

ORDENANZAS

ORDENANZA QUE NORMA LOS EXCEDENTES O DIFERENCIAS PRODUCTO DE ERRORES DE MEDICIÓN, CUYAS ESCRITURAS DIFIEREN CON LA REALIDAD FÍSICA DE CAMPO, EN TERRENOS DE LA ZONA URBANA Y RURAL DEL CANTÓN CHAMBO

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN CHAMBO

Considerando:

Que, el artículo 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 señala: "Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales" como una de las competencias exclusivas de los gobiernos municipales;

Que, el artículo 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 artículo 424, habla del porcentaje al área verde fraccionada, se exceptúa de esta entrega las tierras rurales que se dividen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanizaciones y lotizaciones;

Que, dentro de las funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal está la de 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; así lo señala el literal c) del art. 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

Que, el segundo inciso del artículo 481.1 del COOTAD fue reformado por la Ley de Tierras, publicada el 14 de marzo del 2016 indicando lo siguiente: Si el excedente supera el Error Técnico de Medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. Situación que se regularizará mediante Resolución de la máxima autoridad ejecutiva del GAD, la misma que será protocolizada e inscrita;

ORDENANZAS

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, 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; y,

En ejercicio de las atribuciones que le confiere la Constitución y la Ley,

Expide:

LA ORDENANZA QUE NORMA LOS EXCEDENTES O DIFERENCIAS PRODUCTO DE ERRORES DE MEDICIÓN, CUYAS ESCRITURAS DIFIEREN CON LA REALIDAD FÍSICA DE CAMPO, EN TERRENOS DE LA ZONA URBANA Y RURAL DEL CANTÓN CHAMBO.

Capítulo I DE LOS EXCEDENTES Y DIFERENCIAS

Art. 1.- **Ámbito de aplicación.**-1. El presente capítulo establece el régimen administrativo de regularización de excedentes o diferencias provenientes de errores de medición, de áreas de terreno urbano y rural en el Cantón Chambo, 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 Capítulo:

- 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;
- b) Cuando el error o defecto pueda ser corregido por las partes contractuales;
- c) Cuando se haya realizado 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.

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

ORDENANZAS

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; y,

d) Por levantamientos topográficos inexactos.

Capítulo 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.

En adelante, en la aplicación del presente Capítulo se entenderá por "excedente", supera el error técnico de medición (en más) y, por "diferencia", el faltante (en menos).

Cualquier excedente o diferencia de área detectada en más o en menos, comparando el título de dominio actual, 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:

ORDENANZAS

- a) Para todos los predios urbanos y rurales, se considerará el 1% de la superficie total constante en la escritura original como error técnico de medición.
- b) Si el excedente detectado estuviere dentro del rango del ETM, el departamento de Avalúos y Catastros emitirá el informe favorable debidamente motivado, debiendo el usuario cancelar una tasa por servicios administrativos.
- c) Los informes serán otorgados por la oficina de Avalúos y Catastros, únicamente para los trámites traslaticios de dominio, aclaraciones, hipotecas, posesiones efectivas, excepto para aclaraciones de nombres.
- d) El Registro de la Propiedad, previa la presentación del pago de servicios administrativos e informe favorable de Avalúos y Catastros, podrá inscribir el bien materia de la regularización de manera directa, en el que conste la superficie con el error técnico de medición.
- e) En caso de detectarse diferencia en menos, el usuario cancelará en la oficina de recaudación del Gobierno Municipal la suma de VEINTE DÓLARES (\$20,00+ IVA), por concepto de tasa administrativa.

Art. 4.- Para los trámites de fraccionamiento de suelo, en donde existan errores de medición cuyas escrituras difieran con la realidad física de campo, previamente se realizará el trámite de excedente o diferencia según corresponda. Con posterioridad a la inscripción en el Registro de la Propiedad, de la Resolución Administrativa de excedente o diferencia, podrá el usuario solicitar un certificado de gravamen en donde necesariamente deberá constar la nueva superficie del bien inmueble, lo cual le servirá como documento habilitante para todo tipo de trámite administrativo o judicial.

