



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON CEVALLOS

Telefax: 2872 148 / 2872 744 / 2872 149
2872 710 / 2872 566 / 2872 690

ORDENANZA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO PARA LAS ADJUDICACIONES POR EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS EN INMUEBLES O PROPIEDADES UBICADAS EN EL SECTOR URBANO Y RURAL DEL CANTÓN CEVALLOS

EL CONCEJO MUNICIPAL DE CEVALLOS

Considerando:

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 264, establece que en el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, los gobiernos municipales expedirán ordenanzas cantonales;

Que, las letras b) y c) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), establecen que, entre otras, son funciones de los gobiernos autónomos descentralizados municipales, diseñar e implementar políticas de promoción y construcción de equidad e inclusión en sus territorios, así como establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinaran las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal;

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, respecto del contenido del inciso final del artículo 481 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se ha formulado varias consultas al Procurador General del Estado, entre ellas la que fue respondida mediante oficio No. 08904 de 20 de julio del 2012, en el sentido de que la referida disposición no es de aplicación exclusiva a los bienes de propiedad municipal, sino también a los bienes de propiedad particular en los que la Municipalidad determine que, por un error de medición, existen diferencias de superficie de terreno respecto del área original que conste en el respectivo título, las que constituyen excedentes y por tanto propiedad municipal, para efectos de su enajenación;

Que, el número 3 del artículo 237 de la Constitución de la República y, en armonía con tal disposición, los artículos 3 y 13 de la Ley Orgánica de la Procuraduría General del Estado determinan que la absolución de consultas por parte de la Procuraduría, tienen carácter obligatorio para la administración pública y vinculante para la entidad consultante, por lo que es preciso proveer las medidas que permitan el cumplimiento de tales disposiciones;

Que, el inciso quinto del artículo 481 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, regula la enajenación de los excedentes o diferencias provenientes de errores de medición, señalando que por



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON CEVALLOS

Telefax: 2872 148 / 2872 744 / 2872 149
2872 710 / 2872 566 / 2872 690

excedentes o diferencias se entenderán todas aquellas superficies de terreno que excedan 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, excedentes o diferencias que se adjudicarán al propietario del lote que ha sido mal medido cobrándole el precio de mercado;

Que, es responsabilidad de la Municipalidad de CEVALLOS, como parte de su gestión sobre el espacio territorial, planificar e impulsar el desarrollo físico del cantón y sus áreas urbana y rural; definir normas generales sobre la generación, uso y mantenimiento de la información gráfica del territorio; y, velar porque se mantenga actualizada la información de la superficie de los terrenos en cada uno de los bienes inmuebles existentes en las áreas urbana y rural del Cantón, en beneficio de los intereses institucionales y de la comunidad;

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 la celebración de los instrumentos de transferencia de la propiedad o el inicio de los procesos de cotización, urbanización o conformación de las áreas de terreno con fines habitacionales;

Que, los excedentes o diferencias de áreas de terreno no devienen únicamente de error de medición, sino de la falta de precisión de los términos en los que convinieron las partes realizar las transferencias de dominio de bienes inmuebles;

Que, la precisión de los resultados de toda medición puede verse afectada por factores naturales, causados por variaciones meteorológicas; instrumentales, que obedecen a la imperfección de los instrumentos de medición; o, personales, derivados de las limitaciones de quien realiza la medición; y,

Que, es necesario adecuar las normas establecidas con las realidades que se presentan al momento de su aplicación, con el fin de atender en forma oportuna y adecuada los requerimientos de los administrados.

En ejercicio de la atribución que le confiere la letra a) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en concordancia con el artículo 322 del mismo cuerpo legal,

Expide:

**LA ORDENANZA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO PARA LAS
ADJUDICACIONES POR EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS EN
INMUEBLES O PROPIEDADES UBICADAS EN EL SECTOR URBANO Y
RURAL DEL CANTÓN CEVALLOS**



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON CEVALLOS

Telefax: 2872 148 / 2872 744 / 2872 149
2872 710 / 2872 566 / 2872 690

Art. 1.- Ámbito y exclusión.- La presente Ordenanza tiene por objeto establecer el procedimiento para las adjudicaciones por excedentes o diferencias de áreas de terreno en el cantón CEVALLOS, con el fin de ordenar el territorio y otorgar seguridad jurídica a los propietarios de bienes inmuebles.

