



EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PANGUA.

Considerando:

Que, el artículo 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), establecen que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pangua 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 dispone “Que es atribución exclusiva de los gobiernos municipales y metropolitanos el control sobre el uso y ocupación del suelo en el territorio del cantón...”.

Que, el COOTAD en el Art. 481 regula la enajenación de los excedentes o diferencias provenientes de errores de medición, determinando que: “ ...Por excedentes o diferencias en lotes o fajas municipales o metropolitanas, se entienden aquellas superficies de terreno que superan 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 del COOTAD, agregado al Art. 481 de dicho cuerpo legal, mediante el Art. 43 de la Ley Orgánica Reformatoria al Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización publicada en el Suplemento del Registro Oficial Nro. 166. 21 de enero del 2014, dispone: “Excedentes o diferencias de terreno de propiedad privada.- Por excedentes de un terreno de propiedad privada se entiende aquellas superficies que forman parte de terrenos con linderos consolidados, que superan el área original que conste en el respectivo título de dominio al efectuar una medición municipal por cualquier causa, o resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, por errores de cálculo o de medidas. En ambos casos su titularidad no debe estar en disputa (...)”;

Que, es responsabilidad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pangua, como parte de su gestión sobre el espacio territorial, planificar e impulsar el desarrollo físico del cantón en sus zonas rurales; y, definir normas generales sobre la 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 del Cantón Pangua, velar porque se mantenga actualizada la información de cabidas (superficies) de terreno de cada uno de los bienes inmuebles existentes en las áreas rurales del cantón Pangua, en beneficio de los intereses institucionales y de la comunidad.

Que, corresponde al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pangua, contar con una administración pública que constituya un servicio a la colectividad regido por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, desconcentración, coordinación, planificación, transparencia y evaluación; y,



Que, es necesario dictar normas que permitan realizar las aclaraciones de cabidas de predios en las áreas urbanas y rurales del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pangua.

Que, del análisis jurídico realizado por el Procurador General Del Estado, mediante oficio 08821, de fecha 17 de julio del 2012 suscrito por el Doctor Diego García Carrión, Procurador General del Estado, mismo que concluye: en base a lo manifestado en el inciso final del Art. 481 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización COOTAD, se establece que se debe aplicar para la determinación y enajenación de excedentes provenientes de error en la medición y/o nueva medición técnica respecto a los bienes urbanos y rurales cuyos títulos se hubieren otorgado e inscrito antes o después de la vigencia de la COOTAD, sin que aquello contravenga el principio de irretroactividad establecido en el Art. 7 del Código Civil en virtud que los excedentes se determinan a la fecha en que la diferencia de superficie sea detectada por la Municipalidad y no respecto de la fecha que se hubiere instrumentado la adquisición del inmueble e inscrito el respectivo título, 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 REGULA LOS EXCEDENTES O DIFERENCIAS Y LA VENTA Y/O ENAJENACIÓN DE TERRENOS EN LA ZONA RURAL DEL CANTÓN PANGUA, PRODUCTO DE ERRORES DE MEDICIÓN Y ESCRITURACIÓN QUE DIFIEREN CON LA REALIDAD FÍSICA DEL CAMPO”

TITULO I

FINALIDAD, OBJETO Y ÁMBITO.

Art. 1.- FINALIDAD.- la presente ordenanza, regula el proceso de enajenación de los terrenos, provenientes de excedentes o diferencias por errores de medición.

Art. 2.- OBJETO.- es ejercer la competencia del ordenamiento territorial y otorgar seguridad jurídica a los propietarios de bienes inmuebles del cantón Pangua.

Art. 3.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.- es de aplicación obligatoria en la jurisdicción del GADMUPAN.

Art. 4.- DE LOS PRINCIPIOS GENERALES.- el proceso de enajenación de excedentes o diferencias provenientes de errores de medición y/o cálculo se regirá por los siguientes principios:



- a) **SUSTENTACIÓN.**- los procesos de enajenación de excedentes o diferencias provenientes por errores de medición y/o cálculo, deben estar motivados por los informes técnicos respectivos, las peticiones de los particulares y los documentos de acreditación y respaldo que ameriten de acuerdo al caso.
- b) **RESOLUCIÓN.**- todos los procesos de excedentes o diferencias provenientes de errores técnicos y/o cálculo, deberán estar con la respectiva resolución administrativa de la autoridad competente.
- c) **LEGALIDAD.**- todos los procesos de enajenación de los excedentes o diferencias provenientes por errores de medición y/o cálculo, deberán sujetarse a lo dispuesto en la presente ordenanza.

