



---

## EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE CHAMBO

### Considerando:

**Que**, el artículo 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 las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía.";

**Que**, el 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 artículo 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... 9.- Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales";

**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 artículo 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 artículo 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 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”.

**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 gráfica del territorio.

**Que**, de conformidad con el artículo 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.

**Que**, del análisis jurídico realizado por el Procurador General Del Estado, mediante oficio 08821, de fecha 17 de julio del 2012 suscrito por el Doctor Diego García Carrión, Procurador General del Estado, mismo que concluye: en base a lo manifestado en el inciso final del Art. 481 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización COOTAD, se establece que se debe aplicar para la determinación y enajenación de excedentes provenientes de error en la medición y/o nueva medición técnica respecto a los bienes urbanos y rurales cuyos títulos se hubieren otorgado e inscrito antes o después de la vigencia de la COOTAD, sin que aquello contravenga el principio de irretroactividad establecido en el Art. 7 del Código Civil en virtud que los excedentes se determinan a la fecha en que la diferencia de superficie sea detectada por la Municipalidad y no respecto de la fecha que se hubiere instrumentado la adquisición del inmueble e inscrito el respectivo título,



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

**TITULO I  
CAPITULO I**

**De las causas que motivan las diferencias de superficies de terreno urbano y rural.**

**Art. 1.-** 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 constan en las escrituras públicas inscritas en los Registros de la Propiedad.

**Art. 2.-** Las diferencias de superficies de terrenos podrían propiciarse, entre otras, por las siguientes causas:

- a)** Error en la medición de las dimensiones del lote o solar y en el cálculo de la superficie del terreno;
- b)** Utilización de sistemas de medida inusuales en el medio en determinado momento histórico, que al convertirlas a la unidad del sistema métrico ocasionaren error en el cálculo de la superficie de terreno;
- c)** Inexistencia e imprecisión de datos referidos a dimensiones lineales de linderos y áreas (cabida) en la escritura;
- d)** Error desde su origen en el replanteo y en la posición física, área y medidas que actualmente tiene el lote de terreno;
- e)** Por levantamientos topográficos inexactos.



**CAPITULO II  
DE LOS PROCEDIMIENTOS TECNICOS ADMINISTRATIVOS**

**Art.3.- DE LOS REQUISITOS.**

Los requisitos básicos para la revisión y legalización de áreas de terreno excedente en más o menos y no concordante con las escrituras deberán estar agregados a la escritura pública como documentos habilitantes, de acuerdo al formulario N° 01:

- **Planimetría.-** El levantamiento planimétrico, suscrito y firmado por el profesional del área a fin y el propietario del mismo que debe contener lo siguiente parámetros técnicos y entregar en un CD:

Formato INEN. Croquis de ubicación a escala en un rango de: uno a cinco mil hasta uno a diez mil. Ubicación del norte geográfico. Sistema de coordenadas UTM Y DATUM WGS 84. Cuadro de coordenadas de los vértices del predio. Nombre del propietario. Nombre del barrio. Dirección de ubicación del predio. Fecha de elaboración. Escala del plano. Superficie y Perímetro. Nombre del profesional que elabora el plano con su número de registro profesional. Firma del profesional. Dimensiones. Colindantes. Dos puntos de referencia fijos que ubique uno de los vértices del predio.

**FORMULARIO N° 01  
DE REGULACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS DE TERRENO**

**Señor**  
**JEFE DE AVALUOS Y CATASTROS**  
Presente.-

Yo \_\_\_\_\_ C.I. \_\_\_\_\_ Solicito:

La regulación de Excedentes: En Más  Diferencia en Menos  del predio que a continuación se individualiza.

