



EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE TULCÁN

CONSIDERANDO:

QUE, el numeral 9 del Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador establece que: "Es competencia exclusiva de la Municipalidad formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales";

QUE, el Art. 466 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización dispone como atribuciones exclusiva de los GAD municipales, "El control sobre el uso y ocupación del suelo en el territorio del Cantón...";

QUE, el Art. 481.1 de la Ley Orgánica Reformatoria al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece:

Por excedente de un terreno de propiedad privada se entiende 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. 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 procedimiento de regularización.

Si el excedente supera el error técnico de medición los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos expedirán la ordenanza para regular la forma de adjudicación y precio a pagar tomando como referencia al avalúo catastral y las condiciones socio económicas del propietario del lote principal.

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.

La o el Registrador 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, es responsabilidad de la municipalidad, como parte de su gestión planificar e impulsar el desarrollo físico del Cantón y sus áreas urbana y rurales así como



definir normas generales y técnicas sobre la generación uso y mantenimiento de la información gráfica del territorio;

QUE, es deber de la municipalidad mantener actualizada la información de las superficies de los bienes inmuebles ubicados en el área urbana y rural, en beneficio de los intereses institucionales y de la comunidad;

QUE, se hace necesario e indispensable dar solución a las o los propietarios de bienes inmuebles urbano y rurales cuyas superficies que constan en escrituras públicas registradas o certificados otorgados por la o el señor Registrador Municipal de la Propiedad del Cantón Tulcán, difieren de la realidad física actual por errores que arrastran desde los procesos de lotización, urbanización, levantamientos o conformación de la áreas de terrenos con fines urbanos y rurales, u otros similares e históricos; y,

En uso de la facultad legislativa prevista en el artículo 264 inciso final de la Constitución de la República del Ecuador, artículos 7 y 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

EXPIDE:

LA ORDENANZA QUE ESTABLECE EL ERROR TÉCNICO ACEPTABLE DE MEDICIÓN Y EL PROCEDIMIENTO TÉCNICO ADMINISTRATIVO DE RECTIFICACION Y REGULACIÓN DE EXCEDENTES Y DIFERENCIAS DE ÁREAS DE TERRENO URBANO Y RURAL EN EL CANTÓN TULCÁN, PROVENIENTES DE ERRORES DE MEDICIÓN Y FORMA DE ADJUDICACION.

Art. 1.- Ámbito.- La presente Ordenanza establece el error técnico aceptable de medición y el procedimiento técnico y administrativo de rectificación y regularización de excedentes y diferencia de áreas de terreno urbano y rural en el Cantón Tulcán, provenientes de errores de medición, con el fin de ordenar el territorio y otorgar seguridad jurídica al o propietarios de bienes inmuebles urbanos y rurales, así como regula la forma de adjudicación y precio a pagar por el excedente o diferencia.

Art. 2.- No se aplica la presente Ordenanza en los siguientes casos:

- a. Cuando en el título de transferencia de dominio no conste la superficie del terreno, siempre que la misma no pueda determinarse en los antecedentes de la historia del dominio de conformidad con el certificado entregado por el registrador municipal de la propiedad del Cantón Tulcán; y,
- b. Cuando el error o defecto puede ser corregido por las partes contractuales mediante una aclaratoria o rectificatoria de la escritura pública según corresponda siempre que la corrección se justifique en los antecedentes de la historia del inmueble.

Art. 3.- Términos.- Para efectos de esta Ordenanza se tendrá en cuenta los siguientes significados:



Excedente.- Aquella superficie que supere el área de un bien inmueble consolidado, superando el área original que consta en el título de propiedad.

Diferencia.- El faltante entre la superficie constante en el título de propiedad y la última medición realizada.

ETAM.- Error Técnico Aceptable de Medición.

Urbano.- Es el adjetivo para designar a lo perteneciente o relativo a la ciudad o centro poblado.

Rural.- Área fuera del perímetro urbano.

Área.- Zona o superficie acotada, que se distingue de lo que la rodea.

Bien mostrenco.- Inmueble sin dueño, que por trámite administrativo pertenece a la municipalidad, y regulado por la ordenanza municipal.