TITULO II

DEFINICIONES.

Art. 5.- EXCEDENTES O DIFERENCIAS.- son todas aquellas superficies de terreno que excedan del área original que consten 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.

Art. 6.- ÁREA TOTAL O SUPERFICIE.- es la superficie total de un predio individualizado, con linderación y medidas precisas, considerado como cuerpo cierto dentro del título escriturado respectivo.

Art. 7.- CUERPO CIERTO.- se considerara como cuerpo cierto si dentro del título de propiedad del predio consta expresamente así identificado y sin que las partes que intervinieron en la tradición del inmueble hayan declarado que hacen diferencia en el precio, aunque la superficie real resulte mayor o menor que la expresa en el contrato.

Art. 8.- ÁREA AFECTADA.- se considera área afectada aquella en la que no se permite construcción alguna y que son ocupadas y destinadas para:

- a) Los proyectos de vialidad y equipamientos.
- b) Los derechos de vías que constan en la ley de caminos para el sistema nacional de autopistas y líneas férreas.
- c) Las franjas de protección de líneas de transmisión eléctrica, poliductos, los acueductos o tuberías de agua potable y los ductos o tuberías de alcantarillado, considerados como redes principales.
- d) Las franjas de protección natural de quebradas, aun cuando hayan sido rellenadas.
- e) Drenajes naturales, esteros de inviernos y veraneros, canales de riego y riberas de ríos.
- f) Las zonas inundables.



- g) Los terrenos que en alguna parte de su estructura física tengan pendientes de más del 50% y que por informe técnico de la JEFATURA DE REGULACIÓN URBANA Y RURAL se dé la factibilidad del uso de suelo.
- h) Las franjas de protección que desde el eje de las vías principales y secundarias ocasionen un retiro estipulado por el ordenamiento territorial en que se encuentra ubicado el predio.
- i) No se consideraran como áreas afectadas las destinadas a vías creadas por los urbanizadores, salvo que estas tengan un ancho mínimo de 10mts. y se integren al sistema vial planificado por el GADMUPAN.

Art. 9. - MEDICIÓN MUNICIPAL.- es aquella practicada por el cuerpo técnico del GADMUPAN y realizada por medio de solicitud del peticionario/a interesado/a en la adjudicación, previo el pago de la tasa impuesta.

Art. 10.- LINDEROS.- es la línea que separa las propiedades o heredades de otras. Es el límite o límites hasta los cuales superficialmente se extiende la finca o el dominio sobre la misma.

Art. 11.- DIMENSIÓN.- es la medida o longitud de una superficie de un cuerpo o una línea.

Art. 12.- HITOS.- Postes de piedra o cualquier material resistente que se interprete como una señal clavada en el suelo que servirá para marcar el límite de un territorio o de una propiedad.

Art. 13.- ERROR TÉCNICO ACEPTABLE DE MEDICIÓN (ETAM).- es el que se determina mediante un porcentaje de acuerdo a las mediciones de procesos anteriores de cálculos y el levantamiento planimétrico particular.

Art. 14.- SISTEMA DE MEDICIÓN.- es un conjunto de elementos, reglas o cosas relacionadas entre sí para cumplir un fin o función, en este caso será la utilización de equipos de posicionamiento satelital.

TITULO III

DE LAS CAUSAS QUE MOTIVAN LAS DIFERENCIAS DE SUPERFICIES DE TERRENO.

Art. 15.- Las diferencias de 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.

TITULO IV

DE LOS PROCEDIMIENTOS TÉCNICOS Y ADMINISTRATIVOS.

Art. 16.- 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:

- a) Carpeta para ingresar la documentación.
- b) Formulario único de solicitud de trámite.
- c) Solicitud dirigida al Sr. Alcalde. (formato municipal)
- d) Copia de cedula y papeleta de votación del o los propietarios del predio.
- e) Certificado de no adeudar al municipio del o los propietarios del predio.
- f) Carta de pago del impuesto predial del año vigente.
- g) Certificado actualizado del registro de la propiedad.
- h) Copia del título de propiedad o escritura pública.
- i) Levantamiento planimetrico que deberá contener la firma del técnico debidamente registrado en el GADMUPAN y lo siguiente:
 - 1. La presentación será en el formato estipulado por el GADMUPAN.
 - 2. La grafica o dibujo deberá estar en una escala legible.
 - 3. Cuadro de linderos y medidas del predio.
 - 4. Cuadro de vértices y coordenadas.
 - 5. Orientación cardinal.
 - 6. Ubicación geográfica en la carta del cantón Pangua.
 - 7. Datos del proyecto.
 - 8. Especificaciones técnicas del proyecto.
 - 9. Firma de los propietarios del predio.
 - 10. Firma de la responsabilidad técnica del proyecto.
 - 11. Espacio para la revisión y aprobación del proyecto.
 - 12. Archivo electrónico del proyecto.