**DATOS ACTUALES - PROPIETARIO E INMUEBLE**

**NOMBRES Y APELLIDOS:** \_\_\_\_\_

**C.I.** \_\_\_\_\_

**CALLE:** \_\_\_\_\_

**INTERSECCIÓN:** \_\_\_\_\_

**BARRIO/URBANIZACIÓN/LOTIZ.:** \_\_\_\_\_

**SECTOR:** \_\_\_\_\_

**CLAVE CATASTRAL:** \_\_\_\_\_

**URBANO:** \_\_\_\_\_ **RURAL:** \_\_\_\_\_

**¿EL BIEN COLINDA CON UNA O VARIAS QUEBRADAS?** SI NO



**CROQUIS DE UBICACIÓN DEL INMUEBLE**

Área inicial de título inscrito \_\_\_\_\_

Área de levantamiento topográfico o planimétrico \_\_\_\_\_

Diferencia existente \_\_\_\_\_

Declaro bajo juramento bajo prevenciones del artículo 354 del Código Penal Ecuatoriano, que los datos aquí consignados son reales y que el presente trámite es la regularización de diferencia de áreas en los términos establecidos en la "ORDENANZA MUNICIPAL QUE NORMA LOS EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE AREAS Y LA VENTA Y/O ENAJENACIÓN DE TERRENOS A LA ZONA URBANA Y RURAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE CHAMBO, PRODUCTO DE ERRORES DE MEDICIÓN, CUYAS ESCRITURAS DIFIEREN CON LA REALIDAD FÍSICA DE CAMPO". Con la regularización de diferencia de áreas que se pretende aprobar no se perjudica a terceros ni al GAD MUNICIPAL DE CHAMBO.

Autorizo al GAD MUNICIPAL DE CHAMBO a realizar las verificaciones necesarias de la información presentada.

Atentamente, \_\_\_\_\_

**N° DE TRÁMITE:** \_\_\_\_\_

**DOCUMENTOS ADJUNTOS**

- |  |       |                          |
|--|-------|--------------------------|
| Especie Valorada de Solicitud del trámite  | _____ | <input type="checkbox"/> |
| Copias de Cédula y Papeleta de Votación, para el caso de personas naturales; y, del RUC en caso de personas jurídicas. | _____ | <input type="checkbox"/> |
| Título de Crédito o Carta de pago del impuesto predial del año en curso.   | _____ | <input type="checkbox"/> |
| Certificado de no adeudar al GADM Chambo   | _____ | <input type="checkbox"/> |
| Copia de la Escritura Registrada   | _____ | <input type="checkbox"/> |
| Certificado de Gravámenes  | _____ | <input type="checkbox"/> |
| Levantamiento Planimétrico Georeferenciado   | _____ | <input type="checkbox"/> |



**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN CHAMBO**



con coordenadas UTM WGS 84

En caso que el bien colinde con una acequia pública, quebrada o río el levantamiento planimétrico debe contener la implementación del borde de la acequia pública, quebrada o río emitido por el Organismo Competente.

\_\_\_\_\_

**Número de Trámite:** \_\_\_\_\_

**Fecha de presentación:** \_\_\_\_\_

1. Informe de cumplimiento de documentación (al momento de entrega de la documentación por parte del administrador).

Fecha de informe: \_\_\_\_\_ Responsable del informe: \_\_\_\_\_

Firma: \_\_\_\_\_

**Nota.-** Su trámite tendrá una validez de 30 días.

- El GAD Municipal de Chambo realizará las citaciones a los colindantes de acuerdo a lo estipulado en el Código Civil, con el objeto de dar a conocer sobre el trámite que se está realizando en la institución, para que en el término de tres días presenten sus reclamos correspondientes en el GAD Municipal.
- El o los interesados o peticionarios darán las facilidades al personal del GAD Municipal de Chambo para realizar dichas notificaciones y proseguir con el procedimiento.
- Para la definición de los límites de los linderos, deberán existir elementos físicos permanentes en el predio tales como: cerramientos de ladrillos, bloque, hormigón, adobe, paredes de tierra, tapias, etc., o elementos semipermanentes como: cercas vivas o de alambre de púas, mojones de hormigón, madera u otros, que definan y delimiten el bien inmueble.
- **Informe técnico.-** De la viabilidad del proceso previo al cumplimiento de los trámites establecidos en los formularios del 2 al 8, los mismos que serán entregados en un plazo de tres días laborables, que serán emitidos a la Dirección de Sindicatura con copia a la Dirección Financiera.



**FORMULARIO N° 02**  
**INFORME DE CUMPLIMIENTO DE DOCUMENTACIÓN**

Número de Trámite: \_\_\_\_\_  
Fecha de presentación: \_\_\_\_\_  
Funcionario responsable de la elaboración del informe:  
\_\_\_\_\_

<b>TÍTULO DE PROPIEDAD</b>	
Propietario:	
Notaría:	
Fecha de Otorgamiento:	
Fecha de Inscripción:	
<b>CERTIFICADO DE GRAVÁMENES</b>	
Propietario:	
N° de Certificado:	
Fecha:	
Vigencia hasta:	
<b>LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO</b>	
Fecha de levantamiento:	
Profesional responsable:	
El levantamiento es adecuado:	
<b>CERTIFICADO DE NO ADEUDAR AL GAD MUNICIPAL DE CHAMBO</b>	



**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN CHAMBO**



<b>Fecha:</b>	
<b>COPIAS DE CÉDULA Y PAPELETA DE VOTACIÓN</b>	
<b>Cumple:</b>	

De la revisión de la documentación anexa al trámite se desprende que **SI .... NO ....** se encuentra completa.

