



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON SANTIAGO DE QUERO

FUNDADO EL 27 DE JULIO DE 1972

A L C A L D I A

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304 TELEFAX: 746-282

E-mail: munquero@quero.gov.ec Pág. Web: www.quero.gov.ec.

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTON SANTIAGO DE QUERO CONSIDERANDO:

Que, el artículo 31 de la Constitución de la República del Ecuador, (Constitución), prescribe 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 numeral 9 del artículo 264 de la Constitución establece que es competencia exclusiva de la municipalidad formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

Que, el literal c) de los artículos 54 y 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, (COOTAD), establecen que el Municipio del Quero 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 municipal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales.";

Que, el artículo 466 del COOTAD dispone que es atribución exclusiva de los gobiernos municipales y metropolitanos el control sobre el uso y ocupación del suelo en el territorio del cantón;

Que, el inciso quinto del artículo 481 del COOTAD regula la enajenación de los excedentes o diferencias provenientes de errores de medición, disponiendo: "Por 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. Estos excedentes o diferencias se adjudicarán al propietario del lote que ha sido mal medido cobrándole el precio de mercado.";

Que, es responsabilidad del Municipio del Cantón Quero, como parte de su gestión sobre el espacio territorial, planificar e impulsar el desarrollo físico del cantón y sus áreas urbana y rural, así como definir normas generales sobre la generación, uso y mantenimiento de la información gráfica del territorio;



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON SANTIAGO DE QUERO

FUNDADO EL 27 DE JULIO DE 1972

A L C A L D I A

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304 TELEFAX: 746-282

E-mail: munquero@quero.gov.ec Pág. Web: www.quero.gov.ec.

Que, desde el año 2003 la Municipalidad del cantón Quero mantiene su catastro actualizado, por ende los contribuyentes están cumpliendo con las obligaciones tributarias de acuerdo a la realidad física de los predios tanto en la zona urbana como rural.

Que, es deber de la Municipalidad del Cantón Santiago de Quero velar porque se mantenga actualizada la información de cabidas (superficies) de terreno en cada uno de los bienes inmuebles existentes en las áreas urbana y rural del cantón Santiago de Quero, 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 los inicios de los procesos de lotización, fraccionamiento, urbanización o conformación de las áreas de terreno con fines productivos o habitacionales;

y;

Que, corresponde al Municipio del cantón Santiago de Quero, 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.

En ejercicio de la atribución que le confieren los artículos 57 literal a) y 87 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

EXPIDE:

LA ORDENANZA QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS DE TERRENO URBANO Y RURAL EN EL CANTON SANTIAGO DE QUERO, PROVENIENTES DE ERRORES DE MEDICIÓN

Art. 1.- Ámbito.- La presente ordenanza establece el régimen administrativo de regularización de excedentes o diferencias de áreas de terreno urbano y rural del cantón Santiago de Quero incluido las Parroquias Rumipamba y Yanayacu, provenientes de errores de medición, con el fin de ordenar el territorio y otorgar seguridad jurídica a los propietarios de bienes inmuebles urbanos y rurales.

Art. 2.- Excedentes o diferencias provenientes de errores de medición.- Para los efectos de la presente ordenanza, se entiende por excedentes o diferencias provenientes de errores de medición (en adelante excedentes o diferencias), aquellas superficies de terreno que excedan del área original que consten en el respectivo título y que se determinen al efectuar una medición municipal en el campo por parte del órgano competente, por cualquier causa



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON SANTIAGO DE QUERO

FUNDADO EL 27 DE JULIO DE 1972

A L C A L D I A

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304 TELEFAX: 746-282

E-mail: munquero@quero.gov.ec Pág. Web: www.quero.gov.ec.

o que resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, bien sea por errores de cálculo o de medidas.

En adelante, en la aplicación del presente se entenderá por excedente la diferencia en más y, por diferencia en menos.

Cualquier excedente o diferencia de área detectada en más o menos, comparado el título de dominio actual con la minuta que elevada a escritura pública constituiría el título nuevo o con la que conste en el catastro municipal, que no supere el error técnico aceptable de medición, sólo constituirá una presunción de existencia de excedentes o diferencia, respectivamente.

