



**ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN MEDIANTE ADJUDICACIÓN DE  
EXCEDENTES DE ÁREAS, EN APLICACIÓN DE LO PREVISTO EN EL  
INCISO FINAL DEL ART. 481 DEL COOTAD  
NRO. 27-2015**

**EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO**

**CONSIDERANDO:**

**Que**, la Constitución de la República del Ecuador vigente establece en el artículo 225 que el sector público comprende, entre otras, las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado;

**Que**, el primer inciso del Art. 238 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone 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**, la Constitución de la República del Ecuador en su art. 226, en su parte pertinente, manda 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..."

**Que**, en el mes de octubre del año 2010, entra en vigencia el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), derogándose entre otras leyes, la Ley Orgánica de Régimen Municipal, Código que, al haber sido publicado en el registro oficial se halla en vigencia, y el que, en su art. 481, inciso final señala: "Por excedentes o diferencias se entenderán todas aquéllas 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**, ante lo expuesto en los dos considerandos inmediatos anteriores, se han formulado consultas al Señor Procurador General del Estado, por parte de varios Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales del país, entre ellos el GADM de Pillaro, que lo ha hecho mediante oficio AJ-011-12 de 18 de Julio de 2011, preguntando: ¿Cómo debe aplicarse el último inciso del art. 481 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización?, consulta que ha sido respondida mediante oficio No.- 04424 de fecha 21 de octubre del 2011, en su parte pertinente, en los siguientes términos: "En atención a los términos de su consulta se concluye que los excedentes a los



que se refiere el artículo 481 del COOTAD, constituyen bienes municipales y por tanto su transferencia se debe efectuar por parte de la municipalidad en la forma dispuesta por el inciso final de dicha norma, que prevé que se debe adjudicar el excedente al propietario del lote que ha sido mal medido, cobrándole el precio del mercado, lo que constituye una venta, que deberá ser instrumentada en escritura pública que posteriormente deberá ser inscrita en el Registro de la Propiedad, de conformidad con los artículos 1740 y 702 del Código Civil, respectivamente.”

**Que**, el GADM del Cantón Pedro Vicente Maldonado, mediante oficio N° 177-AGMT-12, del 7 de agosto del 2012, formuló varias consultas al Procurador General del Estado; así: “Si la adjudicación de excedentes de áreas que trata el inciso quinto del Art. 481 del COOTAD, se refiere tanto a los existentes en bienes inmuebles de propiedad privada, como también en aquellos de propiedad municipal, o solamente de éstos últimos”; “Si la adjudicación de los excedentes de áreas que trata el inciso quinto del art. 481 del COOTAD, se refiere exclusivamente a los bienes inmuebles que se hallan ubicados en el área urbana, o también a aquellos que se hallan ubicados en el área rural, a sabiendas que la competencia, para adjudicar tierras baldías en dicha área rural corresponde a la actual Sub secretaria de Tierras del MAGAP, según análisis que se hace en el informe del Procurador Síndico Municipal?; y, “Si para la tradición de dominio que se operaría con la adjudicación referida en el art 481, inciso quinto del COOTAD, conforme el pronunciamiento de su autoridad, a las consultas planteadas en los numerales anteriores, se debe protocolizar la resolución de la adjudicación, materia de la presente consulta en el registro municipal de la propiedad?”. Consultas que fueron absueltas con oficio N° 09589, de fecha 31 de agosto del 2012, en los siguientes términos: “Mediante oficio N° 08436 del 1 de septiembre del 2011, 04424 de 21 de octubre del 2011, 08821 del 17 de julio del 2012; y, 08904 de 20 de julio del 2012, esta Procuraduría se ha pronunciado, respecto de los temas materia de sus consultas, sin que sea necesario emitir un nuevo pronunciamiento al respecto”; pronunciamiento a través del cual se ratifica sobre lo señalado en el considerando anterior.

**Que**, de conformidad a lo estipulado en el artículo 3 de la Ley Orgánica de la Procuraduría General del Estado, que trata sobre las funciones del Procurador General del Estado, en el literal e), señala: “Absolver consultas y asesorar a los organismos y entidades del sector público, sobre la inteligencia o aplicación de las normas constitucionales, legales o de otro orden jurídico”, norma legal en la que se indica además, que el pronunciamiento que emita el Señor Procurador General del Estado, al absolver tales consultas, será obligatorio para la Administración Pública, sobre la materia consultada.

