

**ORDENANZA No. 9- GADMQ – 2014**

**EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DE QUIJOS - NAPO:**

**CONSIDERANDO:**

**Que**, el Art. 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), establece que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Quijos 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 en su primer inciso, dispone: "Corresponde exclusivamente a los



gobiernos municipales y metropolitanos el control sobre el uso y ocupación del suelo del cantón...”;

**Que**, el Art 481 inciso primero del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala: " Para efectos de su enajenación, los terrenos de propiedad de los gobiernos municipales o metropolitanos se consideraran como lotes, fajas, o excedentes provenientes de errores de medición.”;

**Que**, el Art 481 inciso segundo del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala: " Por lotes municipales o metropolitanos se entienden aquellos terrenos en los cuales, de acuerdo con las ordenanzas, es posible levantar una construcción independiente de las ya existentes o por levantarse en los terrenos vecinos...”;

**Que**, el Art 481 inciso tercero del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala: "Por fajas municipales o metropolitanas se entienden aquellas porciones de terreno que por sus reducidas dimensiones o por ser provenientes de rellenos no pueden soportar una construcción independiente de las construcciones de los inmuebles vecinos, ni es conveniente, de acuerdo con las ordenanzas municipales, mantenerlas como espacios verdes comunitarios.”;

**Que**, el Art 481 inciso cuarto del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala: "Las fajas municipales o metropolitanas solo podrán ser adquiridas mediante el procedimiento de pública subasta, por los propietarios de los predios colindantes. Si de hecho se adjudican a personas que no corresponden, las adjudicaciones y la consiguiente inscripción en el registro de la propiedad serán nulas.”;

**Que**, el Art 481 inciso sexto del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala: "Por excedentes o diferencias en los lotes o fajas municipales o metropolitanos, se entienden aquellas superficies de terreno que superen el error técnico aceptable de medición del área original que conste en el respectivo título y que se 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 inciso primero del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala: "... 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 municipal establecerá mediante ordenanza el error técnico aceptable de medición y el procedimiento de regularización.”;

**Que**, es responsabilidad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Quijos, como parte de su gestión sobre el espacio territorial, planificar e impulsar el desarrollo físico del Cantón y sus áreas urbanas y rurales; y, definir normas generales sobre 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 de Quijos, 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 Quijos en beneficio de los intereses institucionales y de la comunidad;

**Que**, corresponde al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Quijos 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 de Quijos; y,

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 NORMA LOS EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS, PARA LA REGULARIZACIÓN DE ADJUDICACIONES DE TERRENOS EN LAS ZONAS URBANAS Y RURALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE QUIJOS, PRODUCTO DE ERRORES DE MEDICIÓN, CUYAS ESCRITURAS DIFIEREN CON LA REALIDAD FÍSICA DE CAMPO.**

## **TITULO I**

### **CAPITULO I**

**De las causas que motivan las diferencias de superficies de terreno urbano y rural.**

**Artículo 1.-De los excedentes o diferencias.-** Los "excedentes" o "diferencias" en más o en menos, se entenderán aquellas superficies de terreno que difieran en la realidad física verificada en campo, con relación a los datos de las superficies que constan en las escrituras públicas inscritas en el Registro de la Propiedad.

**Artículo 2.- De las diferencias.-** En las 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.

## CAPITULO II

### De los procedimientos técnicos administrativos

**Artículo 3.- 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, de acuerdo al formulario N° 01:

1. El levantamiento planimétrico será suscrito, firmado por el profesional registrado en el área respectiva y el propietario del mismo que debe contener lo siguiente parámetros técnicos y entregar en un CD:

En Formato INEN. Croquis de ubicación a escala en un rango de: uno a cinco mil hasta uno a diez mil. Ubicación del norte geográfico. Sistema de coordenadas UTM Y DATUM WGS 84, latitud 17 sur. Cuadro de coordenadas de los vértices del predio, Nombre del propietario, Nombre del barrio o zonas rurales o sector, Dirección de ubicación del predio, Fecha de elaboración, Escala del plano, Superficie y Perímetro, Nombre del profesional que elabora el plano con su número de registro profesional, Firma del profesional Dimensiones, Colindantes, Dos puntos de referencia fijos que ubique uno de los vértices del predio.