No se aplicará la presente Ordenanza:

- a) Cuando en el título de transferencia de dominio no conste la superficie del terreno, siempre que la misma no se desprenda de los antecedentes de la historia de dominio, de conformidad con el certificado otorgado por el Registro Municipal de la Propiedad;
- b) Cuando el error o defecto pueda ser corregido por el juez competente, mediante sentencia en la que determine la cabida real del predio, justificando de esta manera la superficie real;
- c) Cuando la diferencia de área se encuentre dentro de los márgenes de tolerancia admisibles en los términos de la presente Ordenanza, o fueren resultado de un error de medición, dentro de los márgenes de error determinados en el artículo siguiente; o,
- d) Cuando las diferencias de área sean susceptibles de justificación por afectaciones viales o ensanchamiento de vías, verificadas por parte de los técnicos correspondientes.

Art. 2.- Excedentes o disminuciones.- Para efectos de la presente Ordenanza, se entiende por excedentes o disminuciones, aquellas superficies de terreno que excedan o disminuyan del área original que conste en el respectivo título y que se determinen al efectuar una medición por parte de la Municipalidad in situ, a través del departamento competente por cualquier causa, bien sea por errores de cálculo o de medidas. Se entenderá por "excedente", la diferencia en más y por "disminución", la diferencia en menos.

En los casos en los que en el título de propiedad no se hubiere establecido con precisión la cabida del predio, y la transferencia se hubiere realizado mediante la utilización de expresiones como "aproximadamente", "más o menos" u otras de sentido similar, o medidas que no se encuentren dentro del sistema métrico decimal, una vez que se hubiere comparado el título de dominio con el área que conste en la planimetría, se presumirá que se trata de excedente o disminución cuya regularización debe sujetarse a la presente Ordenanza, siempre que tal excedente o diferencia supere los márgenes de tolerancia que se expresan a continuación:

- a) Para predios urbanos o urbanizables, se considerará un margen de tolerancia de hasta el diez por ciento (10%); y,



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON CEVALLOS

Telefax: 2872 148 / 2872 744 / 2872 149
2872 710 / 2872 566 / 2872 690

b) Para predios rurales, se considerará un margen de tolerancia de hasta el veinte por ciento (20%).

Art. 3.- **Errores de medición.**- Así mismo, se presumirá la existencia de excedente o disminución, si realizada la medición por parte de la Municipalidad, se presentaren diferencias con las dimensiones que constan en las escrituras, siempre que se superen los márgenes de error que se señalan a continuación:

ÁREAS URBANAS:

SUPERFICIE	MARGEN DE ERROR ADMISIBLE
Menor a 200 m ²	7%
Mayor a 200 m ² hasta 1000 m ²	6 %
Mayor a 1000 m ²	3%

AÉREAS RURALES

SUPERFICIE	MARGEN DE ERROR ADMISIBLE
Menor a 1.000 m ²	7%
De 1.001 m ² a 2.500 m ² .	5%
De 2.501 m ² a 5.000 m ²	4%
De 5.001 m ² a 10.000 m ²	3%
Mayor a 1 Ha. Hasta 5 Has	2.5%
Mayor a 5 Has.	2%

Art. 4.- **Detección administrativa de presuntos excedentes y disminuciones.**- La detección de presuntos excedentes y disminuciones, procederá en los siguientes casos:

- En el proceso de liquidación de tributos municipales que se generan en la transferencia de dominio de bienes inmuebles; o,
- En cualquier otro procedimiento administrativo iniciado por parte del administrado, que involucre la intervención de la Municipalidad.

En ambos casos, el Departamento Municipal que hubiere detectado la diferencia en más o en menos, aplicando el margen de tolerancia, definirá si existe un excedente o disminución a regularizar.



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON CEVALLOS

Telefax: 2872 148 / 2872 744 / 2872 149
2872 710 / 2872 566 / 2872 690

Aún en el caso de que el administrado considerare que no se trata de excedente o disminución, el Departamento Municipal que hubiere detectado este excedente o disminución, mantendrá el área que consta en el título actual de dominio. La presunción de excedente o disminución, puede ser desvirtuada a través de una inspección solicitada por el administrado y practicada por la autoridad administrativa competente; de no ser aceptada la impugnación, el administrado se sujetará al proceso de regularización constante en la presente Ordenanza.

