



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

Durante la presente administración municipal se encuentran varios expedientes en la Dirección de Ordenamiento Territorial y Planeamiento Urbano y Rural del Gobierno Municipal del Cantón Mocache varios expedientes de procesos de fraccionamientos, partición extrajudicial y otros procesos similares de desmembración de lotes de terrenos; así como procesos de legalización de bienes inmuebles, ubicados tanto en la zona urbana como en la zona rural. En el decurso del trámite administrativo de legalización los actos antes señalados, que dispone la normativa jurídica del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, mediante la cual la Dirección de Ordenamiento Territorial, y Planeamiento Urbano y Rural del Gobierno Municipal; han encontrado la existencia de errores técnicos de cálculo o medición que están discordantes con el área constante en los títulos de dominio de los predios, situación que dificulta la legalización respectiva de los inmuebles, con aquellas diferencias de terreno; tanto como de excedentes como de menor superficie del terreno del área original que conste en el respectivo título de dominio.

Ante esto se tiene la necesidad de corregir en forma legal, expedita y precisa dichas diferencias y excedentes existentes de aquellos bienes inmuebles o lotes de terrenos; que presente esta particularidad.

En este contexto existe la necesidad de plantear una Ordenanza Municipal, en la cual, tal como lo establece el artículo 481.1. del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se establezca el Error Técnico Aceptable de Medida (ETAM) y los procedimientos para solución de diferencias y excedentes de áreas en terrenos particulares, al ser el procedimiento de legalización por partición extrajudicial, judicial, fraccionamiento o desmembración para venta o donación, o actualización en el catastro municipal.

Por aquello se plantea un procedimiento abreviado y específico, que contemple términos y excepciones para dar solución inmediata al problema de los excedentes y diferencias de áreas que dificultan, se continúe con los procedimientos de legalización de bienes inmuebles o lotes de terrenos tanto de la zona urbana o como en la zona rural.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE

EL I. CONCEJO CANTONAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE

CONSIDERANDO:

Que, el numeral 26 del Art. 66 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que: Se reconoce y garantizará a las personas: 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, el Art. 226 de la Constitución de la República, establece que: Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución;

Que, el Art. 238 de la Constitución de la República, determina que: Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional. (...);

Que, el Art. 240 de la constitución de la República del Ecuador, establece que: “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 Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone: “Los Gobiernos Municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley...” “formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

Que, el Art. 321 de la Constitución de la República del Ecuador, prescribe: “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 b) del Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que: Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley:



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE

Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;

Que, el literal i) del Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley; del Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

Que, el Art. 172 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala: “Ingresos propios de la gestión. - Los gobiernos autónomos descentralizados regional, provincial, metropolitano y municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas. Son ingresos propios los que provienen de impuestos, tasas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas; los de venta de bienes y servicios; los de renta de inversiones y multas; los de venta de activos no financieros y recuperación de inversiones; los de rifas, sorteos, entre otros ingresos. Las tasas que por un concepto determinado creen los gobiernos autónomos descentralizados, en ejercicio de sus competencias, no podrán duplicarse en los respectivos territorios;

Que, el inciso sexto del Art. 481 del COOTAD, dispone: “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 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (Agregado por el Art. 43 de la Ley s/n, R.O. 166, 21-01-2014; y, reformado por la Disposición Reformativa Segunda de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, R.O. 711-S, 14-03-2016), señala: “Por excedentes de un terreno de propiedad privada se entiende a 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. 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 proceso de regularización. 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



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE

correspondiente avalúo y el 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. 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.

El Registrador o Registradora de la Propiedad, para los casos establecidos en el anterior y presente artículo, procederá a inscribir los actos administrativos de rectificación y regularización de excedentes y diferencias, documentos que constituyen justo título, dejando a salvo los derechos que pueden tener terceros perjudicados;

Que, el literal i) del Art. 19 del Acuerdo Ministerial No. 017-20 del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda -MIDUVI, establece que: La Discrepancias entre el levantamiento catastral y la información disponible en la escritura.- Cuando durante el proceso de formación catastral b se verifique que existen discrepancias cuantitativas tanto en forma como en cabida del predio intervenido entre la dimensión del catastro y el dato de las escrituras de propiedad debidamente inscritas, inicialmente, se procederá a revisar el error técnico aceptable de medición para diferencias o excedentes de áreas que deberán ser regularizado por el GADM; en el caso de que el excedente o la diferencia encontrada supere el valor del error técnico aceptable, se procederá a realizar el trámite de adjudicación y/o rectificación catastral o rectificación de área para que forme parte de una modificatoria a la escritura de propiedad. Este proceso deberá verificarse una vez que la formación catastral haya atravesado todos los procesos de supervisión, fiscalización y aprobación por parte del GADM.;