### FORMULARIO N°01

#### DE REGULACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS DE TERRENO

Señor  
JEFE DE AVALÚOS Y CATASTROS  
Presente.

Yo \_\_\_\_\_ C.I. \_\_\_\_\_ Solicito:

La regulación de Excedentes: En Mas  diferencias en Menos  lo que a continuación se individualiza.

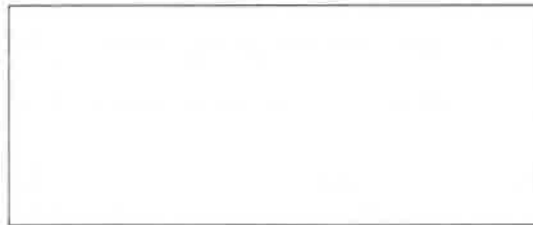
#### DATOS ACTUALES –PROPIETARIO E INMUEBLES

NOMBRES Y APELLIDOS: \_\_\_\_\_  
C.I. \_\_\_\_\_  
CALLE: \_\_\_\_\_  
INTERSECCIÓN: \_\_\_\_\_



BARRIO/URBANIZACIÓN/LOTIZ: \_\_\_\_\_  
SECTOR: \_\_\_\_\_  
CALVE CATASTRAL: \_\_\_\_\_  
URBANO \_\_\_\_\_ RURAL: \_\_\_\_\_  
¿EL BIEN COLINDA CON ACCIDENTES NATURALES O ANTRÓPICOS? SI NO

CROQUIS DE UBICACIÓN DEL INMUEBLE



Área inicial de título inscrito \_\_\_\_\_  
Área de levantamiento topográfico o planimétrico \_\_\_\_\_  
Diferencia existente \_\_\_\_\_

Declaro bajo juramento bajo prevenciones del artículo 328 del Código Integral Penal Ecuatoriano, 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 "ORDENANZA MUNICIPAL QUE NORMA LOS EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS, PARA LA REGULARIZACIÓN DE ADJUDICACIONES DE TERRENOS EN LAS ZONAS URBANAS Y RURALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE QUIJOS, PRODUCTO DE ERRORES DE MEDICIÓN, CUYAS ESCRITURAS DIFIEREN CON LA REALIDAD FÍSICA DE CAMPO". Con la regularización de diferencia de áreas que se pretende aprobar no se perjudica a terceros ni al GAD MUNICIPAL DE QUIJOS.

Autorizo al GAD MUNICIPAL DE QUIJOS a realizar las verificaciones necesarias de la información presentada.

Atentamente, \_\_\_\_\_

N° DE TRÁMITE: \_\_\_\_\_

**DOCUMENTOS ADJUNTOS**

Especie Valorada de Solicitud del trámite \_\_\_\_\_

Copias de Cédula y Papeleta de Votación, para el caso de personas naturales; y, del RUC en caso de personas jurídicas.

\_\_\_\_\_

Título de Crédito o Carta de Pago del Impuesto Predial del año en curso.

\_\_\_\_\_

Certificado de no adeudar al GADM Quijos

\_\_\_\_\_

Copia de la Escritura Registrada

\_\_\_\_\_

Certificado de Gravámenes

\_\_\_\_\_

Levantamiento Planimétrico Georeferenciado.

\_\_\_\_\_

Con coordenadas geo referenciadas.

En caso que el bien colinde con una acequia pública, quebrada o río, el levantamiento planimétrico debe contener, el área de protección de dichos accidentes, vías públicas, ductos, líneas de transmisión eléctrica.

pública, quebrada o río emitido por el Organismo Competente.

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

- El GAD Municipal de Quijos, realizará las notificaciones a los colindantes de acuerdo a lo estipulado en el Código Civil, con el objeto de dar a conocer sobre el trámite que se está realizando en la institución, para que en el término de tres días presenten sus reclamos correspondientes en el GAD Municipal.

