



REFORMA A LA ORDENANZA QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO PARA REGULAR LOS EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE MEDIDAS EN TERRENOS URBANOS Y RURALES EN EL CANTÓN CHAGUARPAMBA, POR ERRORES DE CÁLCULO O DE MEDIDAS

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chaguarpamba, en sesiones ordinarias de fecha 25 de septiembre y 21 de octubre de 2019, aprobó la **ORDENANZA QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO PARA REGULAR LOS EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE MEDIDAS EN TERRENOS URBANOS Y RURALES EN EL CANTÓN CHAGUARPAMBA, POR ERRORES DE CÁLCULO O DE MEDIDAS**, la misma que entró en vigencia luego de su promulgación y publicación en el Registro Oficial Edición Especial No. 129 del miércoles 20 de noviembre de 2019.

Que es necesario actualizar la normativa vigente para incorporar algunos requisitos adicionales en el trámite de regularización de predios urbanos y rurales con excedentes y diferencias de medidas, con el uso de herramientas tecnológicas modernas que permitan obtener información exacta sobre la ubicación, área y medidas en los inmuebles, en donde se evidencian errores de cálculo, de acuerdo a las competencias y atribuciones establecidas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

EL CONCEJO CANTONAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CHAGUARPAMBA

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador dispone: “Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica”;

Que, el artículo 66 numeral 26 de la Constitución establece: “Se reconoce y garantizará a las personas: El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas”;

Que, en el artículo 264 numerales 1 y 2 y el segundo inciso del numeral 14 de la Constitución, disponen que los gobiernos municipales tienen como competencias exclusivas entre otras las de planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo



en el cantón y en el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedir las ordenanzas cantonales;

Que, el artículo 321 de la Constitución establece que: “El Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas comunitaria, pública, estatal, privada, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir con su función social y ambiental”;

Que, el artículo 4 literal “f” del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), dispone que, entre los fines de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, está la obtención de un hábitat seguro y saludable para los ciudadanos y la garantía de su derecho a la vivienda en el ámbito de sus respectivas competencias;

Que, el artículo 53 del COOTAD, establece que: “Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales son personas jurídicas de derecho público, con autonomía política, administrativa y financiera. Estarán integrados por las funciones de participación ciudadana; legislación y fiscalización; y, ejecutivas previstas en ese código, para el ejercicio de las funciones y competencias que le corresponden”;

Que, el artículo 54 del COOTAD en sus literales “a” y “c” establece que entre las funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal esta promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales, y establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico;

Que, el artículo 55 del COOTAD en su literal “b” establece que parte de las competencias exclusivas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal es el ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;

Que, el artículo 481.1 del COOTAD señala: “Excedentes o diferencias de terrenos de propiedad privada. - 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 previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo



Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará 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 protocolizará e inscribirá en el respectivo registro de la propiedad. 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 de rectificación administrativa y regularización de excedentes y diferencias, documentos que constituyen justo título, dejando a salvo los derechos que pueden tener terceros perjudicados.”;

Que, el artículo 599 del Código Civil, señala que: “El dominio, que se llama también propiedad, es un derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.”;

Que, el artículo 17 del Código Orgánico Administrativo, determina: “Principio de buena fe. Se presume que los servidores públicos y las personas mantienen un comportamiento legal y adecuado en el ejercicio de sus competencias, derechos y deberes.”;

Que, el Artículo 98 del Código Orgánico Administrativo establece que: “Acto administrativo es la declaración unilateral de voluntad, efectuada en ejercicio de la función administrativa que produce efectos jurídicos individuales o generales, siempre que se agote con su cumplimiento y de forma directa. Se expedirá por cualquier medio documental, físico o digital y quedará constancia en el expediente administrativo.”;

Que, el numeral 10 del artículo 3 de la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos dispone: “La veracidad y autenticidad de la información proporcionada por las y los administrados en la gestión de trámites administrativos es de su exclusiva responsabilidad”.

En ejercicio de las atribuciones que le concede el Art. 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización COOTAD;

EXPIDE:

LA REFORMA A LA ORDENANZA QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO PARA REGULAR LOS EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE MEDIDAS



EN TERRENOS URBANOS Y RURALES EN EL CANTÓN CHAGUARPAMBA, POR ERRORES DE CÁLCULO O DE MEDIDAS

Artículo 1.- Sustitúyase el Art. 10 por el siguiente:

Artículo 10.- Proceso de regularización a petición del Interesado: La solicitud para la regularización de excedentes o diferencias de áreas formulada directamente por el dueño del terreno será dirigida a la autoridad administrativa competente, establecida en el artículo 8 de la presente Ordenanza, para ello acompañará los siguientes documentos:

1. Solicitud de Regulación de excedentes o diferencias de áreas de terreno dirigida a la autoridad administrativa competente, en hoja de papel valorado.
2. Identificación clara y completa del solicitante; y de su cónyuge si lo tuviere.
3. En caso de que la solicitud fuere presentada por un tercero, deberá presentar la autorización correspondiente mediante poder especial otorgado ante un Notario Público.
4. Copia simple de la escritura pública, donde conste el área del terreno, con la correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad del Cantón Chaguarpamba; en caso que las escrituras no tengan el área original, cumpliendo con lo establecido en el Art. 481.1 del COOTAD, se tomará los datos existentes en el Sistema Nacional para la Administración de Tierras SINAT (medición anterior) y la planimetría presentada por el solicitante (ultima practicada) para establecer las diferencias entre las mismas.
5. Certificado Historiado del Registro de la propiedad el Cantón Chaguarpamba.
6. Certificado de no adeudar al Municipio del propietario y de cónyuge, si lo tuviere.
7. Declaración Juramentada del propietario o propietarios realizada ante Notario Público, en la que declare bajo juramento lo siguiente: a) Que la titularidad del predio no está en disputa; y, b) Que la regularización que se solicita no afecta propiedad municipal, ni de derechos de terceros.

Cuando la petición sea para regularizar un excedente que supere el Error Técnico Aceptable de Medición (ETAM), la declaración juramentada debe realizarla el propietario o uno de los copropietarios del inmueble; tratándose de diferencias,



la declaración la realizará el o los propietarios de este.

8. Levantamiento planimétrico georreferenciado del terreno en formato A3 hasta A1 en físico y digital (formato .shp o .dwg) firmado por un profesional Arquitecto o Ingeniero Civil, debidamente inscrito en el Municipio de Chaguarpamba, y el propietario del inmueble, bajo los siguientes parámetros técnicos:
 - a. Formato INEN, Croquis de Ubicación, y Norte Geográfico.
 - b. Sistema de Coordenadas UTM WGS84-17S
 - c. Ubicación Exacta (barrio, calles, etc)
 - d. Fecha de Elaboración, escala, superficie, perímetro.
 - e. Nombre del Profesional que elabora el documento con registro municipal.
 - f. Cuadro de linderos.
 - g. Espacio de 5 x 5 cm para sellos municipales.

La presentación del levantamiento planimétrico de ajustará al formato establecido por la Dirección de Planificación Territorial y Proyectos.

A más de los requisitos expuestos se deberá adjuntar un acta de acuerdo entre colindantes de los puntos establecidos en campo, esto cuando sea excedente.

9. Pago de tasa por trámites y servicios municipales en los procedimientos de regularización de superficies que supera el Error Técnico Aceptable de Medición (ETAM), y de diferencias de áreas de terreno.

Artículo 2.- Cámbiese el Artículo 14 por el siguiente:

Artículo 14.- Informe de Regulación: Como acto previo a emitir el Informe de Regulación, un Técnico de la Dirección de Planificación realizará la inspección IN SITU, donde verificará si coinciden o no los datos de la planimetría que se adjunta al trámite, debiéndose corroborar la voluntad expresa en el acta de acuerdo entre colindantes, que se agregará al informe; luego de lo cual, el técnico designado como responsable del trámite de regularización de excedentes o diferencias, emitirá el informe final de regulación, que deberá contener lo siguiente:

- a. La superficie del excedente o diferencia.
- b. El avalúo del metro cuadrado de terreno, de acuerdo a la información registrada en la Jefatura de Avalúos y Catastros del GAD Municipal.
- c. El valor total del precio de adjudicación del excedente conforme a lo previsto en



este capítulo.

Para el caso de diferencias, en el informe constará solamente el requisito establecido en el literal a) del presente artículo.

Artículo 3.- Sustitúyase el Artículo 20 por el siguiente:

Artículo 20.- Valor por Regularización: La resolución por la que la Autoridad Administrativa Competente regulariza un excedente de terreno en el área urbana y rural, genera la obligación de su beneficiario de pagar al GAD Municipal un valor por concepto de rectificación de las superficies que superen el Error Técnico Aceptable de Medición (ETAM), que se calculará de conformidad con la siguiente fórmula:

Valor a pagar: $(3\%SBU) + (AE*AM*2/1000)$

SBU=Salario Básico Unificado

AE= Área de Excedente (Hectáreas)

AM= Avalúo Municipal (Avalúo total del terreno)

En ningún caso, el monto a pagar debe ser inferior al 10 % del Salario Básico Unificado, para lo cual se hará el reajuste respectivo.

Las personas de la tercera edad y con capacidades especiales cancelarán el 50 % del valor correspondiente.

