

ORDENANZA N° 150

EL CONCEJO DEL 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 Art. 481.1 del COOTAD, 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, el inciso segundo reformado de la norma legal antes citada señala que, “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 Descentralizado municipal, la misma que se protocolizará e inscribirá en el respectivo registro de la propiedad.”

Y el inciso tercero del artículo 481.1 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala que, “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, 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, 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 urbanas y 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.



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.

En ejercicio de la atribución que le confiere el artículo 7 y 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización:

EXPIDE:

“LA ORDENANZA MUNICIPAL QUE REGULA LOS EXCEDENTES O DIFERENCIAS EN LA ZONA RURAL Y URBANA DEL CANTÓN PANGUA”

TITULO I

FINALIDAD, OBJETO Y ÁMBITO.

Art. 1- Finalidad. - La presente ordenanza es de aplicación obligatoria en toda la jurisdicción cantonal y tiene por objeto establecer el régimen administrativo de regularización de excedentes o diferencias de áreas de terrenos en el perímetro urbano y rural del cantón Pangua, provenientes de errores de medición o de cálculo.

Art. 2.- Exclusión. – Quedará excluido del proceso de regularización que establece la presente ordenanza, los siguientes casos:

- a) Cuando en el título de transferencia de dominio no conste la superficie del terreno y/o dimensiones de linderos, de conformidad con el certificado otorgado por el Registro de la Propiedad Municipal.
- b) Cuando el error o defecto pueda ser corregido por las partes contractuales mediante una aclaratoria, rectificatoria o modificatoria de la escritura pública según corresponda; siempre que la corrección se justifique en los antecedentes de la historia de dominio del inmueble.
- c) Cuando el excedente o diferencia de área se encuentre dentro de los márgenes de error aceptables de medición determinados en la presente Ordenanza.
- d) Cuando la diferencia o faltante de área sea susceptible de justificación por afectaciones viales o ensanchamiento de vías, verificadas por parte de los técnicos correspondientes.
- e) Cuando se pretenda regularizar dos o más terrenos adyacentes, que no han sido unificados o integrados legalmente en un solo cuerpo.
- f) Cuando el título de dominio haya sido otorgado por el Instituto Ecuatoriano de Reforma Agraria y Colonización (IERAC), Instituto Nacional de Desarrollo Agrario (INDA) Subsecretaría de Tierras y Reforma Agraria.
- g) Cuando el bien inmueble fue adquirido mediante prescripción extraordinaria adquisitiva de Dominio.
- h) Cuando uno a más linderos de la Propiedad a regularizarse no se encuentren claramente definidos o se hallen en disputa.



- i) Cuando existan impugnaciones u observaciones por parte de terceros, las cuales previamente deberán ventilarse y resolverse en las instancias civiles correspondientes.
- j) Cuando las áreas correspondan a bosques protectores, humedales, áreas ecológicamente sensible, áreas de protección de cuerpos de agua, áreas de protección de quebradas; zonas de riesgo; áreas resultantes de rellenos de quebradas y desbanques de laderas.
- k) Cuando se pretenda regularizar áreas que afecte a bienes de dominio público o áreas verdes y contribución comunitaria producto de fraccionamiento.

TITULO II DEFINICIONES

Art. 3.- Excedentes.- Para efectos de la presente Ordenanza, se entiende por excedentes, aquellas superficies de terreno que excedan del área original que conste en el respectivo título y que se determinen al efectuar una inspección por parte de la Municipalidad in situ, a través de la Unidad de Avalúos y Catastros bien sea por errores de cálculo o de medidas. Se entenderá por "Excedente", la diferencia en más.

Art. 4.- Diferencias.- Se entiende por Diferencias, al "Faltante" entre la superficie constante en el título de propiedad y la última medición realizada, y que la Diferencia sea en menos.

Art. 5.- 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. 6.- Cuerpo Cierto - Se considerará 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.

En cambio, cuerpo de un lote es la proporción o sección del terreno seccionado por el paso de elementos naturales como ríos, esteros, quebradas o zonas de protección; o artificiales como calles, vías, pasajes, guardarrayas, caminos, senderos, antenas, oleoductos, poliductos, líneas eléctricas de alta tensión, canales de aducción, antenas, canales de riego, OCP y similares.

Art. 7.- 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 Unidad de Ordenamiento Territorial y 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.

Art. 8. – Inspección Municipal. - Es aquella practicada por el cuerpo técnico del GADMUPAN y realizada por medio de solicitud del peticionario, previo los pagos correspondientes.

Art. 9.- Linderos Consolidados. –Se entenderá como linderos consolidados a los cerramientos construidos o existentes en el predio que sean permanentes, como: muros y/o mamposterías; o, a los elementos naturales existentes como: quebradas, taludes, espejos de agua o cualquier otro accidente geográfico, a mas de los linderos verificables en el título escriturario.