Es obligación del profesional llenar todos los campos con los requerimientos solicitados, salvo el campo de contribución comunitaria que está destinado para otro tipo de proyectos, en el campo nota se deberá poner si el predio tiene más



de un accidente geográfico y de qué tipo son, y además se deberá utilizar equipo topográfico de alta precisión.

- j) Hacer una declaración juramentada notariada bajo los siguientes términos:
Declaro, que los datos aquí consignados están bajo prevenciones del artículo 270 COIP, 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 *"LA ORDENANZA MUNICIPAL QUE REGULA LOS EXCEDENTES O DIFERENCIAS Y LA VENTA Y/O ENAJENACIÓN DE TERRENOS EN LA ZONA RURAL DEL CANTÓN PANGUA, PRODUCTO DE ERRORES DE MEDICIÓN Y ESCRITURACIÓN QUE DIFIEREN CON LA REALIDAD FÍSICA DEL CAMPO"*. Con la regularización de diferencia de áreas que se pretende aprobar no se perjudica a terceros ni al GADMUPAN, de igual forma se hará constar la ubicación, linderos y cabidas del predio sobre el cual recae el área a regularizarse.
Autorizo al GADMUPAN a realizar las verificaciones necesarias de la información presentada.

Atentamente.

Sr. _____
C.I: _____

Art. 17.- El o los interesados o peticionarios darán las facilidades al personal del GADMUPAN para realizar las inspecciones, notificar a los colindantes y continuar con el proceso.

Art. 18.- 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.

Art. 19.- INFORME PLANIMETRICO DEL PREDIO.

Para este informe planimetrico el USUARIO deberá acercarse a la oficina de AVALÚOS Y CATASTROS DEL GADMUPAN a realizar la respectiva verificación del predio y constatar en el sistema si el terreno cuenta con los argumentos técnicos y legales según el título de propiedad, una vez hecha la revisión en oficina y en campo si fuera el caso se procederá a emitir el respectivo informe planimetrico, para que sea aprobado por la JEFATURA DE REGULACIÓN URBANA Y RURAL.

No obstante si el usuario deseara hacer la planimetría con algún técnico particular lo podrá hacer siempre y cuando dicho personal conste con el registro profesional en el GADMUPAN y se ajuste a lo prescrito en los art. 16, literal i y al art. 17 y 18 de la presente ordenanza.



Art. 20.- INFORME TÉCNICO Y LEGAL DEL PREDIO.

- a) La JEFATURA DE REGULACIÓN URBANA Y RURAL DEL GADMUPAN (JRUR) procederá a realizar el informe respectivo siempre y cuando el/los propietario/s del predio a regularizar cumplan con lo estipulado en el ART. 16 de esta ordenanza, dicho informe deberá ser FAVORABLE y entregado en un término no mayor a 10 días a la PROCURADURÍA SINDICA (PS) DEL GADMUPAN para realizar el respectivo proceso legal.
- b) LA JEFATURA DE REGULACIÓN URBANA Y RURAL, después de hacer la respectiva inspección in situ, deberá realizar un acta entre el propietario/a materia del excedente y los colindantes alrededor de este, para subsanar cualquier tipo de confusión en la linderación, esta acta deberá ser notariada y, el propietario/a del predio a hacer adjudicado deberá realizar los gastos que conlleven el efecto legal.
- c) LA PROCURADURÍA SINDICA (PS) DEL GADMUPAN realizara un informe favorable o desfavorable según el criterio jurídico y la normativa legal vigente en un término no mayor a 10 días, siempre y cuando el/los propietario/s del predio a regularizar hayan pasado a entera satisfacción y con informe favorable el aspecto técnico por parte de la JEFATURA DE REGULACIÓN URBANA Y RURAL.

