

ORDENANZA No. 9- GADMQ – 2014

**EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE QUIJOS - NAPO:**

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 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), establece que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Quijos 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 en su primer inciso, dispone: "Corresponde exclusivamente a los



gobiernos municipales y metropolitanos el control sobre el uso y ocupación del suelo del cantón...”;

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

Que, el Art 481 inciso segundo del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala: " 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...”;

Que, el Art 481 inciso tercero del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala: "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 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 se adjudican a personas que no corresponden, las adjudicaciones y la consiguiente inscripción en el registro de la propiedad serán nulas.”;

Que, el Art 481 inciso sexto del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala: "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.”;

Que, el Art 481.1 inciso primero del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala: "... 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 municipal establecerá mediante ordenanza el error técnico aceptable de medición y el procedimiento de regularización.”;

Que, es responsabilidad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Quijos, 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 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 Quijos, 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 Quijos en beneficio de los intereses institucionales y de la comunidad;

Que, corresponde al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Quijos 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;

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 Quijos; y,

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, PARA LA REGULARIZACIÓN DE ADJUDICACIONES DE TERRENOS EN LAS ZONAS URBANAS Y RURALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE QUIJOS, 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.

Artículo 1.-De los excedentes o diferencias.- Los "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 el Registro de la Propiedad.

Artículo 2.- De las diferencias.- En las 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 técnicos administrativos

Artículo 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:

1. El levantamiento planimétrico será suscrito, firmado por el profesional registrado en el área respectiva y el propietario del mismo que debe contener lo siguiente parámetros técnicos y entregar en un CD:

En 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, latitud 17 sur. Cuadro de coordenadas de los vértices del predio, Nombre del propietario, Nombre del barrio o zonas rurales o sector, 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 AVALÚOS Y CATASTROS
Presente.

Yo _____ C.I. _____ Solicito:

La regulación de Excedentes: En Mas ☐ ferencias en Menos ☐ lio que a
continuación se individualiza.

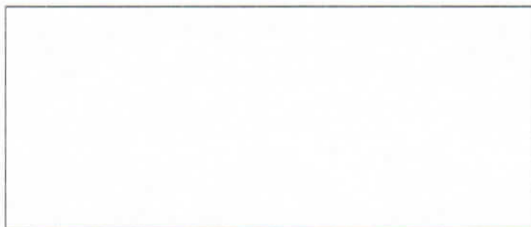
DATOS ACTUALES –PROPIETARIO E INMUEBLES

NOMBRES Y APELLIDOS: _____
C.I. _____
CALLE: _____
INTERSECCIÓN: _____



BARRIO/URBANIZACIÓN/LOTIZ.: _____
SECTOR: _____
CALVE CATASTRAL: _____
URBANO _____ RURAL: _____
¿EL BIEN COLINDA CON ACCIDENTES NATURALES O ANTRÓPICOS? 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 328 del Código Integral 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 ÁREAS, PARA LA REGULARIZACIÓN DE ADJUDICACIONES DE TERRENOS EN LAS ZONAS URBANAS Y RURALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE QUIJOS, 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 QUIJOS.

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

Atentamente, _____

N° DE TRÁMITE: _____

DOCUMENTOS ADJUNTOS

Especie Valorada de Solicitud del trámite _____ ☐

Copias de Cédula y Papeleta de Votación, para el caso de personas naturales; y, del RUC en caso de personas jurídicas.

_____ ☐

Título de Crédito o Carta de Pago del Impuesto Predial del año en curso.

_____ ☐

Certificado de no adeudar al GADM Quijos

_____ ☐

Copia de la Escritura Registrada

_____ ☐

Certificado de Gravámenes

_____ ☐

Levantamiento Planimétrico Georeferenciado.

_____ ☐

Con coordenadas geo referenciadas.

En caso que el bien colinde con una acequia pública, quebrada o río, el levantamiento planimétrico debe contener, el área de protección de dichos accidentes, vías públicas, ductos, líneas de transmisión eléctrica.
pública, quebrada o río emitido por el Organismo Competente.

_____ ☐

☐

2. El GAD Municipal de Quijos, realizará las notificaciones 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.



3. Él o los interesados o peticionarios darán las facilidades al personal del GAD Municipal de Quijos para realizar dichas notificaciones y proseguir con el procedimiento.
4. 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.
5. El informe técnico dará 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 Procuraduría Municipal con copia a la Dirección Financiera.