Art. 10.- Dimensión. - Es la medida o longitud de una superficie de un cuerpo o una línea.

Art. 11.- 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. 12.- 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 de doble frecuencia con postproceso.

Art. 13.- Del Error Técnico Aceptable de Medición (ETAM).- El error técnico aceptable de medición (ETAM) expresada en porcentaje y m², que se acepta entre el área establecida en el título de propiedad y la superficie del lote de terreno proveniente de la inspección realizada por el Municipio de Pangua dentro del proceso de regularización de excedentes y diferencias de superficies.

El ETAM estará dado en función de la superficie del lote de terreno proveniente de la medición realizada y calculada en el mapa catastral



superficie o área gráfica establecida en el catastro. Será determinado de la siguiente manera:

- a) Para predios de naturaleza urbana que tengan superficie menor o igual a 100 metros cuadrados (100 m²), se considerará un ETAM igual al 10%.
- b) Para predios de naturaleza urbana que tengan una superficie mayor a cien metros cuadrados (100 m²), el ETAM se calculará utilizando la siguiente expresión matemática:

$$ETAM = 79 * \sqrt{1.60/a}$$

Donde:

ETAM= Error Técnico Aceptable de Medición, expresado en porcentaje (%)

a = Superficie del lote de terreno calculada en el plano catastral, expresada en metros cuadrados (m²)

$\sqrt{\quad}$ = Raíz Cuadrada

- c) Para predios de naturaleza rural que tengan una superficie menor o igual a cinco mil metros cuadrados (5000 m²), se considerará un ETAM igual al 10%.
- d) Para predios de naturaleza rural que tengan una superficie mayor a cinco mil metros cuadrados (5000 m²), el ETAM se calculará utilizando la siguiente ecuación matemática:

$$ETAM = 620 * \sqrt{1,30/a}$$

Donde:

ETAM= Error Técnico Aceptable de Medición, expresado en porcentaje (%)

a = Superficie del lote de terreno calculada en el plano catastral, expresada en metros cuadrados (m²)

$\sqrt{\quad}$ = Raíz Cuadrada

TITULO III

DE LAS CAUSAS QUE MOTIVAN LAS DIFERENCIAS DE SUPERFICIES DE TERRENO

Art. 14.- Las diferencias de superficies de terrenos podrán 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. 15.- De los Requisitos. - Los requisitos básicos para la revisión y regularización de áreas de terreno ya sea de excedente o diferencia serán los siguientes:

- a) Carpeta para ingresar la documentación.
- b) Formulario único de solicitud de trámite.
- c) Solicitud dirigida al Sr. Alcalde, (formato municipal)
- d) Copia de cédula 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 de gravamen actualizado del registro de la propiedad.
- h) Copia de la escritura pública.
- i) Levantamiento Planimétrico que deberá contener la firma del profesional en el área de arquitectura e ingeniería civil debidamente registrado en el GADMUPAN y contendrá lo siguiente:
 - 1. La presentación será en el formato estipulado por el GADMUPAN.
 - 2. La gráfica o dibujo deberá estar en una escala legible.
 - 3. Cuadro de áreas, linderos y medidas del predio con dos decimales.
 - 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.

Los predios urbanos y rurales con una superficie menor a mil metros cuadrados deberán ser levantados con estación total y los puntos base georeferenciados con equipos GPS doble frecuencia.



Art. 16.- Los peticionarios darán las facilidades al personal del GADMUPAN para realizar las inspecciones, notificar a los colindantes y continuar con el proceso.

Art. 17.- Informe Planimétrico del Predio.- Para este informe Planimétrico 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 no está dentro de las exclusiones establecidas en la presente ordenanza.

Art 18.- Informe técnico.- Reunidos los requisitos dentro del proceso general, la Dirección de Planificación levantará el informe técnico motivado, en donde en forma clara, explícita, puntual, describa el proceso, criterio técnico, las conclusiones y recomendaciones, debiendo constar:

- a.- La superficie de excedente; y,
- b.- El valor del metro cuadrado de terreno de conformidad al precio establecido por la unidad de Avalúos y Catastros.

Art. 19.- Resolución de la autoridad administrativa competente.- La Máxima Autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pangua, conocerá y resolverá, en base a los méritos del expediente, y respectivo informe técnico de Regularización de Excedentes que superen el error técnico, emitiendo la correspondiente Resolución Administrativa dejando a salvo el derecho de terceros perjudicados, la misma que será elaborada en Procuraduría Síndica, mediante la cual se dispondrá la regularización de los excedentes que será protocolizada e inscrita en el Registro de la Propiedad de este cantón.

