



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ROCAFUERTE



EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ROCAFUERTE, PROVINCIA DE MANABI.

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 Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador establece: “Los Gobiernos Autónomos Descentralizados 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 públicas, privadas, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental”.

Que, el literal c) del Art. 54 del Código Orgánico de Organización Territorial,

Autonomía y Descentralización, (COOTAD), establecen que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de del Cantón Rocafuerte 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 Art. 55 literal b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece, que es atribución exclusiva de los gobiernos municipales y metropolitanos “Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”

Que, el Art. 481 inciso primero del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala: “Que, para efectos de su enajenación, los terrenos de propiedad de los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos se consideran como lotes, o como fajas, o como excedentes o diferencias provenientes de errores de medición.”.

Que, el Art. 481 inciso segundo del Código de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala: “Que 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 de Organización Territorial. Autonomía y Descentralización señala: “Que por fajas se entenderán aquellas porciones de terreno que por sus reducidas



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ROCAFUERTE



dimensiones o por ser provenientes de rellenos no pueden soportar una construcción independiente de los inmuebles vecinos, ni sea 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 llegaren a adjudicarse a personas que no corresponden, dichas adjudicaciones y consiguientes inscripciones 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 se entenderán todas 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 que por excedentes de propiedad privada se entienden 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 rectificaran 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.

Que, el Art. 481.1 inciso segundo del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala que, 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 el avalúo catastral y las condiciones socio económicas del propietario del lote principal.

Que, el Art. 481.1 inciso tercero del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala que, 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.

Que, el Art. 481.1 inciso cuarto del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala que 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



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ROCAFUERTE



diferencias, documentos que constituyen justo título, dejando a salvo los derechos que pueden tener terceros perjudicados.

Que, es responsabilidad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rocafuerte, 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 la generación, uso y mantenimiento de la información geográfica del territorio.

Que, de conformidad con el Art. 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 diferentes 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 Rocafuerte, 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 Urbanas rurales del cantón Rocafuerte, en beneficio de los intereses institucionales y de la comunidad.

Que, corresponde al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rocafuerte, contar con una administración pública que constituya un servicio a la colectividad regido por los principios de eficacia, eficiencia, 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 Cantón Rocafuerte.

En uso de las facultades que le confiere el inciso primero del artículo 240 en concordancia con el inciso final del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador y el literal a) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

EXPIDE:

LA REFORMA A LA ORDENANZA QUE NORMA LOS EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE TERRENOS DE PROPIEDAD PRIVADA DE LA ZONA URBANA Y RURAL DEL CANTON ROCAFUERTE, PRODUCTO DE ERRORES DE MEDICIÓN, CUYAS ESCRITURAS DIFIEREN CON LA REALIDAD FÍSICA DE CAMPO.

TITULO 1

CAPÍTULO I

De las causas que motivan las diferencias de superficies de terreno urbano y rurales de propiedad privada provenientes de errores de medición.

Art. 1.- Por “excedentes” o “diferencias” en más o en menos se entenderán aquellas superficies de terreno que difieran de la realidad física verificada en campo, con relación a los datos de las superficies que constan en las escrituras en el Registro de la Propiedad.

Art. 2.- Las diferencias de superficies de terrenos podrían propiciarse, entre otras, por las siguientes causas:

- a) Error en la medición del lote o solar y en el cálculo de la superficie del terreno;
- b) Utilización de sistemas de medida (yardas, varas, cuerdas) inusuales en el medio y que fueron utilizados en determinado momento histórico, que al convertirlas a la unidad del sistema métrico ocasionen error en el cálculo de la superficie de terreno;



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ROCAFUERTE



- 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 levantamiento topográfico inexacto.
- f) Por cambio de Uso de Suelo en general.
- g) Y otros.

CAPITULO 2

De los Procedimientos Técnicos Administrativos

Art. 3.- De los requisitos. – Los requisitos básicos para la revisión y legalización de áreas de terreno excedente en más o diferencias en menos y no concordante con las escrituras públicas deberán ser:

- Solicitud de Regulación en Especie Valorada de Excedentes o Diferencias de Áreas de terreno, de acuerdo al formato del Anexo 1.