Art. 21.- RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA.- Una vez de haber pasado a entera satisfacción el informe técnico y el informe jurídico, LA PROCURADURÍA SINDICA deberá hacer la respectiva RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA donde intervendrá la autorización del ALCALDE del cantón Pangua para poder adjudicar el excedente o diferencia a él/los propietario/s legal/es del predio en mención en un término no mayor a 3 días.

Art. 22.- PROCEDIMIENTO DE LA ADJUDICACIÓN.- Si el propietario/a que creyere que en su predio existe un excedente deberá regirse al siguiente procedimiento:

- a) Cumplir con todos los requisitos estipulados en el ART. 16.
- b) Entregar en una carpeta de acuerdo al orden literal de los requisitos mediante solicitud a la SECRETARIA GENERAL del GADMUPAN para su recepción,
- c) De esta dependencia se pasara al SR. ALCALDE del cantón Pangua para que autorice el trámite a la JEFATURA DE REGULACIÓN URBANA Y RURAL.
- d) La JEFATURA DE REGULACIÓN URBANA Y RURAL revisara el expediente y emitirá su informe favorable, de no ser favorable devolverá el proceso al administrado mediante un acta de entrega de documentación, y culminará el trámite.
- e) La PROCURADURÍA SINDICA revisara el proceso en el aspecto jurídico y emitirá su informe favorable, caso contrario devolverá el expediente a la JEFATURA DE REGULACIÓN URBANA Y RURAL mediante memorándum para que sea entregada mediante acta o se resuelva la situación del caso.
Si la documentación estuviese acorde en lo legal este mismo departamento realizara la RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA correspondiente para que la autorice el SR. ALCALDE del cantón Pangua.



- f) Una vez autorizada la resolución administrativa se devolverá el proceso a la JEFATURA DE REGULACIÓN URBANA Y RURAL para que se haga el respectivo TITULO DE CRÉDITO y sea cancelado por el administrado en la TESORERÍA DEL GADMUPAN, una vez de haber cancelado todos los haberes por trámites administrativos y adjudicación se entregara la resolución administrativa que faculte al propietario la tenencia de excedente o diferencia.

Art. 23.- CONTENIDO DE LOS INFORME DE DETERMINACIÓN DE EXCEDENTES.- El informe técnico que emitirá la JEFATURA DE REGULACIÓN URBANA Y RURAL contendrá lo siguiente:

INFORME TÉCNICO.

- a) Fecha de elaboración.
- b) Nombre y cargo del funcionario al que va dirigido el informe.
- c) Nombre y cargo del funcionario que lo emite.
- d) Asunto (de que se trata el informe).
- e) Nombre del propietario del predio.
- f) Ubicación donde se encuentra el predio.
- g) Antecedentes.
- h) Datos técnicos.
 - 1. Área escriturada.
 - 2. Área real del terreno.
 - 3. Diferencia o excedente de terreno.
 - 4. Error técnico aceptable de medición.
 - 5. Área a considerar y a catastrarse dentro de la presente ordenanza.
 - 6. El valor del metro cuadrado según la JEFATURA DE AVALUOS Y CATASTROS.
 - 7. El valor del precio de adjudicación del excedente.
 - 8. El valor total del título de crédito por el predio a catastrarse.
- i) Conclusiones.
- j) Recomendaciones.
- k) Firma del funcionario responsable de la elaboración del informe.

INFORME LEGAL.

- a) Fecha de elaboración.
- b) Nombre y cargo del funcionario al que va dirigido el informe.
- c) Nombre y cargo del funcionario que lo emite.
- d) Asunto (de que se trata el informe).
- e) Nombre del propietario del predio.
- f) Ubicación donde se encuentra el predio.
- g) Antecedentes.
- h) Datos y aspectos legales del proceso.



- i) Conclusión.
- j) Recomendaciones.
- k) Firma del funcionario responsable de la elaboración del informe.

Art. 24.- CONTENIDO DE LA RESOLUCIÓN.- La resolución de adjudicación de excedentes deberá contener lo siguiente:

- a) Fundamentación técnica y legal.
- b) Autorización de adjudicación.
- c) Disposición del cobro.
- d) Autorización de inscripción en el Registro de la Propiedad.

