

EL CONCEJO CANTONAL DE CHAMBO

Considerando:

Que, el art. 31 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que: "Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía.";

Que, el Art. 240 de la Constitución de la República del Ecuador establece: "Los Gobiernos Autónomos Descentralizados de las Regiones, Distritos Metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales...".

Que, el numeral 9 del art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador establece: "Los Gobiernos Municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley..."

Que, el Art. 321 de la Constitución de la República del Ecuador establece: "El Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental".

Que, el literal c) del art. 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, (COOTAD), establecen que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chambo tiene, entre otras, la siguiente función: "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".

Que, el art. 466 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización dispone "Que es atribución exclusiva de los gobiernos municipales y metropolitanos el control sobre el uso y ocupación del suelo en el territorio del cantón...".

Que, el Art. 481 inciso primero del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala: "Que para efectos de su enajenación, los terrenos de propiedad de los gobiernos municipales o metropolitanos se consideraran como lotes, o como fajas, o como excedentes o diferencias provenientes de errores de medición...".

Que, el Art. 481 inciso segundo del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala: "Que por lotes se entenderá 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".

Que, el Art. 481 inciso tercero del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y

Descentralización señala: “Que por fajas se entenderán aquellas 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”.

Que, el Art. 481 inciso cuarto del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala: “Las fajas municipales o metropolitanas solo podrán ser adquiridas mediante el procedimiento de pública subasta, por los propietarios de los predios colindantes. Si de hecho llegaren a adjudicarse a personas que no lo fueren, dichas adjudicaciones y consiguientes inscripciones en el Registro de la Propiedad serán nulas”.

Que, el Art. 481 inciso quinto del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala: “Por excedentes o diferencias se entenderán todas aquellas superficies de terrero 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”.

Que, el Art. 481 inciso sexto del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala: “Estos excedentes o diferencias se adjudicarán al propietario del lote que ha sido mal medido cobrándole el precio de mercado”.

Que, es responsabilidad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chambo, como parte de su gestión sobre el espacio territorial, planificar e impulsar el desarrollo físico del cantón y sus áreas urbanas y rurales; y, definir normas generales sobre la generación, uso y mantenimiento de la información grafica del territorio.

Que, de conformidad con el art. 605 del Código Civil Ecuatoriano. Son bienes del Estado todas las tierras que, estando dentro de los límites territoriales, carecen de otro dueño.

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 los inicios de los procesos de lotización, urbanización o conformación de las áreas de terreno con fines habitacionales.

Que, es deber del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chambo, velar porque se mantenga actualizada la información de cabidas (superficies) de terreno de cada uno de los bienes inmuebles existentes en las áreas urbanas y rurales del cantón Chambo, en beneficio de los intereses institucionales y de la comunidad.

Que, corresponde al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chambo, contar con una administración pública que constituya un servicio a la colectividad regido por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, desconcentración, coordinación, planificación, transparencia y evaluación; y,

Que, es necesario dictar normas que permitan realizar las aclaraciones de cabidas de predios en las áreas urbanas y Rurales del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chambo.

En ejercicio de las atribuciones conferidas por la Constitución de la República del Ecuador, y los artículos 7 y 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Expide:

LA REFORMA A LA ORDENANZA MUNICIPAL QUE NORMA LOS EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS Y LA VENTA Y/O ENAJENACIÓN DE TERRENO DE LA ZONA URBANA Y RURAL DE GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE CHAMBO, PRODUCTO DE ERRORES DE MEDICIÓN, CUYAS ESCRITURAS DIFIEREN CON LA REALIDAD FÍSICA DE CAMPO.

**TITULO I
CAPITULO I**

Art. 1.- Ámbito y supuestos de no sujeción.-

1. El presente Título establece el régimen administrativo de la regularización de excedentes o diferencias de áreas de terreno urbano y rural en el Cantón Chambo, provenientes de errores de medición, con el fin de ordenar el territorio y otorgar seguridad jurídica a los propietarios de bienes inmuebles urbanos y rurales.
2. No se aplicará el presente Título:
 - 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 Registrador de la Propiedad del Cantón Chambo; o,
 - b) Cuando el error o defecto pueda ser corregido por las partes contractuales
 - c) mediante una aclaratoria o ratificatoria de la escritura pública, según corresponda, siempre que la corrección se justifique en los antecedentes de la historia de dominio del inmueble.

Art. 2.- De las causas que motivan las diferencias de superficies de terreno urbano y rural.

