ORDENANZA No. 38 GADMQ – 2017

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE QUIJOS

EL CONCEJO MUNICIPAL DE QUIJOS

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 31 dispone que: "Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de 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 numeral 9 del artículo 264 del mismo cuerpo legal 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 artículo 321 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone: "El estado reconoce garantiza el derecho a la propiedad en todas sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental.

Que, el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina dentro de las competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal que: "Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: (…); i) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales."

Que, el artículo 42 de la Ley Orgánica Reformatoria al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía Descentralización, sustituye el artículo 481, por el siguiente: "**Art. 481.- Lotes, fajas o excedentes.-** 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 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 determine 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 artículo 43 de la misma Ley, agrega después del artículo 481, el siguiente: **"Art. 481.1. - Excedentes o diferencias de terrenos de propiedad privada.** - Por excedentes de un terreno de propiedad privada se entienden aquellas superficies que forman parte de terrenos con linderos consolidados, que superen 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. (...).

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 distrital o municipal de oficio o a petición de parte realizará la rectificación y regularización correspondiente, dejando a salvo las acciones legales que puedan 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, la Disposición Reformatoria Segunda de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, sustituye el inciso segundo del **artículo 481.1 .-Excedentes o diferencias de terrenos de propiedad privada,** del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización por el 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 Gobierno Autónomo municipal, la misma que se protocolizará e inscribirá en el respectivo registro de la propiedad."

Que, es indispensable adecuar el régimen de regularización de excedentes o diferencias en las superficies de terreno de propiedad privada, como también municipal, en suelo urbano y rural que está dentro de la jurisdicción del cantón Quijos; a la Ley Orgánica Reformatoria al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, específicamente fundamentado en los artículos 481 y 481.1.

Que, es responsabilidad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Quijos, velar porque se mantenga actualizada la información de las superficies de terreno en

cada uno de los bienes inmuebles existentes en las áreas urbana y rural del cantón Quijos, en beneficio de los intereses institucionales y de colectividad.

Que, es indispensable dar 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 se arrastran desde los inicios de los procesos de lotización, urbanización o conformación de las áreas de terreno con fines habitacionales; y,

Que, le corresponde al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Quijos, contar con una administración pública de calidad, eficiente y eficaz; que constituya un buen servicio ágil, que dé confianza, a la comunidad quijense.

En ejercicio de la atribución que le confiere el último inciso del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador; los artículos 7 y 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

EXPIDE:

LA ORDENANZA SUSTITUTIVA DE LA ORDENANZA Nº. 9-GADMQ-2014, QUE NORMA LOS EXCEDENTES O DIFERENCIAS EN ÁREAS DE TERRENO EN LAS ZONAS URBANAS Y RURALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE QUIJOS, PROVENIENTES DE ERRORES DE MEDICIÓN.

CAPÍTULO I

OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y EXCEPCIONES

Art. 1. - Objeto. - Establecer el error técnico aceptable de medición y el procedimiento de regularización, en aquellos inmuebles donde existan excedentes o diferencias de superficie de terreno urbano y rural, provenientes de errores de cálculo o de medidas, con el fin de otorgar seguridad jurídica a los propietarios de los inmuebles.

Art. 2. -Ámbito de aplicación. - Esta Ordenanza se aplicará en la jurisdicción del cantón Quijos.

Art. 3. – Excepciones. – No se aplicará la regularización de excedentes o diferencias de superficies de terreno urbano y rural en el cantón Quijos, en los siguientes casos:

a) Cuando en el título de transferencia de dominio no conste la superficie del terreno;

b) Cuando el error o defecto pueda ser corregido por las partes contractuales mediante aclaratoria o rectificación de la escritura, según corresponda, siempre que la corrección se justifique en los antecedentes de la historia de dominio del inmueble;

c) Cuando hay excedente o diferencia y, el título de dominio haya sido otorgado por el IERAC, INDA, Subsecretaría de Tierras y Reforma Agraria; y,
d) Cuando la titularidad del bien inmueble esté, en conflicto legal.

CAPÍTULO II

EXCEDENTES O DIFERENCIAS PROVENIENTES DE ERRORES DE CÁLCULO O DE MEDIDAS, EN TERRENOS MUNICIPALES Y DE PROPIEDAD PRIVADA.

Art. 4. – Excedentes o diferencias en los lotes o fajas municipales. –Son aquellas superficies de terreno que superan el error técnico aceptable de medición en más al tratarse de excedentes, y en menos al referirse a las diferencias, del área original que conste en el respectivo título y que se determinen al efectuar una medición municipal, ejecutada 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.

Los excedentes o diferencias en los lotes o fajas municipales, son aquellas superficies de terreno que superan el error técnico aceptable de medición, establecido en esta Ordenanza.

Art. 5. -Excedentes o diferencias de terrenos de propiedad privada.- Para efectos del presente capítulo, se entienden por excedentes en un terreno de propiedad privada, aquellas superficies que formando parte de terrenos con linderos consolidados, que superan el área original que conste en el respectivo título de dominio y que se determinen 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 la titularidad del inmueble no estará en disputa.