- Planimetría: El levantamiento planimétrico (Aprobado por la Sección de Avalúos y Catastros); en formato (A3; A4 según sea el tamaño del terreno), suscrito y firmado por el propietario y un profesional en ingeniería agrícola, agronómica, arquitectura o ingeniería civil que debe contener los siguientes parámetros técnicos:

- CD con archivo AutoCAD de levantamiento planimétrico Institucional Geo referenciado
- Ubicación del norte geográfico.
- Nombre del Barrio, Sector, Comunidad, Fecha de elaboración, Escala del plano, Linderos, medidas de todos los lados del terreno, Superficie y Perímetro.
- Certificado del Senescyt del profesional que firma el plano.
- Medidas y linderos (comparativos) según datos de

escritura certificados por el Registrador de la Propiedad y datos de inspección in situ.

- El levantamiento deberá ser verificado y aprobado por técnicos de la Sección de Avalúos y Catastros.

- Presentación de Cédula de Ciudadanía para el caso de personas naturales y del RUC en caso de personas jurídicas.

- Certificado de no adeudar al GAD Municipal del Cantón Rocafuerte, Solvencia del Cuerpo de Bomberos, Solvencia de EPAPAR.

- Copia de Escritura.

- Certificado del Registro de la Propiedad actualizada.

- Declaración juramentada, sólo para el caso de excedente de terreno, por parte del propietario, herederos o coherederos, de no afectación de propiedad municipal, ni de terceros con ocasión de la regularización que se solicita.

Para la definición de los límites de los linderos, deberán existir elementos físicos permanentes en el predio tales como: cerramiento de ladrillos, bloque, hormigón, elementos semipermanentes como: cercas vivas o de alambre de púas, hitos de hormigón, madera u otros y elementos naturales como quebradas, taludes, espejos de agua o cualquier otro accidente geográfico que definan y delimiten el bien inmueble.

Art. 4.- De los Procedimientos de regularización. - La viabilidad del proceso previo al cumplimiento del trámite será remitido a la Sección de Avalúos y Catastros.

1. La Sección de Avalúos y Catastros revisará la solicitud de regulación de excedentes o diferencias de áreas de terreno, la misma que debe contener todos los documentos exigibles en el Art. 3 de esta Ordenanza: para la verificación del levantamiento planimétrico georreferenciado por



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ROCAFUERTE



la Sección de Avalúos y Catastros.

2. Una vez que la Sección de Avalúos y Catastros, ha verificado el levantamiento planimétrico georreferenciado en sitio, mediante el informe respectivo determinará si existe excedente o diferencia. Este Informe, debe contener la determinación de medidas, linderos, superficie del terreno, el avalúo del predio y del área excedente, de ser el caso.

3. Si en el informe de Avalúos y Catastros, se determina que existe diferencia, se emitirá una Certificación de Determinación de Medidas, Linderos y Superficie, la cual se entregará al propietario o beneficiario para la rectificación y regularización correspondiente; mediante la protocolización en una Notaría Pública y la inscripción en el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Rocafuerte. Los costos que ocasione la protocolización e inscripción de la escritura correrán por cuenta del usuario y/o contribuyente.

4. Si en el informe de Avalúos y Catastros, se determina que existe un excedente de área de terreno que no supera el error técnico, previsto en esta ordenanza; se informará a la Dirección de Planificación territorial, para que continúe con el proceso de regularización correspondiente; mediante Resolución emitida por el Alcalde o Alcaldesa del GAD Municipal el Cantón Rocafuerte; la misma que se entregará con los documentos habilitantes por parte del Secretario/a General al Procurador Síndico Municipal para la elaboración de la minuta, luego esta se entregará al usuario o beneficiario con todos los documentos habilitantes, para que sea elevada a escritura pública y posteriormente inscrita en el Registro de la Propiedad y

Mercantil del cantón Rocafuerte.

