUESTAS APLICADAS	TOTAL PORCENTAJE DE MUESTRA
SI		NO			
Nro.	Porcentaje	Nro.	Porcentaje		
86	100%	0	0%	86	100%

Tabla No. 3.5: Tabla de Tabulación - Pregunta 4
Elaborado por: María Lorena Merizalde Avilés (2015)

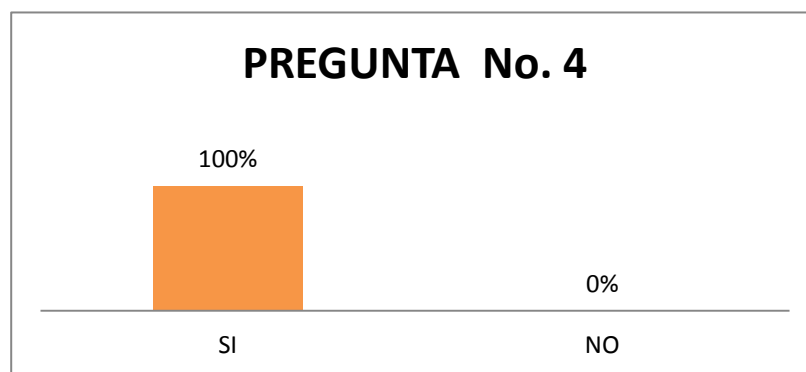


Gráfico No. 3.4: Gráfico de Porcentajes – Pregunta 4
Elaborado por: María Lorena Merizalde Avilés (2015)

- **Análisis:**

Para esta pregunta se ha tomado como población al número mensual de ciudadanos que han ingresado sus trámites de regularización de excedentes en el Gobierno Autónomo, por ende se todos son propietarios o herederos de bienes inmuebles en el cantón. Como refleja la Tabla No. 12 y el Gráfico No. 8 el 100% de 86 entrevistados poseen predios en el Cantón Ambato.

PREGUNTA 5:

¿Sabe usted que si su terreno tiene Excedente de metraje que no consta en su título de propiedad, este le pertenece al G.A.D Municipal de Ambato?

OPCIONES				TOTAL DE ENCUESTAS APLICADAS	TOTAL PORCENTAJE DE MUESTRA
SI		NO			
Nro.	Porcentaje	Nro.	Porcentaje		
22	26%	64	74%	86	100%

Tabla No. 3.6: Tabla de Tabulación - Pregunta 5
Elaborado por: María Lorena Merizalde Avilés (2015)

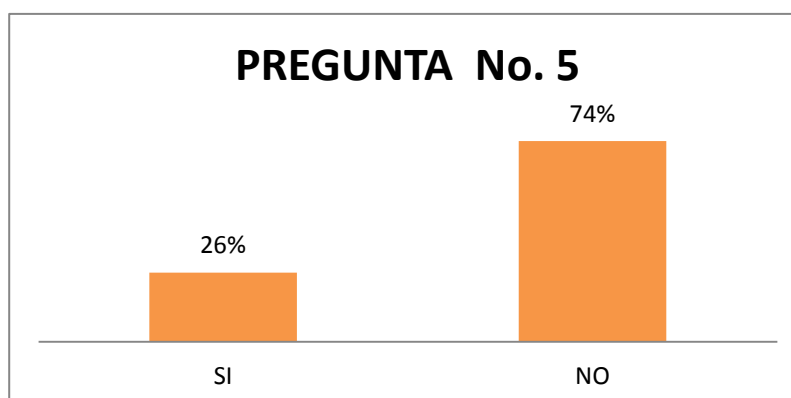


Gráfico No. 3.5: Gráfico de Porcentajes – Pregunta 5
Elaborado por: María Lorena Merizalde Avilés (2015)

- **Análisis:**

Conforme a lo que se indica en la Tabla No. 13 y Gráfico 9, de los ciudadanos encuestados el **26%** manifestó conoce que el excedente de metraje que tenga el predio urbano, no constate en su título de propiedad, le pertenece al G.A.D Municipal de Ambato, mientras que el 74% de los encuestados señaló desconocer este hecho.

PREGUNTA 6:

¿Está usted de acuerdo con el actual procedimiento que tiene el G.A.D.M.A. para Regularizar estos Excedentes de Área en los predios urbanos, mismo en el que usted debe pagar por ellos al ente Municipal?

OPCIONES				TOTAL DE ENCUESTAS APLICADAS	TOTAL PORCENTAJE DE MUESTRA
SI		NO			
Nro.	Porcentaje	Nro.	Porcentaje		
33	38%	53	62%	86	100%

Tabla No. 3.7: Tabla de Tabulación - Pregunta 6
Elaborado por: María Lorena Merizalde Avilés (2015)

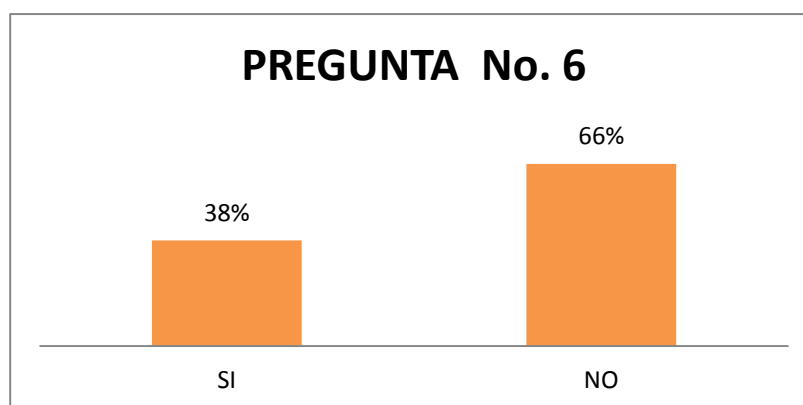


Gráfico No. 3.6: Gráfico de Porcentajes – Pregunta 6
Elaborado por: María Lorena Merizalde Avilés (2015)

- **Análisis:**

Según lo observado en la Tabla No. 14 y el Gráfico No. 10, únicamente el 38% de encuestados está de acuerdo con la modalidad en la que se viene desarrollando el proceso de regularización de excedentes de área y como se puede observar el porcentaje mayoritario que corresponde al 68% de

encuestados no se encuentra conforme con el actual proceso de regularización de excedentes de área.

PREGUNTA 7:

¿Considera usted que la adjudicación del excedente de área cómo bien municipal es justa?

OPCIONES				TOTAL DE ENCUESTAS APLICADAS	TOTAL PORCENTAJE DE MUESTRA
SI		NO			
Nro.	Porcentaje	Nro.	Porcentaje		
17	20%	69	80%	86	100%

Tabla No. 3.8: Tabla de Tabulación - Pregunta 7
Elaborado por: María Lorena Merizalde Avilés (2015)

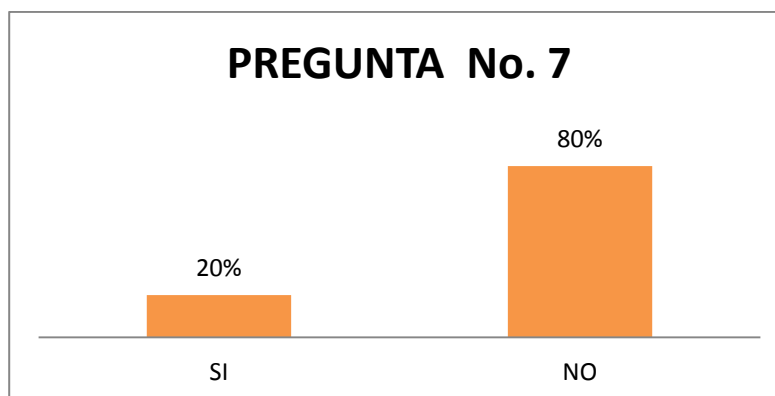


Gráfico No. 3.7: Gráfico de Porcentajes – Pregunta 7
Elaborado por: María Lorena Merizalde Avilés (2015)

- Análisis:**

De acuerdo a la tabla No. 15 así como en el Gráfico No. 11, el 20% de los encuestados respondió que la adjudicación que se hace a sí misma la municipalidad de aquellos excedentes o diferencias de área es justa y legal, mientras que cuadruplicando ese resultado con 69 respuestas negativas, mismas que conforman el 80% restante, no encuentra justa la apropiación para que sea considerada como parte del patrimonio municipal.

PREGUNTA 8:

¿Usted considera que el pagar por el excedente, constituye un doble pago por el mismo inmueble que ya es suyo?

OPCIONES				TOTAL DE ENCUESTAS APLICADAS	TOTAL PORCENTAJE DE MUESTRA
SI		NO			
Nro.	Porcentaje	Nro.	Porcentaje		
56	65%	30	35%	86	100%

Tabla No. 3.9: Tabla de Tabulación - Pregunta 8
Elaborado por: María Lorena Merizalde Avilés (2015)

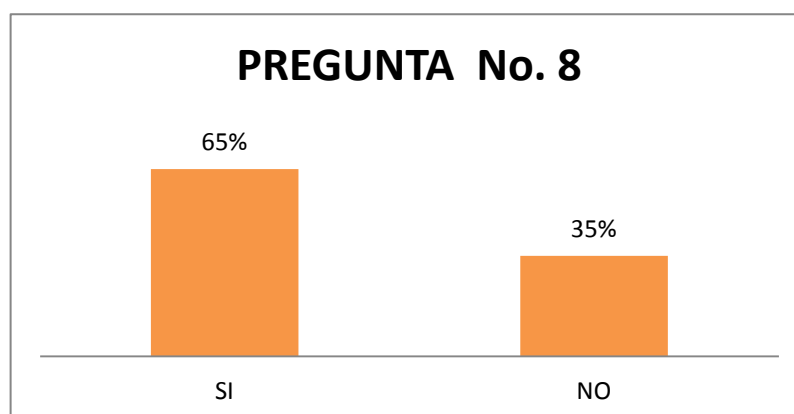


Gráfico No. 3.8: Gráfico de Porcentajes – Pregunta 8
Elaborado por: María Lorena Merizalde Avilés (2015)

- Análisis:**

Respecto a los datos de la tabla No. 16 y Gráfico No. 12, dan entender que un mayoritario **65%** de encuestados considera que la regularización de excedente si es un especie de doble compra de una misma propiedad ya que una vez adquirieron el predio y ahora al presentarse el excedente al

pagar un precio por él municipio en tanto que el **35%** no lo considera de esa manera.

