



GAD MUNICIPAL DE PEDRO MONCAYO



Primero la Gente

**EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN
PEDRO MONCAYO**

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 240 de la Constitución de la República, 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 artículo 227 *Ibidem* dispone que: “La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación.”;

Que, el numeral 9 del artículo 264 de la Constitución establece que es competencia exclusiva de la municipalidad formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

Que, el literal c) de los artículos 54 y 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, (COOTAD), establecen que los Municipios 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 metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales.”;

Que, el artículo 466 del COOTAD dispone que sea 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. 66 numeral 26 de la Constitución, reconoce el derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas entre otras medidas

Que, en el Registro Oficial N. 166 de fecha martes 21 de enero de 2014, se publica “La Ley Orgánica Reformatoria al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización”;

Que, el Art. 43 *ibidem*, se agrega el artículo 481.1 en el cual en su parte pertinente dice: “**Excedentes o diferencias de terrenos en propiedad privada.-** Por excedentes de terrenos de propiedad privada se entiende aquellas superficies que

forman parte de linderos consolidados, que supera el área original que conste 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."

Que, *de conformidad con lo que dispone el literal a) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, le corresponde al Concejo Municipal: "El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones"*

Que, *de conformidad con lo que dispone el artículo 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, "Facultad normativa.- Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial.*

El ejercicio de esta facultad se circunscribirá al ámbito territorial y a las competencias de cada nivel de gobierno, y observará lo previsto en la Constitución y la Ley..."



GAD MUNICIPAL DE PEDRO MONCAYO



Primero la Gente

En ejercicio de las facultades y atribuciones que le confiere el Art. 264 de la Constitución de la República y el Art. 56 y el Art. 57, literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización-COOTAD, resuelve expedir la:

ORDENANZA QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE AREAS DE TERRENO DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DENTRO DE LA JURISDICCIÓN TERRITORIAL DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTON PEDRO MONCAYO.

Título I

OBJETO

Art. 1.- Objeto.- La presente Ordenanza tiene por objeto establecer el régimen administrativo de regularización de excedentes o diferencias que superen los errores de cálculo y/o error técnico de medición, de los predios urbanos y rurales del Cantón Pedro Moncayo, con el propósito de ordenar el territorio y otorgar seguridad jurídica a los propietarios de inmuebles.

Art. 2.- La Dirección de Avalúos y Catastros del GAD Municipal del Cantón Pedro Moncayo, a petición de parte o de oficio realizará mediciones a los terrenos de propiedad privada que se encuentren con linderos consolidados, con la finalidad de verificar y actualizar las dimensiones y superficies.

Si hubiere litigio judicial entre los propietarios de predios colindantes, la medición se efectuará cuando se haya resuelto el juicio con sentencia ejecutoriada.

Art. 3.- La Dirección de Avalúos y Catastros del GAD Municipal del cantón Pedro Moncayo, a petición de parte, inspeccionarán y realizarán verificaciones de linderos y superficies de terrenos con linderos consolidados para determinar, in situ, los excedentes y diferencias, con la finalidad de rectificar los errores de medición y regularizar el dominio; también lo harán de oficio cuando se tengan datos o presunciones que el catastro no coincide con los linderos y superficies reales.

TITULO II DEFINICIONES

Art. 4.- Se entiende por excedente, la superficie que forma parte del terreno con linderos consolidados, que exceda de la constante en el título de propiedad.

Art. 5.- Se entiende por diferencia, el faltante entre la superficie constante en el título de propiedad y la determinada en la última medición de un terreno debidamente delimitado.

Art.6.- Área total.- Es la superficie total de un predio individualizado, con linderos y medidas precisas, considerado como cuerpo cierto.

Art.7.- Cuerpo cierto.- Se considera como cuerpo cierto, si dentro del título traslativo de dominio, el inmueble objeto de traspaso de dominio, se delimita con su señalamiento de superficie, linderos y dimensiones, es decir, que se compra una propiedad determinada no una cantidad de metros cuadrados.

Art. 8.- Posesión: Se entenderá a la posesión como la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño por el lapso mínimo de 5 años: sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien otra persona en su lugar y a su nombre.