El error técnico de medición estará dado en función a la superficie del lote de terreno proveniente de la medición realizada y calculada en el mapa catastral (superficie o área gráfica establecida en el catastro). Será determinada de la siguiente manera:

SECTOR URBANO DE LA CIUDAD DE QUERO Y LAS PARROQUIAS YANAYACU Y RUMIPAMBA

MARGEN DE ERROR ADMISIBLE

O,0	-	150 MTS	3.0%
150	-	350 MTS	2.5%
350	-	o más	2.0%

SECTOR RURAL DEL CANTON QUERO

MARGEN DE ERROR ADMISIBLE

O,0	-	1.764 MTS	7.0%
1.764	-	7.056 MTS	6.5%
7.056	-	o más	3.0%

Art. 3.- Formas de detección de presuntos excedentes y diferencias en relación al área constante en el título de dominio y procedimiento a seguir.- La detección de presuntos excedentes y diferencias, procederá en los siguientes casos:

a) En el proceso de liquidación de tributos municipales que se generan en la transferencia de dominio de bienes inmuebles; o,



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON SANTIAGO DE QUERO

FUNDADO EL 27 DE JULIO DE 1972

A L C A L D I A

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304 TELEFAX: 746-282

E-mail: munquero@quero.gov.ec Pág. Web: www.quero.gov.ec

b) En cualquier otro procedimiento administrativo iniciado por parte del administrado, que involucre el acceso del órgano, organismo o dependencia municipal a la información del catastro.

En ambos casos, el órgano que hubiere detectado la diferencia en más o en menos, aplicando el error técnico de medición, definirá si existe un excedente o diferencia a regularizar.

En caso de que no se trate de excedente o diferencia, el órgano que hubiere detectado este excedente o diferencia, mantendrá el área que consta en el título actual de dominio. La presunción de excedente o diferencia, puede ser desvirtuada a través de una inspección solicitada por el administrado y practicada por la Autoridad Administrativa Competente que, in situ, demuestre que existe el excedente o diferencia. En este caso el administrado se sujetará al proceso de regularización constante en este Título.

En caso de que se haya determinado el excedente o diferencia, el órgano que lo hubiere hecho notificará al administrado con la obligación de iniciar el trámite de regularización aplicando este Título, 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 diferencia no será inscrita.

Art. 4.- 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; como los elementos naturales existentes, como quebradas, taludes, espejos de agua o cualquier otro accidente geográfico.

Art. 5.- Presunción de bien mostrenco.- A partir de la fecha en que el órgano municipal detecte y determine la existencia del excedente, a la superficie de terreno que comprenda el excedente se le aplicará la presunción legal de bien mostrenco, para efectos de su adjudicación vía resolución de la máxima Autoridad.

Art. 6.- Autoridad Administrativa Competente.- La Dirección de Planificación de la Municipalidad es la Autoridad Administrativa Competente para el proceso de regularización de excedentes o diferencias provenientes de errores de medición, objeto de este Título.

Art. 7.- Iniciativa de la regularización.-

1.-Sin perjuicio de lo previsto en el artículo anterior, la iniciativa para la regularización de excedentes o diferencias objeto de este Título, podrá provenir directamente del



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON SANTIAGO DE QUERO

FUNDADO EL 27 DE JULIO DE 1972

A L C A L D I A

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304 TELEFAX: 746-282

E-mail: munquero@quero.gov.ec Pág. Web: www.quero.gov.ec

administrado o de oficio, a través de la Autoridad Administrativa Competente del Municipio del cantón Santiago de Quero.

2. En el caso de que la iniciativa provenga del administrado, el trámite iniciará con la petición ante el señor Alcalde, solicitándole la adjudicación del área excedente o diferencia del inmueble que mantienen en propiedad y posesión, e ingresada la petición a la Dirección de Planificación con copia a la alcaldía, acompañada de los siguientes requisitos:

- a) Copias de Cédulas de ciudadanía y papeleta de votación del solicitante;
- b) Levantamiento planimétrico georeferenciado (CD), en donde constará lo siguiente:
Área total
Área Afectada
Área útil
Excedente o diferencia
Dimensiones de los linderos
Denominación de colindantes
- c) Certificado de gravámenes conferido por el señor Registrador de la Propiedad actualizada.
- d) Copia de la escritura debidamente registrada
- e) Pago del impuesto predial.
- f) Certificado de no adeudar a la Municipalidad.

3.- Una vez revisada la documentación por la Dirección de Planificación emitirá informe respecto a la petición y juntamente con los informes del Procurador Sindico y Jefe de Avalúos y Catastros se remitirá al Concejo Municipal para su autorización y traslado a la Alcaldía para su aprobación.

4.- Cuando en un trámite que se realice en instancia municipal se requiera la regularización de excedentes o diferencias objeto de esta ordenanza, la iniciativa de la regularización le corresponderá al organismo administrativo responsable del catastro municipal, 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 bloqueará 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,



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON SANTIAGO DE QUERO

FUNDADO EL 27 DE JULIO DE 1972

ALCALDIA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304 TELEFAX: 746-282

E-mail: munquero@quero.gov.ec Pág. Web: www.quero.gov.ec.