Metraje Original:	
Metraje a Regularizarse:	
Número de metros en diferencia:	

**FUNCIONARIO RESPONSABLE:** \_\_\_\_\_



**FORMULARIO N° 03**

**ACTA DE INSPECCIÓN AL BIEN INMUEBLE A REGULARIZARSE**

Número de Trámite: _____ Fecha de presentación : _____ Funcionario responsable de la elaboración del informe: _____
--

Yo, _____ el día de hoy _____ recibí el <b>INFORME DE CUMPLIMIENTO DE</b> <b>DOCUMENTACIÓN</b> realizado por _____. <hr/> <b>QUIEN ENTREGA</b> <span style="float: right;"><b>QUIEN RECIBE</b></span>
--

El presente caso corresponde a:

- a) En inmuebles cuyo uno o más de sus linderos sea una quebrada; y,
- b) Cuando la diferencia de área que se pretende regularizar sea superior al 50% del área original del bien inmueble.

**LINDEROS ACTUALES CONSTATADOS EN SITIO:**

**Norte:** \_\_\_\_\_

**Sur:** \_\_\_\_\_

**Este:** \_\_\_\_\_

**Oeste:** \_\_\_\_\_

**CONCLUSIÓN:**

De lo inspeccionado concluyo que la información consignada es válida y que el trámite **SI.... NO....** debe continuar.

**Firma.** \_\_\_\_\_

**FUNCIONARIO RESPONSABLE:** \_\_\_\_\_

**OBSERVACIONES:**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_



## FORMULARIO N° 04

### INFORME DE ADMISIBILIDAD DE LA ADMINISTRACIÓN ZONAL

Número de Trámite: \_\_\_\_\_

Fecha de presentación : \_\_\_\_\_

Funcionario responsable de la elaboración del informe:  
\_\_\_\_\_

Yo, \_\_\_\_\_ el día de hoy \_\_\_\_\_  
recibí el ACTA DE INSPECCIÓN AL BIEN  
INMUEBLE/INFORME DE CUMPLIMIENTO DE  
DOCUMENTACIÓN realizado por \_\_\_\_\_.

QUIEN ENTREGA

QUIEN RECIBE

Señor  
**JEFE DE AVALUOS Y CATASTROS**  
Presente.-

De mi consideración:

En atención al pedido formulado por \_\_\_\_\_ que se tramita con  
Número de trámite \_\_\_\_\_ relacionado con "excedentes/diferencias" de áreas  
de terreno del sector "urbano/rural" del GAD Municipal de Chambo y al no pertenecer el presente  
caso a los supuestos de no sujeción, informo que si/no se admite a trámite el presente caso, la  
documentación se encuentra completa y la información entregada es válida.

Por lo que sugiero se continúe con el trámite respectivo.

Atentamente,

\_\_\_\_\_

**FUNCIONARIO RESPONSABLE:** \_\_\_\_\_



## FORMULARIO N° 05

### INFORME PRECEPTIVO

Número de Trámite: \_\_\_\_\_  
 Fecha de presentación : \_\_\_\_\_  
 Funcionario responsable de la elaboración del informe:  
 \_\_\_\_\_

Yo, \_\_\_\_\_ el día de hoy \_\_\_\_\_  
 recibí el **INFORME DE ADMISIBILIDAD** realizado por  
 \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_ **QUIEN ENTREGA**

\_\_\_\_\_ **QUIEN RECIBE**

Señor  
**JEFE DE AVALUOS Y CATASTROS**  
 Presente.-

De mi consideración:

Remito para su conocimiento los datos de valoración a cancelarse por concepto de regularización de diferencia de áreas.

Excedentes

En menos: (5% del salario básico unificado vigente): \_\_\_\_\_

En más:      Urbano      \_\_\_\_\_      Rural      \_\_\_\_\_

Metraje Original:	
Metraje a Regularizarse:	
Número de metros de diferencias:	
Valoración Catastral del Terreno:	
Porcentaje de descuento a aplicarse:	
PRECIO DE ADJUDICACIÓN DEL EXCEDENTE:	

Atentamente, \_\_\_\_\_

**FUNCIONARIO RESPONSABLE:** \_\_\_\_\_



**FORMULARIO N° 06**

**NOTIFICACIÓN DE RESOLUCIÓN DE DECLARATORIA DE EXISTENCIA DE DIFERENCIA DE ÁREAS**

Número de Trámite: \_\_\_\_\_  
Fecha de presentación : \_\_\_\_\_  
Funcionario responsable de la elaboración del informe:  
\_\_\_\_\_

Yo, \_\_\_\_\_ el día de hoy \_\_\_\_\_  
recibí la RESOLUCIÓN DE DIFERENCIA DE AREAS realizado  
por \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
QUIEN ENTREGA

\_\_\_\_\_  
QUIEN RECIBE

El día de hoy, \_\_\_\_\_,  
notifíquese con el contenido de la Resolución N° \_\_\_\_\_, de \_\_\_\_\_  
a \_\_\_\_\_, solicitante del trámite de regularización de  
diferencia de áreas.

