



DIRECCION DE PROCURADURIA SINDICA



CONSIDERANDO:

Que, el Art. 264, de la Constitución la República del Ecuador, concede a las Municipalidades facultades legislativas para dictar sus propios actos decisorios.

Que, de conformidad con el numeral 9 del artículo 264 de la Constitución es competencia exclusiva de los GADS Municipales, formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

Que, el Art. 323 de la Constitución de la República del Ecuador expresamente prohíbe toda forma de confiscación.

Que, el Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización establece que es competencia exclusiva de los GADS Municipales, Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

Que, el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización dispone que los proyectos de ordenanzas deberán referirse a una sola materia y serán presentados con la exposición de motivos, el articulado que se proponga y la expresión clara de los artículos que se deroguen o reformen con la nueva ordenanza. Los proyectos que no reúnan estos requisitos no serán tramitados.

Que, el Art. 481.1 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autónoma y Descentralización, dispone con claridad a cerca de los excedentes o diferencias de terrenos de Propiedad Privada, indicando que 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 respectivo título de dominio al efectuar una medición municipal por cualquier causa, a 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 municipal establecerá mediante ordenanza el error técnico aceptable de medición y el procedimiento de regularización.

Que, la ley orgánica de tierras rurales y territorios Ancestrales, en la Disposición Reformatoria Segunda, dispone: "En el artículo 481.1 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía Descentralización, sustitúyase el inciso segundo por el siguiente: "Si el excedente supera el error técnico de medición prevista en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, se rectificara la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. Situación que se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, la misma que se protocolizara e inscribir en el respectivo registro de la propiedad."



DIRECCION DE PROCURADURIA SINDICA



Que, es responsabilidad del GAD Municipal de Guachapala, 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 uso y mantenimiento de la información gráfica del territorio.

Que, es indispensable adecuar el régimen de regularización de excedentes y diferencias de superficies de terreno de propiedad privada en suelo urbano y rural del GAD Municipal de Guachapala a la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, en la Disposición Reformativa Segunda, por lo tanto dar una solución a los propietarios, cuyas superficies que constan en escrituras difieren de la realidad física actual, estableciendo requisitos y

Formalidades para cada uno de ellos.

Que, es competencia del GAD Municipal de Guachapala velar porque se mantenga actualizada la información de cabidas (superficies públicas y privadas) de terreno en cada uno de los bienes inmuebles existentes en las áreas urbanas y rurales del cantón, en beneficio de los intereses institucionales y de la comunidad.

En uso de la facultad legislativa prevista en los artículos 240 y 264 número 1, 2 e inciso último de la Constitución de la Republica, y en los artículos 7, 57 Y 322 del COOTAD,

EXPIDE:

LA ORDENANZA QUE ESTABLECE LA REGULARIZACION DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE AREAS DE TERRENO URBANO Y RURAL DE PROPIEDAD PRIVADA EN EL CANTON GUACHAPALA.

Art. 1.- Ámbito de aplicación:

La presente ordenanza establece el régimen administrativo de la regularización de excedentes o diferencias de áreas de terreno urbano y rural de propiedad privada en el cantón Guachapala, provenientes de errores de cálculo o medidas, con el fin de ordenar el territorio y otorgar la seguridad jurídica a los propietarios de bienes inmuebles urbanos y rurales.

Art. 2.- Excepciones:

No serán susceptibles de aplicación de la normal contenida en la presente Ordenanza:

- a) Cuando en el título de transferencia de dominio no conste la superficie del terreno; siempre que la misma no se desprenda de los antecedentes de historia del dominio, de conformidad con el certificado otorgado para el Registrador de la Propiedad;
- b) Cuando el error o defecto pueda ser corregido para los antecedentes de la escritura anterior, de conformidad con el certificado otorgado por el Registrador de la Propiedad, sin que exista parcelación del terreno.

- c) Cuando el título de dominio haya sido otorgado por el ex-IERAC, ex-INDA; y, Subsecretaría de Tierras y Reforma Agraria, siempre que dicha adjudicación sea posterior a la vigencia del COOTAD.
- d) Cuando el bien raíz haya sido adquirido por prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio; Particiones judiciales; Adjudicación por Remate; Donaciones y áreas determinadas en sentencias o resoluciones dispuestas por Autoridad Judicial competente.
- e) Cuando el bien raíz haya sido adquirido a través del trámite de Legalización de Tierras otorgado por el GAD Municipal de Guachapala;
- f) Cuando la superficie a regularizarse, en Excedentes, supere el área que consta en la escritura, el 20% en suelo urbano y el 10% en suelo rural; y,
- g) Cuando el bien inmueble soporte gravamen.