5. Si en el informe de Avalúos y Catastros, se determina que existe un excedente de área de terreno que supera el error técnico, previsto en esta ordenanza, se informará a la Dirección de planificación territorial, para que continúe con el proceso de regularización correspondiente mediante Resolución emitida por el Alcalde o Alcaldesa del GAD Municipal el Cantón Rocafuerte; una vez emitida la Resolución se enviará la misma a las Sección de Rentas para la emisión de los títulos de créditos por concepto de pago por el excedente de área de terreno y la diferencia del impuesto predial de acuerdo a la Ley, el propietario o beneficiario pagará estos valores en la Tesorería del GAD Municipal del Cantón Rocafuerte, documento que será parte del proceso, todos estos documentos se entregarán al Procurador/a Síndico/a Municipal por parte del Secretario/a General, para la elaboración de la minuta, la misma que la elaborará en el plazo de 30 días, luego esta se conferirá al usuario o beneficiario con todos los documentos habilitantes, para que sea elevada a escritura pública y posteriormente inscrita en el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Rocafuerte.

6. El Alcalde o Alcaldesa emitirá la respectiva Resolución Administrativa de adjudicación en los casos de existir área de terreno excedente, previo informe jurídico.

7. - Informe Jurídico, el Procurador/a Síndico/a del GAD Municipal del cantón Rocafuerte, emitirá el respectivo informe sobre la procedencia o no de la adjudicación que trata esta ordenanza y la respectiva minuta en un plazo de 30 días.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ROCAFUERTE



8.- La inscripción de la escritura unificada como cuerpo cierto deberá ser realizada en un plazo no mayor a 90 días, siempre que no supere el ejercicio fiscal en curso, caso contrario los documentos habilitantes caducarían, imposibilitándose su registro, caso contrario deberán actualizar los documentos pertinentes.

Art. 5.- El Registrador de la Propiedad y Mercantil del Cantón Rocafuerte, inscribirá las escrituras públicas de rectificación de medidas, linderos y superficies o áreas de terrenos por excedente, que mantengan diferencias con respecto a los datos de medidas, linderos y superficie de los predios en la historia de dominio con la realidad verificada en campo, de la escritura pública que debe contener la Resolución Administrativa y documentos habilitantes que se establecen en esta Ordenanza.

TITULO 2

CAPÍTULO 1

De la regularización de los excedentes o diferencias de terrenos de propiedad privada de la zona urbana y rural del Cantón Rocafuerte, producto de errores de medición.

Art. 6.- Ámbito y supuestos de no sujeción:

1. - La presente Ordenanza establece el régimen administrativo de la regularización de excedentes o diferencias de medidas y superficies o áreas de terreno urbano y rural en el Cantón Rocafuerte, 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.

2. - No se aplicará la presente Ordenanza:

- a) Cuando la propiedad tenga litigios o pese sobre ella algún gravamen que limite la propiedad.
- b) Cuando el error o defecto pueda ser corregido por las partes contractuales mediante una aclaratoria de la escritura pública, según corresponda, siempre que la corrección se justifique en los antecedentes de la historia de dominio del inmueble, que será determinado por la Sección de Avalúos y Catastros.
- c) Cuando las medidas que constan en la escritura, no estén en las unidades de medidas que actualmente se utilizan y al transformarlas no haya diferencias en las medidas o superficie; la cual se realizará con una Certificación de la Sección de Avalúos y Catastros del GAD Municipal del Cantón Rocafuerte, previa presentación del plano georreferenciado de la propiedad, por parte del o los propietarios, herederos o coherederos del bien inmueble.
- d) Cuando en la escritura no conste el área o superficie del terreno, la cual se puede calcular con las medidas que estén en la respectiva escritura; este proceso se realizará con una Certificación de la Sección de Avalúos y Catastros del GAD Municipal del Cantón Rocafuerte; previa presentación del plano georreferenciado de la propiedad, por parte del o los propietarios, herederos o coherederos del bien inmueble.
- e) Cuando se realicen unificación de lotes, cuya área de terreno no tenga excedentes de áreas, la cual se realizará con una Certificación de la Sección de Avalúos y Catastros del GAD Municipal del Cantón Rocafuerte; previa presentación del plano georreferenciado de la propiedad, por parte del o los propietarios, herederos o coherederos del bien



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ROCAFUERTE



inmueble.