- Por “excedentes” o “diferencias” en más o en menos se entenderán aquellas superficies de terreno que difieran en la realidad física verificada en campo, con relación a los datos de las superficies que consta en las escrituras públicas inscritas en los Registros de la Propiedad.
- Las diferencias de áreas o superficies de terrenos podrían propiciarse, entre otras, por las siguientes causas:
 - a) Error en la medición del lote o solar y en el cálculo de la superficie del terreno; utilización

de sistemas de medidas inusuales en el medio en determinado momento histórico, que al convertirlas a la unidad de sistema de medida Internacional ocasionaren error en el cálculo de la superficie de terreno;

- b) Inexistencia e imprecisión de datos referidos a dimensiones lineales de linderos y áreas o superficies (cabida) en la escritura;
- c) Error desde su origen en el replanteo y en la posesión física, área y medidas que actualmente tiene el lote de terreno;
- d) Por levantamientos topográficos inexactos.

CAPITULO II DE LOS PROCEDIMIENTOS TÉCNICOS ADMINISTRATIVOS

Art. 3.- Excedentes o diferencias provenientes de errores de medición.- Para los efectos del presente Título, se entiende por excedentes o diferencias provenientes de errores de medición (en adelante "excedentes o diferencias"), aquellas superficies de terreno que excedan o difieran del área original que conste en el respectivo título y que se determinen al efectuar una medición en el campo por parte del órgano competente, 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.

En adelante, en la aplicación del presente Título se entenderá por "excedente", la diferencia en más y, por "diferencia", la diferencia en menos.

Cualquier excedente o diferencia de área detectada en más o en menos, comparando el título de dominio actual con la minuta que elevada a escritura pública constituiría el título nuevo o con la que conste en el catastro municipal, que no supere el "error técnico de medición" (en adelante ETM), solo constituirá una presunción de existencia de excedente o diferencia, respectivamente. El ETM estará dado en función de la superficie del lote de terreno proveniente de la medición realizada y calculada en el mapa catastral (superficie o área gráfica establecida en el catastro). Será determinado de la siguiente manera:

- a) Para predios de naturaleza urbana que tengan una superficie menor o igual a cien metros cuadrados (100,00 m se considerará un ETM igual al diez por ciento (10%).
- b) Para predios de naturaleza urbana que tengan una superficie mayor a cien metros cuadrados (100 m²), el ETM se calculará utilizando la siguiente expresión matemática:

Donde:

ETM= Error Técnico Aceptable de Medición, expresado en porcentaje (%);

a = Superficie del lote de terreno calculada en el mapa catastral, expresada en metros cuadrados (m²); y,

V= Raíz cuadrada.

- c) Para predios de naturaleza rural que tengan una superficie menor o igual a cinco mil metros cuadrados (5000,00 m²), se considerará un ETM igual al 10% (diez por ciento).
- d) Para predios de naturaleza rural que tengan una superficie mayor a cinco mil metros cuadrados (5000,00 m²), el ETM se calculará utilizando la siguiente expresión matemática:

$$ETM = 610 * \sqrt{\frac{130}{a}}$$

Donde:

ETM= Error Técnico Aceptable de Medición, expresado en porcentaje (%);

a = Superficie del lote de terreno calculada en el mapa catastral, expresada en metros cuadrados (m²); y,

V= Raíz cuadrada.

Art. 4.- Formas de detección de presuntos excedentes y diferencias en relación al área constante en el título de dominio y procedimiento a seguir.- La detección de presuntos excedentes y diferencias, 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 a la información del catastro.

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

En caso de que no se trate de excedente o diferencia, el órgano que hubiere detectado este excedente o diferencia, mantendrá el área que consta en el título actual de dominio.

La presunción de excedente o diferencia, puede ser desvirtuada a través de una inspección solicitada por el administrado y practicada por la Autoridad Administrativa Competente que, in situ, demuestre que existe el excedente o diferencia. En este caso el administrado se sujetará al proceso de regularización constante en esta Ordenanza.

En caso de que se haya determinado el excedente o diferencia, el órgano que lo hubiere hecho notificará al administrado con la obligación de iniciar el trámite de regularización aplicando esta Ordenanza, 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 diferencia no será inscrita.

Art. 5.- Determinación de linderos.- Para la determinación de los linderos se podrán considerar entre otros los elementos físicos permanentes existentes en el predio, como muros, cerramientos

y similares; como los elementos naturales existentes, como quebradas, taludes, espejos de agua o cualquier otro accidente geográfico.

Art. 6.- Procedimiento.- El flujo de procedimientos para la regularización de excedentes o diferencias provenientes de errores de medición objeto de esta Ordenanza, será determinado vía Resolución Administrativa, emitida por la máxima autoridad del ejecutivo, y podrá ser modificado atendiendo las necesidades de la gestión.