Art. 3.- Excedentes o diferencias de terrenos de propiedad privada: Para efectos de la presente norma se entenderá por:

Excedentes: aquellas superficies que forman parte de terrenos con linderos consolidados, que superen el área original que consta 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; por lo tanto, el excedente a regularizar forma parte integrante del lote, y al no tener una determinación material este debe ser rectificado y regularizado en el Catastro y Registro de la Propiedad, a favor del propietario del lote que ha sido mal medido.

Diferencias: el faltante entre la superficie constante en el título de propiedad (escritura) y la última medición realizada, por lo tanto se regularizara el área que físicamente tiene el predio.

En adelante, en la aplicación de la presente Ordenanza se entenderá por "EXCEDENTE", la superficie en más, y, por "DIFERENCIA", la superficie en menos.

Art. 4.- Error Técnico Aceptable de Medición ETAM:

El Error Técnico Aceptable de Medición en excedentes se calculara en base al área total del predio; considerando un área máxima de acuerdo a su ubicación, así:

ETAM (Error Técnico Aceptable de Medición)	
AREA RURAL	
1 - 500 m ²	10%
501 - 1000 m ²	8%
1001 - 5000 m ²	7%

DIRECCION DE PROCURADURIA SINDICA

5001 - 10000 m2	5%
10001 - o más m2	2.5%

ETAM (Error Técnico Aceptable de Medición)	
AREA URBANA	
1 - 100 m2	6%
101 - 500 m2	5%
501 - 1000 m2	4%
1001 - 5000 m2	3%
5001 - 10000 m2	2%
10000 - o más m2	1.5%

Art. 5.- Formas para determinar los excedentes y diferencias en relación a la superficie constante en el título de dominio y procedimiento a seguir:

La determinación de excedentes y diferencias, procederá en los siguientes casos:

- Previo al proceso de liquidación de tributos municipales que se generan en la transferencia de dominio de bienes inmuebles, el administrado obtendrá el certificado de cambio de dominio en el cual se determinará si el lote presenta un excedente o diferencia de superficie a ser regularizada; o,
- En cualquier otro procedimiento administrativo en el que se detecte error de medición en el área del predio.

Art. 6.- Determinación de linderos:

Para la determinación de linderos se consideraran los elementos físicos permanentes existentes en el predio, como: muros, cerramientos, mojones y similares, o los elementos naturales existentes: árboles, quebradas, taludes, espejos de agua o cualquier otro accidente geográfico.

TRAMITE, REGULARIZACION Y FORMALIZACION

Art 7- Excedentes y Diferencias:

A partir de la fecha en que se determine el excedente por parte del organismo responsable del catastro; se consideraran como aquellas superficies de terreno que excedan del 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,



DIRECCION DE PROCURADURIA SINDICA



para errores de cálculo a medidas; lo cual se desprenderá de la escritura pública debidamente actuada y registrada; y conforme lo establecido en el artículo 3 de esta Ordenanza.

En ambos casos su titularidad no debe estar en disputa. Considerando los siguientes casos:

a) Cuando el error de medición es menor o igual al error técnico aceptable de medición establecido en el Art. 4, su rectificación y regularización de excedente o diferencia se realizará mediante una re inclusión o rectificación de acuerdo al Art. 9. 1 de la Ordenanza que Regula la Administración del Catastro y Determinación y Recaudación al Impuesto de los Predios Urbanos y Rurales del cantón Guachapala, que será notificado por el Jefe de Avalúos y Catastros al Registrador de la Propiedad.

b) Cuando el error de medición es mayor al error técnico aceptable de medición, su rectificación y regularización de excedente o diferencia estará sujeta; al trámite de regularización establecido en esta ordenanza.

Art. 8.- Autoridad Administrativa Competente:

El Alcalde de la ciudad de Guachapala, es la Autoridad administrativa competente para conocer y resolver el proceso de regularización de excedentes o diferencias provenientes de errores de cálculo o de medidas.