Que, el Art. 202 del Código Orgánico Administrativo, señala: “Obligación de resolver. El órgano competente resolverá el procedimiento mediante acto administrativo”;

Que, es necesario establecer las disposiciones y procedimientos, para regular la inexistencia de aéreas en los predios de propiedad privada cuando existan linderos definidos, pero no se pueda establecer el área;

En ejercicio de las atribuciones conferidas por el Art. 240 de la Constitución de la República y los Arts. 7, 57 literales a) y d) y 481.1 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Mocache;



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE

EXPIDE:

LA ORDENANZA QUE ESTABLECE EL REGIMEN ADMINISTRATIVO PARA REGULAR LOS EXCEDENTES, DIFERENCIAS E INEXISTENCIA DE ÁREAS, DE LOS BIENES INMUEBLES UBICADOS EN LA JURISDICCIÓN DEL CANTÓN MOCACHE.

TÍTULO I CAPÍTULO I JURISDICCIÓN Y ÁMBITO

Art. 1.- De la Jurisdicción y del Ámbito de Aplicación. - La presente Ordenanza tendrá aplicación en la jurisdicción territorial del cantón Mocache, que comprende tanto el área urbana como la rural, para los casos en los que se presenten excedentes, diferencias e inexistencia de áreas, que se determinen al efectuar una medición municipal por cualquier causa; o, como consecuencia de una medición anterior y la última practicada, bien sea por errores de cálculo o de medidas, con el fin de ordenar el territorio y otorgar seguridad jurídica a los propietarios de bienes inmuebles urbanos y rurales.

Art. 2.- Exclusión. - Quedan excluidos del proceso de regularización que establece la presente Ordenanza, los predios que incurran en lo siguiente:

- a) De existir gravamen que pese sobre el inmueble;
- b) Cuando la titularidad del bien inmueble esté en disputa;
- c) Cuando se trate de incorporación de áreas correspondientes a servidumbres de acequias, acueductos u otras de definición similar que se hayan extinguido a través de la respectiva resolución de la autoridad competente, que una vez protocolizada en una Notaría y marginada en el Registro de la Propiedad, se procederá con el trámite correspondiente;
- d) Cuando se pretenda regularizar dos o más terrenos adyacentes, que no hayan sido unificados o integrados legalmente en un solo cuerpo; y,
- e) Las ventas de acciones y derechos de una propiedad indivisa, no se justificarán ni legalizarán a través del proceso de regularización de excedentes o diferencias de áreas.

TÍTULO II DEFINICIONES Y REGULARIZACIÓN

CAPÍTULO I DEFINICIONES



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE

Art. 3.- Excedentes o diferencias. - Para efectos de la presente Ordenanza, se entiende por excedentes de un terreno, a aquellas superficies que forman parte de terrenos con linderos consolidados, que superen 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, por cuanto el excedente a regularizarse forma parte integrante del lote, y al no tener una determinación material, deben ser rectificadas y regularizadas en el Catastro y Registro de la Propiedad, a favor del propietario del lote que ha sido medido.

Por diferencias se entiende al faltante o al excedente entre la superficie constante en el título de propiedad y la última medición realizada. En adelante, y en la aplicación de la presente Ordenanza, se entenderá por “Excedente”, a superficie en más; y, por “Diferencia”, la superficie en menos.

Inexistencia de Áreas. - Se entiende por inexistencia de aéreas cuando en el título de propiedad y en el campo existan linderos definidos, pero no se establezca el área.

Art. 4.- Causas de Excedentes o Diferencias. - Las diferencias en más o en menos de superficies de terrenos podrían propiciarse, entre otras, por las siguientes causas:

- a) Error en la medición de las dimensiones del lote 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 en la posición física, área y medidas que actualmente tiene el lote de terreno; y,
- e) Por levantamientos topográficos o planimétricos inexactos.