Art. 5.- 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. 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

ORDENANZAS

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. 6.- 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. 7.- 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. 8.- Iniciativa de la regularización.-

1.- Sin perjuicio de lo previsto en el artículo 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 GADM de Chambo, del formulario de solicitud que deberá contener la declaración juramentada 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 GADM de Chambo; y,
- d) Levantamiento planimétrico georeferenciado del terreno, debidamente firmado por un profesional competente, que cuente con inscripción y Registro Municipal; preferentemente elaborado por el GADM de Chambo, 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.

ORDENANZAS

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. 9.- **Informe habilitante.**- Constituirá informe de obligatoria emisión, dentro del procedimiento de regularización de excedentes o diferencias a iniciativa del GADM 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. 10.- **Resolución del Ejecutivo del GADM de Chambo.**-

1. Para efectos de la regularización de excedentes o diferencias, el/la alcalde/sa 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 señalados en el literal c) del artículo 3 de esta ordenanza.

Art. 11.- **De la inscripción.**- Cancelados los títulos de crédito correspondientes, se protocolizará la Resolución Administrativa de excedentes o diferencias, y su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad del Cantón Chambo, previo al pago de

ORDENANZAS

acuerdo a la cuantía del área del excedente; y, en tratándose de diferencia se cancelará 20.00 dólares más IVA sin perjuicio del área a inscribirse.

Art. 12.- Prohibición de Inscripción.- 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.

Art. 13.- Los ciudadanos que requieran realizar los levantamientos planimétricos y topográficos 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:

PLANIMETRÍA	ÁREAS	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
TOPOGRÁFICO	Más de 10000 hasta 20000 M2	60 Dólares	80 Dólares
	Más de 20000 M2	100 Dólares	Se mantiene la base de los 80 dólares y se cobrará un adicional de 25 dólares por hectárea en el levantamiento planimétrico y topográfico.

Los valores por concepto de tasa por este servicio, serán emitidos por la jefatura de Rentas Municipal.

ORDENANZAS

Los levantamientos planimétricos y topográficos que realicen profesionales externos de la municipalidad tienen la obligatoriedad de adquirir en la institución las coordenadas georeferenciadas de enlaces por polígonos, para realizar los levantamientos; además de presentar los respectivos certificados de aval de la Dirección de Planificación o del Administrador del sistema de coordenadas georeferenciadas.

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.

Segunda.- Si se detectare un excedente, previo a la declaratoria de utilidad pública, necesariamente se deberá iniciar con el trámite de excedente.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

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, publicación en la Gaceta Oficial y dominio Web de la Institución, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Segunda Derogatoria.- De acuerdo a lo que dispone el artículo 39 del Código Civil, derógase toda norma de igual o menor jerarquía que se oponga a la presente ordenanza, de manera especial las ordenanzas publicadas en el Registro Oficial de jueves 21 de febrero de 2013, y viernes 22 de marzo de 2013; reforma a la ordenanza de 7 de noviembre de 2013; reforma a la ordenanza de 30 de mayo de 2014; reforma a la ordenanza del 11 de septiembre de 2014; y, reforma la ordenanza de 3 de marzo de 2015.

Tercera.- También se deroga parcialmente el artículo 18 de la Reforma a la Ordenanza Sustitutiva para la Incorporación, Organización, Administración y Funcionamiento del Registro de la Propiedad y Mercantil Municipal del Cantón Chambo, en lo siguiente: " así como también las inscripciones por concepto de excedentes regulados en la reforma a la ordenanza que norma los excedentes o diferencias de áreas y las ventas / o enajenación de terreno de la zona urbana y rural del Gobierno Autónomo

ORDENANZAS

Descentralizado Municipal del Cantón Chambo, producto de errores de medición cuyas escrituras difieren con la realidad física de campo"

DADA Y FIRMADA EN LA SALA DE SESIONES DEL GAD MUNICIPAL DE CHAMBO, A LOS SEIS DÍAS DEL MES DE MAYO DEL AÑO 2016.

FUENTES DE LA PRESENTE EDICIÓN DE LA ORDENANZA QUE NORMA LOS EXCEDENTES O DIFERENCIAS PRODUCTO DE ERRORES DE MEDICIÓN, CUYAS ESCRITURAS DIFIEREN CON LA REALIDAD FÍSICA DE CAMPO, EN TERRENOS DE LA ZONA URBANA Y RURAL DEL CANTÓN CHAMBO

1.- Ordenanza s/n (Suplemento del Registro Oficial 869, 25-X-2016).