Art. 9.- Requisitos para proceder con el trámite de regularización:

La regularización de excedentes o diferencias, debe provenir directamente del propietario o propietarios; y, el trámite iniciara con la presentación de la solicitud ante el Alcalde, suscrita por los propietarios, la misma que deberá contener:

1. La declaración juramentada:

a. Para Excedente: De no afectación a la propiedad municipal, ni de terceros con ocasión de la regularización que se solicita.

b. Para Diferencia: De que no está realizando fraccionamiento alguno.

Dentro de los trámites de regularización de diferencias a nombre de herederos, deberá contemplar además que son los únicos y universales herederos.

2. Copia de la cedula y certificado de votación de el o los propietario (s) y/o copropietarios del inmueble.

3. Copia de la carta de pago del bien inmueble a regularizar.

4. Certificado de no adeudar al GAD Municipal.

5. Copia del registro del SENECYT del técnico responsable;

6. copia de la escritura del bien inmueble que contenga la superficie del lote, debidamente procedida y registrada.
7. Certificado o Ficha Registral que contenga el historial y gravámenes del bien inmueble otorgado por el Registrador de la Propiedad.
8. Levantamiento planimétrico georeferenciado del terreno, que tenga relación con los linderos consolidados del lote, realizado por un Arquitecto, Ingeniero Civil, Geólogo, Ingeniero Agrónomo, Topógrafo y carreras afines, estableciendo el área de la escritura y el excedente o diferencia por errores de medición.
9. En caso de personas jurídicas públicas o privadas se presentara el RUC y documentos del representante legal.

Art. 10.- Informe Técnico:

Constituirá de obligatoria expedición, dentro del procedimiento de Regularización de excedentes o de diferencias de superficie, el informe del Departamento de Avalúos y Catastros, que deberá determinar motivadamente la procedencia técnica del trámite; y, de conformidad con el ordenamiento jurídico:

- a. La superficie del excedente a diferencia.
- b. Linderos y dimensiones

Art. 11.- Tasa por Regularización de Excedentes o Diferencias:

La regularización de los excedentes o diferencias de predios de propiedad privada, se resolverán a partir de la determinación del error técnico de medición en base al informe técnico emitido por el departamento de Avalúos y Catastros. Corresponde al Director Financiero disponer la emisión de la carta de pago de la tasa por concepto de servicio del trámite por Regularización de Excedente, equivalente al valor de una Remuneración Básica Unificada; y, en caso de Regularización de Diferencia, equivalente al valor del 50% de una Remuneración Básica Unificada.

Se exonerara el 75% de la tasa a las personas que justifiquen. Tener un solo predio, menor a 500m² y que pertenezcan a un grupo de atención prioritaria.

Art. 12.- Informes preceptivos:

Constituirán informes de obligatoria expedición, dentro del trámite de regularización de excedentes o diferencias, y deberán contener la expresión inequívoca de la procedencia o no del trámite solicitado de conformidad a cada área municipal:

- a) Departamento de Avalúos y Catastros: deberá determinar la superficie del excedente o diferencia;

b) Dirección de Planificación: Informe en el que se especifique si existe o no afección para proyecto de equipamiento sobre el predio; y, se determine si es excedente de propiedad privada, fajo o lote.

c) Procurador Jurídico: En base a los informes de los departamentos técnicos sobre la procedencia o no de la solicitud de regularización solicitada, y pago correspondiente, emitirá el informe final que será remitido al señor Alcalde.

d) Alcaldía: En base a los contenidos procesales emitir la resolución de regularización y rectificación, de ser procedente.

Art. 13.- Resolución de la regularización:

Toda regularización emitida por la Primera Autoridad y realizada en aplicación de esta Ordenanza, lleva implícita la condición resolutoria expresa.

Art. 14.- De la inscripción:

a) Una vez expedida la resolución por parte de la primera Autoridad Municipal, esta se certificara y enviara por parte del Señor Secretario Municipal para su protocolización en la notaría del cantón.

b) El Registrador de la Propiedad del Cantón Guachapala, procederá a inscribir los actos administrativos de rectificación y regularización de excedentes y diferencias; documento que constituye justo título, dejando a salvo los derechos que pueden tener terceros perjudicados.

Art. 15.- Prohibición de inscripción:

En ningún caso el Registrador de la Propiedad del cantón Guachapala inscribirá escrituras públicas que modifiquen el área del Último título de propiedad, sin que se demuestre por parte del administrado que el proceso de regularización para excedentes o diferencias ha concluido.

Están exentos de esta prohibición, las escrituras que se encuentren dentro de las excepciones contenidas en el artículo 2 de la presente Ordenanza.