Adjudicación.- Transferencia del dominio de un bien determinado a terceros, con el respectivo procedimiento legal determinado en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y esta Ordenanza.

Art. 4.- Excedentes o diferencias provenientes de errores de medición.- 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 del dominio al efectuar una medición municipal por cualquier causa, o resulte como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, por errores de cálculo y de medidas. En ambos casos su titularidad no debe estar en disputa.

Art. 5.- Los excedentes que no superen el error técnico de medición se rectificarán y regularán a favor de la o el propietario del lote que ha sido mal medido, dejando a salvo el derecho de terceros perjudicados.

Cualquier excedente o diferencia de área detectada en más o menos, comparada con el título de dominio actual o con la escritura pública constituirá una presunción de existencia de excedente o diferencia siempre que no supere el "Error Técnico Aceptable de Medición" - ETAM.

Art. 6.- El ETAM estará dado en función de la superficie del lote de terreno proveniente de la última medición realizada y calculada en la ficha catastral en lo urbano y de acuerdo al levantamiento planimétrico georeferenciado en el sector rural, aprobado por la Dirección de Planificación; y, se aplicará según la tabla de error admisible lo siguiente:

1. Para predios de naturaleza urbana se considera un Error Técnico Aceptable de Medición cuando el error no supere el 10% del área total del predio conforme lo determina la ficha registral; y,



2. Para predios de naturaleza rural se considera Error Técnico Aceptable de Medición cuando el error no supere el 15% del área total del predio conforme lo determina la ficha registral.

Art. 7.- Formas de determinar presuntos excedente o diferencias en relación al área constante en el título de dominio y procedimiento a seguir.

La detección de presuntos excedentes y diferencias, procederán en los siguientes casos:

- 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 decimal 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 posesión física, cabida y medidas que actualmente tiene el lote de terreno;
- e) Por estar en posesión en áreas de propiedad municipal;
- f) Por expropiaciones no legalizadas y escrituradas; y,
- g) Por levantamientos topográficos inexactos.

Art. 8.- Determinación de linderos.- Para la determinación de los linderos se podrá considerar tanto los elementos físicos permanentes existentes en el predio, como muros, cerramientos y similares; como los elementos naturales existentes, como quebradas, taludes, fuentes de agua o cualquier otro accidente geográfico.

Art. 9.- Autoridad Administrativa Competente.- La primera autoridad cantonal a través de la Dirección de Planificación será la autoridad competente para iniciar el proceso de regularización de excedente o diferencias proveniente de errores de medición.

Art. 10.- Iniciativa de Regularización.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tulcán, de oficio o a petición de parte iniciará el proceso de regularización, bajo los parámetros establecidos en esta Ordenanza.

Art. 11.- Procedimiento.- El trámite iniciará con la presentación del formulario de solicitud, ante la o el Director de Planificación, el mismo que deberá contener:

- a. Nombres y apellidos completos, número de cédula de ciudadanía, domicilio de la o el solicitante o solicitantes;



- b. Descripción del bien inmueble materia del trámite administrativo;
- c. Especificación clara de que necesita se solucione el excedente o diferencia a través de este trámite administrativo, donde expresará su voluntad;
- d. Declaración de no afectación de propiedad municipal, ni de terceros con ocasión de la regularización que se solicita;
- e. Señalará el casillero, domicilio o correo electrónico, número telefónico para poder notificarlo;
- f. Deberá adjuntar los siguientes documentos:
 - Copia de la cédula de ciudadanía y papeleta de votación a color de la o el solicitante;
 - Ficha registral otorgada por la o el señor Registrador Municipal de la Propiedad del Cantón Tulcán, actualizado;
 - Certificado de encontrarse al día en el cumplimiento de las obligaciones con la municipalidad;
 - Carta de avalúo predial actualizada;
 - Levantamiento planimétrico georeferenciado del inmueble materia de este trámite administrativo;
 - Declaración juramentada de la o el peticionario y profesional sobre la veracidad de datos en el levantamiento planimétrico georeferenciado; y,
 - Poder especial, si no es la propietaria o el propietario.