FORMULARIO N°02

INFORME DE CUMPLIMIENTO DE DOCUMENTACIÓN

<div style="border-bottom: 1px solid black; margin-bottom: 5px;"></div> <div style="border-bottom: 1px solid black; margin-bottom: 5px;"></div> <div style="border-bottom: 1px solid black;"></div>

TÍTULO DE PROPIEDAD	
Propietario:	
Notaria:	
Fecha de Otorgamiento:	
Fecha de Inscripción:	
CERTIFICADO DE GRAVÁMENES	
Propietario:	

N° de Certificado:	
Fecha:	
Vigencia hasta:	
LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO	
Fecha de levantamiento:	
Profesional responsable:	
El levantamiento es adecuado:	
CERTIFICADO DE NO ADEUDAR AL GAD MUNICIPAL DE QUIJOS	

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN QUIJOS**

Fecha:	
COPIAS DE CÉDULA Y PAPELETA DE VOTACIÓN	
Cumple:	

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

_____	_____
_____	_____
_____	_____

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 MUNICIPAL

_____	_____
_____	_____
_____	_____

Señor
JEFE DE AVALÚOS 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
Quijos 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

<div style="border-bottom: 1px solid black; margin-bottom: 5px;"></div> <div style="border-bottom: 1px solid black; margin-bottom: 5px;"></div> <div style="border-bottom: 1px solid black; margin-bottom: 5px;"></div>	<div style="border-bottom: 1px solid black; margin-bottom: 5px;"></div> <div style="border-bottom: 1px solid black; margin-bottom: 5px;"></div> <div style="border-bottom: 1px solid black; margin-bottom: 5px;"></div>
---	---

Señor
JEFE DE AVALÚOS 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 Regularizarse:	
Números 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**

_____	_____
_____	_____

El día de hoy, _____

Notifíquese con el contenido de la Resolución N° _____ de _____

Ha _____, solicite del trámite de regulación de diferencias de áreas.

Quien Notifica

Notificado

Nombre del funcionario que notifica: _____

FORMULARIO N°07

EMISIÓN DEL TÍTULO DE CRÉDITO

_____	_____
_____	_____



El día de hoy _____, he
emitido el título de crédito N° _____ por el valor de

Nombre del funcionario: _____

Firma: _____

FORMULARIO N°08
ACTUALIZACIÓN CATASTRAL

_____	_____
_____	_____
_____	_____

El día de hoy _____, he
realizado la actualización catastral del predio N° _____

Nombre de funcionario: _____

Firma: _____

Artículo 4.- De la venta en excedentes o diferencias.-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 Infraestructura Equipamiento y Mantenimiento y de las oficinas de Avalúos y Catastros, seguirá el procedimiento que establece la ley para caso de venta de "excedentes" o "diferencias".

Artículo 5.- De la inscripción.- El Registrador de la Propiedad del cantón Quijos, no inscribirá escrituras públicas de transferencia de dominio, que mantengan diferencias en más o en menos, de los datos de superficie en los predios con historia de dominio verificada con la realidad de 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 Quijos, provenientes de errores de medición.

Artículo 6.- Ámbito y supuestos de no sujeción.- El ámbito y supuestos de no sujeción son los siguientes:

6.1.- La presente Ordenanza establece el régimen administrativo de la regularización de excedentes o diferencias de áreas de terrenos urbanos y rurales en el cantón Quijos provenientes de errores de medición, con el fin de ordenar el territorio y otorgar seguridad jurídica a los propietarios de bienes inmuebles

6.2.- No se aplicará la presente Ordenanza:

6.2.1.- 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 Quijos; o,

6.2.2.- 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), sólo 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:

SECTOR	TAMAÑO DEL PREDIO	MARGEN DE ERROR ADMISIBLE
Áreas urbanas del cantón Quijos	Hasta 200 m2	+ - 3.0%
	Más de 200 m2 hasta 1000 m2	+ - 2.5%
	Más de 1000 m2	+ - 2.0%
Áreas rurales del Cantón	Hasta una hectárea	+ - 7.0%
	Más de una hasta cinco(5) hectáreas	+ - 6.0%
	Más de cinco(5) hectáreas	+ - 3.0%

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:

- En el proceso de liquidación de tributos municipales que se generan en la transferencia de dominio de bienes inmuebles.
- En el caso de que el Municipio hubiere detectado la diferencia, aplicando el ETAM, definirá si existe un excedente o diferencia a regularizar.
- En caso de que el administrado, hubiere detectado el 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 Municipal 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, la Autoridad Municipal Competente 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, iguales a muros,

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

Artículo 10.- Iniciativa de la regularización.-La iniciativa de la regularización procederá de la siguiente manera:

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 Municipal Competente.

2. En el caso de que la iniciativa provenga del administrado, el trámite iniciará con la presentación ante el GAD Municipal de Quijos 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 Quijos; y,
- d) Levantamiento planimétrico georeferenciado del terreno, debidamente firmado por un profesional registrado 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 Municipal 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 Quijos 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.- De la Resolución de la Autoridad Municipal Administrativa Competente.-La resolución para la regularización de excedentes o diferencias dispondrá lo siguiente:

- 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 o diferencias.