**Quien Notifica**

**Notificado**

Nombre del funcionario que notifica: \_\_\_\_\_



**FORMULARIO N° 07**  
**EMISIÓN DEL TÍTULO DE CRÉDITO**

Número de Trámite: \_\_\_\_\_  
Fecha de presentación : \_\_\_\_\_  
Funcionario responsable de la elaboración del informe:  
\_\_\_\_\_

Yo, \_\_\_\_\_ el día de hoy \_\_\_\_\_  
recibí la EMISIÓN DEL T TITULO DE CRÉDITO realizado por  
\_\_\_\_\_.

QUIEN ENTREGA

QUIEN RECIBE

El día de hoy, \_\_\_\_\_, he  
emitido el título de crédito N° \_\_\_\_\_ por el valor de  
\_\_\_\_\_.

Nombre de funcionario: \_\_\_\_\_

Firma: \_\_\_\_\_



**FORMULARIO N° 08**  
**ACTUALIZACIÓN CATASTRAL**

Número de Trámite: \_\_\_\_\_  
Fecha de presentación : \_\_\_\_\_  
Funcionario responsable de la elaboración del informe:  
\_\_\_\_\_

Yo, \_\_\_\_\_ el día de hoy \_\_\_\_\_  
recibí la ACTUALIZACIÓN CATASTRAL realizado por  
\_\_\_\_\_.

QUIEN ENTREGA

QUIEN RECIBE

El día de hoy, \_\_\_\_\_, he  
realizado la actualización catastral del predio N° \_\_\_\_\_.

Nombre de funcionario: \_\_\_\_\_

Firma: \_\_\_\_\_



**Art. 4.-** Cuando exista diferencia de áreas de terreno de un inmueble entre lo establecido en la escritura y lo existente, previa verificación en el campo, con sustento en el plan del levantamiento planimétrico e informe técnico de la Dirección de Obras Públicas y de la oficina de Avalúos y Catastros, seguirá el procedimiento que establece la ley para caso de venta de "excedentes" o "diferencias".

**Art. 5.-** El Registrador de la Propiedad y Mercantil del Cantón Chambo, no inscribirá escrituras públicas de transferencia de dominio, que mantengan diferencias de los datos de superficie de los predios en la historia de dominio con la realidad verificada en campo.

## TITULO II CAPITULO I

**De la regulación de excedentes o diferencias de áreas de terreno urbano y rural en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chambo, provenientes de errores de medición.**

**Artículo 6.-** **Ámbito y supuestos de no sujeción.**

1.- La presente Ordenanza 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 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 Registrador de la Propiedad del Cantón Chambo; o,

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.

**Artículo 7.-** Excedentes o diferencias provenientes de errores de medición.- Para los efectos de la presente Ordenanza, 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 municipal 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.

Cualquier excedente o diferencia de área detectada, comparando el título de dominio actual con la minuta que elevada a escritura pública constituiría el título nuevo, que no supere el "error técnico aceptable de medición" (en adelante ETAM), solo constituirá una presunción de existencia de excedente o diferencia.

El Error Técnico Aceptable de Medición (ETAM) estará dado en función de la superficie del lote de terreno proveniente del título legalmente inscrito en el Registro de la Propiedad, mismo que será determinado de la siguiente manera:

- Para predios urbanos que tengan una superficie menor o igual a cien metros cuadrados ( $100,00 \text{ m}^2$ ), se considerará un ETAM igual al por ciento (5%).
- Para predios urbanos que tengan una superficie mayor a cien metros cuadrados ( $100,00 \text{ m}^2$ ), el ETAM se calculará utilizando la siguiente expresión matemática.

$$\text{ETAM} = 38 * \sqrt{\frac{160}{a}}$$

Donde:

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

a =Superficie del lote de terreno calculada, expresada en metros cuadrados ( $\text{m}^2$ ); y,

v = Raíz cuadrada.