CAPÍTULO II

PROCEDIMIENTOS TÉCNICOS ADMINISTRATIVOS PARA RECTIFICACIÓN Y REGULARIZACION DE DIFERENCIAS Y EXCEDENTES DE TERRENOS

Art. 5.- De la Regularización. - Para efectos de la aplicación de la presente Ordenanza, el proceso administrativo que debe cumplirse para la adjudicación de regularización de excedentes o diferencias provenientes de errores técnicos de medición objeto de la presente Ordenanza



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE

Art. 6.- Autoridad Administrativa Competente.- La Dirección de Ordenamiento Territorial y Planeamiento Urbano y Rural, del GAD Municipal de Mocache, es la Unidad Administrativa Competente para el proceso de regularización de excedentes o diferencias de terrenos provenientes de errores técnicos de medición.

Art. 7.- Procedimiento.- El flujo de procedimiento para la regularización de excedentes o diferencias de terrenos provenientes de errores de medición objeto de la presente Ordenanza, se realizará conforme lo siguiente:

A) Procedimiento de oficio por la administración. - La administración municipal, podrá detectar excedentes o diferencias de áreas, por las razones siguientes:

- Al actualizar los catastros prediales; urbano y rural del cantón Mocache.
- Al momento en que deba despachar pago de alcabalas por traspasos de dominio.
- Al actualizar o levantar catastros de nuevos beneficios de contribuciones especiales de mejoras o de usuarios de servicios municipales para la liquidación y pago de tasas por dichos servicios, como los de agua potable, alcantarillado, entre otros.
- Al verificar la documentación presentada en cualquier tipo de solicitud que se tramite en las diferentes dependencias municipales.

Cuando la Administración actúe de oficio, se notificará al administrado con el inicio del expediente a fin de que ejerza sus derechos, requiriéndole la presentación de la información y documentación necesaria con la que justifique el derecho de dominio sobre el predio a ser intervenido en la verificación de la existencia o no de los excedentes o diferencias de áreas previstas en la presente Ordenanza. Además, se le hará conocer los efectos que causarán, el no justificar en legal y debida forma tales excedentes o diferencias de áreas, para lo cual se le concederá un plazo de 30 días para dicha justificación; vencido el plazo, se aplicará lo previsto en los artículos constantes en el Título III de la presente Ordenanza, previa verificación in situ, en lo que fuere aplicable.

B) Procedimiento a petición del administrado. - Cuando el usuario realiza la petición expresa, pudiendo ser previo a la realización del trámite de excedentes, el interesado deberá presentar la solicitud ante la máxima autoridad, que deberá contener el formulario de declaración juramentada efectuada por el propietario en la que se determine que la titularidad del lote no está en disputa; y, que la regularización que se solicita no afecte propiedad municipal ni de terceros. A esta petición se acompañarán los requisitos que se detallan a continuación:

- a) Formulario para la regularización y rectificación de excedentes o diferencias;
- b) Copias de la cédula de ciudadanía y certificado de votación del/los propietarios/s;



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE

- nombramiento en el caso de comparecer como representante de personas jurídicas; y, original o copia certificada del respectivo poder tratándose de mandatarios;
- c) Copia de la escritura o título de propiedad del inmueble;
 - d) Certificado actualizado de gravamen con historia de dominio, emitido por el Registro de la Propiedad del Cantón Mocache;
 - e) Declaración juramentada de no tener litigio de dominio y de no afectar a la propiedad Municipal ni de terceros;
 - f) Copia del pago del Impuesto predial, del año en curso;
 - g) Certificado de no adeudar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mocache;
 - h) Levantamiento Planimétricos Geo referenciado del inmueble, en físico y digital, en el formato establecido por el GAD Municipal del cantón Mocache, el cual será realizado por los servidores del GAD Municipal a quienes se haya asignado esta función, que deberá contener los siguientes parámetros técnicos:
 - Croquis de ubicación.
 - Ubicación del Norte geográfico.
 - Sistema de coordenadas UTM y DATUM WGS 84.
 - Cuadro de coordenadas.
 - Nombre y firma del propietario, nombre del barrio, sector o comunidad donde se encuentra el predio, fecha de elaboración, escala del plano, superficie y perímetro, nombre y firma del profesional responsable de la elaboración de la planimetría, dimensiones, colindantes, afectaciones, etc., que no afecte el derecho de terceros y que tenga relación con los linderos consolidados del lote.
 - Fotografías a color del predio que permitan identificar los linderos (mínimo 4);
 - Archivo digital de la planimetría (dc); y,
 - Pago de la tasa.