DISPOSICIONES GENERALES

Primera: En caso de procedimiento administrativo de declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación total o parcial; previamente a la emisión del acto administrativo motivado, se deberá determinar la individualización del Bien o bienes requeridos, y si en el proceso se detectare un excedente o diferencia de superficie, el organismo requirente, solicitará a la máxima Autoridad Municipal, la rectificación de oficio y regularización de las áreas.



DIRECCION DE PROCURADURIA SINDICA



Segunda: En caso de propiedades horizontales, se considerará la petición cuando cuente con la autorización del 100% de los copropietarios.

Tercera: Los predios que fueron rectificadas y/o regularizados mediante la aplicación de la ordenanza que establece la regularización de excedentes o diferencias de áreas de terreno urbano y rural en el cantón Guachapala; y, la presente, no podrán acogerse a una nueva rectificación y/o regularización.

DISPOSICION DEROGATORIA

Derogase todas las Ordenanzas que se opongan a la presente...

DISPOSICION FINAL

La Presente Ordenanza entrara en vigencia luego de su aprobación por parte del I. Concejo Municipal y cumplidas las formalidades establecidas en el

Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, de su Publicación en la página Web Institucional; sin Perjuicio de su publicación en el registro Oficial

Dada y firmada en la Sala de Sesiones del Concejo Cantonal del "Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guachapala", el lunes treinta y uno de agosto del año dos mil veinte.

Ing. José Francisco Luzuriaga Paidá

ALCALDE GAD- GUACHAPALA

Ab. Fabián Arévalo Gómez

SECRETARIO DE CONCEJO



DIRECCION DE PROCURADURIA SINDICA



RAZÓN: Ab. Fabián Arévalo Gómez Secretario de Concejo del "Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guachapala", **CERTIFICO:** Que la "**LA ORDENANZA QUE ESTABLECE LA REGULARIZACION DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE AREAS DE TERRENO URBANO Y RURAL DE PROPIEDAD PRIVADA EN EL CANTON GUACHAPALA.**" Fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo Cantonal en Primer debate en Sesión Ordinaria de fecha miércoles veinte y dos de julio del dos mil veinte; y, en segundo debate en Sesión Extraordinaria de fecha lunes 31 de agosto del dos mil veinte.

Ab. Fabián Arévalo Gómez

SECRETARIO DE CONCEJO

SECRETARÍA DE CONCEJO GAD-GUACHAPALA.- En Guachapala, a los 01 días del mes de septiembre del 2020, a las 14H00.- **VISTOS.-** De conformidad con el inciso cuarto del artículo 322 del "Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización", remito tres ejemplares de la presente "**ORDENANZA QUE ESTABLECE LA REGULARIZACION DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE AREAS DE TERRENO URBANO Y RURAL DE PROPIEDAD PRIVADA EN EL CANTON GUACHAPALA** ", Al Ingeniero José Francisco Luzuriaga Paida- Alcalde del "Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guachapala", para su sanción y promulgación,

Ab. Fabián Arévalo Gómez

SECRETARIO DE CONCEJO



DIRECCION DE PROCURADURIA SINDICA



ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUACHAPALA.- VISTOS.- A los tres días del mes de septiembre de 2020 de conformidad con la disposición contenida en el inciso cuarto del artículo 322; y, en el artículo 324 del "Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización", habiendo observado el trámite legal y por cuanto esta Ordenanza se ha emitido de acuerdo con la Constitución y las leyes de la Republica, **SANCIONO** favorablemente la presente Ordenanza y autorizo su publicación en el Registro Oficial, Pagina Web Institucional; y, en la Gaceta Oficial.

Ing. José Francisco Luzuriaga Paidá

ALCALDE GAD- GUACHAPALA

SECRETARÍA DEL CONCEJO GAD- GUACHAPALA.- En Guachapala a los tres días del mes de septiembre de 2020, a las 11H00 proveyó y firmo la "**ORDENANZA QUE ESTABLECE LA REGULARIZACION DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE AREAS DE TERRENO URBANO Y RURAL DE PROPIEDAD PRIVADA EN EL CANTON GUACHAPALA** ", El Ingeniero José Francisco Luzuriaga Paidá- Alcalde del "Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Guachapala"

Ab. Fabián Arévalo Gómez

SECRETARIO DE CONCEJO



DIRECCION DE PROCURADURIA SINDICA