Art. 8.- Informe preceptivo.- Constituirá informe de obligatoria expedición, dentro del procedimiento de regularización de excedentes o diferencias a iniciativa del Municipio del cantón Santiago de Quero o del administrado, el informe del Jefe de Avalúos y Catastros responsable del catastro municipal, quien deberá determinar, de conformidad con el ordenamiento jurídico nacional y municipal, lo siguiente:

- a) El valor del metro cuadrado de terreno al precio de mercado establecido y aplicado al predio específico (valor en lote); y,
- b) El valor del precio de adjudicación del excedente, de conformidad con lo previsto en este título.

Art. 9.- Resolución de la Máxima Autoridad del Ejecutivo.-

Para efectos de la regularización de excedentes o diferencias, la máxima autoridad del ejecutivo aprobará los informes descritos en el Art. 8 y solicitará a la Dirección Financiera, que a través de la sección Rentas emitan el título de crédito, aplicando el art. 10 de la presente ordenanza; y, una vez efectuado el pago procederá el Procurador Sindico elaborar la minuta.

El Acta de adjudicación emitida por la máxima autoridad del Ejecutivo, debidamente protocolizada constituirá justo título para la modificación de la historia de dominio del predio en el Registro de la Propiedad del cantón Santiago de Quero.

Art. 10.- Precio de la adjudicación.- La resolución por la que la máxima autoridad del ejecutivo adjudica un excedente genera la obligación de su beneficiario de pagar el precio de adjudicación de conformidad con la siguiente regla:

Autorizada la compra-venta de excedente de terreno por el Concejo Municipal del cantón Santiago de Quero, el comprador deberá realizar la respectiva escritura, para cuyo efecto deberá pagar en la Tesorería Municipal el 25 % del avalúo del excedente; luego proceder a la inscripción de la escritura en el Registro de la Propiedad y finalmente catastrarla en la respectiva oficina municipal.

Cuando el proceso de regularización sea de oficio, no habrá lugar a descuentos.

Art. 11.- De la inscripción.-

1. Cancelados los títulos de crédito correspondientes, éstos se protocolizarán junto con el Acta de Adjudicación emitida por la máxima autoridad del ejecutivo, para su inscripción en el Registro de la Propiedad del Gobierno Municipal de Quero.



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON SANTIAGO DE QUERO

FUNDADO EL 27 DE JULIO DE 1972

A L C A L D I A

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304 TELEFAX: 746-282

E-mail: munquero@quero.gov.ec Pàg. Web: www.quero.gov.ec.

2. El administrado, con la razón de inscripción en el Registro de la Propiedad del Municipio de Quero, entregará copia certificada de la protocolización a la Jefatura de Avalúos y Catastros responsable del catastro municipal, a efectos de la actualización catastral correspondiente.

Art. 12.- Prohibición de inscripción.-

1.-En ningún caso el Registrador de la Propiedad del cantón Santiago de Quero 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 diferencia ha concluido.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.- Para los casos de que una propiedad ya tuviere planimetría aprobada por la Dirección de Planificación y no se establezca excedentes o diferencias, sólo se requerirá insertar los datos georeferenciados necesarios para su actualización.

Segunda.- Todos los trámites pendientes en las dependencias municipales estarán a lo dispuesto en la presente ordenanza

Disposición Derogatoria Única.- Déjese sin efecto jurídico la Reforma a la Ordenanza que regula las adjudicaciones de los excedentes o diferencias de áreas o superficies originales que se determinen al efectuar una medición por cualquier causa, en inmuebles o propiedades ubicadas dentro del espacio urbano y rural del cantón Santiago de Quero aprobada en sesiones ordinarias del 24 y 30 de Octubre del 2012.

Disposición Final.- Esta ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del I. Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Santiago de Quero, a los dieciocho días del mes de abril de 2013.

Dr. Raúl Gavilanes Silva
ALCALDE DEL GOBIERNO MUNICIPAL
CANTON SANTIAGO DE QUERO

Abg. Luis G. Barreno S.
SECRETARIO DEL CONCEJO

CERTIFICO.- Que “LA ORDENANZA QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS DE TERRENO URBANO Y RURAL EN EL CANTON



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON SANTIAGO DE QUERO

FUNDADO EL 27 DE JULIO DE 1972

A L C A L D I A

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304 TELEFAX: 746-282

E-mail: munquero@quero.gov.ec Pág. Web: www.quero.gov.ec.