**Que**, de conformidad a lo estipulado en el Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador en concordancia con los Arts. 7 y 57 literal a) del COOTAD, el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pedro Vicente Maldonado, está facultado para dictar normas de carácter general, en las materias que son de su competencia, a través de



ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial.

**Que**, el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en el artículo 5, inciso segundo manifiesta que la autonomía política es la capacidad de cada Gobierno Autónomo Descentralizado para impulsar procesos y formas de desarrollo acordes a la historia, cultura y características propias de la circunscripción territorial, la que se expresa en el pleno ejercicio de las facultades normativas y ejecutivas sobre las competencias de su responsabilidad; las facultades que de manera concurrente se vayan asumiendo; la capacidad de emitir políticas públicas territoriales; la elección directa que los ciudadanos hacen de sus autoridades mediante sufragio universal directo y secreto; y el ejercicio de la participación ciudadana;

**Que**, conforme a lo previsto en el literal b) del Art. 60 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, corresponde al Alcalde ejercer de manera exclusiva la facultad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pedro Vicente Maldonado.

**Que**, los Arts. 60, literal n) y 436 del COOTAD, que en su parte pertinente hacen referencia a la autorización para la venta de bienes inmuebles de dominio privado a precio de mercado, y establece que son los concejos los que acordarán y autorizarán la venta, permuta o hipoteca de tales bienes, para lo que se requerirá el voto de los dos tercios de los integrantes.

**Que**, el Art. 481.1 del COOTAD establece: "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 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 el 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... ...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**, el Art. 482 del COOTAD determina: “Cuando una faja de terreno de propiedad de un gobierno metropolitano o municipal hubiere salido a la venta mediante el procedimiento de pública subasta y no se hubieren presentado como oferentes algunos de los propietarios colindantes, el gobierno metropolitano o municipal procederá a expedir el respectivo título de crédito por un valor igual al de la base de la subasta, a cargo del propietario colindante que, a su juicio, sea el más llamado para adquirirla, valor que se cubrirá por la vía coactiva, si se estimare necesario y sin que dicho propietario pueda rehusar el pago alegando que no le interesa adquirir la mencionada faja. Para tal pago la municipalidad podrá otorgar plazos de hasta cinco años. En el caso de propietarios pertenecientes a grupos de atención prioritaria la municipalidad tomará medidas de acción positiva. Si únicamente existe un colindante la adjudicación forzosa será directa.”

**Que**, es obligación de la Administración Municipal dar una solución a los propietarios de bienes inmuebles urbanos y rurales, cuyas superficies difieren en lo que se halla determinado en las escrituras públicas de traspaso de dominio y las resultantes con mediciones actuales, como producto de errores de medición o por haberse expresado de manera contractual una cabida imprecisa o incorrecta, es decir, sin medición previa, por aplicación de lo estipulado en los artículos. 1771, 1772 y 1773 del Código Civil, que trata de la venta de inmuebles rústicos con relación a su cabida o como cuerpo cierto; siendo que esto último, al existir hoy una norma jurídica de jerarquía superior conforme lo previsto en el Art. 425 de la Constitución de la República del Ecuador, en este caso, el Art. 481 inciso final del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, que establece el mecanismo a adoptarse, para resolver administrativamente los casos en los que se presenten las diferencias de áreas o excedentes de las mismas y que son objeto de la presente Ordenanza; cuerpo legal que, además, regula las funciones, atribuciones y competencias de los ya referidos Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, no puede seguir aplicándose como mecanismo jurídico en las escrituras públicas de traspaso de dominio, por las razones que quedan ya anotadas.

En uso de la facultad legislativa prevista en el Art. 240 de la Constitución de la República, y Art. 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización;

**EXPIDE:**

**LA ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN MEDIANTE ADJUDICACIÓN DE  
EXCEDENTES DE ÁREAS, EN APLICACIÓN DE LO PREVISTO EN EL  
INCISO FINAL DEL ART. 481 DEL COOTAD**



## TITULO I

### CAPITULO UNICO DE LA JURISDICCION

**Art. 1.- De la Jurisdicción y del Ámbito de Aplicación.-** La presente ordenanza tendrá aplicación en la circunscripción territorial del cantón Pedro Vicente Maldonado, comprendiéndose en ella tanto el área urbana como rural, en los casos que se presenten excedentes o diferencias 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.

## TÍTULO II DEFINICIONES Y REGULARIZACIÓN

### CAPITULO I DEFINICIONES

**Art. 2.- Excedentes o diferencias de áreas.-** Se entenderán por excedentes o diferencias de áreas, 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.

