

## EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE EL PANGUI

### 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: 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 Art. 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, (COOTAD), establecen: "Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes: ... 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 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala: "Para efectos de su enajenación, los terrenos de propiedad de los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos se consideran como lotes, fajas o excedentes provenientes de errores de medición.

Por lotes municipales o metropolitanos se entienden aquellos terrenos en los cuales, de acuerdo con las ordenanzas, es posible levantar una construcción independiente de las ya existentes o por levantarse en los terrenos vecinos. Los terrenos que no son utilizados por los gobiernos autónomos descentralizados, a pedido del Gobierno Central podrán ser destinados a programas de vivienda de interés social, con el compromiso de cubrir los gastos de infraestructura básica necesaria, para garantizar el derecho a la vivienda.

Por fajas municipales o metropolitanas se entienden aquellas porciones de terreno que por sus reducidas dimensiones o por ser provenientes de rellenos no pueden soportar una construcción independiente de las construcciones de los inmuebles vecinos, ni es conveniente, de acuerdo con las ordenanzas municipales, mantenerlas como espacios verdes o comunitarios.

Las fajas municipales o metropolitanas solo pueden ser adquiridas mediante el procedimiento de

pública subasta, por los propietarios de los predios colindantes. Si de hecho se adjudican a personas que no corresponden, las adjudicaciones y la consiguiente inscripción en el registro de la propiedad serán nulas.

Para efecto del presente artículo se entienden mostrencos aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño conocido; en este caso los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos mediante ordenanza establecerán los mecanismos y procedimientos para regularizar bienes mostrencos.

Por excedentes o diferencias en los lotes o fajas municipales o metropolitanos, se entienden aquellas superficies de terreno que superen el error técnico aceptable de medición del área original que conste en el respectivo título y que se determinen al efectuar una medición municipal por cualquier causa o que resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, bien sea por errores de cálculo o de medidas.

Para el caso de las demás instituciones del sector público, se aplicará a lo dispuesto en el siguiente artículo.

Que, el Art. 481.1 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala: "Por excedentes de un terreno de propiedad privada se entiende a aquellas superficies que forman parte de terrenos con linderos consolidados, que superan el área original que conste en el respectivo título de dominio al efectuar una medición municipal por cualquier causa, o resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, por errores de cálculo o de medidas. En ambos casos su titularidad no debe estar en disputa. Los excedentes que no superen el error técnico de medición, se rectificarán y regularizarán a favor del propietario del lote que ha sido mal medido, dejando a salvo el derecho de terceros perjudicados. El Gobierno Autónomo Descentralizado distrital o municipal establecerá mediante ordenanza el error técnico aceptable de medición y el procedimiento de regularización.

Si el excedente supera el error técnico de medición, los gobiernos autónomos descentralizados 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.

Para la aplicación de la presente normativa, se entiende por diferencias el faltante entre la superficie constante en el título de propiedad y la última medición realizada. El Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano de oficio o a petición de parte realizará la rectificación y regularización correspondiente, dejando a salvo las acciones legales que pueden tener los particulares.

El registrador de la propiedad, para los casos establecidos en el anterior y presente artículo, procederá a inscribir los actos administrativos de rectificación y regularización de excedentes y diferencias, documentos que constituyen justo título, dejando a salvo los derechos que pueden tener terceros perjudicados."

Que, es responsabilidad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de El Panguí, 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 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 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 El Pangui, 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 El Pangui, en beneficio de los intereses institucionales y de la comunidad.

Que, corresponde al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de El Pangui, 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 del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de El Pangui.

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 SIGUIENTE ORDENANZA MUNICIPAL QUE NORMA LOS EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS Y LA VENTA Y/O ENAJENACIÓN DE TERRENO DE LA ZONAS URBANAS DEL CANTÓN EL PANGUI, PRODUCTO DE ERRORES DE MEDICIÓN, CUYAS ESCRITURAS DIFIEREN CON LA REALIDAD FÍSICA DE CAMPO

#### 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 en el Cantón El Pangui, provenientes de errores de medición, con el fin de ordenar el territorio y otorgar seguridad jurídica a los propietarios de bienes inmuebles urbanos.

2. No se aplicará el presente Título:

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 El Pangui; o cuando el error o defecto pueda ser corregido por las partes contractuales

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.