En caso de que se haya determinado el excedente o disminución, el Departamento Municipal que lo hubiere hecho notificará al administrado con la obligación de iniciar el trámite de regularización, tomando en cuenta que de hacerlo por iniciativa propia se aplicarán descuentos a su favor como adjudicatario del excedente y de no hacerlo, la escritura pública que contenga el excedente o disminución no será inscrita.

Art. 5.- Determinación de linderos.- Para la determinación de los linderos se podrán considerar tanto los elementos físicos permanentes existentes en el predio, como muros, cerramientos y similares; elementos naturales existentes, como quebradas, taludes o cualquier otro accidente geográfico.

Art. 6.- Presunción de bien mostrenco.- A partir de la fecha en que el Municipio detecte y determine la existencia del excedente, a la superficie de terreno que comprenda dicho excedente se le aplicará la presunción legal de bien mostrenco, para efectos de su adjudicación vía resolución de la autoridad administrativa competente.

Art. 7.- Autoridad administrativa competente.- El Alcalde es la autoridad administrativa competente, para el proceso de regularización de excedentes o disminuciones provenientes de errores de medición.

Art. 8.- Procedimiento.- Determinado el excedente vía resolución administrativa, emitida por la autoridad administrativa competente o la máxima autoridad si hubiere sido objeto de apelación, se seguirá el siguiente procedimiento:

1. Iniciativa.- La iniciativa para la regularización de excedentes o disminuciones podrá provenir directamente del administrado o de oficio, a través de la autoridad administrativa competente. En caso de que la iniciativa provenga del administrado, el trámite iniciará con la presentación ante la Dirección de Planificación del formulario de solicitud que deberá contener la declaración jurada de no afectación de propiedad municipal ni de terceros con ocasión de la regularización que se solicita, acompañada de los requisitos documentales establecidos en dicho formulario, específicamente aquellos que acrediten lo siguiente:

- a) La identificación y representación del solicitante;
- b) Título de propiedad del inmueble de que se trate;



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON CEVALLOS

Telefax: 2872 148 / 2872 744 / 2872 149
2872 710 / 2872 566 / 2872 690

- c) Encontrarse al día en el cumplimiento de obligaciones con la Municipalidad;
- d) Levantamiento planimétrico georeferenciado del terreno; en coordenadas UTM y formato digital autocad; que contenga los linderos actuales de la propiedad.
- e) Certificado de gravámenes emitido por el Registro Municipal de la Propiedad.

2. Notificación.- Cuando a juicio de la Municipalidad se requiera proceder a la regularización de excedentes o disminuciones, la iniciativa de la regularización le corresponde a la Jefatura de Avalúos, que deberá notificar previamente al administrado para que sea éste quien inicie el proceso. En caso de negativa expresa o de ausencia de respuesta en el término de quince días, se notificará con el inicio del expediente de oficio, para lo cual se requerirá al administrado la presentación de la información técnica de sustento, advirtiéndole que en caso de no hacerlo, se bloqueara temporalmente todo movimiento catastral requerido en relación al inmueble, hasta cuando el administrado subsane la omisión.

Para efectos de notificación colectiva a los administrados y sin perjuicio de realizarse la misma en sus domicilios conocidos, podrá notificárseles en forma colectiva por la prensa, a través de una sola publicación en uno de los diarios de mayor circulación de la Provincia.

3. Informe Previo.- Previamente a la resolución, la Dirección de Obras Públicas a través de la Jefatura de Planificación y Ordenamiento Territorial, emitirá el informe previo, determinando lo siguiente:

- a) La superficie del excedente o disminución;
- b) El valor del metro cuadrado de terreno al precio del avalúo catastral municipal, determinado por la Dirección Financiera a través de la Jefatura de Avalúos y Catastros; y,
- c) El valor del precio de adjudicación del excedente, de conformidad con lo previsto en esta Ordenanza.

Para el caso de disminuciones, en el informe constará solamente el requisito establecido en la letra a), del presente artículo.