**Art. 3.- Área total.-** Es la superficie total de un predio, individualizado con linderación y mensuras precisas.

**Art. 4.- Cuerpo Cierto.-** Se considerará como cuerpo cierto, el área total de terreno de un predio rústico que haya sido objeto de traspaso de dominio en tales condiciones, y que ésta se halle dentro de los linderos y/o dimensiones que de él se refieran en el respectivo título traslativo de dominio que haya sido debidamente escriturado y registrado, esto, en aplicación a lo previsto en los Arts. 1771 y 1773 del Código Civil.

**Art. 5.- Medición Municipal.-** Se entenderá por medición municipal, aquella que se haga con la intervención de los funcionarios y/o empleados del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pedro Vicente Maldonado, respecto de un predio urbano o rural, a partir de los datos del catastro municipal y/o de la planimetría geo referenciada correspondiente, así como también de un título escriturado y registrado, habiéndose previamente cumplido para ello con los requisitos señalados en la presente ordenanza.

**Art. 6.- Medición solicitada.-** Es la realizada a petición del propietario o herederos de un inmueble, interesado(s) en la adjudicación de excedentes o diferencias de áreas, en los términos establecidos en la presente Ordenanza.



**Art. 7.- Medición de Oficio.-** Es aquella que realice el GADMCPVM para verificar las superficies de los predios que se hallan formando parte de los respectivos catastros municipales, sean estos los de carácter predial: urbano y rural, o de cualquier otra naturaleza.

**Art. 8.- Propietarios.-** Para efectos de la presente ordenanza se consideran propietarios, quienes sean titulares del derecho de dominio y posesión de un predio, en los términos que se hallan previstos en el Código Civil, Art. 702, que dice: "Se efectuará la tradición del dominio de bienes raíces por la inscripción del título en el libro correspondiente del Registro de la Propiedad.

**Art. 9.- Administrado.-** Dícese así, al ciudadano(na) que requiere de un servicio administrativo del que está obligado a su prestación el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pedro Vicente Maldonado.

## CAPITULO II REGULARIZACIÓN

**Art. 10.- De la Regularización.-** Para efectos de la aplicación de la presente ordenanza, se tendrá por: regularización de los excedentes o diferencias de áreas que son objeto de la misma, al proceso administrativo que debe cumplirse para la adjudicación de tales excedentes o diferencias de áreas, el que podrá realizarse:

**a. De oficio.-** Cuando la Administración Municipal hubiere detectado excedentes o diferencias de áreas ya sea:

a.1.- Al actualizar los catastros prediales: urbano y rural del cantón Pedro Vicente Maldonado.

a.2.- Al momento en que deba despachar pago de alcabalas por traspasos de dominio.

a.3.- Al actualizar o levantar catastros de nuevos beneficiarios 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.

a.4.- Al atender trámites relacionados con el derecho de dominio y posesión de predios, o traspaso de los mismos.

Quando 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 previstos en la presente ordenanza, a quien se le hará conocer de 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, vencido el cual se aplicará lo previsto en los artículos 11, 13, 14 y 17 de la presente Ordenanza, previa verificación In Situ de los hechos, en lo que fueren aplicables.

**b. A petición de parte interesada.-** Cuando es el administrado, quien la solicita para la realización de cualquier trámite administrativo municipal y/o de traspaso de dominio. En cuyo caso, el interesado deberá presentar la respectiva solicitud en la que se recogerán de manera ordenada los fundamentos de hecho y de derecho en los que apoye su petición y que estará dirigida al señor Alcalde(sa) con la siguiente documentación:

b.1.- Identificación y/o representación del solicitante.

b.2.- Copia del título de propiedad del inmueble de que se trate, con el correspondiente certificado de gravámenes e historial del mismo, de por lo menos quince años atrás.

b.3.- Certificado de no adeudar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pedro Vicente Maldonado.

b.4.- Planimetría o Levantamiento Topográfico geo referenciados del inmueble, según amerite el caso

### TITULO III ADJUDICACIÓN

**Art. 11.- De la Adjudicación.-** Los excedentes o diferencias de áreas referidas en la presente ordenanza, que no pudieren justificarse en legal y debida forma por parte de los propietarios(as) del terreno al que estuvieren acrecentándolo, se consideran bienes de propiedad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pedro Vicente Maldonado, en aplicación de lo estipulado en el artículo 481 final del COOTAD, conforme el Art. 10 de esta ordenanza.