- f) Cuando se traten de compra o donaciones de Derechos y Acciones, y en la escritura no se determine que es la totalidad del terreno o sean sus únicos y universales herederos del propietario del terreno.

DESDE (M2)	HASTA (M2)	PORCENTAJE (%)
1001	1500	3
1501	EN ADELANTE	2

Art. 7.- Excedentes o diferencias provenientes de errores de medición

Para los efectos de la presente Ordenanza, se entiende por excedente o diferencias provenientes de errores de medición, aquellas superficies de terreno que excedan o difieran del área original que conste en el respectivo título y que se determinen al efectuar una medición municipal en el campo por parte del órgano competente, 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.

Cualquier excedente o diferencia de área detectada, comparando el título de dominio actual con la minuta que elevada a escritura pública constituiría el título nuevo, que no supere el "error técnico aceptable de medición", solo constituirá una presunción de existencia de excedente o diferencia de área, la misma que será legalizada mediante una Aclaratoria de medidas, linderos y superficie o área total del terreno; para lo cual se debe anexar la Resolución emitida por el Alcalde o Alcaldesa del GAD Municipal el Cantón Rocafuerte

El Error Técnico Aceptable de Medición en el área urbana y rural se considerará de acuerdo a la tabla presentada.

TABLA N° 1 (ZONA URBANA)

DESDE (M2)	HASTA (M2)	PORCENTAJE (%)
1	500	5
501	1000	4

TABLA N° 2 (ZONA RURAL)

DESDE (HAS.)	HASTA (HAS.)	PORCENTAJE (%)
0.0001	0.5000	10
0.5001	0.7500	7.5
0.7501	1.0000	5
1.0001	EN ADELANTE	2

Art. 8.- Formas de verificación de presuntos excedentes y diferencias de áreas. - En relación al área constante en el título de dominio y procedimiento a seguir, una vez detectado el excedente o diferencia de área se 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,
- b. En el nuevo valor de la propiedad con el que se calculará la diferencia del Impuesto predial a pagar.
- c. En aprobación y actualización de planos de viviendas y lotes.

En este caso, el departamento de Avalúos y Catastros o cualquier dependencia municipal que hubiere detectado la diferencia o excedente, informará de manera verbal al o los propietarios, o herederos o coherederos, que existen datos incompletos en la información que consta en la escritura, por lo cual debe realizar el trámite de regularización del bien inmueble, de acuerdo a lo



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ROCAFUERTE



establecido en esta Ordenanza.

La presunción de excedente o diferencia, puede ser desvirtuada a través del levantamiento topográfico geo referenciado presentado por el propietario, demostrándose que no existe el excedente o diferencia. En este caso el Usuario se sujetará el proceso de revisión y verificación en situ (en el predio) y a la correspondiente regularización constante en esta Ordenanza.

En caso que se haya determinado el excedente o diferencia, la Sección de Avalúos y Catastros notificará de forma verbal al usuario la obligación de iniciar el trámite de regularización aplicando esta Ordenanza y de no hacerlo, la escritura pública que contenga el excedente o diferencia no será inscrita en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Rocafuerte.

Art. 9.- Determinación de Linderos. -

Para la determinación de los linderos se podrán considerar entre otros los elementos físicos permanentes existentes en el predio tales como: cerramientos de ladrillo, bloque, hormigón, elementos semipermanentes como: cerca vivas o de alambre de púas, hitos de hormigón, madera u otros y elementos naturales existentes, como quebradas, taludes, espejos de agua o cualquier otro accidente geográfico.

Art. 10.- iniciativa de la regularización.