Art. 9.- Área afectada.- Se considera como área afectada aquella en la que no se permite construcción alguna y que son ocupadas y destinadas a:

- 1). Los proyectos de vialidad y equipamiento;
- 2). Los derechos de vías que constan en la Ley de Caminos para el Sistema Nacional de autopistas y líneas férreas;
- 3). Las franjas de protección de líneas de transmisión eléctrica, poliductos;
- 4). Los acueductos o tubería de agua potable, y de riego, los ductos o tuberías de alcantarillado, considerados como redes principales;
- 5). Las franjas de protección natural de quebradas, aun cuando estas hayan sido producto de rellenos;
- 6). Drenajes naturales, esteros, canales de riego, riberas de ríos;
- 7). Las zonas inundables;
- 8). Los terrenos inestables o con pendientes, que de acuerdo al informe técnico de la Dirección de Planificación en base al PDOT, determinen que no es factible su utilización;



GAD MUNICIPAL DE PEDRO MONCAYO



Primero la Gente

Art. 10.- *Medición municipal.- Se entenderá por medición municipal para efectos de la presente Ordenanza, aquella practicada por la Municipalidad o realizada a solicitud del petionario/a interesado/a en la adjudicación.*

TITULO III

PROCEDIMIENTO PARA RECTIFICACION Y REGULARIZACION DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS

Art. 11.- *Cuando la superficie de un terreno sea superior a la prevista en el título de propiedad más el error técnico previsto en la Ordenanza Sustitutiva que reglamenta el Plan Físico y Ordenamiento del Cantón Pedro Moncayo, el o los propietarios solicitaran al Alcalde o Alcaldesa la rectificación y regularización del excedente.*

Art. 12.- *Serán considerados como beneficiarios/as de la regularización de excedentes, el propietario del lote mal medido, dejando a salvo el derecho de terceros perjudicados. El nudo propietario, es decir, aquel que tiene sólo la nuda propiedad, en razón de que sobre el inmueble pesa un derecho de usufructo, de uso o de habitación, podrá ser beneficiario en la aplicación de esta Ordenanza, para lo cual Secretaria General notificará a la persona que goce del usufructo, uso o habitación del inmueble; para que simplemente conozca del trámite de adjudicación y regularización del excedente o diferencia de área.*

Art.- 13.- *Requisitos para la adjudicación de excedentes.- Los propietarios/as que solicitaren la adjudicación del excedente de área de terreno, una vez que haya sido determinado conforme las reglas establecidas en la presente Ordenanza, deberán reunir los siguientes requisitos:*

- a)** *Solicitud dirigida al señor Alcalde/sa suscrita por el o los propietarios/as, requiriendo la adjudicación de excedentes del bien inmueble que mantiene en posesión;*
- b)** *Comprobante de pago de la tasa por servicios, trámites administrativos e inspección, que en este caso será de cincuenta dólares americanos;*
- c)** *No encontrarse impedida (o) para obligarse o contratar;*
- d)** *Levantamiento topográfico geo referenciado UTM WGS-84 17S del predio, que contendrá cuadro de áreas, nombres y apellidos del/os solicitante/s y colindantes, ubicación, parroquia, sector, superficie, linderos, firma del profesional responsable, del posesionario/s y colindantes; en caso de*

negarse a firmar los colindantes, podrá suplir con una declaración juramentada, de no afectación a los colindantes;

- e) Copia del registro en el SENESCYT (Secretaría de Educación Superior, Ciencia, Tecnología e Innovación) del profesional que elabora los planos;*
- f) Probar la posesión del excedente o diferencia de terreno que se va adjudicar por un lapso ininterrumpido de cinco (5) años;*
- g) Partida de matrimonio o declaración juramentada que acredite la unión de hecho de ser el caso;*
- h) Posesión efectiva en caso de herederos;*
- i) Copia de cédula de ciudadanía y certificado de votación vigente de el o los poseionarios;*
- j) Para el caso de personas jurídicas copia de los estatutos o constitución y nombramiento vigente del representante legal;*
- k) Copia certificada de la escritura pública respecto del inmueble al que se pretende adjudicar el excedente;*
- l) Certificado de gravámenes conferido por el Registro de la Propiedad del cantón Pedro Moncayo;*
- m) Declaración juramentada notariada de que se encuentra en posesión del excedente por más de cinco años y que no hay reclamo, discusión o propietario legítimo sobre la propiedad o derechos reales que se aleguen respecto al terreno del que se solicita la legalización;*
- n) Carta del pago del impuesto predial;*
- o) Certificado de no adeudar a la Municipalidad de él o los poseionarios;*