Art. 8.- Control de Requisitos.- El personal técnico de la Dirección de Ordenamiento Territorial y Planeamiento Urbano y Rural del GAD Municipal Mocache, designado, revisará el cumplimiento de los requisitos y que la petición no se enmarque en los casos de improcedencia de regularización previstos en la presente Ordenanza. Si faltaren requisitos o no se encontrare dentro de los casos de improcedencia, de la cual se desprenda la superficie del terreno.

TÍTULO III CAPÍTULO I DE LA ADJUDICACIÓN POR EXCEDENTE DE TERRENO

Art. 9.- De la Adjudicación en la Zona Urbana. - Los excedentes de áreas referidas en la



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE

presente Ordenanza, dentro de la zona urbana que no pudieren justificarse por parte de los propietarios (as) del terreno al que estuvieren extendiendo, se lo declara bienes mostrencos y serán adjudicados a dichos propietarios, de acuerdo al Art. 481.1 del COOTAD y conforme las normas establecidas en la presente Ordenanza.

Art. 10.- Error Técnico Aceptable de Medición. - El Error Técnico Aceptable de Medición (ETAM), estará dado en función de las superficies del lote de terreno proveniente de la última medición realizada por el GAD Municipal del Cantón Mocache; y, comparada con la superficie que consta en el título de dominio, de la siguiente manera:

- a) Para predios ubicados en el suelo urbano del Cantón Mocache, se considerará el Error Técnico Aceptable de Medición (ETAM), en un porcentaje de hasta el diez (10%) por ciento de excedente de terreno del área original que conste en el respectivo título de dominio.
- b) Para predios ubicados en el suelo rural del cantón Mocache se aplicará un Error Técnico Aceptable de Medición ETAM, en un porcentaje de hasta el quince (15%) por ciento de excedente de terreno del área original que conste en el respectivo título de dominio.

Art. 11.- Autoridad Administrativa Competente. - El Alcalde o Alcaldesa del cantón Mocache, es la autoridad administrativa competente para emitir la resolución administrativa de regularización de excedentes que superen el error técnico de medición, previo informe técnico, siguiendo el proceso de adjudicación establecido en esta Ordenanza.

Los excedentes que no superen el error técnico aceptable de medición, se rectificarán y regularizarán a favor del propietario del lote que ha sido mal medido, a través de un acto administrativo emitido por el Director de Ordenamiento Territorial y Planeamiento Urbano y Rural, o el funcionario encargado, dejando a salvo el derecho de terceros perjudicados.

Art. 12.- Del Proceso de Adjudicación. - La adjudicación referida en el artículo anterior, se efectuará mediante Resolución Administrativa emitida por el /la Alcalde/sa del GAD Municipal de Mocache, como Máxima Autoridad Ejecutiva de este Gobierno, o de su Delegado (a), misma que deberá ser motivada, conforme lo prevé el literal l) numeral 7 del artículo 76 de la Constitución de la República. El proceso a seguir es el siguiente:

- a) El usuario (a) deberá presentar su solicitud dirigida al Alcalde (sa) del GAD Municipal de Mocache, quien dará trámite a la misma, solicitando en primer lugar, el informe técnico a la Unidad Administrativa competente.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE

- b) Presentado el informe técnico que se indican en el literal anterior, el Alcalde (sa) dispondrá a Secretaría General en coordinación con la Procuraduría Síndica Municipal, se emita la Resolución Administrativa de Adjudicación conforme el artículo 481.1 del COOTAD, para su suscripción.

Art. 13.- De la Adjudicación en la Zona Rural. - Los excedentes de terrenos en la zona rural, mayor al rango del error técnico aceptable en la presente Ordenanza; el proceso de adjudicación será establecido por la autoridad agraria.

Art. 14.- La Resolución Administrativa de diferencia o excedente de terreno, será remitida a Procuraduría Síndica Municipal para la elaboración de la minuta respectiva. En ambos casos, la resolución administrativa emitida por la autoridad competente constituirá justo título para la modificación de la historia de dominio del predio en el Registro de la Propiedad del cantón Mocache.