Art. 25.- CONDICIÓN DEL TÍTULO DE PROPIEDAD.- Solo podrán ser adjudicados los excedentes o diferencias de áreas, que tengan título de propiedad con los siguientes argumentos legales:

- a) Superficie.
- b) Linderos con medidas o sin medidas.
- c) Los que no tengan gravámenes o demandas judiciales que limiten su dominio como:
 - 1. Dominio o posesión.
 - 2. Demarcación de linderos.
 - 3. Servidumbres o expropiaciones.
 - 4. División de bienes comunes o particiones judiciales,
 - 5. o cualquier tipo de gravamen o vicio que tenga el certificado de Registro de la Propiedad.
- d) Por lo tanto, si el historial de dominio del predio hace referencia a adjudicación realizada por el ex-**INSTITUTO DE DESARROLLO AGRARIO (INDA)**, la **SUBSECRETARIA NACIONAL DE TIERRAS** o **ADJUDICACIÓN JUDICIAL** el excedente o diferencia de área deberá ser legalizado ante tal organismo, al tenor de las normativas vigentes.
- e) No se adjudicara excedente y diferencias en las escrituras que tengan acciones y derechos, se deberá realizar la respectiva partición judicial o extrajudicial.

Art. 26.- CONDICIONES RESOLUTORIAS DE LA ADJUDICACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIA DE ÁREA EN PREDIOS.- La resolución administrativa de adjudicación, estará sujeta al cumplimiento de las obligaciones establecidas en la normativa legal vigente nacional y cantonal; y, además a las siguientes condiciones:

- a) Que la adjudicación podrá revocarse en caso de dolo.
- b) Que la adjudicación formara parte de la superficie total del predio.
- c) Los propietarios deberán haber pagado los haberes por la adjudicación.
- d) Que la resolución administrativa de adjudicación y la aprobación de los planos deberán ser protocolizadas en una Notaría e inscritas en el Registro de la Propiedad del cantón Pangua.



Art. 27.- INSCRIPCIÓN DEL PROCESO DE ADJUDICACIÓN DE EXCEDENTES Y DIFERENCIAS.- una vez emitida la resolución por la máxima autoridad del cantón Pangua el registro de la propiedad del cantón Pangua procederá a inscribir el proceso con la siguiente documentación:

- a) Copia de la resolución administrativa de adjudicación.
- b) Copia de la protocolización notariada de la resolución y aprobación de planos.
- c) Copia de cedula y papeleta de votación; y demás documentos habilitantes para la inscripción.

El registro de la propiedad pasara cada fin de mes a la JEFATURA DE AVALÚOS Y CATASTRO mediante memorándum los procesos ya inscritos para que se proceda a catastrar.

Art. 28.- CATASTROS DE LOS TERRENOS.- Una vez determinada la cabida, superficie y linderos del predio, e inscrito en el Registro de la Propiedad a nombre del beneficiario se procederá a catastrar el excedente integrándolo al bien original.

Art. 29.- RESPONSABILIDAD DE LOS FUNCIONARIOS.- Serán administrativa, civil, y penalmente responsables las autoridades y funcionarios, que autoricen, dictaminen o presenten informes que contravengan las disposiciones establecidas en esta ordenanza.

Art. 30.- ÁMBITOS O SUJETOS DE NO SUJECCIÓN.- Cuando el título de propiedad no contenga superficies, ni medidas en los linderos y se determine como cuerpo cierto no se podrá hacer el proceso de adjudicación, y tendrá que hacer el trámite judicial pertinente.

Cuando, se pueda corregir por las partes mediante una aclaratoria del título de propiedad del predio en un rango mucho menor a la superficie de dicho título, dependerá de la aceptación de ambas partes, vendedor y comprador, o propietario legal vigente, previa ACLARATORIA o ACTUALIZACIÓN DE SUPERFICIES Y LINDEROS DE LA ESCRITURA debidamente notariada y registrada.

TITULO V

EXCEDENTES O DIFERENCIAS PROVENIENTES DE ERRORES DE MEDICIÓN Y ERRORES ESPECIALES.

Art. 31.- ERRORES DE MEDICIÓN.- Para los efectos de la presente Ordenanza, se entiende por excedentes o diferencias provenientes de errores de medición, aquellas superficies de terrenos 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, planimetría particular o por parte de algún 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.

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:

- a) Menores a 5000m² se aplicara el excedente o diferencia en 10%.
- b) De 5001m² a 10000m² se aplicara el excedente o diferencia en 8%.
- c) De 10001m² a 50000m² se aplicara el excedente o diferencia en 6%.
- d) De 50001m² a 100000m² se aplicara el excedente o diferencia en 4%.
- e) Mayores a 100000m² se aplicara el excedente o diferencia en 2%.