- Para predios de naturaleza rural que tengan una superficie menor o igual a cinco mil metros cuadrados ( $5000,00 \text{ m}^2$ ), se considerará un ETAM igual al 5% (cinco por ciento).

d) Para predios de naturaleza rural que tengan una superficie mayor a cinco mil metros cuadrados ( $5000,00 \text{ m}^2$ ), el ETAM se calculará utilizando la siguiente expresión matemática:

$$\text{ETAM} = 310 * \sqrt{\frac{130}{a}}$$

Donde:



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

a= Superficie del lote de terreno calculada en el mapa catastral, expresada en metros cuadrados ( $m^2$ ); y,

v = Raíz cuadrada.

**Artículo 8.-** 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,

En este caso, el órgano que hubiere detectado la diferencia, aplicando el ETAM, 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 (en el predio), 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.

**Artículo 9.- 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.



---

**Artículo 10.- Iniciativa de la regularización.-**

1. 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.

3. Cuando en un trámite que se realice en el GAD Municipal 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 en la presente ordenanza.

**Artículo 11.- 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) y,
- c) El valor del precio de adjudicación del excedente, de conformidad con lo previsto en esta Ordenanza.

**Artículo 12.- Resolución de la Autoridad Administrativa Competente.-**

1. Para efectos de la regularización de excedentes o diferencias, la Autoridad Administrativa Competente emitirá la correspondiente resolución, la cual dispondrá la adjudicación de los excedentes.

En este caso, la resolución emitida por la Autoridad Administrativa Competente constituirá el documento habilitante para la adjudicación del excedente del predio.

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% del salario básica unificado; 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.

**Artículo 13.- 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 fórmula: precio de mercado es igual al valor del precio de adjudicación del excedente, multiplicado por el coeficiente de adjudicación, acorde a la tabla adjunta.

RANGO	Valor del Precio de adjudicación del excedente (\$)		COEFICIENTE DE ADJUDICACION
	Desde	Hasta	
1	0.00	10,000.00	0.05%
2	10,000.01	30,000.00	0.10%
3	30,000.01	50,000.00	0.15%
4	50,000.01	150,000.00	0.20%
5	150,000.01	300,000.00	0.25%
6	300,000.01	600,000.00	0.30%
7	600,000.01	En adelante	0.50%



b) Cuando el proceso de regularización sea de oficio el precio del mercado será igual al avalúo municipal actualizado.

**Artículo 14.- 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.

**Artículo 15.- 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.

**Artículo 16.- 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.

**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.

**Disposición Final.-**

**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; y posterior publicación en el Registro Oficial.

**SEGUNDA.-** Notifíquese con la presente reforma de Ordenanza al Presidente de la Asamblea Nacional, en forma conjunta con otros actos normativos aprobados por el Gobierno Municipal de Chambo, en forma prevista en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Dado en la Sala de Sesiones del Gobierno Municipal del Cantón Chambo, a los treinta y un días del mes de enero del dos mil trece.

Ab. Jorge Romero Oviedo  
**ALCALDE DEL CANTÓN CHAMBO**

Lcdo. José Luis Guamán R  
**SECRETARIO DEL I. CONCEJO**

**CERTIFICADO DE DISCUSION. CERTIFICO:** que la Reforma de la ordenanza precedente fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Cantón Chambo en las Sesiones Ordinaria y Extraordinaria realizadas en los días: miércoles 30 y jueves 31 de enero del 2013, respectivamente.

Lcdo. José Luis Guamán R  
**SECRETARIO DEL I. CONCEJO**



**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN CHAMBO**



**ALCALDÍA DEL CANTÓN CHAMBO.-** Chambo a los treinta y un días del mes de enero del 2013. De conformidad con las disposiciones contenidas en el COOTAD, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente Ordenanza está de acuerdo con la Constitución y Leyes de la República.- Sanciono la presente Ordenanza para que entre en vigencia, a cuyo efecto se promulgará en la Gaceta Oficial bajo resolución del Concejo y luego se promulgará en el Registro Oficial.

Ab. Jorge Romero Oviedo  
**ALCALDE DEL CANTÓN CHAMBO**

**CERTIFICO:** Que proveyó y firmó la presente Ordenanza **MUNICIPAL QUE NORMA LOS EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS Y LA VENTA Y/O ENAJENACION DE TERRENO DE LA ZONA URBANA Y RURAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE CHAMBO, PRODUCTO DE ERRORES DE MEDICIÓN, CUYAS ESCRITURAS DIFIEREN CON LA REALIDAD FÍSICA DE CAMPO.** El Abg. Jorge Romero Oviedo, Alcalde del Cantón Chambo, el día treinta y uno de enero del año dos mil trece.

Chambo, 12 de marzo del 2013.

Lcdo. José Luis Guamán R  
**SECRETARIO DEL CONCEJO DEL  
GAD MUNICIPAL DE CHAMBO**