CAPÍTULO II CONDICIONES ESPECÍFICAS

Art. 15.- Condición de título de propiedad. - Podrán ser adjudicados los excedentes o de áreas de terrenos, que correspondan a un inmueble que tenga como antecedente un título traslativo de dominio, escriturado y registrado, en cualquiera de las formas previstas en la ley, tales como: compra y venta, permuta, partición, donación, sucesión; y/o, adjudicaciones debidamente registradas.

Para tal efecto, deberá contarse con el respectivo certificado del Registro de la Propiedad, con un historial de dominio dicho predio.

El certificado del Registro de la Propiedad, además será necesario para justificar que el inmueble no soporta gravamen, o litigio judicial pendiente ya sea por demandas de dominio o posesión de inmuebles, así como demandas que versen sobre demarcación y linderos, servidumbres, expropiaciones, división de bienes comunes; y/o, acciones reales inmobiliarias.

Art. 16.- De los documentos habilitantes. - Para emitir la Resolución Administrativa referida en esta Ordenanza, el Alcalde (sa) o su delegado, deberá haber contado previamente con los siguientes documentos:

Informe Técnico: El Director de Ordenamiento Territorial y Planeamiento Urbano y Rural, del GAD Municipal de Mocache, emitirá el informe técnico mediante el cual se determine la existencia de un excedente de áreas de terreno, y si se encuentra o no dentro



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE

del margen de error técnico previsto en la presente Ordenanza, sustentado en el respectivo levantamiento planimétrico geo referenciado, en el que deberá encontrarse debidamente estipulado dicho excedente, de ser posible con mediciones municipales anteriores y apoyados con el respectivo certificado de la historia de dominio del predio, emitido por el Registro de la Propiedad, como resultante del acrecentamiento de superficies.

Por lo tanto, el informe de determinación de excedentes al que se refiere el inciso anterior del presente artículo deberá contener:

- a) Determinación y descripción del excedente del área de terreno.
- b) De existir, deberá determinarse si se encuentra o no dentro del margen del error técnico aceptable de medición establecido en la presente Ordenanza.

Art. 17.- Levantamientos planimétricos.- Los levantamientos planimétricos deberán presentarse en el formato establecido por la Dirección de Ordenamiento Territorial y Planeamiento Urbano y Rural; conforme esta Ordenanza adicionalmente, para asegurar una mejor precisión en los levantamientos planimétricos, en el caso de terrenos urbanos deberán realizarse con estación total y en la zona rural estación total o GPS de precisión.

Art. 18.- Condiciones resolutorias de la adjudicación de excedentes de áreas en predios de terrenos.- Son condiciones resolutorias administrativas que deberán ser consideradas para la adjudicación que trata la presente Ordenanza, las siguientes:

- a) Que la adjudicación vendrá a constituir parte de la superficie total del inmueble, por lo que no podrá ser individualizada para enajenarse por sí sola.
- b) Que se deje a salvo el derecho a terceros perjudicados.
- c) Se rectificará la medición y dispondrá que el administrado previo a la protocolización gestione en el departamento de Avalúos y Catastro Municipal la regularización del avalúo e impuesto predial.

Art. 19.- Protocolización de la Resolución de Adjudicación.- No será requisito protocolizar el expediente administrativo completo, se protocolizará ante un Notario Público, y se inscribirá en el Registro de la Propiedad Municipal del cantón Mocache, únicamente la Resolución Administrativa de Adjudicación que emita la máxima autoridad ejecutiva del cantón Mocache.

Las resoluciones que no superen el error técnico de medición se inscribirán en el Registro de la propiedad sin necesidad de Protocolización, conforme lo señala el Art. 481.1 del COOTAD.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE

El Registro de la Propiedad del cantón Mocache, remitirá un detalle de la inscripción de las regulaciones de excedentes o diferencias de terrenos al Jefe de Avalúos y Catastros, a efectos de que proceda con la actualización catastral correspondiente.

Art. 20.- Prohibición de inscripción. - El Registrador de la Propiedad y Mercantil del cantón Mocache, no inscribirá escrituras públicas de transferencia de dominio que mantengan diferencias de los datos de superficie de los predios en la historia de dominio, con la realidad verificada en campo que superen el error técnico aceptable de medición establecido en la presente Ordenanza, sin que se demuestre por parte del administrado, que el proceso de regularización por excedente o diferencia de terrenos ha concluido observando un debido proceso administrativo en el GAD Municipal.

