



EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUANO

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 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*

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 Municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley... "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 pública, privada, 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, 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. 466 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización 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 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 municipales o metropolitanos se consideraran como lotes, o como fajas, o como excedentes o diferencias provenientes de errores de medición"*.

Que, el Art. 481 inciso segundo del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala: *"Que por lotes se entenderá aquel terreno en el cual, de acuerdo con las ordenanzas municipales o metropolitanas, sea posible levantar una construcción independiente de las ya existentes o por levantarse en los terrenos vecinos"*

Que, el Art. 481 inciso tercero del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala: *"Que por fajas se entenderán aquellas porciones de terreno que por sus reducidas dimensiones o por ser provenientes de rellenos no pueden soportar, una construcción independiente de las de los inmuebles vecino ni sea conveniente, de acuerdo con las ordenanzas municipales, mantenerlas como espacios verdes comunitarios"*.



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, urbanización o conformación de las áreas de terreno con fines habitacionales.

Que, es deber del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guano, 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 rurales del cantón Guano, en beneficio de los intereses institucionales y de la comunidad.

Que, corresponde al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guano, 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; y, **Que**, es necesario dictar normas que permitan realizar las aclaraciones de cabidas de predios en las áreas urbanas y Rurales del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guano.

En ejercicio de las atribuciones conferidas por la Constitución de la República y los artículos 7 y 57 literal a) y g) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

Que, el Art. 481 inciso cuarto del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala: *Las fajas municipales o metropolitanas solo podrán

Expide:

“ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS DE TERRENO DE LA ZONA URBANA Y RURAL PRODUCTO DE ERRORES DE MEDICIÓN O CALCULO, CUYAS ESCRITURAS DIFIEREN CON LA REALIDAD FÍSICA DE CAMPO”

Art. 1.- El presente título establece el régimen administrativo de la regularización de excedentes o diferencias de áreas de terreno urbano y rural en el cantón Guano, provenientes de errores de cálculo o medición, con el fin de ordenar el territorio y otorgar seguridad jurídica a los propietarios de bienes inmuebles.

Art. 2.- Objeto. - Legalizar los excedentes o diferencias de áreas de terreno urbanas o rurales que la municipalidad determine que por un error de cálculo o de medición existen diferencias de superficie respecto del área original que conste en el respectivo título y de conformidad al inciso final del Art. 481 del COOTAD, constituyen excedentes y por tanto propiedad municipal para efectos de su enajenación.

Art. 3.- De las Causas que motivan las modificaciones de Superficies de Terreno Urbano o Rural. - Se entenderá por “excedente”, el área en más de la registrada en la escritura y, por “diferencia” el área en menos de la que conste en la escritura.

Las diferencias de áreas o superficies de terrenos podrían propiciarse, entre otras, por las siguientes causas:



1. Por "excedente", la diferencia en más; y, por "diferencia", la disconformidad en menos.
2. Los excedentes o diferencias de terrenos de propiedad privada a los que se refiere el primer inciso del Art. 481.1 del COOTAD, establece:
 - a) Los excedentes que no superen el Error Técnico de Medición (en adelante ETM) se rectificaran y regularizaran a favor del propietario del lote que ha sido mal medido dejando a salvo el derecho de terceros perjudicados.
 - b) El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Guano, establecerá mediante ordenanza el Error Técnico de Medición y el procedimiento de regularización.
 - c) El inciso segundo determina que, si el excedente supera el Error Técnico de Medición (ETM), el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, expedirá la ordenanza para regular la forma de adjudicación y precio a pagar tomando en cuenta como referencia el avalúo catastral actualizado.
 - d) El inciso tercero determina que, se entiende por diferencia el faltante entre la superficie constante en el título de propiedad y la última medición realizada. El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de oficio o a petición de parte realizara la rectificación o regularización correspondiente, dejando a salvo las acciones legales que puedan tener los particulares.
 - e) Estos trámites deberán ser instrumentada mediante escritura pública e inscrita en el Registro de la Propiedad de conformidad con los Art. 1740 y 702 del Código Civil, respectivamente, dejando a salvo los derechos que pueden tener terceros perjudicados.
3. No se sujetarán a lo establecido en los numerales precedentes
 - a) Los bienes inmuebles cuyos títulos de transferencia de dominio no contengan definida la superficie del terreno; y, siempre que la misma sea igual a los antecedentes del historial de dominio, de conformidad con el certificado otorgado por Registro de la Propiedad del Cantón Guano.
 - b) Cuando el error o defecto pueda ser corregido por las partes contractuales, mediante una aclaratoria o ratificatoria de la escritura pública, según corresponda, siempre que la corrección se justifique en los antecedentes de los historiales de dominio del inmueble.