☐ 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:

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;

Inexistencia e imprecisión de datos referidos a dimensiones lineales de linderos y áreas o superficies (cabida) en la escritura;

Error desde su origen en el replanteo y en la posesión física, área y medidas que actualmente tiene el lote de terreno;

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 Capítulo, 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.

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 m<sup>2</sup>), el ETM se calculará utilizando la siguiente expresión matemática:

$$ETAM = 77 * \sqrt{\frac{1.60}{a}}$$

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 (m<sup>2</sup>); y,

√= Raíz cuadrada.

c) Para predios de naturaleza rural que tengan una superficie menor o igual a cinco mil metros cuadrados (5000,00 m<sup>2</sup>), 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 m<sup>2</sup>), el ETM se calculará utilizando la siguiente expresión matemática:

$$ETAM = 610 * \sqrt{\frac{1.30}{a}}$$

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

a = Superficie del lote de terreno calculada en el mapa catastral, expresada en metros cuadrados (m<sup>2</sup>); 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) A petición o solicitud de la parte interesada o administrado;
- b) De oficio por parte del GAD Municipal;
- c) 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.

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 procedimiento 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 El Pangui, 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:

Solicitud dirigida Al Sr. Alcalde

Copia de la Escritura registrada

Certificado de gravámenes

Levantamiento Planimétrico geo referenciado con coordenadas en sistema WGS84 (físico y digital) con la respectiva firma de responsabilidad y aprobado por Planificación

Certificado de Solvencia Municipal

Copias de Cedula y certificado de votación del propietario.

En caso de que el predio colinde con alguna quebrada deberá hacerse constar el respectivo margen de Protección de la misma.

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.

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 El Pangui 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,

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.

Art. 10.- 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 El Pangui.

2. El administrado, con la razón de inscripción en el Registro de la Propiedad del Cantón El Pangui, 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. 11.- Prohibición de Inscripción.-

1. En ningún caso el Registrador de la Propiedad del Cantón El Pangui 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. 12.- Informe al Concejo Municipal de El Pangui.-

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 El Pangui sobre el requerimiento realizado, sin perjuicio de proceder con el trámite administrativo correspondiente.

Art. 13.- 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 correspondiente por levantamientos prediales: \$ 0.03 por cada m2 en el área urbana y \$ 10.00 por cada hectárea en el área rural.

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 FINALES

PRIMERA: La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación por parte del Concejo, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Es dado y firmado en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de El Pangui, a los veintinueve días del mes de junio de dos mil quince.

  
Ing. Jairo Herrera G.  
ALCALDE DEL GOBIERNO  
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DE EL PANGUI

  
Dr. Carlos Beltrán M.  
SECRETARIO MUNICIPAL  
ECGDO.

**RAZÓN.- CERTIFICO:** Que la presente ordenanza, ha sido discutida y aprobada en las sesiones ordinarias de veinticuatro y veintinueve de junio de dos mil quince, respectivamente.



**Dr. Carlos Beltrán M.**  
**SECRETARIO DEL GOBIERNO**  
**AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO**  
**MUNICIPAL DE EL PANGUI ECGDO.**

El Panguí, 30 de junio de 2015, a las 09h00.- De conformidad a lo previsto en el inciso tercero del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito original y tres copias de la presente ordenanza al señor Alcalde, para su sanción y promulgación.



**Dr. Carlos Beltrán M.**  
**SECRETARIO DEL GOBIERNO**  
**AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO**  
**MUNICIPAL DE EL PANGUI ECGDO.**

El Panguí, 1º de julio de 2015, a las 11h00.- De conformidad a lo previsto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal pertinente, Sanciono la presente Ordenanza, para que entre en vigencia, su promulgación se hará de acuerdo a lo previsto en el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.



**Ing. Jairo Herrera G.**  
**ALCALDE DEL GOBIERNO**  
**AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO**  
**MUNICIPAL DE EL PANGUI**

Sancionó y firmó la presente Ordenanza, conforme al decreto que antecede, el Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de El Panguí, Ing. Jairo Bladimir Herrera González, al primer día del mes de julio de dos mil quince, a las once horas.



**Dr. Carlos Beltrán M.**  
**SECRETARIO DEL GOBIERNO**  
**AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO**  
**MUNICIPAL DE EL PANGUI ECGDO.**