Art. 9.- Resolución de la autoridad administrativa competente.- La autoridad administrativa competente procederá de conformidad con el procedimiento determinado, en base a los méritos del expediente, de la siguiente manera:

1. Para efectos de la regularización de excedentes o disminuciones, la autoridad administrativa competente, emitirá la correspondiente resolución, mediante la cual dispondrá la adjudicación de los excedentes; o, declarará la existencia de las disminuciones; en ambos casos, la resolución emitida por la autoridad administrativa competente constituirá justo título para la modificación de la historia de dominio del predio en el Registro Municipal de la Propiedad.



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON CEVALLOS

Telefax: 2872 148 / 2872 744 / 2872 149
2872 710 / 2872 566 / 2872 690

2. Expedida la resolución, se emitirán los títulos de crédito correspondientes por el valor de la tasa por servicios y trámites administrativos, que determina la Ordenanza correspondiente; así como en el caso en que corresponda, por el valor del precio de la adjudicación, de conformidad con lo establecido en el artículo siguiente.

Presentada la documentación completa en la Jefatura de Planificación, la resolución deberá emitirse en un plazo no mayor a 30 días.

Art. 10.- Reposición y apelación.- Sin perjuicio de la posibilidad de plantear un recurso de reposición ante el Alcalde, el administrado que se encontrare inconforme con la resolución de la autoridad administrativa competente, podrá apelar de la resolución a través de dicha dirección, para ante el Concejo Cantonal, cuya resolución causará estado en el ámbito administrativo.

Art. 11.- Precio de la adjudicación.- La resolución por la que la autoridad administrativa competente adjudica un excedente, genera al beneficiario la obligación de pagar el precio de adjudicación de conformidad con la siguiente tabla:

Rango	Valor del precio de adjudicación del excedente		Descuento		
	Desde	Hasta			
1	\$0	\$ 5.000,00	95%		
2	\$ 5.001,00	\$ 10.000,00	90%		
3	\$ 10.001,00	\$ 15.000,00	85%		
4	\$ 15.001,00	\$ 20.000,00	80%		
5	\$ 20.001,00	\$ 25.000,00	75%		
6	\$ 25.001,00	En adelante	70%		

Los valores provenientes de los procesos de adjudicación a los que se refieren esta Ordenanza, serán parte del ingreso de inversión Municipal.

Art. 12.- De la inscripción.- Cancelados los títulos de crédito correspondientes, estos se protocolizarán junto con la resolución de la autoridad administrativa competente, para su inscripción en el Registro Municipal de la Propiedad.

El administrado, con la razón de inscripción en el Registro Municipal de la Propiedad, entregará copia certificada de la protocolización a la autoridad administrativa competente, la que informará a la Jefatura de Avalúos, a efectos de la actualización catastral correspondiente.



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON CEVALLOS

Telefax: 2872 148 / 2872 744 / 2872 149
2872 710 / 2872 566 / 2872 690

Art. 13.- Prohibición de inscripción.- En ningún caso el Registrador Municipal de la Propiedad, inscribirá escrituras públicas que modifiquen el área del último título de dominio, sin que se demuestre por parte del administrado que el proceso de regularización por excedente o disminución ha concluido, a no ser que se trate de los casos de exclusión establecidos en la presente Ordenanza.

Art. 14.- Informe al Concejo Municipal.- Cuando se trate de excedentes o disminuciones que superen el cincuenta por ciento de la superficie original constante en el respectivo título de dominio en suelo urbano, o el ciento por ciento de la superficie original que conste en el respectivo título de dominio en suelo rural, la autoridad administrativa competente, informará al Concejo Municipal sobre el requerimiento realizado, sin perjuicio de proceder con el trámite administrativo correspondiente.

Art. 15.- Cuando el administrado haya donado o done una superficie de terreno a la Municipalidad, para beneficio comunitario en caso de existir excedentes, en la propiedad del donante, se le exonerará de cualquier pago.

DISPOSICIONES GENERALES

Primera.- En caso de que en el procedimiento administrativo de declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación total o parcial se detectare un excedente, en ningún caso se aplicarán descuentos para efectos de adjudicación, de tal modo que los precios de expropiación y adjudicación se calcularán en base al avalúo catastral municipal del área de terreno.