Art. 21.- Prohibición para la adjudicación. - No se adjudicará excedentes de áreas en terrenos o predios que se encuentren afectados con proyectos en beneficio de la sociedad, acorde a los Planes de Desarrollo, Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDYOT), y terrenos que se encuentren en Zonas de Protección y/o Gestión de Riesgo, dentro del territorio cantonal. Para el efecto la Dirección de Ordenamiento Territorial y Planeamiento Urbano y Rural, previo a emitir el informe verificará que no se incurra en la presente prohibición, de ser el caso, se presentará un informe técnico de recomendación de la improcedencia del proceso administrativo.

CAPITULO III DEL VALOR PREDIAL DE ADJUDICACIÓN Y DE LAS TASAS POR EL SERVICIO ADMINISTRATIVO

Art. 22.- Tasa por servicios y trámites administrativos. - A efectos de solventar los gastos administrativos que genera el presente proceso de legalización de excedentes, diferencias, inexistencias de área y levantamientos planimétricos, para su rectificación se cobrará una tasa de acuerdo a las tablas que se detalla en este artículo. Exceptuándose gastos de registro y otros que se realicen en otras dependencias que no pertenezcan a la municipalidad.

Se establece que la tasa por el servicio del GAD Municipal del trámite administrativo a efectuarse de acuerdo al inciso primero del presente artículo, es el diez (10%) por ciento del Salario Básico Unificado, será cancelado a la presentación de la petición de regularización y rectificación, en la Tesorería del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mocache.

La tasa administrativa por el levantamiento planimétrico será cancelado de acuerdo a la Ordenanza que Regula el Cobro de las Tasas de Servicios Técnicos, Administrativos



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE

Municipales o de Utilización de Bienes Municipales del Cantón Mocache.

Art. 23.- Valores por Excedente de terreno en zona Urbana.- El valor del terreno por metro cuadrado dentro del área urbana, será de acuerdo con lo establecido en las Ordenanzas de valoración del suelo. El valor total del terreno por excedente, a pagar por el beneficiario conforme la Ordenanza de valoración del suelo urbano, será emitido por el Jefe o Jefa de la Unidad Administrativa de Avalúos y Catastro, mediante acto administrativo.

Art. 24.- Casos Especiales. - En los casos en que la superficie a regularizarse supere el 50% que conste en el título de dominio en suelo urbano, y el 100% que conste en el título de dominio en suelo rural, se requerirá informe de la Comisión de Legislación, Fiscalización y Ordenamiento Territorial, misma que luego de analizar los casos, emitirá el respectivo informe para conocimiento del Alcalde (sa), a fin de que se continúe con el proceso de regularización.

Art 25.- Procedimiento en el caso de inexistencia de áreas. - Para los casos de Inexistencia de áreas, se presentará la solicitud ante el director de Ordenamiento Territorial y Planeamiento Urbano y Rural, quien previa inspección elaborará la resolución administrativa determinando el área, la misma que será inscrita en el Registro de la Propiedad. Para el trámite se solicitará los siguientes documentos:

- a) Certificado de gravamen otorgado por el Registrador de la Propiedad Municipal de Mocache.
- b) Formulario de declaración juramentada.
- c) Levantamiento planímetro, que determine el área y linderos de acuerdo a las indicaciones establecidas por la Dirección de Ordenamiento Territorial y Planeamiento Urbano y Rural.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. - En los casos que, en un procedimiento administrativo de declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación de la superficie total o parcial del predio, se detectare un excedente, en ningún caso se implicarán descuentos de ningún tipo y dicha regularización se la realizará en el mismo acto administrativo de expropiación.

SEGUNDA. - La Dirección de Ordenamiento Territorial y Planeamiento Urbano y Rural a través de sus servidores realizarán, la inspección, levantamiento planimétrico de los predios que necesiten ser regularizados por cualquiera de las formas establecidas en esta ordenanza, para este efecto, la administración dotará de los equipos y personal necesario



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE

para cumplir con las disposiciones establecidas en la presente Ordenanza.

TERCERA.- Las escrituras públicas mediante las cuales se aclare la superficie de un predio no excluyen a su propietario de la obligatoriedad de regularización y rectificación de excedentes o diferencias de conformidad con las disposiciones de la presente Ordenanza.