**Art. 12.- Beneficiarios.-** Serán considerados como beneficiarios de la adjudicación de excedentes, los titulares del derecho real de la propiedad, establecido en título escriturado y registrado, de los predios incursos en la disposición del inciso 5° del artículo 481 del COOTAD, de lo cual se notificará a la persona natural o jurídica que sea beneficiario(ria) de derechos que limiten tal derecho de dominio y posesión.

**Art. 13.- Condiciones para la determinación de excedentes.-** Para la determinación de excedente o diferencia de área, se atenderá a lo dispuesto en el inciso 5° del artículo 481 del COOTAD. En tal virtud, no podrá considerarse como excedente o diferencia de área, si la misma no forma parte del área total de un determinado bien inmueble, constante como tal; e, incluso, de ser así el caso, como cuerpo cierto en el respectivo título. Si la diferencia de área no



consta dentro del cuerpo cierto, conforme al precepto legal de los artículos 1771 y 1773 del Código Civil, el derecho del propietario, deberá hacerlo valer, conforme a las disposiciones legales del Código Civil, Ley de Desarrollo Agrario y/o de Procedimiento Civil vigentes; esto, según amerite el caso.

**Art. 14.- Del Proceso de Adjudicación.-** La adjudicación referida en el artículo anterior, se efectuará por escritura pública, suscrita por el Alcalde y el beneficiario de la adjudicación. El Proceso a seguir para dicho efecto, es el siguiente:

a) El administrado(da) deberá presentar su solicitud dirigida al Alcalde del GADM del Cantón Pedro Vicente Maldonado, en el formulario pertinente, quien dará trámite a la misma, solicitando, en primera instancia, los respectivos informes señalados en el Art. 17 de la presente Ordenanza a los respectivos funcionarios, quienes deberán responder máximo en un término de ocho días.

b) Presentados los informes que se indican en el literal anterior, el Alcalde los pondrá de inmediato en conocimiento del Concejo Cantonal, en el orden del día de la sesión próxima a la que se lo convocare, para que emita la respectiva autorización al Alcalde del GADMCPVM, para que éste, a su vez disponga a Sindicatura la elaboración de la minuta de Adjudicación de la que trata el inciso 5to del Art. 481 del COOTAD que se perfeccionará con la suscripción de la escritura pública en una Notaría y su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón Pedro Vicente Maldonado.

**Art. 15.- Condición de título de propiedad.-** En concordancia con lo previsto en el Art. 13 de esta Ordenanza, sólo podrán ser adjudicados los excedentes o diferencias de áreas, que correspondan a un inmueble que tenga como antecedente un título escriturado y registrado traslativo de dominio, en cualquiera de las formas previstas en la ley, tales como: compra y venta; permuta; partición; donación; sucesión; y/o adjudicación; debidamente registrado. Para tal efecto, deberá contarse con el respectivo certificado del Registrador de la Propiedad, con un historial de dicho predio, de por lo menos 15 años.

La certificación además será necesaria para justificar que el inmueble no soporta gravamen, o litigio judicial pendiente ya sea: en relación a demandas de dominio o posesión de inmuebles, así como a demandas que versen sobre demarcación y linderos, servidumbres o expropiaciones, división de bienes comunes y acciones reales inmobiliarias.

De existir gravamen que pese sobre el inmueble, el o los propietarios deberán hacer extensivo dicho gravamen al excedente que se le adjudica.

En caso de litigio pendiente, el trámite de adjudicación de excedentes o diferencias de áreas se suspenderá hasta que exista decisión judicial ejecutoriada en firme.



**Art. 16.-** Los excedentes a los que se refiere el artículo 481 del COOTAD, constituyen bienes municipales y por tanto su transferencia se debe efectuar por parte de la municipalidad en la forma dispuesta por el inciso final de dicha norma, que prevé que se debe adjudicar el excedente al propietario del lote que ha sido mal medido, cobrándole el precio del mercado, lo que constituye una venta, que deberá ser instrumentada en escritura pública que posteriormente deberá ser inscrita en el Registro de la Propiedad, de conformidad con los artículos 1740 y 702 del Código Civil, respectivamente.

