



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS

Exposición de motivos:

El Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Paltas no cuenta con una ordenanza que viabilice y regularice los excedentes o diferencias de áreas en los predios del cantón Paltas.

La Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, y el Art. 481.1 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), establecen la forma de regularizar el excedente o diferencia por error técnico, mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del GAD Municipal; pues es necesario actualizar la normativa a las reales necesidades y requisitos sean de excedentes o diferencias.

Que es competencia del GAD Municipal de Paltas velar porque se mantenga actualizada la información de cabidas (superficies públicas y privadas) de terreno de 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.

Que el GAD Municipal de Paltas, a efecto de dar solución a los propietarios de bienes inmuebles existentes en las áreas urbanas y rurales del cantón, en beneficio de los intereses institucionales y de la comunidad.

Que, el GAD Municipal de Paltas, a efecto de dar solución a los propietarios de bienes inmuebles urbanos y rurales, cuyas superficies constantes en escrituras que difieren de la realidad física actual, por errores de cálculo o medidas; a través de la presente norma establece el proceso administrativo de regularización de diferencias y excedentes.

Considerando:

Que, el Art. 66 numeral 26 de la Constitución de la República del Ecuador, reconoce 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, 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, la Constitución, de la República del Ecuador, en su artículo 264, establece que en el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, los gobiernos municipales expedirán ordenanzas cantonales;

Que, el Art. 54 del COOTAD establece: "Funciones.- Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes: (...) b) diseñar e implementar políticas de promoción y construcción de equidad e inclusión en su territorio, el marco de sus competencias constitucionales y legales; c) establecer el régimen de uso del suelo urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS

fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;

Que, el martes 21 de enero del 2014, entra en vigencia la Ley Orgánica Reformatoria al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y el que, en su art. 481.1 inciso primero señala: "...Excedentes o diferencias de terreno 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, 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 faltan entre la superficie constante en el título de propiedad y la última medición realizada. El Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano de oficio o a petición de parte realizará la rectificación y regularización correspondiente, dejando a salvo las acciones legales que pueden tener los particulares.*"

Que, el Art. 322 del COOTAD, señala: "Decisiones legislativas. – Los consejos regionales y provinciales y los concejos metropolitanos y municipales aprobarán ordenanzas regionales, provinciales, metropolitanas y municipales, respectivamente, con el voto conforme de la mayoría de sus miembros."

Que, el artículo 436 del Código Orgánico de Organización Territorial. Autonomía y Descentralización, hace referencia a la autorización para la venta de bienes de dominio privado, y establece que "...Los consejos, concejos o juntas, podrán acordar y autorizar la venta, donación, hipoteca y permuta de los bienes inmuebles públicos de uso privado o la venta, donación, trueque y prenda de los bienes muebles, con el voto de los dos tercios de los integrantes. Para la autorización no se podrá contemplar un valor inferior al de la propiedad, de acuerdo con el registro o catastro municipal actualizado. La donación únicamente procederá entre instituciones del sector público...";

Que en ejercicio de las atribuciones que le confiere los artículos 7, 55 literal a), 57 literales a) del COOTAD:

EXPIDE:



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS

ORDENANZA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO PARA LAS ADJUDICACIONES DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS EN PREDIOS URBANOS Y RURALES EN EL CANTÓN PALTAS

Art. 1.- **Ámbito de aplicación, Objeto y exclusión.**- La presente Ordenanza tiene por objeto establecer el régimen administrativo de regularización de excedentes o diferencias de áreas de terreno de predios urbanos y rurales del cantón Paltas, con el fin de ordenar el territorio y otorgar seguridad jurídica a los propietarios de bienes inmuebles, respetando la titularidad de los inmuebles.

Se **excluye** de esta ordenanza, 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 la historia de dominio, de conformidad con el certificado otorgado por el Registro de la Propiedad;

Art. 2.- **Excedentes y disminuciones.**- Para efectos de la presente Ordenanza, se entiende por **excedentes**, aquellas superficies de terreno que excedan el área original que conste en el respectivo título de propiedad y que se determinen al efectuar una verificación por parte del GAD de Paltas a través de sus Departamentos Técnicos, bien sea por errores de cálculo o de medidas. Aplican las **disminuciones** cuando el área de terreno sea menor al área que se describe en la escritura pública.

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

Art. 3.- **Error Técnico Aceptable de Medición ETAM.**- Así mismo, se presumirá la existencia de excedente, si realizada la medición por parte del GAD Paltas, se presentaren diferencias con las dimensiones que constan en las escrituras, siempre que superen los márgenes de error establecido (PUGS art. 30 establece un error técnico admisible (ETAM) del 6 %). Este error solamente se calculará sobre el área útil del terreno, entendiéndose como útil a toda el área de terreno que excluye márgenes de protección, retiros frótales de vías y calles, entre otros espacios.

Art. 4.- **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:

- a) Previo al proceso de liquidación de tributos municipales que se generan en la transferencia de dominio de bienes inmuebles, el administrador 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,
- b) En cualquier otro procedimiento administrativo en el que se detecte error de medición en el área del predio.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS

4.1. Requisitos para proceder con el trámite de la regularización. – La regularización de excedentes o diferencias, debe de provenir directamente del propietario o propietarios; y, el trámite iniciará 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 cédula y certificado de votación de él o los propietarios 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 y sus Empresas.
5. Copia de la escritura del bien inmueble que contenga la superficie del lote, debidamente actuada y registrada
6. Certificado del bien del Registrador de la Propiedad actualizado.
7. Levantamiento planimétrico georreferenciado en el sistema UTM WGS84 con archivo digital en extensión DWG y cuatro impresiones originales en láminas formato INEN A1, A3, según criterio del técnico del GAD Paltas, del terreno, que tenga relación con los linderos consolidados del lote, realizado por un Arquitecto, Ingeniero civil, Geólogo, Ingeniero Agrónomo o Topógrafo, estableciendo el área de la escritura y el excedente o diferencia por errores de medición; y,
8. En caso de personas jurídicas públicas o privadas se presentará el RUC y documentos del representante legal.