SANTIAGO DE QUERO, PROVENIENTES DE ERRORES DE MEDICIÓN”, que antecede fue discutida y aprobada por el I. Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Santiago de Quero, en SESIONES ORDINARIAS efectuadas los días viernes 25 de enero y el jueves 18 de abril de 2013, según consta en el libro de Actas de las Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Santiago de Quero, al que me remitiré en caso de ser necesario, de conformidad a lo que dispone el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

**Abg. Luis G. Barreno S.
SECRETARIO DEL CONCEJO**

SECRETARIA DE CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO.- Quero, 22 de abril de 2013.- Cumpliendo con lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, elévese a conocimiento del Señor Alcalde Cantonal del Gobierno Municipal del Cantón Santiago de Quero, para su sanción tres ejemplares originales de **LA ORDENANZA QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS DE TERRENO URBANO Y RURAL EN EL CANTON SANTIAGO DE QUERO, PROVENIENTES DE ERRORES DE MEDICIÓN.**

**Abg. Luis G. Barreno S.
SECRETARIO DEL CONCEJO**

ALCALDÍA DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO.- Quero, 23 de abril del año 2013.- a las 09H00.- De conformidad con lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización vigente; y, una vez que se ha cumplido con las disposiciones legales, **SANCIONO FAVORABLEMENTE LA ORDENANZA QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS DE TERRENO URBANO Y RURAL EN EL CANTON SANTIAGO DE QUERO, PROVENIENTES DE ERRORES DE MEDICIÓN**, por tanto procédase de conformidad con la Ley, ordenando que sea publicada en la forma y lugares acostumbrados.

**Dr. Raúl Gavilanes Silva
ALCALDE DEL GOBIERNO MUNICIPAL
CANTON SANTIAGO DE QUERO**



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON SANTIAGO DE QUERO

FUNDADO EL 27 DE JULIO DE 1972

A L C A L D I A

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304 TELEFAX: 746-282

E-mail: munquero@quero.gov.ec Pàg. Web: www.quero.gov.ec.

CERTIFICO.- Que el Decreto que antecede fue firmado por el señor Dr. Raúl Gavilanes S.- en la fecha señalada.

**Abg. Luis G. Barreno S.
SECRETARIO DEL CONCEJO**



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON SANTIAGO DE QUERO

FUNDADO EL 27 DE JULIO DE 1972

ALCALDIA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304 TELEFAX: 746-282

E-mail: munquero@quero.gov.ec Pág. Web: www.quero.gov.ec.

Quero, 23 de Febrero del 2012

Doctor
Raúl Gavilanes
ALCALDE DEL CANTON SANTIAGO DE QUERO
Presente.-

De mi consideración:

Por medio de la presente reciba un saludo, al tiempo que nos permitimos elevar a su conocimiento el **PROYECTO DE ORDENANZA QUE ESTABLECE EL REGIMEN ADMINISTRATIVO DE REGULARIZACION DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE AREAS DE TERRENO URBANO Y RURAL EN EL CANTON SANTIAGO DE QUERO, PROVENIENTES DE ERRORES DE MEDICIÓN**, misma que fue analizada en reuniones realizadas los días 20,21,22 y 23 de Febrero por las Comisiones de: Planificación y Legislación y que deberá ser sometida a análisis y discusión antes de ser aprobada por el Concejo Municipal.

Es necesario recordar que la Ordenanza en vigencia tiene algunas inconsistencias por lo que es necesario reformar todo su articulado; así también en uso de la facultad normativa del Concejo y con la finalidad de apoyar a los propietarios de predios que mantienen excedentes otorgándoles seguridad jurídica sobre sus bienes inmuebles urbanos y rurales, este proyecto tiene como objetivo fundamental disminuir el impacto social y económico en los habitantes de Quero y sus Parroquias.

Aspirando se dé el trámite correspondiente anticipamos en agradecerle.

Atentamente,

Lic. Marco P Núñez
PRESIDENTE COMISION
PLANIFICACION

Ing. Carlos H. Rosero
PRESIDENTE COMISION
LEGISLACION

Sr. Jorge Rosero

Sr. Ramiro Gavilánez



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON SANTIAGO DE QUERO

FUNDADO EL 27 DE JULIO DE 1972

A L C A L D I A

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304 TELEFAX: 746-282

E-mail: munquero@quero.gov.ec Pàg. Web: www.quero.gov.ec.

VOCAL DE COMISION

VOCAL DE COMISION