1. La iniciativa para la regularización de excedentes o diferencias objeto de esta Ordenanza, podrá provenir directamente de la Sección Avalúos y Catastros de oficio a través de la autoridad competente, o cualquier otra dependencia municipal; previo a la notificación verbal del o los propietarios, herederos o coherederos de la propiedad, debido a que los gastos que ocasione esta regularización corren a cuenta de ellos.
2. En el caso de que la iniciativa

provenga del Usuario, el trámite iniciará con la presentación ante el Gobierno Autónomo descentralizado Municipal del Cantón Rocafuerte, en la solicitud de acuerdo a lo contenido en el Anexo 1, que deberá contener la declaración juramentada de no afectación de propiedad municipal, ni de terceros con ocasión de la regularización que se solicita, acompañada de los requisitos establecidos en el Art. 3 de esta Ordenanza. En esta declaración debe constar los ingresos mensuales que tiene el propietario, herederos o beneficiario.

3. Iniciado el procedimiento, la por la Sección de Avalúos y Catastros procederá de conformidad con el flujo de procedimientos determinado en la presente ordenanza.

Art. 11.- Informe preceptivo. – Sin perjuicio de lo previsto en el numeral 2 del artículo anterior, constituirá informe de obligatoria expedición, dentro del procedimiento de regularización de excedentes o diferencias, el informe de la Sección de Avalúos y Catastros, que deberá determinar, de conformidad con el ordenamiento jurídico nacional y municipal, lo siguiente:

- a) La superficie del excedente o diferencia;
- b) El valor del metro cuadrado de terreno tomando como referencia el avalúo catastral y aplicado al predio específico (valor del lote) y,
- c) El valor del lote por adjudicación del excedente, de conformidad de lo previsto en esta Ordenanza.

Art. 12.- Resolución de la Máxima Autoridad Administrativa del GADMCR. - Para efectos de la regularización de excedentes de áreas de terreno, El Alcalde o Alcaldesa del



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ROCAFUERTE



GAD Municipal del Cantón Rocafuerte, emitirá la correspondiente resolución, previo informe jurídico, la cual dispondrá la adjudicación de los excedentes de áreas.

Expedida la resolución de adjudicación, se emitirán los títulos de crédito, por el valor del precio de la adjudicación, de conformidad con lo establecido en el artículo siguiente.

Art. 13.- Precio de la adjudicación. -

La resolución por la que el GAD Municipal del Cantón Rocafuerte adjudica un excedente de área (o superficie del terreno) genera la obligación en el beneficiario de pagar el precio tomando como referencia el avalúo catastral.

El GAD Municipal del Cantón Rocafuerte fundamentado en los principios de solidaridad y subsidiaridad y la sustentabilidad del Desarrollo y los fines contemplados en el COOTAD; y, por ser política de desarrollo social y económico de la población del cantón Rocafuerte, para que todos tengan la oportunidad de rectificar medidas y cabidas de sus terrenos y principalmente a las personas de escasos recursos económicos el valor a pagar por los excedentes de áreas de terrenos será de:

INGRESO MENSUAL DEL BENEFICIARIO	% A PAGAR DEL AVALUO DELTERRENO
MENOR O IGUAL A 1 RBU	20%
DESDE 1.01 HASTA 2 RBU	30%
DESDE 2.01 HASTA 4 RBU	50%
DESDE 4.01 RBU EN ADELANTE	100%

Art. 14.- De la inscripción. -

1. Cancelado los títulos de crédito correspondientes, éstos formaran parte de los documentos habilitantes junto con la resolución de la máxima autoridad del

GADMCR, su protocolización en una Notaría Pública y la respectiva inscripción en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Rocafuerte.

2. El usuario propietario, con la razón de inscripción en el Registro de la Propiedad y mercantil del Cantón Rocafuerte, entregará copia de la escritura legalizada a la Sección de Avalúos y Catastros, a efectos de la actualización catastral correspondiente.

Art. 15.- Prohibición de Inscripción. -

En ningún caso el Registrador de la Propiedad y Mercantil del Cantón Rocafuerte inscribirá escrituras públicas que modifiquen el área del último título de dominio, sin que se demuestre por parte del usuario propietario que el proceso de regularización por excedente o diferencia de área ha concluido.