3.3. Verificación de la Hipótesis

Una vez que los resultados de las encuestas han sido analizados e interpretados se debe precisar la Frecuencia Observada, que es aquella que se puede medir físicamente gracias a la tabulación de las encuestas; y la Frecuencia Esperada, la misma que según Herrera (2004) “Se calcula multiplicando los totales marginales dividido para el gran total” (p. 228). En el presente caso se multiplica 86, que es el total de individuos encuestados, por los totales marginales que son 89 y 83 y esto se divide para el gran total de 172.

Se han escogido dos de las preguntas planteadas en la guía de la encuesta, una en referencia a la variable independiente y otra de la dependiente, concretamente aquellas preguntas que incidan o se refieran directamente a la hipótesis planteada en la presente investigación.

De esta forma las dos preguntas seleccionadas fueron:

PREGUNTA 6.- ¿Está usted de acuerdo con el actual procedimiento que tiene el G.A.D.M.A. para Regularizar estos Excedentes de Área en los predios urbanos, mismo en el que usted debe pagar por ellos al ente Municipal? (Variable Independiente)

PREGUNTA 8.- ¿Usted considera que el pagar por el excedente, constituye un doble pago por el mismo inmueble que ya es suyo? (Variable Dependiente)

Con la ayuda del programa informático EXCEL se ingresaron los datos obtenidos de las encuestas, concretamente de las dos preguntas indicadas y se obtuvieron los datos de frecuencia observada y esperada, que a continuación se indican en las Tabla No. 9 y Tabla No. 10, respectivamente.

FRECUENCIAS OBSERVADAS			
NÚMERO DE PREGUNTA	RESPUESTAS		TOTAL
	SI	NO	
Pregunta 6	33	53	86
Pregunta 8	56	30	86
TOTALES MARGINALES	89	83	172

Tabla No. 3.10: Tabla De Frecuencias Observadas
Elaborado por: María Lorena Merizalde Avilés (2015)

FRECUENCIAS ESPERADAS			
NÚMERO DE PREGUNTA	RESPUESTAS		TOTAL
	SI	NO	
Pregunta 6	45	41	86
Pregunta 8	45	41	86
TOTAL			172

Tabla No. 3.11: Tabla De Frecuencias Esperadas
Elaborado por: María Lorena Merizalde Avilés (2015)

A continuación, en la siguiente tabla se procede a describir los porcentajes válidos y acumulados, mismo que son necesarios para aplicar la prueba del Chi Cuadrado:

Porcentajes Válidos y Acumulados				CHI CUADRADO
Observadas (O)	Esperadas (E)	O-E	(O-E) ²	(O-E) ² /E
33,00	44,50	-11,50	132,25	2,97
53,00	41,50	11,50	132,25	3,19
56,00	44,50	11,50	132,25	2,97
30,00	41,50	-11,50	132,25	3,19
		0,00		12,32

Tabla No. 3.12: Tabla De Porcentajes Validos y Acumulados
Elaborado por: María Lorena Merizalde Avilés (2015)

En su libro Tutoría de la Investigación Científica, Herrera (2004) dice que la prueba del Chi Cuadrado “Permite determinar si el conjunto de frecuencias observadas se ajustan a un conjunto de frecuencias esperadas” (p. 227). Es decir que el número de veces que se repite un dato es la frecuencia observada menos la frecuencia esperada al cuadrado dividido para la frecuencia esperada, como se indica en la siguiente fórmula:

$$X^2 = \sum \frac{(O - E)^2}{E}$$

El Chi calculado como se puede observar en el siguiente proyecto de investigación es equivalente al **12,32**.

En la estadística se consideran los grados de libertad así como los niveles de significación y confianza, a continuación se procede a calcular los grados de libertad con la siguiente formula:

$$gl = (c-1) (f-1)$$

$$gl = (2-1) (2-1)$$

$$gl = (1) (1)$$

$$gl = 1$$

Una vez que se hayan establecido los resultados del Chi Cuadrado y los Grados de Libertad, se procede a determinar el **ALFA** o niveles de significación y confianza, que generalmente tiene el valor de **0,05** ; basándose en estos valores y en la Tabla de Distribución de Chi Cuadrado podemos proceder a determinar la regla de decisión.

GI	0,001	0,005	0,01	0,025	0,05	0,10
1	10,827	7,879	6,635	5,024	3,841	2,706
2	13,815	10,597	9,210	7,378	5,991	4,605
3	16,266	12,838	11,345	9,348	7,815	6,251
4	18,466	14,860	13,277	11,143	9,488	7,779
5	20,515	16,750	15,086	12,832	11,070	9,236
6	22,457	18,548	16,812	14,449	12,592	10,645
7	24,321	20,278	18,475	16,013	14,067	12,017
8	26,124	21,955	20,090	17,535	15,507	13,362
9	27,877	23,589	21,666	19,023	16,919	14,684
10	29,588	25,188	23,209	20,483	18,307	15,987

Tabla No. 3.13: Tabla de Distribución del Chi Cuadrado
Elaborado por: María Lorena Merizalde Avilés (2015)

Previo a la verificación de la Hipótesis es necesario precisar que dentro de la Estadística existen varias clases de hipótesis.

Mortis (2011), explica que “La Hipótesis nula: H_0 , es la afirmación de uno o más valores exactos para parámetros poblacionales. La H_0 no siempre refleja las expectativas del investigador” (p.7). En tanto que la “Hipótesis alterna: H_1 , “establece la relación entre variables o la diferencia entre los tratamientos experimentales. La H_1 es la afirmación expresada en la

hipótesis de investigación” (p.7). Es decir que si luego de la interpretación de resultados la hipótesis es nula y por tanto rechazada no se comprueba la hipótesis planteada, pero en el caso de que se compruebe la hipótesis alterna se demuestra la relación que existe entre las variables así como la idea que propuso en primera instancia el investigador.

En el caso del presente trabajo, se han planteado las dos Hipótesis:

H₀: El procedimiento de regularización de excedentes de terreno en los predios urbanos del cantón Ambato NO vulnera el derecho a la propiedad privada.

H₁: El procedimiento de regularización de excedentes de terreno en los predios urbanos del cantón Ambato vulnera el derecho a la propiedad privada.

La regla de decisión que está basada en la Tabla de Distribución, dice que se acepta H₀ si el valor de X²c es menor a 3,841 con un alfa de 0.05 y 1 grado de libertad, o por el contrario se acepta Se acepta **H₁** si el resultado obtenido en el cálculo del Chi Cuadrado es mayor a lo establecido en la Tabla de Distribución.



Gráfico No. 3.9: Zona de Aceptación y Rechazo del Chi Cuadrado
Elaborado por: María Lorena Merizalde Avilés (2015)

Así entonces se acepta la Hipótesis alterna y con esto queda demostrada la relación entre las variables así como la percepción y el criterio de los ciudadanos encuestados, así como de los funcionarios del G.A.D.M.A. entrevistados, la adjudicación del excedente de área como bien municipal no es legal bajo ningún concepto y lo que es más, es un acto atentatorio contra la propiedad privada, ya que en virtud de los porcentajes obtenidos respecto al desacuerdo de los ambateños con el actual proceso de regularización, constituye una especie de doble compra de una misma propiedad, sumado al hecho de que al aumentar el área del predio aumentará también el impuesto al predio urbano a pagar , por lo que estarían de acuerdo con la eliminación del cobro por regularización de excedente de área, y únicamente conservar el cobro por concepto de servicios administrativos, ya que si bien se impone un pago del valor del precio de mercado esto no se está cumpliendo a cabalidad ya que el precio del valor de mercado sería el precio por cada metro cuadrado de excedente que es el mismo fijado para cada metro cuadrado del predio que consta en la escritura y lo que se viene en la práctica realizando es un cobro al que se aplica una tabla de descuentos de hasta el 95% conforme la Ordenanza.

CAPÍTULO IV

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

4.1. Conclusiones

Al contrastar la investigación realizada con los resultados obtenidos en las entrevistas, encuestas y análisis de casos prácticos, tomando en cuenta el objetivo general y los objetivos específicos del presente trabajo se puede concluir lo siguiente:

1. El análisis del actual procedimiento administrativo de regularización de excedentes de terreno en los predios urbanos en el cantón Ambato, mediante la Ordenanza emitida por el G.A.D.M.A. y consecuente vulneración del derecho a la propiedad privada, se ha generado porque el Gobierno Autónomo Descentralizado de la Municipalidad de Ambato, fundamentó la Ordenanza que determina el Régimen Administrativo de Regulación de Excedentes o Diferencias de Áreas de Terreno del Cantón Ambato de 23 de noviembre de 2012, en base al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, publicado en el Suplemento del Registro Oficial No 303 de 19 de Octubre del 2010, en el cual la Municipalidad cumplía con lo dispuesto en el Art. 54 literal c, y Art. 55. En lo que respecta al procedimiento administrativo de regulación, la Ordenanza actual no se ha reformado que existen nuevos parámetros señalados en la Ley Orgánica

Reformatoria al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, publicado en Suplemento de Registro Oficial No. 166 del 21 de Enero de 2014, en lo que respecta al Art. 480 y 481.1, mediante la cual se dejaría sin efecto el Art. 6 de la Ordenanza del G.A.D.M.A., evitando la vulneración del derecho de propiedad privada.