**Art. 17.- De los Documentos Habilitantes.-** Para disponer la elaboración de la minuta referida en el art. 14 literal c) de esta Ordenanza, el Alcalde deberá haber contado previamente a ello con los siguientes documentos, que tendrán el carácter de habilitantes y que son:

**a. Informe Técnico.-** El Director de Planificación del GADMCPVM y/o el Jefe de Avalúos y Catastros, según corresponda, emitirán informe mediante el cual se determine la existencia de un excedente de áreas, con el respectivo plano o levantamiento topográfico, geo referenciados, en los que deberá encontrarse debidamente graficado dicho excedente; de ser posible con mediciones municipales anteriores y apoyados con el respectivo certificado de la historia de la propiedad emitido por el respectivo Registrador 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.1.- Determinación y descripción del excedente.

a.2.- Avalúo del excedente.

a.3.- Descripción y determinación de áreas afectadas, en caso de existir las.

Serán administrativa, civil y penalmente responsables las autoridades y funcionarios, que autoricen, dictaminen o presenten informes que contravengan las disposiciones establecidas en la presente ordenanza.

**b. Informe de Avalúo de Mercado.-** El precio en el que se deberá realizar la adjudicación de los excedentes o diferencias de áreas que trata la presente Ordenanza, será el de mercado, y que se lo considerará por metro cuadrado, conforme a lo previsto en el Art. 481, inciso final del COOTAD; entendiéndose como tal, el valor catastral del predio, aplicando para ello lo estipulado en los Arts. 494, 495 y 496 *Ibidem*, el que será pagado por el administrado una vez emitida la Resolución Administrativa de Adjudicación, cuyo comprobante de pago deberá ser exigido por el Registrador de la Propiedad Municipal de Pedro Vicente Maldonado como requisito para la inscripción de la protocolización de tal Adjudicación.



**c. Informe Jurídico.-** El Procurador Síndico emitirá el respectivo informe sobre la procedencia o no de la Adjudicación que trata esta ordenanza.

**Art 18.- Condiciones resolutorias de la adjudicación de excedentes o diferencias de áreas en predios.-** Son condiciones resolutorias 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 previamente el o los propietarios hayan pagado la totalidad de los valores de la adjudicación.

**Art.19.- Escritura Pública.-** La minuta de Adjudicación será elevada a escritura pública ante un Notario Público, con los siguientes documentos habilitantes, la que le servirá como suficiente título de propiedad una vez que haya sido inscrita en el libro correspondiente del Registro de la Propiedad Municipal del cantón Pedro Vicente Maldonado y que son:

- a) Extracto de la resolución de autorización para la adjudicación emitida por el Concejo Municipal;
- b) El levantamiento topográfico o planimetría geo referenciadas, según fuere el caso, del terreno materia de la adjudicación;
- c) El comprobante de pago del excedente adjudicado, otorgado por la Tesorería Municipal.
- d) Copias de la cédula de ciudadanía y certificado de votación; y,
- e) Pago de Alcabala y Plusvalía de ser el caso.

**Art. 20.- Actualización de la ficha catastral.-** Concluido que fuere el proceso de adjudicación referido en el artículo anterior el Jefe de Avalúos y Catastros del GADMCPVM, procederá a actualizar la ficha catastral correspondiente.

**Art. 21.- Prohibición para la adjudicación.-** No se adjudicarán excedentes de áreas en terrenos o predios que se encuentren afectados por el Plan de Desarrollo y Territorial y Zonas de Protección, dentro del territorio cantonal.

**Art. 22.- Gastos.-** Los valores que se generen por efecto de la adjudicación, y de otras solemnidades estarán a cargo del beneficiario de la adjudicación. 



## DISPOSICIONES GENERALES

**PRIMERA.-** Los predios rústicos que hubieren sido adquiridos como cuerpo cierto, cuya cabida pueda determinarse conforme a lo previsto en el Art. 1773, inciso 2do del Código Civil; es decir que dicha cabida realmente se halle comprendida dentro de los linderos que se expresan en el respectivo título escriturado y registrado, se la aceptará como tal, siempre y cuando el usuario demuestre mediante el respectivo proceso judicial, previsto para dicho fin en el Código de Procedimiento Civil, lo que se halla recogido en Jurisprudencia de la Ex Corte Suprema de Justicia; o también mediante la suscripción de una escritura aclaratoria que deberá ser suscrita entre las mismas personas, o partes, que suscribieron la escritura principal, la que deberá estar marginada en los respectivos protocolos notariales y registrales, en cuyo caso, se reconocerá el derecho de dominio del particular, por lo que a través de la jefatura de Avalúos y Catastros se procederá a la rectificación de la respectiva ficha catastral del inmueble en cuestión; así como también a la inmediata y respectiva re liquidación tributaria de tales excedentes o diferencias de áreas por las que no hubiere así estado tributando tal contribuyente, y que se lo hará a través de la Dirección Financiera del GADMCPVM ya sea: en concepto de impuestos prediales y/o contribuciones especiales por mejoras, según corresponda hacerlo, ya sea que el proceso de regularización de excedentes o diferencias de áreas haya sido promovido de oficio o a petición de parte interesada, siendo que el comprobante de dicho pago deberá ser exigido por el Registrador de la Propiedad Municipal al momento de registrar o inscribir cualquier título escriturado traslativo de dominio total o parcialmente del predio que estuviere comprendido en la casuística regulada a través de la presente ordenanza.