Art. 16.- Procedimiento en caso de declaratoria de utilidad Pública. – En caso de que 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 de terreno.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA UNICA.

- La Dirección de Comunicación dispondrá la difusión, y publicación de la presente ordenanza en el dominio web y en la gaceta oficial municipal.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA. -

Queda derogada la ordenanza que norma los excedentes o diferencias de terrenos de propiedad privada de la zona urbana y rural del cantón Rocafuerte, producto de errores de medición, cuyas escrituras difieren con la realidad física de campo sancionada el jueves 26 de diciembre del 2019.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ROCAFUERTE



Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Concejo del Gobierno Autonomo Descentralizado Municipal del Cantón Rocafuerte, hoy primero de septiembre del dos mil veintidos.

Descentralizado Municipal del Cantón Rocafuerte, en dos sesiones distintas, sesión ordinaria del día jueves 07 de julio del 2022 y sesión ordinaria del día jueves 01 de septiembre del 2022, de conformidad a lo que dispone el Artículo 322 del CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN "COOTAD". Habiendo sido aprobada definitivamente el jueves 01 de septiembre del 2022.

LCDO. ROQUE PATRICIO ZAMBRANO MACIAS ALCALDE Y PRESIDENTE DEL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ROCAFUERTE. -

AB.- FELIX AMADO MENDOZA MEDINA. - SECRETARIO DEL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ROCAFUERTE.

AB.- FELIX AMADO MENDOZA MEDINA. - SECRETARIO DEL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE CANTÓN ROCAFUERTE.

SECRETARÍA DEL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON ROCAFUERTE. - Rocafuerte, 01 de septiembre del 2022.- De conformidad a la razón que antecede, y en cumplimiento a lo dispuesto en el inciso cuarto del artículo 322 CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN "COOTAD", se remite el presente Cuerpo normativo al Señor alcalde del Gobierno Autonomo Descentralizado Municipal del Cantón Rocafuerte, Lcdo. Roque Patricio Zambrano Macias, para su sanción y promulgación. -

CERTIFICACIÓN DE DISCUSIÓN. - LA REFORMA A LA ORDENANZA QUE NORMA LOS EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE TERRENOS DE PROPIEDAD PRIVADA DE LA ZONA URBANA Y RURAL DEL CANTÓN ROCAFUERTE, PRODUCTO DE ERRORES DE MEDICIÓN, CUYAS ESCRITURAS DIFIEREN CON LA REALIDAD FÍSICA DE CAMPO, fue legal y debidamente discutida y aprobada por el Concejo del Gobierno Autonomo



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ROCAFUERTE



AB.- FELIX AMADO MENDOZA MEDINA. - SECRETARIO DEL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ROCAFUERTE.

Constitución y Leyes de la República del Ecuador, **SANCIONO COMO LEY MUNICIPAL LA REFORMA A LA ORDENANZA QUE NORMA LOS EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE TERRENOS DE PROPIEDAD PRIVADA DE LA ZONA URBANA Y RURAL DEL CANTÓN ROCAFUERTE, PRODUCTO DE ERRORES DE MEDICIÓN, CUYAS ESCRITURAS DIFIEREN CON LA REALIDAD FÍSICA DE CAMPO.**

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ROCAFUERTE. - Rocafuerte, 01 de septiembre del 2022.-De conformidad con las disposiciones contenidas en el Artículo 322 inciso cuarto del CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN "COOTAD", Habiéndose observado el trámite legal, y, por cuanto la presente ordenanza, está de acuerdo con la

AB.- FELIX AMADO MENDOZA MEDINA. - SECRETARIO DEL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ROCAFUERTE

LCDO. ROQUE PATRICIO ZAMBRANO MACIAS. - ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ROCAFUERTE. -

Proveyó y firmó el Decreto que antecede el Señor Lcdo. Roque Patricio Zambrano Macias ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ROCAFUERTE, el jueves 01 de septiembre del 2022.