2. Al diagnosticar la situación de los predios urbanos del cantón Ambato que tengan excedentes de terreno no reflejados en la escritura pública de propiedad, se considera que es aplicable a todo ciudadano que esté realizando cualquier tipo de trámite municipal en el cual sea necesario establecer linderos, dimensiones y metrajés exactos, en base a ello el único competente para detectar y determinar la existencia de un excedente es el Órgano Municipal, el cual tiene un procedimiento para la regulación de excedentes o disminuciones de terreno, en esta situación la ciudadanía ha encontrado tres aspectos: Inexistente coordinación entre dependencias municipales, pocos funcionarios municipales especializados, y trámites burocráticos. En cuanto a la estadística de ingresos de solicitudes no existe un Sistema Formal de Ingresos, el área de Territorio y Vivienda del Departamento de Planificación solo maneja porcentajes generales, su Jefe mencionó que tienen aproximadamente 110 procesos mensuales de regularización de excedentes de área, con una efectividad de solución del 50%, este aproximado está basado en el número de resoluciones emitidas; pero señala que desde que entró en vigencia la Ordenanza, se han regularizado aproximadamente 1000 predios, y que faltan cerca de 50.000 por legalizar.

3. Al analizar la normativa nacional y local que regulariza los excedentes o diferencias de áreas de terreno, existen importantes connotaciones legales como: Constitución de la República del Ecuador de 2008; Código Civil actualizado a enero 2015, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 303 de 19 de Octubre del 2010, Ley Orgánica Reformatoria al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, publicado en Suplemento de Registro Oficial No. 166 de 21 de Enero de 2014, y, la Ordenanza que determina el Régimen Administrativo de Regulación de Excedentes o Diferencias de Áreas de Terreno del Cantón Ambato de 23 de noviembre de 2012; y por ello es necesario la reformatoria de este última normativa, pues actualmente tiene falencias de fondo y forma.

4. Determinar el procedimiento administrativo que regula los excedentes de terrenos en los predios urbanos del cantón Ambato en relación al derecho de propiedad de los ciudadanos. La Ordenanza que determina el Régimen Administrativo de Regulación de Excedentes o Diferencias de Áreas de Terreno del Cantón Ambato de 23 de noviembre de 2012; en el Art. 1 establece el régimen administrativo de regulación con el fin de ordenar el territorio y otorgar seguridad jurídica a los propietarios de bienes inmueble, situación que no es real porque en la misma Ordenanza, el Art. 6 que trata sobre la presunción de bien mostrenco, orienta a fundamentar un carácter confiscatorio que vulnera el derecho de propiedad. En el Artículo 9 establece que expedida la resolución administrativa se emitirá los respectivos títulos de crédito equivalente al 10 % S.B.U. por el valor del precio de la adjudicación,

en el Art 11 de la Ordenanza, señala: “*genera al beneficiario la obligación de pagar el precio de adjudicación*”; dándole una nueva denominación al propietario de beneficiario, cuando es el titular de la propiedad; y sometiendo a una cancelación obligatoria de los títulos de crédito, pues es necesario que estén pagados, para que junto a la resolución administrativa el propietario pueda inscribir en el Registro de la Propiedad, así como obligando al administrado (propietario) a que presente la copia certificada de la protocolización de la resolución administrativa para que se actualice el catastro. En este punto, el propietario está atado al procedimiento, al pago y a la inscripción, sin este proceso no podrá acceder a ningún trámite municipal, coartando así sus derechos constitucionales.

4.2. Recomendaciones

Basado en lo analizado y procesado en todo el trabajo de Investigación, tanto en el Marco Teórico como en el Análisis de Resultados así como también a la información captada en las entrevistas y encuestas donde se resalta la necesidad que los Organismos Estatales y Cantonales creen leyes u ordenamientos donde se consideren aspectos que beneficien no sólo a la administración pública sino que en ningún caso atenten a los derechos de los ciudadanos quienes en buena parte son quienes financian el gasto público, y, en concordancia con las conclusiones planteadas se sugiere las siguientes recomendaciones:

1. Reformar la Ordenanza que determina el Régimen Administrativo de Regulación de Excedentes o Diferencias de Áreas de Terreno del Cantón

Ambato, en base a la Ley Orgánica Reformatoria al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, publicado en Suplemento de Registro Oficial No. 166 de 21 de Enero de 2014, artículos 480 y 481.1.

2. Creación del Sistema de Registro de ciudadanos afectados en el que contemple solicitudes, informes, resoluciones de todos los trámites ingresados por procedimiento de regularización de excedentes o diferencias de terreno.

3. Propuesta de la ciudadanía para que sea considerado a nivel interno del Consejo Municipal la indebida aplicación del Art. 6 de la Ordenanza que determina el Régimen Administrativo de Regulación de Excedentes o Diferencias de Áreas de Terreno del Cantón Ambato, pues atenta contra el derecho de propiedad privada en base a un carácter confiscatorio y el Consejo Municipal emita la resolución respectiva.

4. Implementar un nuevo mecanismo para desburocratizar el proceso de regulación de excedentes o diferencias de terreno en el Cantón Ambato, facilitando el trámite al propietario, con la finalidad de que pueda el propietario acceder a los diferentes trámites municipales de forma sencilla, rápida y eficaz

5. Socializar el nuevo mecanismo de regulación de excedentes o diferencias de terreno mediante mesas de trabajo en las cuales participen

los ciudadanos ambateños, las autoridades municipales, y los especialistas en el área, para fomentar la concientización de cada parte al desarrollar procesos de regulación de excedentes o diferencias de terreno.

BIBLIOGRAFÍA

- Arias, T. (2008). *Ecuador un Estado Constitucional de Derechos*. (1a. ed.). Quito: Instituto de Investigación y Debate sobre la Gobernanza.
- Asambleablog. (02 de Agosto de 2007). *Derechos a la propiedad, vivienda y trabajo*. Recuperado el 14 de Marzo de 2015, de La Propiedad: <https://asambleablog.wordpress.com/2007/08/02/derechos-a-la-propiedad-vivienda-y-trabajo/>
- Benalcázar, G. C. (24 de Noviembre de 2005). *El Derecho de Propiedad en la Constitución Ecuatoriana*. Recuperado el 12 de Marzo de 2015, de Derecho Ecuador: <http://www.derechoecuador.com/articulos/detalle/archive/doctrinas/der-echoconstitucional/2005/11/24>
- Bolaños, E. (2012). *Estadística para el Desarrollo Tecnológico*. (1a. ed.). México D.F: Universidad Autónoma del Estado de Hidalgo
- Cabanellas, G. (1997). *Diccionario Jurídico Elemental*. (25a. ed.). Buenos Aires: Editorial Heliasta.
- Carretero Sanchez, S. (s.d. de s.m. de 1994). *La propiedad*. Recuperado el 12 de Marzo de 2015, de Bases Sociológicas del Concepto de la Sociedad Posindustrial: <file:///C:/Users/hp/Desktop/propiedad%20privada%20espa%C3%B1a.pdf>
- Chávez, P. (2010). *Cómo administrar un Municipio*. (1a. ed.). México D.F: Editorial Trillas.
- Código Orgánico De Organización Territorial Autonomía Y Descentralización*. Suplemento R. O. 303 del 19 de octubre del 2010.
- Constitución De La República Del Ecuador*. Gaceta Constituyente. Publicación Oficial de la Asamblea Nacional Constituyente.2008.

Convención Americana sobre Derechos Humanos suscrita en la Conferencia Interamericana sobre Derechos Humanos en San José de Costa Rica en el año 1969.

Declaración de los Derechos del Hombre y el Ciudadano de 1789.

Declaración Universal de los Derechos Humanos de 1948.

Definición de. (2008). *Confiscación*. Recuperado el 05 de Marzo de 2015, de Definición: <http://definicion.de/confiscacion/>

Diccionario de la Lengua Española. (s.d. de s.m. de 2001). *Excedente*. Recuperado el 10 de Marzo de 2015, de Definición: <http://www.rae.es/diccionario-de-la-lengua-espanola/sobre-la-22a-edicion-2001>

Economia48. (s.d. de s.m. de 2006). *Propiedad Privada*. Recuperado el 12 de Marzo de 2015, de Derecho: <http://www.economia48.com/spa/d/propiedad-privada/propiedad-privada.htm>

Escola, J. (1984). Compendio de Derecho Administrativo. (Vol. II). Buenos Aires: Ediciones De Palma.

Escrache, J. (1985). Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia. (Tomo II). Quito: Fondo de Cultura Ecuatoriana.

Gómez, S. (2008). *Normativa Constitucional ambiental comparada de varios países sudamericanos y tabla de comparación*. (1a. ed.). Quito: Letras Verdes.

González Barrantes, C. M. (s.d. de Septiembre de 2010). *Dominio Público versus propiedad privada*. Recuperado el 12 de Marzo de 2015, de Intereses en Juego: <http://ijj.ucr.ac.cr/sites/default/files/documentos/t10>

Guerra, J. C. (21 de Septiembre de 2007). *Los Modos de Propiedad en el socialismo del siglo XXI*. Recuperado el 13 de Marzo de 2015, de Rebelión: <http://www.rebellion.org/noticia.php?id=56551>

Gutiérrez, A. (2009) *Métodos de investigación y elaboración de la monografía*. (1a. ed.). Quito: Impresión Colegio Técnico Don Bosco.

Hernández, V. (2011). C.O.O.T.A.D.: Un paso en la construcción de la equidad. (1a. ed.). Quito: V&M Gráficas

Herrera, L. (2002). *Tutoría de la Investigación Científica*. (4a. ed.). Quito: Gráficas Corona Quito.

Jacome Gómez, B. (s.f. de s.m. de 2010). *Diferencia entre dominio y posesión*. Recuperado el 13 de Marzo de 2015, de Scribd: <http://es.scribd.com/doc/52961230/DIFERENCIA-ENTRE-DOMINIO-Y-POSESION#scribd>

Larrea, J. (2006). *Introducción al Derecho: Conceptos para interpretar y aplicar el Derecho*. (2a. ed.). Quito: Corporación de Estudios y Publicaciones.

Ley Orgánica Reformatoria al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. Primer Suplemento del R. O. 166 del 21 de enero del 2014.

Machicado, J. (29 de Mayo de 2014). *Ordenanzas y Resoluciones Municipales*. Recuperado el 06 de Marzo de 2015, de Apuntes Jurídicos : <http://jorgemachicado.blogspot.com/2012/02/orre.html>

Mortis, S. (2011). *Hipótesis y Objetivos de Investigación*. (1a. ed.). Sonora: Pearson.