Art. 7.- Iniciativa de la regularización.-

- 1.- Sin perjuicio de lo previsto en el art. anterior, la iniciativa para la regularización de excedentes o diferencias objeto de esta Ordenanza, podrá provenir directamente del administrado o de oficio, a través de la Autoridad Competente.
- 2.- En el caso de que la iniciativa provenga del administrado, el trámite iniciará con la presentación ante el Gad Municipal de Chambo, 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:
 - 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 el Gad Municipal de Chambo; y,
 - d) Levantamiento planimétrico georeferenciado del terreno, debidamente firmado por un profesional competente, en impreso y digital.

El formulario normalizado será determinado mediante Resolución Administrativa por la máxima autoridad del ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chambo.

- 3.- Cuando en un trámite que se realice en la municipalidad se requiera la regularización de excedentes o diferencias objeto de esta Ordenanza, la iniciativa de la regularización le corresponderá al organismo administrativo responsable del catastro, 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 bloqueará 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 de la provincia.

- 4.- Iniciado el procedimiento, la Autoridad Administrativa Competente procederá de conformidad con el flujo de procedimientos determinado vía Resolución Administrativa, hasta adoptar la correspondiente resolución sobre los méritos del expediente.

Art. 8.- Informe preceptivo.- Sin perjuicio de lo previsto en el numeral 4 del artículo anterior, constituirá informe de obligatoria expedición, dentro del procedimiento de regularización de excedentes o diferencias a iniciativa del Gad Municipal de Chambo o del administrado, el informe del organismo administrativo responsable del catastro municipal, que deberá determinar, de conformidad con el ordenamiento jurídico nacional y municipal, lo siguiente:

- a) La superficie del excedente o diferencia;
- b) El valor del metro cuadrado de terreno al precio de mercado y aplicado al predio específico (valor en lote);
- c) El valor del precio de adjudicación del excedente, de conformidad con lo previsto en esta Ordenanza.
- d) Para el caso de diferencias en el informe constara solamente el requisito establecido en el literal a.

Art. 9.- Resolución de la Autoridad Administrativa Competente.-

- 1. Para efectos de la regularización de excedentes o diferencias, la autoridad Administrativa competente emitirá la correspondiente resolución administrativa la que constituirá justo título para la modificación de la historia de dominio del predio en el Registro 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 5% de la remuneración básica unificada mensual; 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.

Art. 10.- Precio de la adjudicación.- La resolución por la que la Autoridad Administrativa competente adjudica un excedente genera la obligación de su beneficiario 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:

| | |
|----------------------------|---------------------------------------|
| VALOR DEL AVALUO CATASTRAL | |
| 10 DOLARES EN ADELANTE | MULTIPLICAR POR EL COEFICIENTE DEL 5% |

- b) Cuando el proceso de regularización sea de oficio, no habrá lugar a descuentos.
- c) Luego de realizar el cálculo respectivo, sobre el área excedente, en base del avalúo,

multiplicada por el coeficiente del 5%, estará el valor del pago que debe realizar el contribuyente, sin que este sea menor a \$20,00 dólares en cualquier caso.

Art. 11.- De la inscripción.-

1. Cancelados los títulos de crédito correspondientes, éstos se protocolizarán junto con la resolución de la Autoridad Administrativa Competente, para su inscripción en el Registro de la Propiedad del Cantón Chambo.
2. El administrado, con la razón de inscripción en el Registro de la Propiedad del Cantón Chambo, entregará copia certificada de la protocolización a la Autoridad Administrativa Competente, la que informará al organismo administrativo responsable del catastro, a efectos de la actualización catastral correspondiente.

Art. 12.- Prohibición de Inscripción.-

1. En ningún caso el Registrador de la Propiedad del Cantón Chambo 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 diferencia ha concluido.
2. Están exentos de esta prohibición, los supuestos de no sujeción establecidos en el numeral 2 del artículo 1 de la presente Ordenanza.
3. En los casos de transferencia de dominio cuando la diferencia de área sea en menos, para la inscripción en el Registro de la propiedad del título traslativo de dominio no se requerirá de escritura aclaratoria, de igual forma no será necesario la suscripción de la escritura pública aclaratoria cuando las medidas de los lados del bien inmueble difiera del título anterior a la actual, siempre y cuando la superficie total sea igual a la escritura anterior, en estos casos se contará exclusivamente con el informe de viabilidad emitida por la Jefatura de Catastros.

Art. 13.- Informe al Concejo Municipal de Chambo.- Cuando se trate de excedentes o diferencias que superen el cincuenta por ciento de la superficie original constante en el respectivo título de dominio en suelo urbano, o el treinta 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 de Chambo sobre el requerimiento realizado, sin perjuicio de proceder con el trámite administrativo correspondiente.