Art. 4.- Cualquier excedente o diferencia de área detectada en más o en menos, comparando 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 de Medición" (ETM), solo constituirá una presunción de existencia de excedente o diferencia, respectivamente.

1. Para predios ubicados en el sector urbano y rural, se considerará el Error Técnico de Medición será máximo del 10% (diez por ciento).
2. Para el inicio de proceso, se emitirán los títulos de crédito correspondientes por el valor de la tasa por servicios y equivalente al 5% de la remuneración básica unificada vigente; así como en el caso en que corresponda.

Art. 5.- Diferencias. - En el caso de detectar diferencias de terreno, es decir que exista menor superficie a la que consta en escrituras, se procederá a actualizar el catastro con la implícita aceptación del propietario(a).

Art. 6. - Determinación de Linderos. - Para la determinación de linderos se podrán considerar tanto los elementos físicos permanentes existentes en el predio como: muros o cerramientos; así también como elementos naturales existentes como: quebradas, taludes, franjas de



protección, espejos de agua o cualquier otro accidente geográfico. Además, de redes de alta tensión, pasos de servidumbre, vías, derechos de vías, de acuerdo a las entidades públicas que las regulan.

TITULO II DEL PROCEDIMIENTO TÉCNICO/LEGAL ADMINISTRATIVO

Art. 7.- Formas de Detección de Excedentes o Diferencias en Relación al Área constante en el Título de Dominio y Procedimiento a seguir.

El Excedente de terreno se determinará en los siguientes casos:

a). A las escrituras registradas que no cuentan con superficie y dimensiones definidas.

En este caso, el órgano que hubiere detectado la diferencia en más o menos, aplicando lo determinado en el art. 4 de la presente ordenanza, definirá si existe un excedente o diferencia a regularizar. 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 demuestre que existe el excedente o diferencia. En este caso el administrado se sujetará al proceso de regularización constante en esta Ordenanza.

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 esta Ordenanza, y de no hacerlo, la escritura pública que contenga el excedente o diferencia no será tramitada en ninguna dependencia del GADM-Cantón Guano.

Art. 8.- Instancia Administrativa Competente. - La Dirección de Gestión de Planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Guano, es la instancia administrativa competente para el proceso de regularización de excedentes o diferencias provenientes de errores de cálculo o medición. La adjudicación en cambio la realizara mediante Resolución Administrativa, suscrita por el Alcalde (a) o su Delegado (a).

Art. 9.- Requisitos. - Los requisitos que deberán presentar son los siguientes:

1. Formulario General (Solicitud de Servicio).
2. Pago de tasa administrativa.
3. Formulario de ETM (Error Técnico de Medición) Urbano o Rural.
4. Solicitud dirigida al Director de Gestión de Planificación.
5. Pago del impuesto predial del año en curso.
6. Certificado de no Adeudar.
7. Copia de cédula de ciudadanía y certificado de votación.
8. Certificado de gravamen actualizado.
9. Copia de la escritura.
10. Planimetría del Terreno (Sistema WGS-84) con dimensiones, identificando linderos determinados en la escritura y de ser el caso los actuales, representando datos de la escritura y del excedente. Enlazados a los hitos proporcionados por el GADM-Cantón Guano.
11. Declaración juramentada notariada del solicitante, indicando no afectar a terceros.
12. CD con la planimetría.



13. Certificado de ubicación, otorgado por la Jefatura de Avalúos y Catastros.
14. Certificado de Ejes Viales.

Art. 10.- Procedimiento. - El flujo de procedimientos para la regularización de excedentes o diferencias provenientes de errores de cálculo o medición objeto de esta Ordenanza, será el siguiente:

- a) La Dirección de Gestión de Planificación, receptorá y revisará el cumplimiento de todos y cada uno de los requisitos establecidos en el Art. 9 de esta Ordenanza. (En caso de existir inconsistencias en la información proporcionada se emitirá la devolutiva al usuario).
- b) La Dirección de Gestión de Planificación, realizara la inspección y valorara el total de la adjudicación del excedente, a través de sus equipos técnicos.
- c) La Dirección de Gestión de Planificación, levantará un informe técnico de inspección el cual deberá estar firmado y aprobada por los técnicos responsables.
- d) El acta de colindantes, de conocimiento y aceptación, de no afectación a sus predios será suscrita al momento de la inspección, con sus respectivos documentos de identificación.
- e) Una vez realizado el pago, la Jefatura de Avalúos y Catastros emitirá el respectivo informe a la Dirección de Gestión de Planificación.
- f) La Dirección de Gestión de Planificación, solicitara al Departamento de Sindicatura, para que elabore la Resolución Administrativa del excedente o diferencia del terreno.
- g) El Departamento de Sindicatura, elaborará la respectiva Resolución Administrativa, la misma que será suscrita por el alcalde o su delegado y el secretario de Concejo Municipal, y entregada al usuario a través de la Dirección de Gestión de Planificación.
- h) Cuando se trate de excedentes que superen el 40% en zona urbana y el 60 % en zona rural, se enviara todo el trámite con el respectivo informe Técnico y Jurídico para el conocimiento de las comisiones respectivas, quienes enviaran al Pleno del Concejo Municipal para su aprobación y resolución respectiva.
- i) La Unidad de Avalúos y Catastros emitirá el avaluó del excedente a cobrar, comprenderá únicamente sobre el valor del terreno; información que constará en la orden de pago para que la Jefatura de Rentas genere el título de crédito correspondiente.
- j) El usuario protocolizara la Resolución Administrativa, Informes técnicos y jurídicos, informe de inspección, acta de colindantes, pagos, planimetría, certificado de gravamen, previo a la Inscripción del trámite en el Registro de la Propiedad.

Art. 11.- Resolución de la Autoridad Administrativa Competente. - Para efectos de la regularización de excedentes o diferencias, el alcalde o su delegado y el secretario de concejo municipal, emitirá la correspondiente Resolución Administrativa la que constituirá justo título para la modificación de la historia de dominio del predio en el Registro de la Propiedad.

Art. 12.- Comisiones del GAD Municipal del cantón Guano.- Cuando se trate de excedentes que superan el cuarenta por ciento (40%) de la superficie original constante en el respectivo título de dominio en suelo urbano o el sesenta (60%) por ciento de la superficie original que conste en el respectivo título de dominio en suelo rural, la autoridad administrativa competente, informara a la comisión respectiva acompañado del informe técnico e informe jurídico, quienes enviaran al Pleno del Concejo Municipal para su aprobación y resolución respectiva.

Art. 13.- Valores de la Adjudicación. - La Resolución Administrativa, genera la obligación de su beneficiario de pagar los valores de adjudicación.



1. El valor a cancelar por el excedente en el sector urbano, se calculará con la aplicación del 5 % (cinco por ciento) sobre el valor que resulte de multiplicar el valor del avalúo catastral por metro cuadrado por la superficie del excedente de acuerdo a los informes técnicos y jurídicos.
2. El valor a cancelar por el excedente en el sector rural, se calculará con la aplicación del 3 % (tres por ciento) sobre el valor que resulte de multiplicar el valor del avalúo catastral por metro cuadrado por la superficie del excedente de acuerdo a los informes técnicos y jurídicos.

Art. 14.- Forma de Pago. - Los beneficiarios podrán pagar en la ventanilla de Rentas - Tesorería, el valor indicado por la Jefatura de Avalúos y Catastros.

Art. 15.- De la Inscripción. - Cancelados los títulos de crédito correspondientes, éstos se protocolizarán junto con la Resolución Administrativa, de la Autoridad Administrativa Competente, para su inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón Guano.

Art. 16 Vigencia.

- a) Los tramites de Excedentes y Diferencias se sujetarán a lo que determina el art. 212 del Código Orgánico Administrativo.
- b) La vigencia de la Resolución Administrativa será de 1 año a partir de la fecha de su expedición para que el usuario inscriba en el Registro de la Propiedad.

TITULO III DE LAS PROHIBICIONES

Art. 17.- Prohibición de Inscripción. - En ningún caso el Registrador de la Propiedad, 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.

Art. 18.- Prohibición de Regularización. - No se dará trámite a regularización de excedentes en los siguientes casos:

- a) Los predios de los cuales se evidencie que provienen de escrituras de compraventa de acciones y derechos.
- b) Los predios de los cuales se evidencie que provienen de escrituras de aclaratorias de linderos y superficie.
- c) Los predios que provienen de Escrituras de adjudicación por la subsecretaria de tierras y de Legalización.
- d) Los predios de los cuales se evidencie que provienen de fraccionamientos de suelo que existan en su historial de dominio.
- e) Los predios de los cuales se evidencie que provienen de unificación de lotes que existan en su historial de dominio.