Art. 12.- Iniciado el procedimiento la o el Director de Planificación dispondrá obligatoriamente se presenten los respectivos informes, que deberán determinar, de conformidad con el ordenamiento nacional y local, lo siguiente:

- 1. El Levantamiento planimétrico;
- 2. La superficie de excedente o diferencia;
- 3. El valor del metro cuadrado de terreno al precio del avalúo predial y aplicado al predio específico, de acuerdo a la zonificación cantonal de valoración; y,
- 4. El valor del precio de adjudicación del excedente, que será determinado de conformidad al avalúo constante en el plano valor de la tierra.

Art. 13.- Para el caso de diferencias, los informes contendrán lo siguiente:

- 1. El levantamiento planimétrico; y,
- 2. La diferencia existente entre la última medición y el área total de la superficie constante en el título de propiedad. (Ficha registral emitida por la o el señor Registrador Municipal de la Propiedad del Cantón Tulcán).

El valor a pagar por regularizar la diferencia en menos es de 20,00 dólares.



Art. 14.- Resolución de la Autoridad Administrativa Competente.- Para efectos de la regularización de excedente o diferencias, la o el Director de Planificación emitirá la correspondiente Resolución, la cual dispondrá la adjudicación de los excedentes; o, declarará la existencia de las diferencias.

En ambos casos, la resolución emitida constituirá justo título para la modificación del predio en el Registro Municipal de la Propiedad del Cantón Tulcán.

Art. 15.- Precio de la Adjudicación.- La Resolución que adjudica un excedente genera la obligación de su beneficiaria o beneficiario de pago del precio de adjudicación de conformidad al numeral 4 del artículo 12 de esta Ordenanza.

Art. 16.- Los procesos de regularización para la adjudicación solicitados en el sector urbano por la o el afectado o de oficio, el valor a pagar será el 5% del avalúo resultante del excedente.

Para el sector rural el valor a pagar por el precio de adjudicación del excedente constante en el respectivo informe de la Dirección de Planificación, será el 1% del avalúo resultante del excedente.

Art. 17.- De la inscripción.- Cancelado el título de crédito correspondiente, se emitirá la Resolución la cual deberá ser protocolizada en una de las notarías públicas del cantón Tulcán, y posteriormente su inscripción en el Registro Municipal de la Propiedad del cantón Tulcán.

Art. 18.- La o el beneficiario entregará copia de la Resolución protocolizada e inscrita a la Dirección de Planificación, quien a su vez dispondrá a la Jefatura de Avalúos y Catastros para la actualización catastral correspondiente.

Art. 19.- Prohibición de inscripción.- En ningún caso la o el Registrador Municipal de la Propiedad del Cantón Tulcán, inscribirá escrituras públicas que modifiquen el área del último título de dominio, sin que se demuestre por parte de la o el afectado que el proceso de regularización por excedentes o diferencia ha concluido.

Art. 20.- Informe al Concejo Municipal de Tulcán.- Cuando se trate de excedentes o diferencias que superen el 30% de la superficie original constante en el respectivo título de dominio en suelo urbano, o el 50% de la superficie original que conste en el respectivo título de dominio en el suelo rural, la Autoridad Administrativa Competente informará al Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tulcán sobre el requerimiento realizado, sin perjuicio de proceder con el trámite administrativo correspondiente.

DISPOSICIÓN GENERAL

En caso de que en el procedimiento administrativo de declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación total 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 comercial del área del terreno.



DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.- La Máxima Autoridad cantonal podrá elaborar el Instructivo de Procedimientos Administrativos para la Regularización de Excedentes o Diferencias de áreas de terreno urbano y rural en el Cantón Tulcán, provenientes de errores de medición, de crearlo necesario mediante la expedición de una Resolución Administrativa, pudiendo ser modificada atendiendo las necesidades de la gestión.

Segunda.- El Ejecutivo Cantonal oficiará al Ministerio de Agricultura, Ganadería, Acuacultura y Pesca, a fin de indicar que el control de uso suelo corresponde al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tulcán, de conformidad a lo que establece el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, en su artículo 55, literal b) que dice: Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.