Art. 14.- Los ciudadanos que requieran realizar los croquis y/o planimetrías para trámites de excedentes, viabilidad, de subdivisiones prediales y otros necesarios para realizar los respectivos trámites municipales, personales y de cualquier otra índole, podrán presentar una solicitud dirigida al señor Alcalde solicitando se proporcione este servicio, mismo que será elaborado previo el pago de la tasa, de acuerdo a la siguiente tabla:

| PLANIMETRIA | AREAS | URBANO | RURAL |
|-------------|-----------------------------|-------------|---|
| 1-2 Lotes | Hasta 5000 M2 | 15 Dólares | 25 Dólares |
| 1-2 lotes | Más de 5000 hasta 10000 M2 | 25 Dólares | 35 Dólares |
| 3 Lotes | Hasta 5000 M2 | 30 Dólares | 40 Dólares |
| 3 Lotes | Más de 5000 hasta 10000 M2 | 50 Dólares | 60 Dólares |
| TOPOGRAFICO | Más de 10000 hasta 20000 M2 | 60 Dólares | 80 Dólares |
| | Más de 20000 M2 | 100 Dólares | Según calculo de gastos, pero no supera los 500 dólares |

Los títulos de crédito por concepto de tasa por este servicio, serán emitidos en la Oficina de Rentas para su cobro en la Oficina de Recaudación Municipal.

Disposiciones Generales.

Primera.- En caso de que en el procedimiento administrativo de declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación total 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.

Disposiciones Transitorias.

Primera.- La Dirección Financiera dispondrá de los fondos necesarios para la difusión, instrumentación y ejecución de la presente ordenanza, gestión que la realizará en coordinación con la Secretaría de Concejo.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA: La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción, debiendo ser publicada en la página web y en la Gaceta de la Institución; sin perjuicio de su Publicación en el Registro Oficial.

SEGUNDA DEROGATORIA: A partir de la vigencia de la presente ordenanza queda sin efecto todas las normas y resoluciones que se hayan dictado con anterioridad.

DADA Y FIRMADA EN LA SALA DE SESIONES DEL GAD MUNICIPAL DEL CHAMBO, A LOS DIEZ DÍAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2014.

Dr. Iván Rodrigo Pazmiño Núñez

ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL DE CHAMBO

Dr. Ricardo Dávalos Moncayo

SECRETARIO DEL CONCEJO DEL GAD MUNICIPAL DE
CHAMBO.

CERTIFICO: que la **"REFORMA A LA ORDENANZA MUNICIPAL QUE NORMA LOS EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS Y LA VENTA Y/O ENAJENACIÓN DE TERRENO DE LA ZONA URBANA Y RURAL DE GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE CHAMBO, PRODUCTO DE ERRORES DE MEDICIÓN, CUYAS ESCRITURAS DIFIEREN CON LA REALIDAD FÍSICA DE CAMPO,** fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo del GAD Municipal de Chambo, en Sesión Ordinaria de fecha 3 de septiembre del 2014; y, en sesión ordinaria de fecha 10 de septiembre del 2014

Dr. Ricardo Dávalos Moncayo

SECRETARIO DE CONCEJO DEL GAD MUNICIPAL DE
CHAMBO.

De conformidad con lo prescrito en los Artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, SANCIONO la presente **"REFORMA A LA ORDENANZA MUNICIPAL QUE NORMA LOS EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS Y LA VENTA Y/O ENAJENACIÓN DE TERRENO DE LA ZONA URBANA Y RURAL DE GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE CHAMBO, PRODUCTO DE ERRORES DE MEDICIÓN, CUYAS ESCRITURAS DIFIEREN CON LA REALIDAD FÍSICA DE CAMPO"** y ordeno su promulgación a través de su publicación en la Gaceta Oficial y el Registro Oficial.

Chambo, 11 de Septiembre del 2014

Dr. Iván Rodrigo Pazmiño Núñez

ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL DE CHAMBO

Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en la Gaceta Oficial, de la presente **"REFORMA A LA ORDENANZA MUNICIPAL QUE NORMA LOS EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS Y LA VENTA Y/O ENAJENACIÓN DE TERRENO DE LA ZONA URBANA Y RURAL DE GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE CHAMBO, PRODUCTO DE ERRORES**

DE MEDICIÓN, CUYAS ESCRITURAS DIFIEREN CON LA REALIDAD FÍSICA DE CAMPO”, el Dr. Iván Rodrigo Pazmiño Núñez Alcalde del GAD Municipal de Chambo, a los 11 días del mes de septiembre del año dos mil catorce LO CERTIFICO.

Chambo, 11 de septiembre del 2014

Dr. Ricardo Dávalos Moncayo

SECRETARIO DE CONCEJO DEL GAD MUNICIPAL DE
CHAMBO.