Art. 32.- ERRORES ESPECIALES.- Cuando se trate de excedentes o diferencias el GADMUPAN solo adjudicara hasta el 50% más de la superficie escriturada en suelo rural, la JEFATURA DE REGULACIÓN URBANA Y RURAL en el informe deberá aclarar que es UN ERROR ESPECIAL y emitirá un informe favorable o desfavorable a la PROCURADURÍA SINDICA para que realice el proceso legal y la resolución administrativa, siempre y cuando se proceda con el trámite administrativo correspondiente.

Art. 33.- PRECIO DE LA ADJUDICACIÓN.- La resolución por la que la autoridad administrativa competente adjudica un excedente genera la obligación al beneficiario de pagar el precio de adjudicación que será el 5% de acuerdo a lo estipulado en el AVALUÓ CATASTRAL vigente.

DISPOSICIÓN GENERAL.

PRIMERA.- Cuando exista un procedimiento administrativo de declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación se definirá todo el lote a expropiarse, si el predio total llegase a tener un excedente el propietario deberá hacer el respectivo tramite de acuerdo a lo estipulado en la presente ordenanza.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA.

Por presunción de errores de mediciones en el SINAT se procederá hacer la verificación in situ y se determinara lo siguiente; si el predio tiene un error de medición se corregirá en el sistema, y si requiere adjudicación de diferencia o excedentes se continuara con el tramite establecido en la presente ordenanza.

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

Dado en la Sala de Sesiones del Gobierno Municipal del Cantón Pangua, a los veinticinco días del mes de abril del año 2016.

f.) Sr. Juan Muños Solano
ALCALDE DEL CANTÓN PANGUA

Ab. Fabián Jaramillo Pinto.
SECRETARIO GENERAL

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN. CERTIFICO: que la ordenanza que “**REGULA LOS EXCEDENTES O DIFERENCIAS Y LA VENTA Y/O ENAJENACIÓN DE TERRENOS EN LA ZONA RURAL DEL CANTÓN PANGUA, PRODUCTO DE ERRORES DE MEDICIÓN Y ESCRITURACIÓN QUE DIFIEREN CON LA REALIDAD FÍSICA DEL CAMPO**”, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Cantón Pangua en las Sesiones Ordinaria del día miércoles veinte de enero y Extraordinaria del día lunes veinticinco de abril del 2016, en primer y segundo debate respectivamente.

El Corazón, 25 de Abril del 2016

f.) Ab. Fabián Jaramillo Pinto
SECRETARIO GENERAL

ALCALDÍA DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN PANGUA, a los veintinueve días del mes de abril del 2016. De conformidad con las disposiciones contenidas en el COOTAD, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente Ordenanza está de acuerdo con la Constitución y Leyes de la República.- **SANCIONO** la presente Ordenanza “**REGULA LOS EXCEDENTES O DIFERENCIAS Y LA VENTA Y/O ENAJENACIÓN DE TERRENOS EN LA ZONA RURAL DEL CANTÓN PANGUA, PRODUCTO DE ERRORES DE MEDICIÓN Y ESCRITURACIÓN QUE DIFIEREN CON LA REALIDAD FÍSICA DEL CAMPO**” para que entre en vigencia, a cuyo efecto se promulgará en la Gaceta Oficial bajo resolución del Concejo y luego se promulgará en el Registro Oficial.

El Corazón, 29 de Abril del 2016



f.) Sr. Juan E. Muñoz Solano.
ALCALDE DEL CANTÓN PANGUA

Proveyó y Firmó la presente Ordenanza municipal que “**REGULA LOS EXCEDENTES O DIFERENCIAS Y LA VENTA Y/O ENAJENACIÓN DE TERRENOS EN LA ZONA RURAL DEL CANTÓN PANGUA, PRODUCTO DE ERRORES DE MEDICIÓN Y ESCRITURACIÓN QUE DIFIEREN CON LA REALIDAD FÍSICA DEL CAMPO**”. El Sr. Juan Muñoz Solano, Alcalde del Cantón Pangua, a los veintinueve días del mes de abril del año dos mil dieciséis.- *Lo Certifico.*

El Corazón a 29 de Abril del 2016

f.) Ab. Fabián Jaramillo Pinto.
SECRETARIO GENERAL