Art. 14.- *Contenido de la solicitud de adjudicación de excedente. La solicitud de excedentes de terrenos provenientes de errores técnicos de medición o cálculo que hiciere el propietario/s, deberá contener:*

- a) Nombres y apellidos completos de el o los propietarios solicitantes de la adjudicación del excedente;*



GAD MUNICIPAL DE PEDRO MONCAYO



Primero la Gente

- b) Descripción del lote mal medido: ubicación, superficie, linderos, forma de adquisición, conforme consta en el título escriturario;
- c) Petición expresa de adjudicación del excedente;
- d) Compromiso de pago que corresponde al excedente establecido por la Dirección de Avalúos y Catastros;
- e) Señalamiento de domicilio, teléfono y/o correo electrónico, para futuras notificaciones;
- f) Firma de él o los propietarios/as solicitantes de la adjudicación del excedente.

Art. 15.- Procedimiento.- La regularización de excedentes o diferencias que superen el error técnico de medición, será determinado vía Resolución Administrativa, emitida por la máxima autoridad del ejecutivo o su delegado, de acuerdo al siguiente proceso:

- a) Presentación de la solicitud adjuntando los requisitos establecidos en el artículo precedente, en la Secretaría General del GAD Municipal del cantón Pedro Moncayo, para que se abra un expediente, en su primera providencia se dispondrá la aceptación a trámite con lo cual se remitirá;
- b) Al Director de Planificación para que presente el informe de regulación urbana y rural que contendrá entre otras cosas, las afectaciones existentes al predio, futuras vías circundantes al predio y aquellas que afectaren al mismo además deberá hacer constar si los excedentes se encuentra o no en zona de riesgo.
- c) Una vez recibido dicho informe Secretaria General remitirá a la Dirección de Avalúos y Catastros, a fin de que realice una inspección para verificar los linderos, dimensiones y superficie, cuyo informe contendrá:

| | | |
|---|--|-----|
| a | Propietario | |
| b | Clave catastral | |
| c | predio | |
| d | El área escriturada m2 | |
| E | El área real del terreno (levantamiento topográfico) | m2 |
| F | La diferencia de área (e – d) | m2 |
| G | ETAM Error Técnico Aceptable de Medición | m2 |
| H | El área a considerar (f-g) | M2 |
| I | El área de terreno a catastrarse | M2 |
| J | El valor del metro cuadrado de terreno (Avalúos y Catastros) | USD |

| | | |
|---|--|-----|
| K | El precio de adjudicación del excedente | USD |
| L | Descuento según la tabla | % |
| M | El valor total del título de crédito por el predio a catastrarse | USD |

d) Una vez que se cuente con dichos informes se remitirá a Sindicatura Municipal, para que verifique la documentación presentada y emita el informe jurídico al Alcalde o Alcaldesa, a fin de que extienda la respectiva resolución.

Art. 16.- Si el excedente no supera el error técnico de medición, la Dirección de Planificación rectificara mediante resolución administrativa y notificara a la Dirección de Avalúos y Catastros, para que actualice el catastro y el avalúo de acuerdo al área real del inmueble.

Art. 17.- Una vez que presente el comprobante de pago o el convenio de pago, a través de Secretaría General se procederá a la entrega de la resolución administrativa de adjudicación.

Art. 18.- Con la resolución emitida por el Alcalde o Alcaldesa, se notificará a través de Secretaría General al o los beneficiarios, quienes en el término de tres días podrán pedir la aclaración, ampliación e impugnación si lo considera pertinente.

TITULO IV

PRECIO, FORMA DE PAGO POR EXCEDENTES.

Art. 19.- Para determinar el valor a pagarse en caso de excedentes, se tomará como referencia el avalúo catastral actualizado.