Tercera.- El Ejecutivo Cantonal oficiará a la o el señor Registrador Municipal de la propiedad del cantón Tulcán, que al momento de registrar propiedades del sector urbano y rural solicite como requisito planos debidamente aprobados por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tulcán.

Cuarta.- El Ejecutivo Cantonal oficiará a las distintas notarias del cantón Tulcán, a fin de que las escrituras públicas sean realizadas con sujeción a planos aprobados por la municipalidad, de acuerdo a cada caso.

Quinta.- La Dirección de Planificación elaborará los Reglamentos respectivos de ser el caso.

Sexta.- Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción por la Máxima Autoridad, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Municipal, página Web institucional y el Registro Oficial.

Dada en el Salón Máximo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tulcán, el martes 2 de febrero de 2016.

Ing. Julio César Robles Guevara
ALCALDE

MarCELO RaUL DáVILA CaSTILLO
SECRETARIO GENERAL

TRÁMITE DE DISCUSIÓN Y APROBACIÓN

Tulcán, 2 de febrero del 2016.- El infrascrito Secretario General del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tulcán, certifica que la Ordenanza que establece el error técnico aceptable de medición y el procedimiento técnico administrativo de rectificación y regulación de excedentes y diferencias de áreas de terreno urbano y rural en el Cantón Tulcán, provenientes de errores de medición y forma de adjudicación, fue discutida y aprobada en primer debate en sesión ordinaria del martes 14 de octubre



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tulcán

Ing. Julio César Robles Guevara
ALCALDE

DIRECCIÓN:
CALLES 10 DE AGOSTO
Y OLMEDO ESQUINA
TELF: 06 2980-400
TULCÁN - CARCHI - ECUADOR

del 2014; y, en segundo debate en sesión ordinaria del martes 2 de febrero del 2016.
Lo certifico.-

MarCELO RAÚL DÁVILA CaSTILLO
SECRETARIO GENERAL



PROCESO DE SANCIÓN

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE TULCÁN.- Tulcán, 3 de febrero del 2016.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 322, inciso cuarto del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remítase al señor Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tulcán la **Ordenanza que establece el error técnico aceptable de medición y el procedimiento técnico administrativo de rectificación y regulación de excedentes y diferencias de áreas de terreno urbano y rural en el Cantón Tulcán, provenientes de errores de medición y forma de adjudicación**, para su sanción respectiva

MarCELO RAÚL DÁVILA CaSTILLO
SECRETARIO GENERAL



SANCIÓN

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE TULCÁN.- Tulcán, 3 de febrero del 2016.- Por reunir los requisitos legales establecidos en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONÓ** la **Ordenanza que establece el error técnico aceptable de medición y el procedimiento técnico administrativo de rectificación y regulación de excedentes y diferencias de áreas de terreno urbano y rural en el Cantón Tulcán, provenientes de errores de medición y forma de adjudicación**, además dispongo la promulgación y su publicación en el Registro Oficial, la Gaceta Municipal y en el dominio web de la institución.

Ing. Julio César Robles Guevara
ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE TULCÁN



MarCELO RAÚL DÁVILA CaSTILLO
SECRETARIO GENERAL

Administración 2014 - 2019



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tulcán

Ing. Julio César Robles Guevara
ALCALDE

DIRECCIÓN:
CALLES 10 DE AGOSTO
Y OLMEDO ESQUINA
TELF: 06 2980-400
TULCÁN - CARCHI - ECUADOR

CERTIFICACIÓN

Proveyó y firmo el Ing. Julio César Robles Guevara, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tulcán, la Ordenanza que establece el error técnico aceptable de medición y el procedimiento técnico administrativo de rectificación y regulación de excedentes y diferencias de áreas de terreno urbano y rural en el Cantón Tulcán, provenientes de errores de medición y forma de adjudicación, en la fecha antes señalada. Tulcán, 3 de febrero del 2016. Lo certifico.-

MaRCELO RAUL DÁVILA CaSTILLO
SECRETARIO GENERAL