Segunda.- Cuando se hubiere detectado diferencias o excedentes inferiores a los márgenes de tolerancia o de error establecidos en la presente Ordenanza, el servidor que hubiere detectado su existencia, de oficio, lo comunicará a la Jefatura de Avalúos con el fin de que se proceda sin más formalidad a la rectificación respectiva en el catastro. Una vez practicada la corrección catastral se notificará del particular al Registrador Municipal de la Propiedad, para la modificación de la historia de dominio del predio para todos los efectos legales consiguientes.

Tercera.- Las disposiciones de la presente Ordenanza en lo que fuere pertinente, se aplicarán también a los casos de fraccionamientos, urbanizaciones, lotizaciones, reestructuración parcelaria, urbanización e integración de parcelas.

Cuarta.- Cuando existan diferencias o excedentes de área en los casos de fraccionamientos aprobados por la Municipalidad, se deberá solicitar su reestructuración en caso de ser factible, para lo cual la Jefatura de Planificación realizará un informe, de no ser posible dicha reestructuración, se procederá a su regularización individual a solicitud del interesado.



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON CEVALLOS

Telefax: 2872 148 / 2872 744 / 2872 149
2872 710 / 2872 566 / 2872 690

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su promulgación, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dado y firmado en la Sala de sesiones del Concejo Municipal de Cevallos, a los diecisiete días del mes de Enero del año dos mil catorce.

Bayardo Constante Espinoza
**ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL DEL
CANTON CEVALLOS**



**Dra. Sonia Verónica Ramírez B.
SECRETARIA GENERAL**



SECRETARÍA GENERAL.- Cevallos, 27 de Enero del 2014.- las 09H00.- La Ordenanza que regula el procedimiento para las adjudicaciones por excedentes o diferencias de áreas en inmuebles o propiedades ubicadas en el sector urbano y rural del cantón Cevallos; fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo Municipal, en sesiones Ordinarias realizadas el 12 de Diciembre del 2013 y 17 de Enero del 2014.
CERTIFICO.

**Dra. Sonia Verónica Ramírez B.
Secretaria General**



SECRETARIA GENERAL DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTON CEVALLOS.- Cevallos, 27 de Enero de 2014.- Las 12H00.- De conformidad con lo dispuesto en el inciso cuarto del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se remite la presente Ordenanza que regula el procedimiento para las adjudicaciones por excedentes o diferencias de áreas en inmuebles o propiedades ubicadas en el sector urbano y rural del cantón Cevallos, al señor Alcalde Cantonal para el trámite de ley.
NOTIFIQUESE.-

**Dra. Sonia Verónica Ramírez B.
Secretaria General**





GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON CEVALLOS

Telefax: 2872 148 / 2872 744 / 2872 149
2872 710 / 2872 566 / 2872 690

RAZON.- Siendo las 12H30 del 27 de Enero del 2014, notifiqué con el decreto que antecede, al señor Bayardo Constante Espinoza, Alcalde del GAD Municipal del Cantón Cevallos, en persona. **CERTIFICO.-**

Dra. Verónica Ramírez

Dra. Sonia Verónica Ramírez B.
Secretaria General



ALCALDIA DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTON CEVALLOS.- Cevallos, 27 de Enero del 2014.- Las 16H10.- De conformidad con lo dispuesto en el cuarto inciso del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal **SANCIONO** la Ordenanza que regula el procedimiento para las adjudicaciones por excedentes o diferencias de áreas en inmuebles o propiedades ubicadas en el sector urbano y rural del cantón Cevallos - Publíquese y ejecútese.-

Bayardo Constante Espinoza

Bayardo Constante Espinoza
Alcalde del GAD Municipal cantón Cevallos



SECRETARIA GENERAL.- Cevallos, 27 de Enero de 2014.- Las 16H30.- Sancionó, firmó y ordenó la publicación y ejecución de la presente Ordenanza que regula el procedimiento para las adjudicaciones por excedentes o diferencias de áreas en inmuebles o propiedades ubicadas en el sector urbano y rural del cantón Cevallos, el señor Bayardo Constante Espinoza, Alcalde del GAD Municipal del cantón Cevallos, a 27 de Enero del 2014. **CERTIFICO.-**

Dra. Verónica Ramírez

Dra. Sonia Verónica Ramírez B.
Secretaria General