La Resolución deberá emitirse en un término no mayor a quince días, siendo entregado al administrado y dependencias municipales pertinentes.

Para los casos en que el excedente no supere el error técnico fijado en esta ordenanza y en caso de diferencias bastará el informe técnico para su rectificación y actualización.

Art. 20.- Para el caso de diferencias, no se generará pago para su regularización, sino exclusivamente los gastos administrativos. Para estos casos bastará la elaboración de la planimetría, ya sea municipal o particular, el informe favorable por parte de la Dirección de Planificación, documentos que servirán para los trámites pertinentes.

Art. 21.- Del pago de la Tasa por Servicios Técnicos y Administrativos.- El pago por la tasa de servicios técnicos y administrativos será el 5% del Avalúo Catastral vigente prorrateado al metro cuadrado que le corresponde al excedente.



Art. 22.- De la inscripción.- El Registro de la Propiedad, previa la inscripción verificará que todas las tasas por servicio, valor y precio, fruto de la regularización de excedentes y diferencia se encuentren cancelados.

El administrado con la razón de inscripción en el Registro de la Propiedad, entregará una copia certificada de la protocolización a la Unidad de Avalúos y Catastros para su trámite pertinente.

Art. 23.- Prohibición de inscripción.- En ningún caso el Registrador de la Propiedad inscribirá escrituras públicas que modifiquen el área del último título de dominio, sin que se demuestre por parte del propietario que el proceso de regularización por excedente o diferencia ha concluido.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- Cuando el área de excedente supere el 50% del área original del título de transferencia de dominio, el interesado deberá presentar la Declaración Juramentada, de al menos DOS de los propietarios colindantes con lo que demostrarán el estar de acuerdo con los linderos del predio presentado por el interesado; en el caso de ser casado o mantener unión libre / o unión de hechos legalmente reconocida, presentarán las copias de los documentos de su cónyuges o convivientes, así como también harán constar sus firmas. De ser necesario se presentarán los documentos que sustenten las declaraciones.

Los mismos procedimientos se mantendrán en el caso de que las propiedades colindantes sean de herederos.

De existir oposición al inicio del proceso, este se archivará dejando en libertad a las partes se inicien el proceso judicial correspondiente.

SEGUNDA.- Cuando el excedente supere más del 60% del área original del título de transferencia de dominio, el interesado deberá realizar la respectiva legalización ante las instituciones legales correspondientes.

TERCERA.- En todo lo no previsto en la presente Ordenanza, se estará a lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales; y, subsidiariamente Código Orgánico Administrativo.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Queda derogada expresamente la Ordenanza Municipal que Regula los Excedentes o Diferencias y la Venta y/o enajenación de terrenos en la zona rural y urbana del cantón Pangua, producto de errores de medición y



escrituración que difieren con la realidad de campo, signado con No.- 134.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación y sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dada y firmada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pangua, a los 13 días del mes de enero del 2021

f.) Prof. Saúl David Mejía Pérez
ALCALDE DEL CANTÓN PANGUA

f.) Ab. Fabián Jaramillo Pinto
SECRETARIO GENERAL

CERTIFICO: Que la presente "**ORDENANZA MUNICIPAL QUE REGULA LOS EXCEDENTES O DIFERENCIAS EN LA ZONA RURAL Y URBANA DEL CANTÓN PANGUA**", fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal de Pangua, en sesiones ordinarias del miércoles 30 de diciembre del 2020 y miércoles 13 de enero del dos mil 2021, en primero y segundo debate, respectivamente.

El Corazón, 13 de enero del 2021

f.) Ab. Fabián Jaramillo
SECRETARIO GENERAL

LA ALCALDIA DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN PANGUA, a los quince días del mes de enero del 2021, y de conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONO** la "**ORDENANZA MUNICIPAL QUE REGULA LOS EXCEDENTES O DIFERENCIAS EN LA ZONA RURAL Y URBANA DEL CANTÓN PANGUA**", promúlguese y publíquese en la web institucional, Gaceta Municipal y Registro Oficial.

El Corazón, 15 de enero del 2021

f.) Prof. Saúl David Mejía Pérez
ALCALDE DEL CANTÓN PANGUA



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pangua
ASESORIA JURÍDICA

Proveyó y Firmo: La presente **"ORDENANZA MUNICIPAL QUE REGULA LOS EXCEDENTES O DIFERENCIAS EN LA ZONA RURAL Y URBANA DEL CANTÓN PANGUA"**, el señor Profesor Saúl David Mejía Pérez Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Pangua, a los quince días del mes de enero del año dos mil 2021.- Lo certificó.

El Corazón, 15 de enero del 2021.

f.) Ab. Fabián Jaramillo
SECRETARIO GENERAL