- f) Los excedentes que superen el cincuenta por ciento (50%) de la superficie original constante en el respectivo título de dominio en suelo urbano, dejando a salvo para que se ejecute por la vía judicial correspondiente.
- g) Los excedentes que superen el setenta por ciento (70%) de la superficie original que conste en el título de dominio en suelo rural salvo para que se ejecute por la vía judicial correspondiente.

Art. 19.- Prohibición De Regularización Por Segunda Ocasión. - En ningún caso, se dará trámite el proceso de regularización de excedentes o diferencias provenientes de errores de cálculo o medición, cuando del certificado de gravamen se desprenda que ya se ha realizado aclaratorias o modificaciones en el área sea esta por resolución administrativa o Informe Técnico.

DISPOSICIONES GENERALES

Primera. - En caso de que en el procedimiento administrativo de declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación total se detectare un excedente, en ningún caso se aplicarán descuentos para efectos de adjudicación, de tal modo que los precios de expropiación y adjudicación se calcularán en base al avalúo catastral actualizado del terreno, y siguiendo el debido proceso determinado para estos casos.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Primera. - Las solicitudes de excedente y diferencias, que se hubieren presentado con anterioridad a la expedición de esta Ordenanza, continuarán tramitándose con sujeción a la normativa anterior en todo cuanto no se oponga a la normativa de mayor jerarquía.

Segunda. - Lo que no se encuentra dentro de la presente ordenanza se aplicara a lo establecido en la Normativa Legal vigente.

DISPOSICIÓN FINAL

Primera. - Derogatorias: Derogase todas las normas de igual o menor jerarquía que se opongan a la presente Ordenanza.

Se deroga la ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS DE TERRENO DE LA ZONA URBANA Y RURAL PRODUCTO DE ERRORES DE MEDICIÓN O CALCULO, CUYAS ESCRITURAS DIFIEREN DE LA REALIDAD FISICA DE CAMPO, promulgada el 6 de marzo del 2015.

Segunda. - Vigencia: La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su Sanción y Publicación en el Registro Oficial, de conformidad al Art. 324 del COOTAD.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Guano, a los 19 días del mes de julio de 2024.



Lic. Oswaldo Estrada A.
ALCALDE DEL GADM-CG

Abg. Richar Chávez G.
SECRETARIO DEL CONCEJO

CERTIFICACIÓN DE DISCUSIÓN. - **Certifico:** Que la presente “**ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS DE TERRENO DE LA ZONA URBANA Y RURAL PRODUCTO DE ERRORES DE MEDICIÓN O CALCULO, CUYAS ESCRITURAS DIFIEREN CON LA REALIDAD FÍSICA DE CAMPO**”, fue discutida y aprobada por el concejo municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Guano, en sesiones ordinarias del 05 de enero de 2024; y, 19 de julio de 2024.

Abg. Richar Chavez
SECRETARIO DEL CONCEJO

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUANO. - Guano a los diecinueve días del mes de julio del dos mil veinticuatro, a las dieciséis horas. **VISTOS:** De conformidad con el Art. 322, inciso cuarto del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, se emite en tres ejemplares la presente “**ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS DE TERRENO DE LA ZONA URBANA Y RURAL PRODUCTO DE ERRORES DE MEDICIÓN O CALCULO, CUYAS ESCRITURAS DIFIEREN CON LA REALIDAD FÍSICA DE CAMPO**”, ante el señor Alcalde, para su sanción y promulgación. - Cúmplase.

Abg. Richar Chavez
SECRETARIO DEL CONCEJO

ALCALDÍA DEL CANTON GUANO. – Guano a veinticuatro días del mes de julio del dos mil veinticuatro, a las diez horas, de conformidad con lo que establece el Art. 322, inciso cuarto del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente “**ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS DE TERRENO DE LA ZONA URBANA Y RURAL PRODUCTO DE ERRORES DE MEDICIÓN O CALCULO, CUYAS ESCRITURAS DIFIEREN CON LA REALIDAD FÍSICA DE CAMPO**”, cumple con todos los requisitos de ley, entrara en vigencia a partir de su aprobación, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.



Lic. Oswaldo Estrada A.
ALCALDE DEL GADM-CG

Proveyó y firmo la presente **“ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS DE TERRENO DE LA ZONA URBANA Y RURAL PRODUCTO DE ERRORES DE MEDICIÓN O CALCULO, CUYAS ESCRITURAS DIFIEREN CON LA REALIDAD FÍSICA DE CAMPO”**, el 26 de julio del dos mil veinticuatro.

LO CERTIFICO. —

Abg. Richar Chavez
SECRETARIO DEL CONCEJO