Si los excedentes no superan el error técnico aceptable de medición, se rectificarán y regularizarán a favor del propietario del lote que ha sido mal medido, mediante resolución de la Alcaldesa o Alcalde (Primera Autoridad del Ejecutivo) del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Quijos o su delegado, dejando a salvo el derecho de terceros perjudicados; la resolución se protocolizará e inscribirá en el respectivo registro de la propiedad.

Si el excedente supera el Error Técnico Aceptable de Medición (ETAM), previsto en la presente Ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Quijos, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. Situación que se regularizará mediante resolución de la Primera Autoridad del Ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Quijos, la misma, se protocolizará e inscribirá en el respectivo registro de la propiedad.

En adelante, para la aplicación del presente capítulo, se entenderá por "Excedente", la superficie en más; y, por "Diferencia", la superficie en menos.

Art. 6.- Error Técnico Aceptable de Medición (ETAM).-El Error Técnico Aceptable de Medición (ETAM), estará dado en función de la superficie del lote de terreno

proveniente de la medición realizada por el municipio de Quijos y comparada con la superficie que consta en el título de dominio. Para predios ubicados en el suelo urbano del cantón Quijos, se considerará el Error Técnico Aceptable de Medición (ETAM), en un porcentaje de hasta el diez por ciento (10%) en más del área original que conste en el respectivo título de dominio.
El Error Técnico Aceptable de Medición (ETAM), será aplicable tanto en los terrenos de propiedad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Quijos, como en los terrenos de propiedad privada.

Para predios ubicados en el suelo rural, se aplicarán un ETAM, conforme al porcentaje establecido en la siguiente tabla:

TABLA PARA CÁLCULO DEL ETAM RURAL

De (m^2)	Hasta (m^2)	Porcentaje (%)
1	5.000	10%
5.001	25.000	7.5%
25.001	100.000	5%
100.001	En adelante	2%

Art. 7. - Linderos consolidados.- Se consideran linderos consolidados, los elementos físicos permanentes existentes en el lote, como: muros, cerramientos, carreteras, caminos y similares; así como elementos naturales existentes entre ellos: ríos, quebradas, taludes, espejos de agua o cualquier otro accidente geográfico. Los cuales deben constar en el informe técnico.

Art. 8.- Autoridad Administrativa Competente.- La Alcaldesa o Alcalde (Primera Autoridad del Ejecutivo) o su delegado, es la Autoridad Administrativa Competente, para conocer y resolver bajo su responsabilidad el proceso de rectificación y regularización de excedentes o diferencias provenientes de errores de cálculo o de medidas, objeto de esta Ordenanza.

Art. 9.- Iniciativa de la regularización.- La iniciativa de regularización de excedentes o diferencias, podrá provenir directamente del administrado, o de oficio por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Quijos.

Art. 10.- Iniciativa del administrado.- La iniciativa para la regularización de excedentes que superen el Error Técnico Aceptable de Medición (ETAM) o diferencias provendrá de toda persona natural o jurídica interesada en la regularización, los mismos, se sujetarán a los siguientes requisitos:

1. Solicitud a la Primera Autoridad del Ejecutivo, especificando el número

telefónico y correo electrónico;
2. Copias a color de los documentos personales, (cédula de ciudadanía y papeleta de votación), del propietario o propietarios del inmueble;
3. Título de propiedad del inmueble (copia de la escritura);
4. Certificado de gravámenes emitido por el Registro de la Propiedad y Mercantil de Quijos;
5. Levantamiento georeferenciado, con sistema de referencia WGS 84 zona 17 y/o 18 sur y/o SIRGAS 1995;
6. Archivo digital del levantamiento georeferenciado;
7. Certificado de los servicios administrativos, de acuerdo a la ordenanza vigente sobre la materia;
8. Certificado de no adeudar al Municipio;
9. Comprobante del impuesto predial actualizado; y,
10. Declaración juramentada en ambos casos (excedentes o diferencias), en la cual deberá constar:
    a) Que la regulación, no se está afectando a propiedad pública o privada.
    b) Que no está afectado el derecho de terceros.
    c) Que la titularidad del inmueble, no estará en disputa.
    d) Que los linderos están consolidados.

Art. 11.- Procedimiento de regularización por iniciativa del administrado.- El administrado se someterá al siguiente procedimiento:

1. Presentación de los documentos que constan en el artículo anterior, a la Primera Autoridad del Ejecutivo o su delegado, los cuales, serán enviados a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial para constatar el cumplimiento de los requisitos; dentro de tres (3) días laborables;
2. Al determinarse, que el administrado no cumple con los requisitos establecidos en esta Ordenanza, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, dispondrá los complete en el plazo de cinco (5) días laborables; en caso contrario se archivará el pedido;
3. Si la documentación está completa, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, procederá a elaborar un informe técnico, en un plazo de ocho (8) días laborables;
4. Con el informe, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, remitirá el expediente a la Primera Autoridad del Ejecutivo o su delegada(o), para su resolución en el plazo de ocho (8) días;
5. La resolución se protocolizará e inscribirá en el Registro de Propiedad, constituyéndose en justo título; luego el Registrador de la Propiedad dará a conocer el detalle de la inscripción a la Primera Autoridad del Ejecutivo o su delegada(o), seguidamente entrará a conocimiento de la Unidad de Avalúos y Catastros para su registro y actualización; y,
6. Cuando los excedentes no superen el ETAM, la rectificación y regularización será a favor del propietario del lote, que ha sido mal medido.