CUARTA. - Para el caso de lotes de patrimonio de las instituciones del sector público que se encuentren dentro del suelo urbano o rural del cantón Mocache, se aplicarán las disposiciones contenidas en la presente ordenanza.

QUINTA.- Para el caso de diferencias o excedentes de área de predios producto de fraccionamientos aprobados por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Mocache, se realizará la regularización y rectificación de manera independiente por cada lote, a solicitud del interesado cumpliendo con los requisitos previstos en esta Ordenanza

SEXTA.- En los levantamientos se considerarán los anchos de vías mínimas que constan dentro del PDyOT en vigencia.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

PRIMERA.- Los trámites de excedentes que a la fecha de aprobación de la presente Ordenanza se encuentran pendientes de resolver, se aplicarán las normas de la presente ordenanza; excepto el formulario de declaración juramentada.

SEGUNDA.- La Dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial en conjunto con Procuraduría Síndica Municipal, una vez sancionada la presente Ordenanza, elaborará el formulario para la presentación de la petición de regularización y rectificación por excedentes o diferencias, en un término no superior a quince (15) días.

TERCERA.- La Unidad Administrativa de Comunicación en coordinación con la Dirección de Ordenamiento Territorial Planeamiento Urbano y Rural del GAD Municipal y Secretaría del Concejo, realizará la difusión, socialización, ejecución e implementación de la presente Ordenanza.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

ÚNICA.- Déjese sin efecto jurídico toda disposición o resolución, de igual o menor jerarquía que se oponga a las normas establecidas en la presente Ordenanza.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE

DISPOSICIÓN FINAL

De conformidad a lo prescrito en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, la presente Ordenanza entrará en vigencia una vez que sea aprobada por el Concejo Municipal, y sancionada por la ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mocache, sin perjuicio de su publicación, en la Gaceta Oficial Municipal, en el dominio web de la Municipalidad del cantón Mocache y en el Registro Oficial.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Ilustre Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mocache, a los treinta días del mes de diciembre del dos mil veintiuno.

María Cristina Holguín de Andrade.

**ALCALDESA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE.**



Ab. Carlos Bustamante Goya

SECRETARIO GENERAL



CERTIFICO: Que la “**ORDENANZA QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO PARA REGULAR LOS EXCEDENTES, DIFERENCIAS E INEXISTENCIA DE ÁREAS, DE LOS BIENES INMUEBLES UBICADOS EN LA JURISDICCIÓN DEL CANTÓN MOCACHE**”, que antecede, fue discutida y aprobada por el I. Concejo de Mocache en las Sesiones Ordinarias del 29 de octubre y 30 de diciembre del 2021, en primer y segundo debate, respectivamente; y, la remito a la señora Alcaldesa de conformidad con lo que establece los artículos 322 y 324 reformado del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

Mocache, 04 de enero del 2022.

Ab. Carlos Bustamante Goya.

SECRETARIO GENERAL





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE

VISTOS: En uso de la facultad que me concede el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), declaro sancionada la **“ORDENANZA QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO PARA REGULAR LOS EXCEDENTES, DIFERENCIAS E INEXISTENCIA DE ÁREAS, DE LOS BIENES INMUEBLES UBICADOS EN LA JURISDICCIÓN DEL CANTÓN MOCACHE”**, por estar de acuerdo con las normas vigentes; y, ordeno su promulgación conforme lo indica el artículo 324 de la ley invocada.

Mocache, 07 de enero del 2022.



Maria Cristina Holguín de Andrade
Maria Cristina Holguín de Andrade.

**ALCALDESA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE**

SECRETARIA DEL I. CONCEJO.- Mocache, 07 de enero del 2022.- Sancionó, firmó y ordenó la promulgación de la **“ORDENANZA QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO PARA REGULAR LOS EXCEDENTES, DIFERENCIAS E INEXISTENCIA DE ÁREAS, DE LOS BIENES INMUEBLES UBICADOS EN LA JURISDICCIÓN DEL CANTÓN MOCACHE”**, la señora María Cristina Holguín de Andrade, Alcaldesa del Gobierno Municipal de Mocache, a los siete días del mes de enero del año dos mil veintidós.- Lo Certifico:



Ab. Mariana Macías Chamber
Ab. Mariana Macías Chamber
SECRETARIA GENERAL (E)