Art. 20.- Cuando el proceso de rectificación y regularización sea a petición del propietario, al valor del precio de adjudicación del excedente constante en el informe, se aplicarán las siguientes tablas de descuentos:

| Rango | Área ex cedente a regularizar (por rangos en m2) | | Descuento (%) |
|-------|--|--------|---------------|
| | Desde | Hasta | |
| 1 | 0,00 | 100,00 | 5 |



GAD MUNICIPAL DE PEDRO MONCAYO



Primero la Gente

| | | | |
|---|-----------|-------------|----|
| 2 | 101,00 | 300,00 | 7 |
| 3 | 301,00 | 500,00 | 9 |
| 4 | 501,00 | 3.000,00 | 11 |
| 5 | 3.001,00 | 10.000,00 | 13 |
| 6 | 10.001,00 | 20.000,00 | 15 |
| 7 | 20.001,00 | En adelante | 17 |

Art. 21- Los beneficiarios tendrán la posibilidad de realizar su pago de las siguientes maneras:

- 1 De contado en efectivo o cheque certificado y en moneda de curso legal vigente a la fecha en el país.
- 2 A plazo hasta un máximo de 2 años, para el efecto se incrementará a cada cuota el interés legal vigente a la fecha de adjudicación, debiendo elaborarse una tabla de amortización, que formará parte de la escritura de hipoteca.

Art. 22.- Si el deudor cayere en mora en más de dos cuotas mensuales, se dará por vencida toda la obligación, para el cobro se iniciará la acción coactiva sujetándose a la ley.

TITULO V

DE LA INSCRIPCIÓN

Art. 23.- La resolución administrativa de adjudicación emitida por la máxima autoridad del ejecutivo, deberá protocolizar conjuntamente con los siguientes documentos:

- a) El levantamiento topográfico geo referenciado UTM WGS-84 17S del terreno materia de la adjudicación;
- b) El título de crédito o documento que acredite la forma de pago del excedente de terreno, otorgado por la Tesorería Municipal;
- c) Copias de la cédula de ciudadanía, certificado de votación y documentos habilitantes de la institución.

A fin de poder inscribirse en el Registro de la Propiedad de Pedro Moncayo.

Art. 24.- Caducidad.- La adjudicación de excedente de área de terrenos cuyas escrituras no se hayan inscrito por cualquier causa, en el plazo de un año, contados desde la fecha de emisión de la resolución administrativa de adjudicación, caducarán en forma automática sin necesidad de que así lo declare.

TITULO VI

DE LAS RECLAMACIONES

Art. 25.- De las reclamaciones.- Los particulares que se consideren afectados por el proceso de declaratoria de adjudicación del excedente de área terreno, podrán presentar en cualquier tiempo, adjuntando los siguientes documentos:

- a) Copia de la escritura debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad;
- b) Certificado de gravámenes actualizado, del bien objeto del reclamo, donde conste la historial de dominio por lo menos de los últimos 15 años, otorgado por el Registro de la Propiedad Municipal del cantón Pedro Moncayo;
- c) Certificado de la última carta de pago del impuesto predial respecto al bien reclamado;
- d) Certificado de no adeudar a la Municipalidad del o los reclamantes;
- e) Levantamiento topográfico del inmueble, en donde se indiquen ubicación, medidas, linderos y superficie;

Una vez recibido el escrito de oposición al proceso iniciado, en un plazo no mayor a 15 días la máxima Autoridad emitirá la resolución admitiendo o aceptando la oposición; de aceptar la oposición se dejara sin efecto la adjudicación respectiva.

Art. 26.- La declaratoria de nulidad, invalidez o extinción de la resolución administrativa de adjudicación de los excedentes o diferencia de áreas de terreno que realiza la municipalidad mediante resolución administrativa, que sea otorgada mediante vicios de dolo por parte de él o los solicitantes del bien inmueble se revertirá a la municipalidad; y, si apareciere el titular de ese inmueble se procederá actualizar el catastro, aclarando que los pagos y tasas efectuados por el solicitante no serán reembolsables.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- Los linderos serán determinados considerando entre otros, los elementos físicos permanentes existentes en el predio, como muros, cerramientos y similares; los elementos naturales existentes, como quebradas, taludes, espejos de agua o cualquier otro accidente geográfico.

SEGUNDA.- Si bien las resoluciones de adjudicaciones una vez inscritas constituyen justo título de dominio, no enerva o lesiona el derecho que pueden tener terceros perjudicados.



GAD MUNICIPAL DE PEDRO MONCAYO



Primero la Gente

TERCERA.- El Registrador de la Propiedad no inscribirá las escrituras de transferencia o transmisión de dominio de inmuebles, a cualquier título, si la superficie del terreno es menor o mayor a la prevista en el título anterior, si antes no se ha expedido la resolución que corresponda de acuerdo a los casos previstos en esta Ordenanza.

Tampoco inscribirá las escrituras que no tengan linderos con dimensiones y la superficie del inmueble.