Neira, J. (s.d. de s.m. de 2002). La Confiscación. Recuperado el 11 de Marzo de 2015 de La Revista Jurídica de la Universidad Santiago de Guayaquil: http://www.revistajuridicaonline.com/images/stories/revistas/2002/15/15_La_Confiscacion.pdf

Novoa Monreal, E. (s.d. de s.m. de s.a.). *Evolución de los Derechos de Propiedad ante los actuales textos constitucionales latinoamericanos*. Recuperado el 12 de Marzo de 2015, de Evolución del concepto: <http://biblio.juridicas.unam.mx/libros/2/847/5.pdf>

Ordenanza que determina el Régimen Administrativo de regularización de excedentes o diferencias de áreas de terreno en el cantón Ambato, provenientes de errores de medición (la cual fue derogada) y en su lugar la Reforma y Codificación de la Ordenanza que determina el Régimen Administrativo de Regularización de excedentes o diferencias de áreas de terreno en el cantón Ambato. R.O. 5 del 07 de mayo del 2013.

Ossorio, M. (1996). *Enciclopedia Jurídica Omeba*. (3a. ed.). Buenos Aires: Driskill S. A.

- Pannekoek, A. (s.d. de s.m. de 2005). *Propiedad Pública y Propiedad Común*. Recuperado el 13 de Marzo de 2015, de Círculo Internacional:
<https://www.marxists.org/espanol/pannekoek/1940s/1947.htm>
- Pazmiño, M. Regularización De Excedentes De Área En Predios Urbanos Y El Cálculo Del Impuesto Predial. Recuperado el 10 de Septiembre del 2014 del Repositorio Digital de la Universidad Técnica de Ambato.http://repo.uta.edu.ec/bitstream/handle/123456789/7356/TMT_R004-2014.pdf?sequence=1
- Petit, E. (1985). *Tratado Elemental de Derecho Romano*. Buenos Aires: Editorial Albatros.
- Santaella Quintero, H. (d.m. de s.m. de 2010). *El Régimen Constitucional de la Propiedad Privada y su garantía en Colombia*. Recuperado el 12 de Marzo de 2015, de Análisis Fundamentado en el estudio de la garantía de la propiedad privada en los ordenamientos constitucionales alemán y español: https://repositorio.uam.es/bitstream/handle/10486/5246/33749_santaella_quintero_hector.pdf?sequence=1
- SENPLADES. (s.d. de s.m. de 2013). *Plan Nacional del Buen Vivir 2013-2017*. Recuperado el 14 de Marzo de 2015, de Versión resumida en español:
documentos.senplades.gob.ec/Buen_Vivir_Resumen_español.pdf
- SENPLADES. (s.d. de Febrero de 2011). *C.O.O.T.A.D.* Recuperado el 05 de Marzo de 2015, de Dirección de Comunicación del Ministerio de Coordinación y Política2: www.planificacion.gob.ec
- SENPLADES-ESTRATEGIAS. (s.d. de s.m. de 2013). *Democratización de los medios de producción, re-distribución de la riqueza, diversificación de las formas de propiedad y organización*. Recuperado el 14 de Marzo de 2015, de Estrategia 1: <http://plan.senplades.gob.ec/estrategia1>
- Serra Rojas, A. (1961). *Derecho Administrativo*. (2da. Edi.). México D.F: Librería de Manuel Porrúa.
- Silva, Y. (2013). *Ordenanza de Excedentes de Tierra, es Confiscatoria*. (1a. ed.). Ambato: Universidad Técnica de Ambato.
- Varios Autores. (1990). *Diccionario Espasa*. (38a. ed.). Madrid: Editorial Espasa Calpe.

Velásquez, L. (2011). *Elaboración de Proyectos y Tesis de Posgrado Guía Metodológica*. (1a. ed.). Ambato: Universidad Técnica de Ambato - Centro de Estudios de Posgrado CEPOS.

GLOSARIO

Adjudicar: Declarar que una cosa corresponde a una persona, o conferírsela en satisfacción de algún derecho.

Bien Mostrenco: Se consideran como tales los bienes abandonados y que carecen de dueño conocido. En principio estos bienes podían ser adquiridos por cualquiera mediante su ocupación, no obstante, en el Derecho moderno y a partir del Código napoleónico se formula el principio de que “los bienes que no tienen dueño pertenecen al Estado”.

Catastro: Se usa para designar al censo o registro que tiene el Estado de los diferentes tipos de propiedades privadas y establecimientos existentes en su territorio. El principal objetivo del catastro es el conocimiento de tales espacios a fin de poder aplicar de manera adecuada y proporcional los correspondientes impuestos. El catastro puede servir además para el control y para la organización geográfica del espacio ya que permite conocer qué espacios están libres, cuáles están ocupados, cuáles deben ser renovados, etc.

Confiscar: La confiscación es la facultad del Estado para privar de las posesiones a una persona (física o jurídica) sin compensación alguna. Dichos bienes pasan a manos estatales.

Excedente: Que excede, que sale de la regla. Sobrante.

Faja: Zona de terreno más larga que ancha. Porciones de terreno que por sus reducidas dimensiones o por ser provenientes de rellenos no pueden soportar una construcción independiente de las de los inmuebles vecinos, ni sea conveniente, de acuerdo con las ordenanzas municipales, mantenerlas como espacios verdes comunitarios.

Lindero: La palabra linderos significa la línea que separa unas propiedades de otras. Es el límite o límites hasta los cuales superficialmente se extiende la finca o el dominio sobre la misma.

Lote: Aquel terreno en el cual, de acuerdo con las ordenanzas municipales o metropolitanas, sea posible levantar una construcción independiente de las ya existentes o por levantarse en los terrenos vecinos.

Margen de Error: Máxima diferencia, establecida a manera de porcentaje, que podría producirse entre dos parámetros.

Predio Urbano: Un predio urbano es aquel que se encuentra en un sitio poblado, mientras que un predio rústico está situado en las afueras y, por lo general, se destina a tareas rurales.

Predio: Un predio es una pertenencia inmueble de una cierta extensión superficial. Puede decirse, por lo tanto, que los predios son tierras o terrenos delimitados.

Propiedad Privada: Poder jurídico completo de una persona sobre una cosa, por lo tanto, no pertenece a la propiedad estatal o pública.

Propiedad: La propiedad es la facultad o el derecho de poseer algo. La noción se usa para nombrar a lo que resulta objeto de dominio dentro de los límites de la ley.

Resolución Administrativa: Orden que pronuncia el responsable de un servicio público. Se trata de una norma cuyo alcance está limitado al contexto del servicio en cuestión y cuyo cumplimiento es obligatorio.

APÉNDICES Y ANEXOS

Apéndice No. 1 – Entrevista aplicada a Funcionarios Municipales



PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL ECUADOR
SEDE AMBATO

INSTRUMENTO
VALIDADO POR:

Nombre de estudiante: María Lorena Merizalde Avilés

Tema del Trabajo de Investigación: “Regularización De Excedentes En Los Terrenos Urbanos Del Cantón Ambato Y El Derecho A La Propiedad Privada.”

✓ Entrevista aplicada a Funcionarios Municipales del G.A.D.M.A.

• PLIEGO DE PREGUNTAS:

1. ¿Cuál es el proceso que maneja actualmente el Municipio de Ambato para regularizar los excedentes en terrenos urbanos?

2. ¿Cuántos procesos de adjudicación, aproximadamente, enfrenta el Municipio de Ambato por haber aplicado la Ordenanza para la Regularización de Excedentes?
3. ¿Se puede decir que para la adjudicación de excedentes por errores de medición, el proceso municipal existente es el adecuado? Explicación.
4. ¿Qué piensa usted acerca del proceso de Regularización de Excedentes de Terreno, es beneficioso para el ente municipal?
5. ¿Qué hace el Municipio de Ambato con los excedentes adjudicados y aproximadamente cuál es el porcentaje de ciudadanos que vuelve a comprarlo?

**Apéndice No. 2 – Entrevista aplicada a Abogados
Especialistas en el Tema**



**PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL ECUADOR
SEDE AMBATO**

**INSTRUMENTO
VALIDADO POR:**

Nombre de estudiante: María Lorena Merizalde Avilés

Tema del Trabajo de Investigación: “Regularización De Excedentes En Los Terrenos Urbanos Del Cantón Ambato Y El Derecho A La Propiedad Privada.”

- ✓ Entrevista aplicada a Abogados especialistas en el tema de Regularización de Excedentes.

• PLIEGO DE PREGUNTAS:

1. ¿Qué piensa usted acerca del proceso de Regularización de Excedentes de Terreno?
2. ¿Existen principios o derechos vulnerados por este proceso y cuáles son? Explicación
3. ¿Dentro de que marco legal pueden defenderse las personas que se sienten afectadas por este procedimiento administrativo y en que se fundamenta su defensa?

4. ¿Qué proceso, piensa usted que sería adecuado adoptar para el manejo de excedentes y que beneficio traería tanto para el ciudadano como para el G.A.D.M.A.?

5. ¿En Ambato existe malestar en la ciudadanía que se enfrenta a procesos de Regularización en sus terrenos?

**Apéndice No. 3 – Encuesta Aplicada a Parte de la
Ciudadanía Ambateña**



**PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL ECUADOR
SEDE AMBATO**

**INSTRUMENTO
VALIDADO POR:**

Nombre de estudiante: María Lorena Merizalde Avilés

Tema del Trabajo de Investigación: “Regularización De Excedentes
En Los Terrenos Urbanos Del Cantón Ambato Y El Derecho A La
Propiedad Privada.”

- ✓ Encuesta aplicada a parte de la ciudadanía ambateña que posee predios en el cantón.

- **SEÑALE CON UNA X LA RESPUESTA QUE USTED CONSIDERE PERTINENTE.**

1. ¿Conoce o ha escuchado sobre el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (C.O.O.T.A.D.)?

Sí

No

2. ¿Usted conoce o ha escuchado sobre la Ordenanza de Regularización de Excedentes o Diferencias de Áreas de Terreno Provenientes de Errores de Medición emitida por el Municipio de Ambato?