Art. 12.- Iniciativa de oficio.- En el caso que la iniciativa provenga de oficio, el trámite se sujetará a lo siguiente:

1. Si por cualquier medio se detecta los presuntos excedentes o diferencias, se le notificará al propietario(s) del inmueble para que lo regularicen, mediante lo

dispuesto en la presente Ordenanza; y,
2. En el caso de aceptar la presunción, el administrado presentará los requisitos determinados en el artículo anterior.

Art. 13.- Prohibición de la inscripción.- En ningún caso el Registrador de la Propiedad del cantón Quijos, inscribirá escritura pública que modifique 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.

Están exentas de esta prohibición las escrituras que se encuentren dentro de las excepciones contenidas en el inciso segundo del artículo 3 de la presente Ordenanza.

Disposiciones Generales:

Primera.- En casos de propiedades horizontales, o en derechos y acciones, se considerará la petición, cuando cuente con la autorización del ciento por ciento (100%) de los copropietarios.

Segunda.- Para el caso de lotes de patrimonio de las instituciones del sector público que se encuentren dentro de suelo urbano o rural del cantón Quijos, se aplicarán las disposiciones contenidas en la presente Ordenanza.

Tercera.- En todo lo que no estuviere contemplado en esta Ordenanza, se tomará en cuenta la Constitución, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y otras leyes conexas, sobre la materia.

Disposiciones Transitorias

Primera.- A partir de la vigencia de la presente Ordenanza, las Direcciones o Unidades del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Quijos, en las cuáles se encuentran sustanciándose los trámites de regularización de excedentes y/o diferencias de áreas de terreno con fundamento en la Ordenanza N° 9-GADMQ-2014, se someterán a los requisitos determinados en la presente Ordenanza.

Segunda.- Una vez que sea sancionada la presente Ordenanza, en el plazo de treinta (30) días, se socializará su contenido con el Registrador de la Propiedad y las Dependencias del Municipio de Quijos, que tengan que aplicar ésta norma dentro de sus competencias.

Disposición Derogatoria

Deróguese la Ordenanza Municipal N° 9-GADMQ-2014, sancionada el 16 de diciembre de 2014; así como todas las disposiciones que se opongan a las normas constantes en la presente Ordenanza.

Disposición Final

Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en la gaceta oficial y la página web institucional de la Municipalidad.

Dado y firmado en la Sala de sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Quijos, a los diecinueve días del mes de mayo del dos mil diecisiete.

Sr. Javier Vinueza Espinoza de los Monteros
ALCALDE DE QUIJOS

Ab. Katerine Altamirano E.
SECRETARIA DEL CONCEJO

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: Certifico que la **"ORDENANZA SUSTITUTIVA DE LA ORDENANZA Nº. 9-GADMQ-2014, QUE NORMA LOS EXCEDENTES O DIFERENCIAS EN ÁREAS DE TERRENO EN LAS ZONAS URBANAS Y RURALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE QUIJOS, PROVENIENTES DE ERRORES DE MEDICIÓN",** fue debidamente discutida y aprobada por el Concejo Municipal del cantón Quijos, en dos sesiones distintas, celebradas el cinco y diecinueve de mayo del año dos mil diecisiete, de conformidad a lo que dispone el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Ab. Katerine Altamirano
SECRETARIA DEL CONCEJO

TRASLADO.- Ab. Katerine Altamirano Erazo, Secretaria General del Concejo Municipal de Quijos, a los veintidós días del mes de mayo del año dos mil diecisiete, a las quince 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 SUSTITUTIVA DE LA ORDENANZA Nº. 9-GADMQ-2014, QUE NORMA LOS EXCEDENTES O DIFERENCIAS EN ÁREAS DE TERRENO EN LAS ZONAS URBANAS Y RURALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE QUIJOS, PROVENIENTES DE ERRORES DE MEDICIÓN".**

Ab. Katerine Altamirano
SECRETARIA 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 veinticuatro días del mes de mayo del año dos mil diecisiete, a las 08:00.- 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, SANCIONÓ la **"ORDENANZA SUSTITUTIVA DE LA ORDENANZA Nº. 9-GADMQ-2014, QUE NORMA LOS EXCEDENTES O DIFERENCIAS EN ÁREAS DE TERRENO EN LAS ZONAS URBANAS Y RURALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE QUIJOS, PROVENIENTES DE ERRORES DE MEDICIÓN"**, 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

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Quijos NAPO - ECUADOR ALCALDIA

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. Katerine Altamirano
SECRETARIA DEL CONCEJO

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Quijos NAPO - ECUADOR SECRETARIA GENERAL