CUARTA.- Normas supletorias. En todo cuanto no se encuentre contemplado en ésta Ordenanza, se estará a lo dispuesto en el COOTAD, Ley Orgánica Reformatoria al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Código Civil, Ley de Registro, ordenanzas del registro de la propiedad y demás leyes conexas que sean aplicables y no se contrapongan.

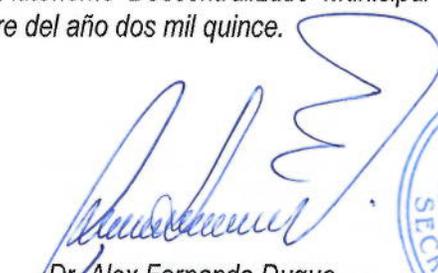
QUINTA.- Derogatoria. Déjese sin efecto jurídico toda ordenanza, norma, disposición o resolución de igual o menor jerarquía que se oponga a los fines de la presente Ordenanza; pero se observarán y respetarán los derechos adquiridos bajo la vigencia de la ordenanza derogada y formas legítimas de adquirir el dominio.

DISPOSICIÓN FINAL.- La presente Ordenanza entrará en vigencia una vez sancionada por el Alcalde, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial y en el dominio web del Gobierno Municipal.

Dada y firmada en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pedro Moncayo, a los ocho días del mes de Octubre del año dos mil quince.


Ing. Frank Borys Guálsaqui Rivera
ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL
DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO

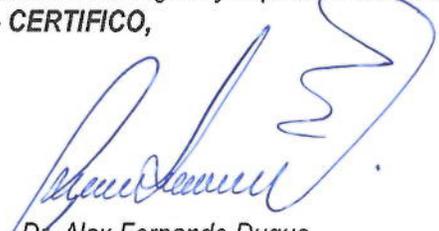



Dr. Alex Fernando Duque
SECRETARIO GENERAL GADMPM



CERTIFICACIÓN DE DISCUSIÓN.- El infrascrito Secretario General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pedro Moncayo, certifica que la presente **ORDENANZA QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O**

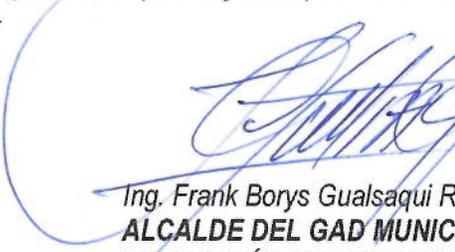
DIFERENCIAS DE AREAS DE TERRENO DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DENTRO DE LA JURISDICCIÓN TERRITORIAL DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTON PEDRO MONCAYO, fue discutida en dos debates para su aprobación, en sesión Ordinaria del diecinueve de Febrero del dos mil quince y en sesión Ordinaria del ocho de Octubre del dos mil quince. De conformidad a lo dispuesto en el inciso cuarto del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización remito al señor Alcalde en original y copias de la mencionada ordenanza para su respectiva sanción y promulgación.- **CERTIFICO,**


Dr. Alex Fernando Duque

SECRETARIO GENERAL GADMMPM

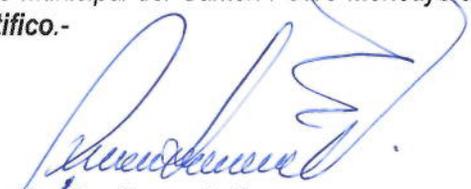


ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO.- Tabacundo, Cabecera Cantonal de Pedro Moncayo, a los ocho días del mes de Octubre del dos mil quince.- De conformidad a la disposición contenida en el inciso cuarto del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente ordenanza está en concordancia con la Constitución y leyes de la República **SANCIONÓ** la presente ordenanza para que entre en vigencia, a cuyo efecto se hará público su promulgación por los medios de difusión de acuerdo al Art. 324 ibídem.- **CÚMPLASE.-**


Ing. Frank Borys Gualsaqui Rivera
**ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL
DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO**



Proveyó y firmo la presente.- **ORDENANZA QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE AREAS DE TERRENO DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DENTRO DE LA JURISDICCIÓN TERRITORIAL DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTON PEDRO MONCAYO,** el señor Frank Borys Gualsaqui Rivera, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pedro Moncayo a los ocho días del mes de Octubre del dos mil quince.- **Certifico.-**


Dr. Alex Fernando Duque

SECRETARIO GENERAL GADMMPM