Sí No

3. ¿Usted conoce o ha escuchado sobre el proceso de regularización de Excedentes de área en el cantón Ambato?

Sí No

4. ¿Posee usted bienes inmuebles en el cantón Ambato?

Sí No

5. ¿Sabe usted que si su terreno tiene Excedente de metraje que no consta en su título de propiedad, este le pertenece al G.A.D Municipal de Ambato?

Sí No

6. ¿Está usted de acuerdo con el actual procedimiento que tiene el G.A.D.M.A. para Regularizar estos Excedentes de Área en los predios urbanos, mismo en el que usted debe pagar por ellos al ente Municipal?

Sí No

7. ¿Considera usted que la adjudicación del excedente de área cómo bien municipal es justa?

Sí No

8. ¿Usted considera que el pagar por el excedente, constituye un doble pago por el mismo inmueble que ya es suyo?

Sí

No

Anexo No. 1 – Reforma a la Ordenanza que Determina el Régimen Administrativo de Regularización de Excedentes o Diferencias de Áreas de Terrenos en el Cantón Ambato

**SUPLEMENTO DEL
REGISTRO OFICIAL N° 5**

EL CONCEJO MUNICIPAL DE AMBATO

Considerando:

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 264, establece que en el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, los gobiernos municipales expedirán ordenanzas cantonales;

Que, las letras 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 del suelo y urbanístico, para lo cual determinaran las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal;

Que, el artículo 466 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización dispone que sea atribución exclusiva de los gobiernos municipales y metropolitanos el control sobre el uso y ocupación del suelo en el territorio del cantón;

Que, respecto del contenido del inciso final del artículo 481, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipalidad de Ambato formuló una consulta al Procurador General del Estado, la misma que fue respondida mediante oficio No. 08904 de 20

de julio del 2012, en el sentido de que la referida disposición no es de aplicación exclusiva a los bienes de propiedad municipal sino también a los bienes de propiedad particular en los que la municipalidad determine que, por un error de medición, existen diferencias de superficie de terreno respecto del área original que conste en el respectivo título, las que constituyen excedentes y por tanto propiedad municipal, para efectos de su enajenación;

Que, por las repercusiones que tal pronunciamiento podría tener respecto de los propietarios de predios en los que aparecieran tales diferencias de áreas, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipalidad de Ambato, en aplicación de lo dispuesto en el inciso tercero del artículo 13 de la Ley Orgánica de la Procuraduría General del Estado, planteó una reconsideración del pronunciamiento del Procurador, habiendo obtenido como respuesta su ratificación en el criterio expuesto en la absolución original a la consulta; no obstante, en su fundamentación, el Procurador señala que el procedimiento de determinación de excedentes debe necesariamente ser normado mediante ordenanza por las municipalidades, a fin de que esta regulación coadyuve para que estos procedimientos garanticen la seguridad jurídica que consagra el artículo 82 de la Constitución de la República;

Que, el número 3 del artículo 237 de la Constitución de la República y, en armonía con tal disposición, los artículos 3 y 13 de la Ley Orgánica de la Procuraduría General del Estado determinan que la absolución de consultas por parte de la Procuraduría tienen carácter obligatorio para la administración pública y vinculante para la entidad consultante, por lo que es preciso proveer las medidas que permitan el cumplimiento de tales disposiciones;

Que, el inciso quinto del artículo 481 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización regula la enajenación de los excedentes o diferencias provenientes de errores de medición, señalando que por excedentes o diferencias se entenderán todas aquellas superficies de terreno que excedan 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, excedentes o diferencias que se adjudicarán al propietario del lote que ha sido mal medido cobrándole el precio de mercado;

Que, es responsabilidad de la Municipalidad de Ambato, como parte de su gestión sobre el espacio territorial, planificar e impulsar el desarrollo físico del cantón y sus áreas urbana y rural; definir normas generales sobre la generación, uso y mantenimiento de la información gráfica del territorio; y, velar porque se mantenga actualizada la información de la superficie de los terrenos en cada uno de los bienes inmuebles existentes en las áreas urbana y rural del Cantón, en beneficio de los intereses institucionales y de la comunidad;

Que, es indispensable dar una solución a los propietarios de bienes inmuebles urbanos y rurales cuyas superficies que constan en escrituras difieren de la realidad física actual, por errores que arrastran desde la celebración de los instrumentos de transferencia de la propiedad o el inicio de los procesos de cotización, urbanización o conformación de las áreas de terreno con fines habitacionales;

Que, el 23 de noviembre del 2012, se promulgó la ORDENANZA QUE DETERMINA EL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS DE TERRENO EN EL CANTÓN AMBATO, PROVENIENTES DE ERRORES DE MEDICIÓN;

Que, en el curso de los días posteriores a su promulgación, no obstante la determinación de criterios de aplicación, se ha podido detectar que existen algunos inconvenientes para la aplicación de la referida ordenanza que solamente han podido advertirse en el trámite de casos concretos presentados en las distintas dependencias municipales;

Que, tales criterios de aplicación deben constar en acto legislativo del propio órgano del que emanó la norma;

Que, los excedentes o diferencias de áreas de terreno no devienen únicamente de error de medición, sino de la falta de precisión de los términos en los que convinieron las partes realizar las transferencias de dominio de bienes inmuebles;

Que, la precisión de los resultados de toda medición puede verse afectada por factores naturales, causados por variaciones meteorológicas; instrumentales, que obedecen a la imperfección de los instrumentos de medición; o, personales, derivados de las limitaciones de quien realiza la medición; y,

Que, es necesario adecuar las normas establecidas con las realidades que se presentan al momento de su aplicación, con el fin de atender en forma oportuna y adecuada los requerimientos de los administrados.

En ejercicio de la atribución que le confiere la letra a) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en concordancia con el artículo 322 del mismo cuerpo legal,

Expide:

La REFORMA Y CODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA QUE DETERMINA EL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS DE TERRENO EN EL CANTÓN AMBATO.

Artículo 1.- **Ámbito y exclusión.**- La presente Ordenanza tiene por objeto establecer el régimen administrativo de regularización de excedentes o diferencias de áreas de terreno en el cantón Ambato, con el fin de ordenar el territorio y otorgar seguridad jurídica a los propietarios de bienes inmuebles.

No se aplicará la presente Ordenanza:

- a) Cuando en el título de transferencia de dominio no conste la superficie del terreno, siempre que la misma no se desprenda de los antecedentes de la historia de dominio, de conformidad con el certificado otorgado por el Registro Municipal de la Propiedad;
- b) Cuando el error o defecto pueda ser corregido por las partes contractuales mediante una aclaratoria o rectificatoria de la escritura pública, según corresponda, siempre que la corrección se justifique en los antecedentes de la historia de dominio del inmueble;
- c) Cuando el error o defecto pueda ser corregido por el juez competente, mediante sentencia en la que determine la cabida real del predio, justificando de esta manera la superficie real;
- d) Cuando la diferencia de área se encuentre dentro de los márgenes de tolerancia admisibles en los términos de la presente Ordenanza, o fueren resultado de un error de medición, dentro de los márgenes de error determinados en el artículo siguiente; o,

e) Cuando las diferencias de área sean susceptibles de justificación por afectaciones viales o ensanchamiento de vías, verificadas por parte de los técnicos correspondientes.

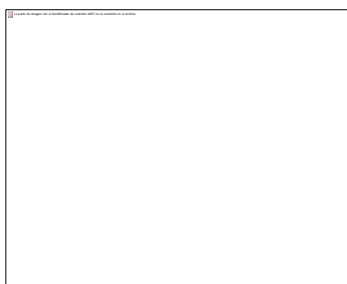
Artículo 2.- Excedentes o disminuciones.- Para efectos de la presente Ordenanza, se entiende por excedentes o disminuciones, aquellas superficies de terreno que excedan o disminuyan del área original que conste en el respectivo título y que se determinen al efectuar una medición por parte de la municipalidad in situ, a través del departamento competente por cualquier causa, 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 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 dominio con el área que conste en el catastro, se presumirá que se trata de excedente o disminución cuya regularización debe sujetarse a la presente Ordenanza, siempre que tal excedente o diferencia supere los márgenes de tolerancia que se expresan a continuación:

a) Para predios urbanos o urbanizables, se considerará un margen de tolerancia de hasta el diez por ciento (10%); y,

b) Para predios rurales, se considerará un margen de tolerancia de hasta el veinte por ciento (20%).

Artículo 3.- Errores de medición.- Así mismo, se presumirá la existencia de excedente o disminución, si realizada la medición por parte de la Municipalidad, se presentaren diferencias con las dimensiones que constan en las escrituras, siempre que se superen los márgenes de error que se señalan a continuación:



Artículo 4.- Detección administrativa de presuntos excedentes y disminuciones.- La detección de presuntos excedentes y disminuciones, procederá en los siguientes casos:

- a) En el proceso de liquidación de tributos municipales que se generan en la transferencia de dominio de bienes inmuebles; o,
- b) En cualquier otro procedimiento administrativo iniciado por parte del administrado, que involucre el acceso del órgano, organismo o dependencia municipal.

En ambos casos, el órgano que hubiere detectado la diferencia en más o en menos, aplicando el margen de tolerancia, definirá si existe un excedente o disminución a regularizar.

Aún en el caso de que el administrado considere que no se trata de excedente o disminución, el órgano que hubiere detectado este excedente o disminución, mantendrá el área que consta en el título actual de dominio.

La presunción de excedente o disminución, puede ser desvirtuada a través de una inspección solicitada por el administrado y practicada por la autoridad administrativa competente; de no ser aceptada la impugnación, el administrado se sujetará al proceso de regularización constante en la presente Ordenanza.

En caso de que se haya determinado el excedente o disminución, el órgano que lo hubiere hecho notificará al administrado con la obligación de iniciar el trámite de regularización, tomando en cuenta que de hacerlo por iniciativa propia se aplicarán descuentos a su favor como adjudicatario del excedente y de no hacerlo, la escritura pública que contenga el excedente o disminución no será inscrita.

Artículo 5.- 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.