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 básico 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 siguiente tabla adjunta:**

RANGO	Valor del Precio de adjudicación del excedente (\$)		COEFICIENTE DE
	Desde	Hasta	
	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%
	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.- La inscripción estará determinada de la siguiente forma:

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

Artículo 15.- Prohibición de Inscripción.- La prohibición de la inscripción se establecerá así:

1. En ningún caso el Registrador de la Propiedad del cantón Quijos 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 6.2 del artículo 6, de la presente Ordenanza.

Artículo 16.- Informe al Concejo Municipal de Quijos.- 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 Quijos 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.

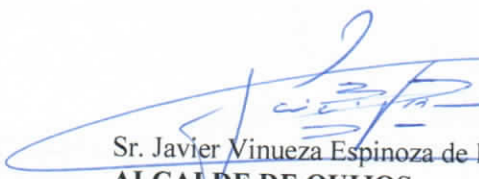
Primera.- La Dirección Financiera dispondrá de los fondos necesarios para la difusión, instrumentación y ejecución de la presente Ordenanza, gestión que la realizará en coordinación con la Secretaría del Concejo.

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 Ordenanza al Presidente de la Asamblea Nacional, en forma conjunta con otros actos normativos aprobados por el Gobierno Municipal de Quijos, en forma prevista en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Dada y firmada en la sala de sesiones del Concejo del Gobierno Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Quijos, a los once días del mes de diciembre del año dos mil catorce.


Sr. Javier Vinuesa Espinoza de los Monteros
ALCALDE DE QUIJOS




Ab. Katherine Altamirano E.
SECRETARIA DEL CONCEJO



CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: Certifico que la presente **LA ORDENANZA MUNICIPAL QUE NORMA LOS EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS, PARA LA REGULARIZACIÓN DE ADJUDICACIONES DE TERRENOS EN LAS ZONAS URBANAS Y RURALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE QUIJOS, PRODUCTO DE ERRORES DE MEDICIÓN, CUYAS ESCRITURAS DIFIEREN CON LA REALIDAD FÍSICA DE CAMPO**, fue debidamente discutida y aprobada por el Concejo Municipal del cantón Quijos, en dos sesiones distintas, celebradas el cuatro de diciembre de dos mil catorce y el once de diciembre del año dos mil catorce, de conformidad a lo que dispone el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.


Ab. Katherine Altamirano
SECRETARÍA DEL CONCEJO

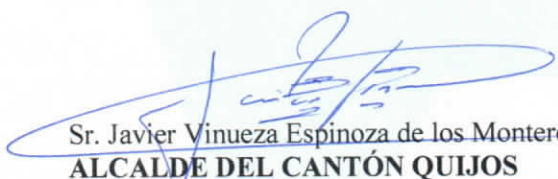


TRASLADO.- Ab. Katherine Altamirano Erazo, Secretaria General del Concejo Municipal de Quijos, a los quince días del mes de diciembre del año dos mil catorce, a las nueve horas, de conformidad con lo que dispone el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, elévese a conocimiento del señor Alcalde del Cantón, para su sanción, tres ejemplares de **LA ORDENANZA MUNICIPAL QUE NORMA LOS EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS, PARA LA REGULARIZACIÓN DE ADJUDICACIONES DE TERRENOS EN LAS ZONAS URBANAS Y RURALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE QUIJOS, PRODUCTO DE ERRORES DE MEDICIÓN, CUYAS ESCRITURAS DIFIEREN CON LA REALIDAD FÍSICA DE CAMPO.**


Ab. Katherine Altamirano
SECRETARÍA DEL CONCEJO



SANCIÓN.- ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN QUIJOS.- Javier Vinueza Espinoza de los Monteros, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Quijos; Baeza a los diecisiete días del mes de diciembre del año dos mil catorce, las 10:00.- de conformidad al Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente, y una vez que se ha cumplido con las disposiciones legales, **SANCIONO LA ORDENANZA MUNICIPAL QUE NORMA LOS EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS, PARA LA REGULARIZACIÓN DE ADJUDICACIONES DE TERRENOS EN LAS ZONAS URBANAS Y RURALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE QUIJOS, PRODUCTO DE ERRORES DE MEDICIÓN, CUYAS ESCRITURAS DIFIEREN CON LA REALIDAD FÍSICA DE CAMPO,** para que entre en vigencia, a cuyo efecto se publicará de conformidad con el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.


Sr. Javier Vinueza Espinoza de los Monteros.
ALCALDE DEL CANTÓN QUIJOS



SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE QUIJOS.- Baeza, en la fecha antes mencionada, el señor Alcalde Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Quijos, proveyó y firmó la providencia con la que se



sanciona la presente Ordenanza y ordenó la publicación en la Gaceta Judicial Municipal, página Web de la entidad, sin perjuicio de su publicación el Registro Oficial.- **Lo Certifico.-**


Ab. Katherine Altamirano
SECRETARIA DEL CONCEJO