Lo prescrito en el inciso anterior se aplicará en los procesos administrativos que se refieran a escrituras públicas celebradas hasta antes de la vigencia del COOTAD.

**SEGUNDA.-** En todo cuanto no se encuentre contemplado en esta ordenanza se estará a lo dispuesto en el COOTAD, Ley de Registro, Ley Notarial, y demás leyes conexas que sean aplicables y no se contrapongan.

**TERCERA.-** Los predios cuyo título escriturario establezcan una superficie inexacta o indeterminada, serán medidos conforme a la linderación constante en el correspondiente título escriturario.

**CUARTA.- DEROGATORIA.-** Déjese sin efecto jurídico toda disposición o resolución, en la parte pertinente que se oponga a los fines de la presente ordenanza.



## DISPOSICIONES TRANSITORIAS

**PRIMERA.-** Para los tramites que se encuentran ingresados antes de la vigencia de la presente Ordenanza, por no haber existido regulación que permita la adjudicación de excedentes, la determinación de excedentes se realizara en base a la comprobación que realice la Dirección de Planificación o de Avalúos y Catastros, según corresponda, respecto de las planimetrías presentadas por los peticionarios(rias), siempre y cuando éstas reúnan las condiciones técnicas y que se hallen elaboradas por un profesional.

**SEGUNDA.-** La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en la Gaceta Municipal, en el dominio web de la Municipalidad, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dada y firmada en la Sala de Sesiones de la Municipalidad, a los 21 días del mes de diciembre del dos mil quince.

Ing. Walter Fabrisio Ambuludi Bustamante  
**ALCALDE DEL CANTÓN**

Ab. Jaime Paul Polo Guerrero  
**SECRETARIO**



**RAZON:** Ab. Jaime Paul Polo Guerrero, en mi calidad de Secretario General del Concejo Municipal del Cantón Pedro Vicente Maldonado, siento como tal que el pleno del Concejo Municipal discutió y aprobó la **ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN MEDIANTE ADJUDICACIÓN DE EXCEDENTES DE ÁREAS, EN APLICACIÓN DE LO PREVISTO EN EL INCISO FINAL DEL ART. 481 DEL COOTAD**, en dos sesiones ordinaria de fecha 16 de diciembre de 2015 y extraordinaria de fecha 21 del mismo mes y año, en primer y segundo debate, respectivamente, siendo aprobado su texto en esta última fecha; misma que de conformidad a lo que establece el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización es remitida en tres ejemplares al Ing. Walter Fabrisio Ambuludi Bustamante, Alcalde de este cantón, para la sanción u observación correspondiente.- Pedro Vicente Maldonado, 22 de diciembre de 2015.- LO CERTIFICO.

Ab. Jaime Paul Polo Guerrero  
**SECRETARIO GENERAL**



**ING. FABRISIO AMBULUDI, ALCALDE DEL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO.**- Al tenor de lo dispuesto en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, habiéndose cumplido el procedimiento establecido en el citado Código, **SANCIONO** expresamente el texto de la **ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN MEDIANTE ADJUDICACIÓN DE EXCEDENTES DE ÁREAS, EN APLICACIÓN DE LO PREVISTO EN EL INCISO FINAL DEL ART. 481 DEL COOTAD;** y dispongo su promulgación y publicación en los medios previstos para el efecto.- Pedro Vicente Maldonado, 22 de diciembre de 2015.

Ing. Walter Fabrisio Ambuludi Bustamante  
**ALCALDE DEL CANTÓN**



Proveyó y firmó la ordenanza que antecede el Ing. Walter Fabrisio Ambuludi Bustamante, Alcalde del Cantón Pedro Vicente Maldonado; quien dispuso la ejecución, promulgación y publicación en la Gaceta Municipal y Registro Oficial.- Pedro Vicente Maldonado, 22 de diciembre de 2015.- LO CERTIFICO.

Ab. Jaime Paul Polo Guerrero  
**SECRETARIO GENERAL**