Artículo 6.- Presunción de bien mostrenco.- A partir de la fecha en que el órgano municipal detecte y determine la existencia del excedente, a la superficie de terreno que comprenda dicho excedente se le aplicará la presunción legal de bien mostrenco, para efectos de su adjudicación vía resolución de la autoridad administrativa competente.

Artículo 7.- Autoridad administrativa competente.- La Dirección de Planificación, a través de la Jefatura de Territorio y Vivienda, es la autoridad administrativa competente para el proceso de regularización de excedentes o disminuciones provenientes de errores de medición.

Artículo 8.- Procedimiento.- Determinado el excedente vía resolución administrativa, emitida por la autoridad administrativa competente o la máxima autoridad si hubiere sido objeto de apelación, se seguirá el siguiente procedimiento:

1. Iniciativa.- La iniciativa para la regularización de excedentes o disminuciones podrá provenir directamente del administrado o de oficio, a través de la autoridad administrativa competente. En caso de que la iniciativa provenga del administrado, el trámite iniciará con la presentación ante la Dirección de Planificación del formulario de solicitud que deberá contener la declaración jurada de no afectación de propiedad municipal ni de terceros con ocasión de la regularización que se solicita, acompañada de los requisitos documentales establecidos en dicho formulario, específicamente aquellos que acrediten lo siguiente:

- a) La identificación y representación del solicitante;
- b) La propiedad del inmueble de que se trate;
- c) Encontrarse al día en el cumplimiento de obligaciones con la Municipalidad;
- d) Levantamiento planimétrico georeferenciado del terreno; en coordenadas UTM y formato digital AutoCAD;
- e) Certificado de gravámenes emitido por el Registro Municipal de la Propiedad; y,
- f) Linderos actuales de la propiedad.

2. Notificación.- Cuando a juicio de la Municipalidad se requiera proceder a la regularización de excedentes o disminuciones, la iniciativa de la regularización le corresponde a la Dirección de Catastros y Avalúos, que deberá notificar previamente al administrado para que sea éste quien inicie el proceso. En caso de negativa expresa o de ausencia de respuesta en el término de quince días, se notificará con el inicio del expediente de oficio, para lo cual se requerirá al administrado la presentación de la información técnica de sustento, advirtiéndole que en caso de no hacerlo, se bloqueara temporalmente todo movimiento catastral

requerido en relación al inmueble, hasta cuando el administrado subsane la omisión.

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

3. Informe Previo.- Previamente a la resolución, el Departamento de Planificación a través de la Sección de Territorio y Vivienda, emitirá el informe previo, determinando lo siguiente:

- a) La superficie del excedente o disminución;
- b) El valor del metro cuadrado de terreno al precio de mercado determinado por el Departamento de Catastros y Avalúos; y,
- c) El valor del precio de adjudicación del excedente, de conformidad con lo previsto en esta Ordenanza. Para el caso de disminuciones, en el informe constará solamente el requisito establecido en la letra a), del presente artículo.

Artículo 9.- Resolución de la autoridad administrativa competente.- La autoridad administrativa competente procederá de conformidad con el procedimiento determinado, en base a los méritos del expediente, de la siguiente manera:

1. Para efectos de la regularización de excedentes o disminuciones, la autoridad administrativa competente, emitirá la correspondiente resolución, mediante la cual dispondrá la adjudicación de los excedentes; o, declarará la existencia de las disminuciones; en ambos casos, la resolución emitida por la autoridad administrativa competente constituirá justo título para la modificación de la historia de dominio del predio en el Registro Municipal de la Propiedad.

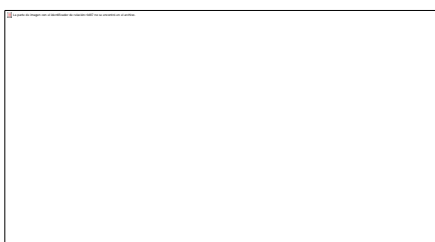
2. Expedida la resolución, se emitirán los títulos de crédito correspondientes por el valor de la tasa por servicios y trámites administrativos, que en este caso será equivalente al 10% del salario básico unificado del trabajador privado en general; así como en el caso en que corresponda, por el valor del precio de la adjudicación, de conformidad con lo establecido en el artículo siguiente.

Presentada la documentación completa en el Departamento de Planificación, la resolución deberá emitirse en un plazo no mayor a 60 días.

Artículo 10.- Reposición y apelación.- Sin perjuicio de la posibilidad de plantear un recurso de reposición ante la Dirección de Planificación, el administrado que se encontrare inconforme con la resolución de la autoridad administrativa competente, podrá apelar de la resolución a través de dicha dirección, para ante el Alcalde, cuya resolución causará estado en el ámbito administrativo.

Artículo 11.- Precio de la adjudicación.- La resolución por la que la autoridad administrativa competente adjudica un excedente, genera al beneficiario la obligación de pagar el precio de adjudicación de conformidad con las siguientes reglas:

a) Cuando el proceso de regularización sea de iniciativa del administrado, al valor del precio de adjudicación del excedente constante en el informe preceptivo, se aplicará la siguiente tabla de descuentos:



b) Cuando el proceso de regularización sea de oficio, no habrá lugar a descuentos.

Los valores provenientes de los procesos de adjudicación a los que se refieren esta Ordenanza, deberán contabilizarse para destinarlos a una partida presupuestaria de adquisición de terrenos, a fin de constituir un banco de tierras para la inversión en viviendas de interés social.

Artículo 12.- De la inscripción.- Cancelados los títulos de crédito correspondientes, estos se protocolizarán junto con la resolución de la autoridad administrativa competente, para su inscripción en el Registro Municipal de la Propiedad.

El administrado, con la razón de inscripción en el Registro Municipal de la Propiedad, entregará copia certificada de la protocolización a la autoridad administrativa competente, la que informará a la Dirección de Catastros y Avalúos, a efectos de la actualización catastral correspondiente.

Artículo 13.- Prohibición de inscripción.- En ningún caso el Registrador Municipal de la Propiedad, inscribirá escrituras públicas que modifiquen el área del último título de dominio, sin que se demuestre por parte del administrado que el proceso de

regularización por excedente o disminución ha concluido, a no ser que se trate de los casos de exclusión establecidos en la presente Ordenanza.

Artículo 14.- Informe al Concejo Municipal.- Cuando se trate de excedentes o disminuciones que superen el cincuenta por ciento de la superficie original constante en el respectivo título de dominio en suelo urbano, o el ciento por ciento de la superficie original que conste en el respectivo título de dominio en suelo rural, la autoridad administrativa competente, informará al Concejo Municipal sobre el requerimiento realizado, sin perjuicio de proceder con el trámite administrativo correspondiente.

DISPOSICIONES GENERALES

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

Segunda.- Si como resultado de la revisión de la Reforma y Codificación de la Ordenanza General del Plan de Ordenamiento Territorial de Ambato, se establecieren márgenes de tolerancia distintos a los fijados en esta Ordenanza, los mismos se ajustarán a los que fueren establecidos en el plan referido.

Tercera.- Cuando se hubiere detectado diferencias o excedentes inferiores a los márgenes de tolerancia o de error establecidos en la presente Ordenanza, el servidor que hubiere detectado su existencia, de oficio, lo comunicará a la Dirección de Catastros y Avalúos con el fin de que se proceda sin más formalidad a la rectificación respectiva en el catastro. Una vez practicada la corrección catastral se notificará del particular al Registrador Municipal de la Propiedad, para la modificación de la historia de dominio del predio para todos los efectos legales consiguientes.

Cuarta.- Las disposiciones de la presente Ordenanza en lo que fuere pertinente, se aplicarán también a los casos de fraccionamientos, urbanizaciones, lotizaciones, reestructuración parcelaria, urbanización e integración de parcelas.

Quinta.- Cuando existan diferencias o excedentes de área en los casos de fraccionamientos aprobados por la Municipalidad, se deberá solicitar su

reestructuración en caso de ser factible, para lo cual la Jefatura de Territorio y Vivienda realizará un informe, de no ser posible dicha reestructuración, se procederá a su regularización individual a solicitud del interesado.

Sexta.- 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 el contrario deberá acogerse al artículo 135 de la Reforma y Codificación a la Ordenanza General del Plan de Ordenamiento Territorial de Ambato, con el fin de legalizar el fraccionamiento o la venta.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA

Encárguese a la Dirección de Planificación a través de la Sección de Territorio y Vivienda, la implementación, elaboración de formularios y dispositivos informáticos para la correcta aplicación de la presente Ordenanza.

DEROGATORIAS

Derógase la Ordenanza que Determina el Régimen Administrativo de Regularización de Excedentes o Diferencias de Áreas de Terreno en el Cantón Ambato, Provenientes de Errores de Medición, publicada en el Registro Oficial N° 850 del 13 diciembre de 2012; así como el inciso segundo del literal a) y el inciso segundo del literal b) del artículo 143 de la Reforma y Codificación de la Ordenanza General del Plan de Ordenamiento Territorial de Ambato.

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su promulgación, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial. Dado en Ambato, a los siete días del mes de mayo de dos mil trece.

f.) Dr. Nelson Guamaquispe Punina, Alcalde (e) de Ambato

f.) Lic. Ciro Gómez Vargas, Secretario del Concejo Municipal.

CERTIFICO.- Que la REFORMA Y CODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA QUE DETERMINA EL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS DE TERRENO EN EL CANTÓN AMBATO, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal de Ambato, en sesión ordinaria de los días martes 22 de enero, 19 de marzo, 23, 30 de abril y 7 de mayo

de 2013, habiéndose aprobado su redacción definitiva en la última de las sesiones indicadas.

f.) Lic. Ciro Gómez Vargas, Secretario del Concejo Municipal.

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE AMBATO

Ambato, 9 de mayo de 2013. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, pásese el original y las copias de la REFORMA Y CODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA QUE DETERMINA EL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS DE TERRENO EN EL CANTÓN AMBATO, al señor Alcalde para su sanción y promulgación.

f.) Lic. Ciro Gómez Vargas, Secretario del Concejo Municipal.

ALCALDÍA DEL CANTÓN AMBATO Ambato, 10 de mayo de 2013.