Artículo 4.- Cámbiese en el Artículo 3 Definiciones, donde consta Lindero sustitúyase por Lindero Consolidado:

➤ **Artículo 3.- Definiciones**

Lindero Consolidado: Línea que divide plenamente dos o más propiedades.

Artículo 5.- Incrementése al final del Artículo 25: Aplicable también a propiedades horizontales, quedando de la siguiente manera:

- **Artículo 25.- Casos especiales:** Se requerirá la inspección técnica cuando la diferencia de área que se pretende regularizar sea superior al cincuenta por ciento (50%) del área original del bien inmueble o cuando crea necesario el responsable del proceso, en donde se verificará la información presentada por el solicitante. Del resultado de la inspección se elevará un Acta de Inspección al



Bien Inmueble a Regularizarse los excedentes y/o diferencias. **Aplicable también a propiedades horizontales.**

DISPOSICIÓN DEROGATORIA:

Derogase el literal a) del Artículo 4 de la ordenanza que establece el procedimiento administrativo para regular los excedentes o diferencias de medidas en terrenos urbanos y rurales en el cantón Chaguarpamba, por errores de cálculo o de medidas.

DISPOSICIÓN FINAL:

La presente reforma entrará en vigencia a partir de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, y en el dominio web del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Chaguarpamba.

La **“REFORMA A LA ORDENANZA QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO PARA REGULAR LOS EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE MEDIDAS EN TERRENOS URBANOS Y RURALES EN EL CANTÓN CHAGUARPAMBA, POR ERRORES DE CÁLCULO O DE MEDIDAS”**, fue dada y firmada en la Sala de Sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Chaguarpamba, a los veintiún días del mes de agosto del año dos mil veinticuatro.

Sr. Víctor Hugo Largo Machuca
**ALCALDE DEL CANTÓN
CHAGUARPAMBA**

Ab. Virginia Irene Encalada Gallegos
SECRETARIA GENERAL Y DE CONCEJO

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN. - Abogada Virginia Irene Encalada Gallegos Secretaria General y de Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Chaguarpamba. **C E R T I F I C O:** Que la **REFORMA A LA ORDENANZA QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO PARA REGULAR LOS EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE MEDIDAS EN TERRENOS URBANOS Y RURALES EN EL CANTÓN CHAGUARPAMBA, POR ERRORES DE CÁLCULO O DE MEDIDAS**, fue discutida y aprobada por el Concejo Cantonal de Chaguarpamba: Primer debate, sesión ordinaria de Concejo del lunes 29 de julio del año dos mil veinticuatro. Segundo debate, sesión ordinaria de Concejo del miércoles 21 de agosto del año dos mil veinticuatro,



respectivamente. – Chaguarpamba, martes 27 de agosto de 2024.

Ab. Virginia Irene Encalada Gallegos
SECRETARIA GENERAL Y DE CONCEJO

ALCALDÍA DEL CANTÓN CHAGUARPAMBA. - Señor Víctor Hugo Largo Machuca, Alcalde del Cantón Chaguarpamba, a los veintisiete días del mes de agosto del año dos mil veinticuatro, a las 12h20 minutos. - De conformidad con las disposiciones contenidas en el Artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización COOTAD, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto he recibido en tres ejemplares de la **REFORMA A LA ORDENANZA QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO PARA REGULAR LOS EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE MEDIDAS EN TERRENOS URBANOS Y RURALES EN EL CANTÓN CHAGUARPAMBA, POR ERRORES DE CÁLCULO O DE MEDIDAS**, suscrito por la Secretaria General y de Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Chaguarpamba. **SANCIONO** expresamente su texto, una vez observado el trámite legal y que el mismo está de acuerdo con la Constitución, las Leyes de la República del Ecuador, por lo que dispongo su promulgación de conformidad con la ley, publíquese, difúndase y cúmplase. –

Sr. Víctor Hugo Largo Machuca
ALCALDE DEL CANTÓN CHAGUARPAMBA

SECRETARIA GENERAL:

CERTIFICO: Que el día martes veintisiete de agosto del año dos mil veinticuatro, el Señor Víctor Hugo Largo Machuca, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Chaguarpamba, sancionó, firmó y ordenó los trámites legales para la promulgación, de la **REFORMA A LA ORDENANZA QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO PARA REGULAR LOS EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE MEDIDAS EN TERRENOS URBANOS Y RURALES EN EL CANTÓN**



CHAGUARPAMBA, POR ERRORES DE CÁLCULO O DE MEDIDAS. Chaguarpamba,
martes veintisiete de agosto del año dos mil veinticuatro.

Ab. Virginia Irene Encalada Gallegos
SECRETARIA GENERAL Y DE CONCEJO