De conformidad con lo que establece el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, ejecútense y publíquese.

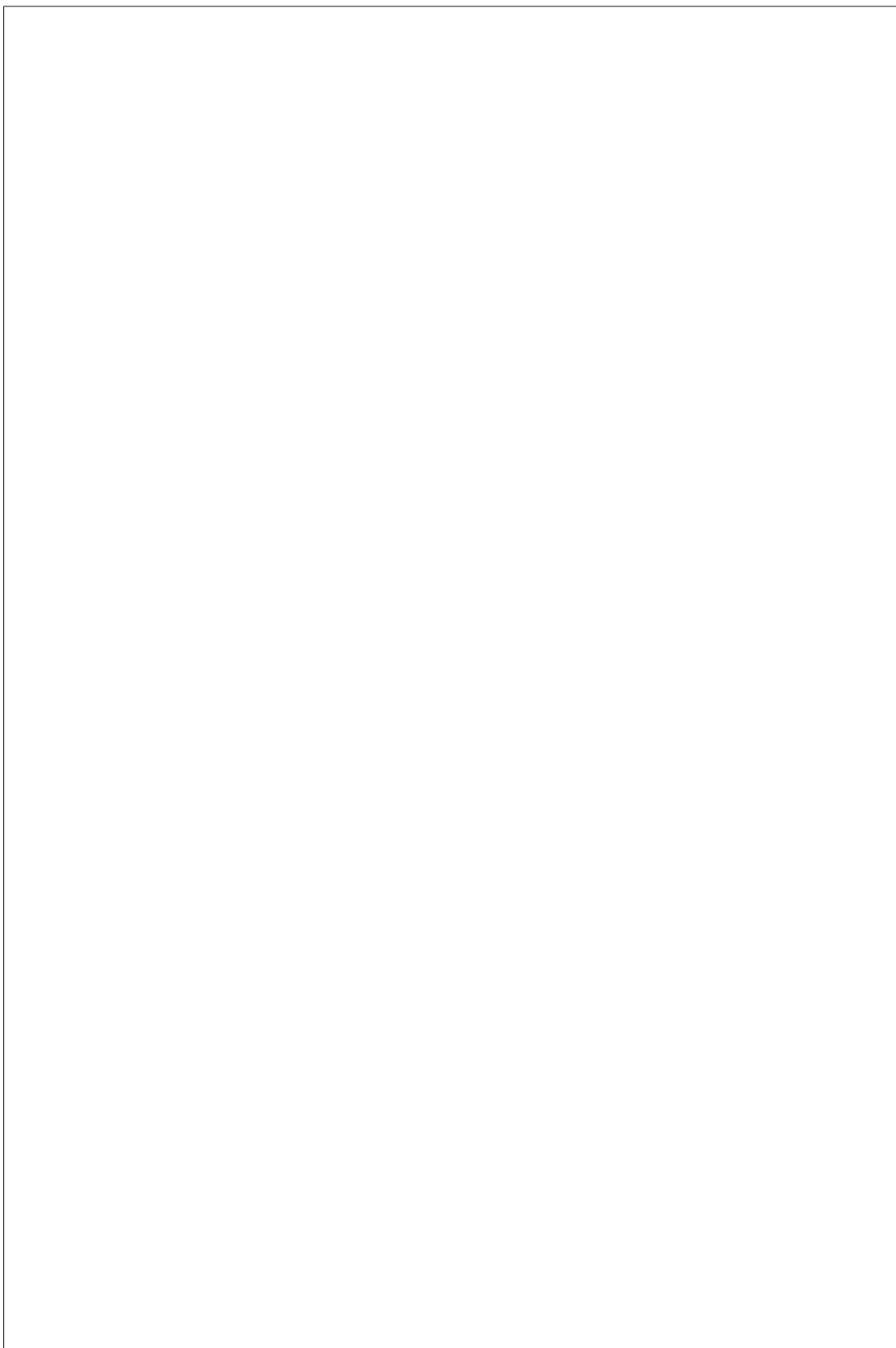
f.) Dr. Nelson Guamanquispe Punina, Alcalde (e) de Ambato. Proveyó y firmó el decreto que antecede el señor doctor Nelson Guamanquispe Punina, Alcalde (e) de Ambato, el diez de mayo de dos mil trece.- CERTIFICO:

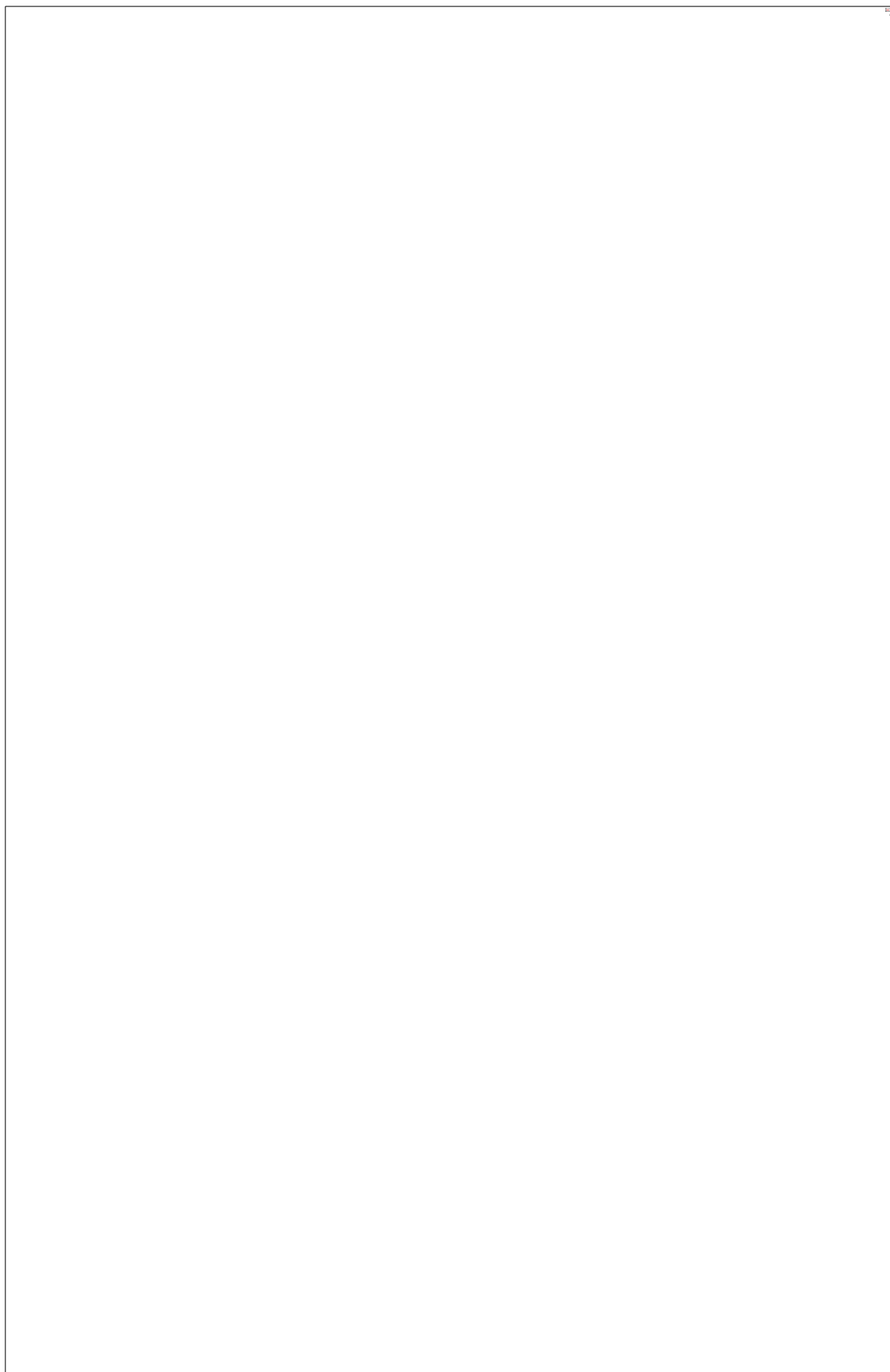
f.) Lic. Ciro Gómez Vargas, Secretario del Concejo Municipal.

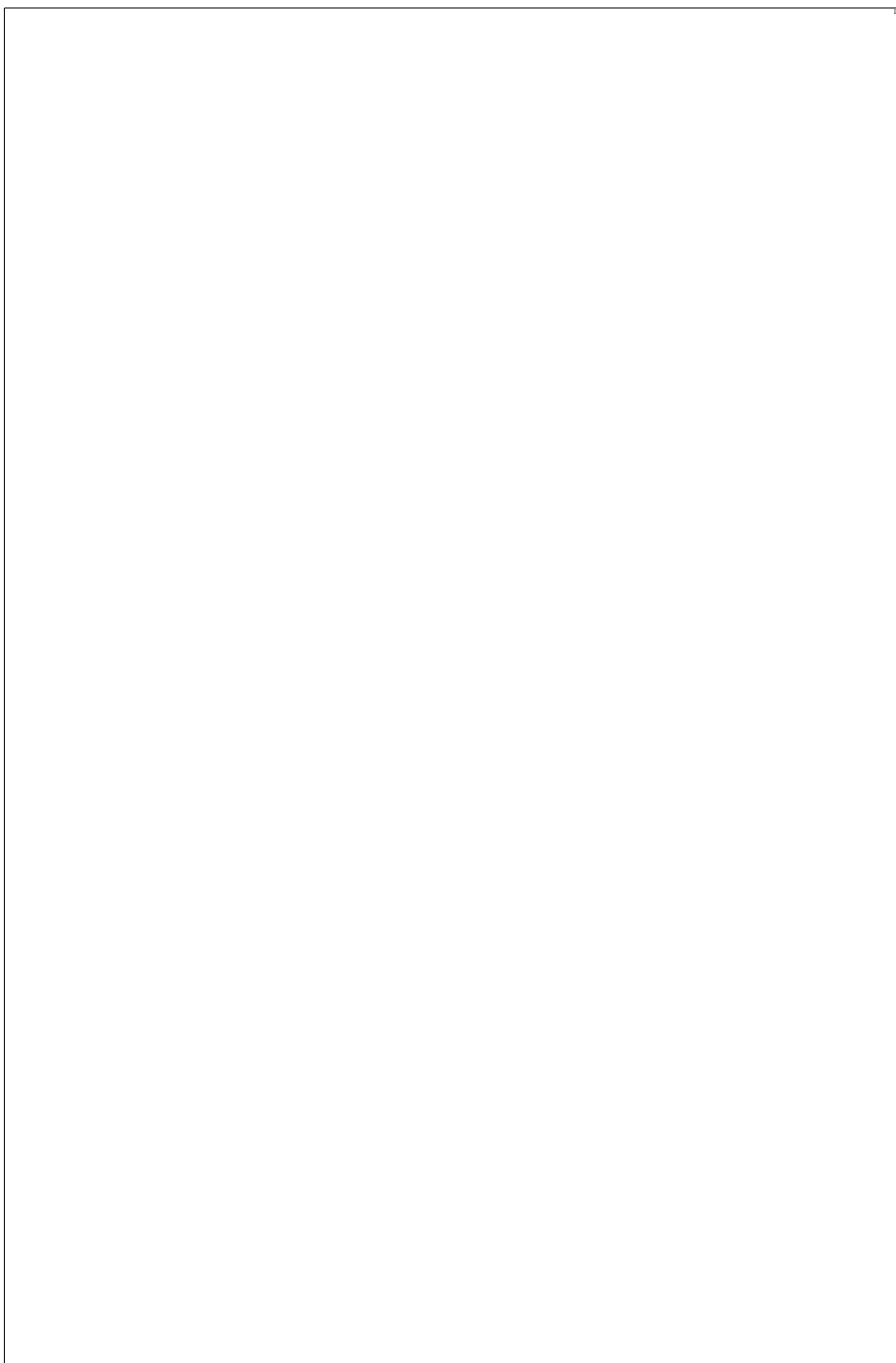
La presente reforma y codificación a la ordenanza, fue publicada el trece de mayo de dos mil trece, a través del dominio Web de la Municipalidad de Ambato, www.ambato.gob.ec. CERTIFICO:

f.) Lic. Ciro Gómez Vargas, Secretario del Concejo Municipal.

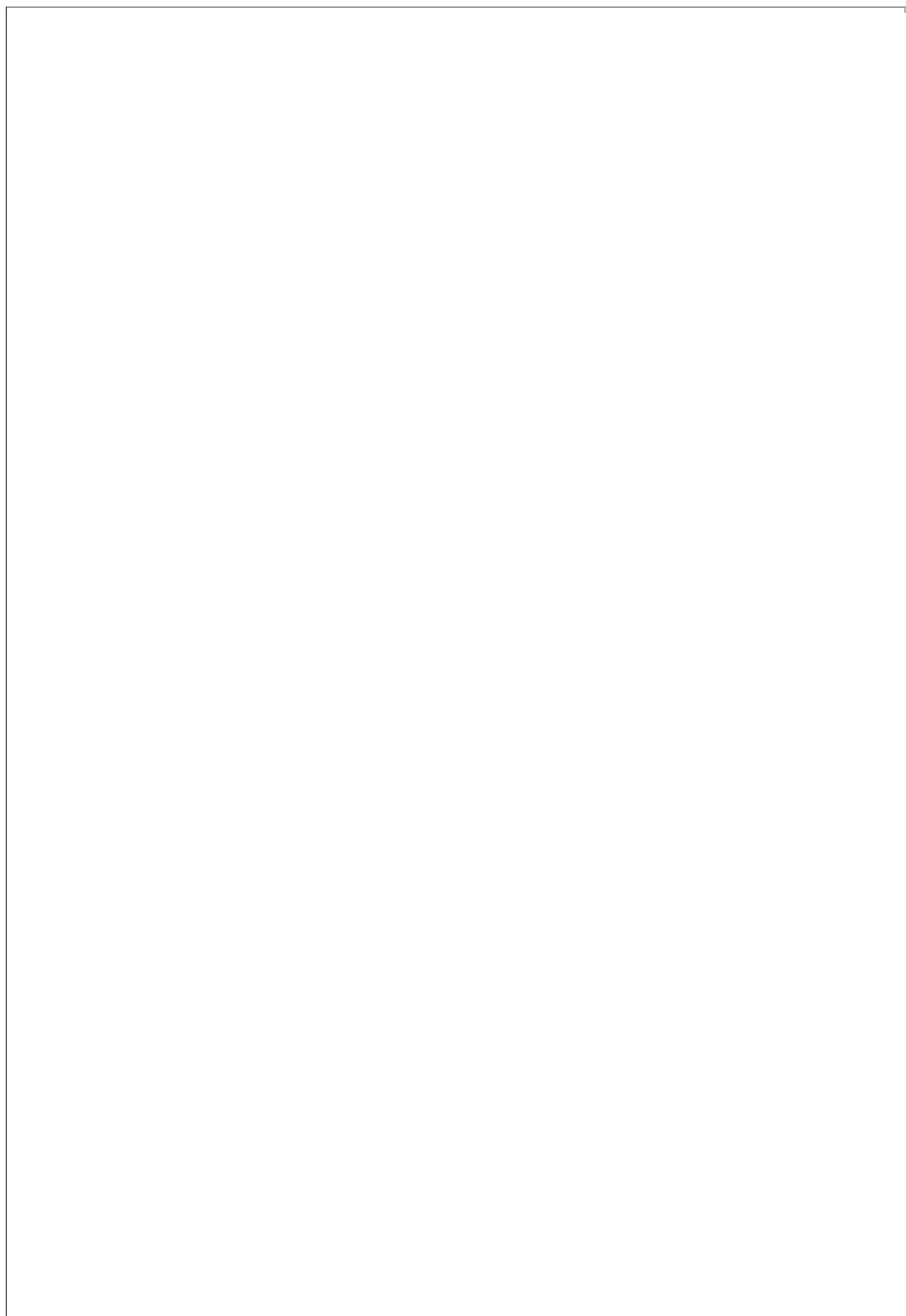
Anexo No. 2 – Resolución Administrativa RA-DP-15-0106

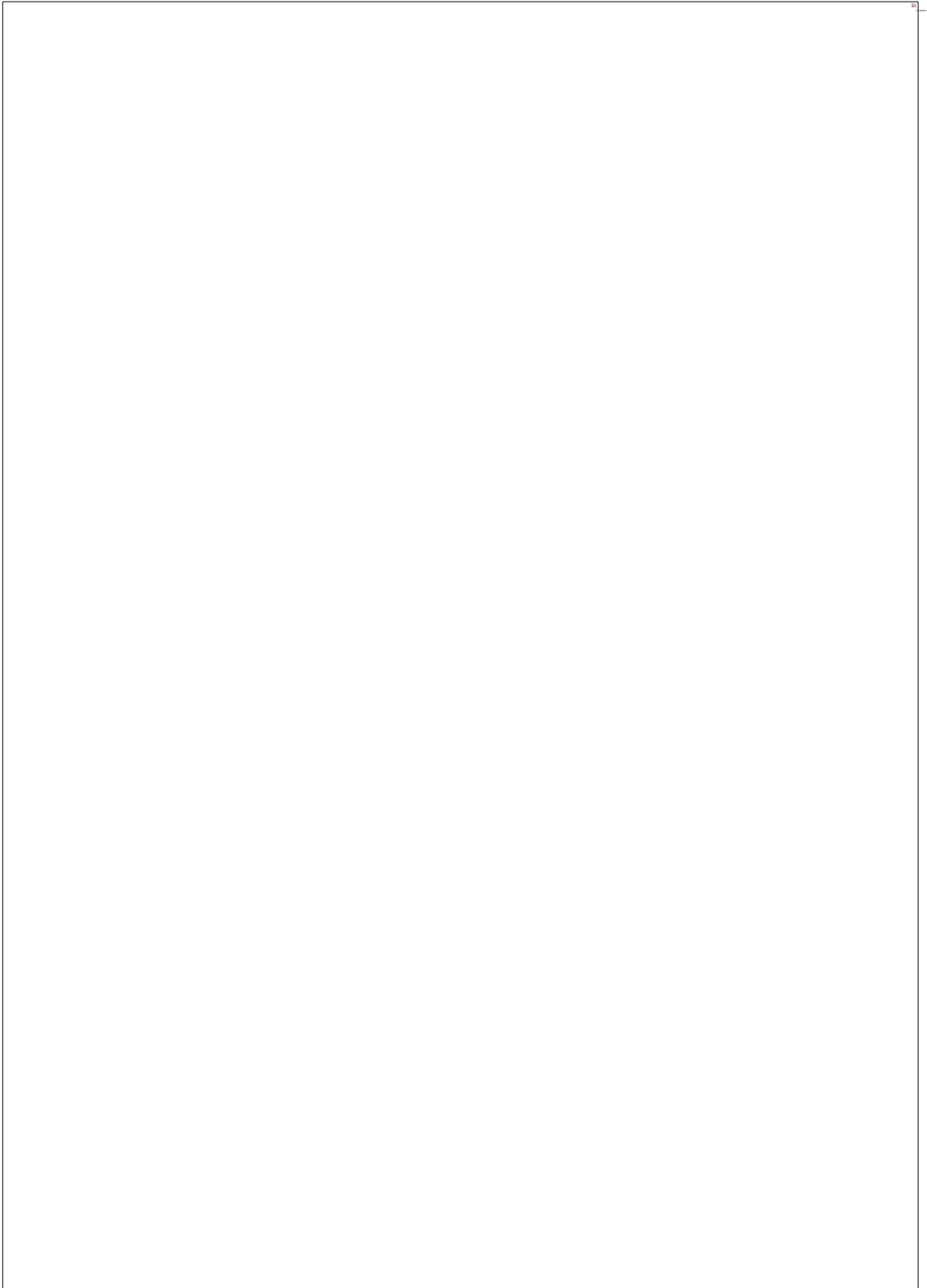






Anexo No. 3– Resoluciones Administrativas





Anexo No. 4 – CD-ROM Con Audio De Entrevistas