Todos los documentos señalados deben de ser presentados en una carpeta de cartón color verde para su diferenciación con otros trámites.

4.2. Informe Técnico. – 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.

Previamente a la resolución administrativa de adjudicación, la Dirección de Planificación y de Avalúos y Catastros emitirán el informe correspondiente, determinando lo siguiente:

- a. De planificación. - La superficie total del terreno y del excedente encontrado en el plano



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS

presentado por el interesado; además se deberá especificar si existe o no afectación para proyecto de equipamiento sobre el predio; y, se determine si es excedente de propiedad privada, faja o lote.

- b. De Catastro.- El valor del metro cuadrado de terreno tomando como referencia, las correspondientes tablas de valoración aprobadas por el Cabildo en la respectiva Ordenanza. En el sector rural, se deberá en caso necesario hacer una revalorización actualizada del terreno de acuerdo a las zonas valorativas aprobadas en la dicha Ordenanza.
- c. Informe técnico.- En el informe técnico se deberá hacer constar los siguientes datos: **Antecedentes** (forma de adquisición, fechas, linderos y dimensiones del predio); datos catastrales. **Justificación** (por qué lo solicita); **plano georreferenciado** con medidas y linderos actualizados, cálculo del costo del excedente, recomendaciones en caso de existir.

Para el caso de **disminuciones**, únicamente se requiere el plano georreferenciado, debidamente firmado y aprobado por Planificación, adjuntando un oficio donde especifique el propietario estar de acuerdo con los linderos y dimensiones actualizados.

Art. 5.- **Determinación de los linderos.** – Para la determinación de linderos se considerarán 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.

Art. 6.- **Resolución de Adjudicación.** - La Máxima autoridad Ejecutiva del GAD de Paltas, con base a los méritos del expediente, ejecutará el procedimiento que se detalla a continuación:

Para efectos de la regularización de excedentes, la Máxima Autoridad Ejecutiva, emitirá la correspondiente **resolución administrativa**, mediante la cual dispondrá la adjudicación de los excedentes; en caso de disminución, el trámite de aclaratoria procederá con el informe técnico de la Dirección de Planificación.

Art. 7.- **Precio de la adjudicación.** - La resolución por la que la Máxima autoridad Ejecutiva adjudica un excedente, conlleva al beneficiario la obligación de pagar el precio de adjudicación, mismo que será calculado por el valor del metro cuadrado para el sector urbano y por hectárea para el sector rural; Certificación emitida por la Coordinación de Avalúos y Catastro del GAD de Paltas.

Cálculo del Valor del excedente:



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS

$$\text{CVE} = (\text{SC} - \text{ST}) \times \text{VU}(\text{m}^2/\text{ha}) \times 25 \times 1000$$

Donde;

CVE = Calculo del Valor del Excedente

SC = Superficie calculada, que corresponde a la medición oficial.

ST = Superficie Titulada, que corresponde a la que consta en la escritura pública.

VU (m²/ha) = valor unitario en dólares del metro cuadrado/hectárea del predio.

25*1000 = Constante para regular el cálculo del excedente.

Art 8.- Tasa por servicios y trámites administrativos. - En los casos de excedentes de Error Técnico aceptable de medición (ETAM) y de diferencias de superficies de terreno, para su rectificación se cobrará una tasa por trámite y servicios administrativos, que serán equivalentes al 10 % de un salario básico unificado. Para los casos de rectificación de superficies de terreno que están dentro del Error Técnico Aceptable de Medición – ETAM y en los casos que el proceso de regularización de superficie de terreno sea de oficio a instancia municipal, no se cobrará tasa por trámite y servicios administrativos.

El valor cobrado del 10 % de una Remuneración Básica Unificada al Trabajador (**RBUT**), se justificarán en gastos de inspección, documentación, y demás servicios que prestan los técnicos del GAD de Paltas en el proceso de adjudicación. Dicho pago lo solicitará la Dirección de Planificación a la Coordinación de Rentas. El título de crédito lo anexará el interesado al trámite de solicitud de adjudicación.

Art. 9.- De la inscripción. -

- a) Una vez expedida la Resolución por parte de la Primera Autoridad Municipal, ésta se certificará y enviará por parte del Señor/a secretario/a Municipal para su protocolización en una de las Notarías del cantón Paltas.
- b) El Registrador de la Propiedad de Paltas, 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. 10.- Gastos. - Los valores que se generen por efecto de levantamiento de la información, certificaciones municipales y protocolización e inscripción de la resolución de adjudicación serán pagadas por el beneficiario.

Art. 11.- Prohibición para la adjudicación. - No se adjudicarán excedente en terrenos o predios en aquellas zonas de protección, líneas de alta y baja tensión, o sectores que se encuentren afectados por el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS

Art. 12.- **Catastro de los terrenos.** - Determinada la cabida, superficie y linderos del lote de terreno, e inscrito en el Registro de Propiedad a nombre del beneficiario, la Coordinación de Avalúos y Catastros procederá a catastrar el excedente integrándolo al inmueble original y procederá con la correspondiente actualización.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- Norma Supletoria.- Todo aquello que no se encuentra contemplado en esta Ordenanza continúa según lo dispuesto en el COOTAD, Código Civil, Ley de Registro, Ley Notarial y demás leyes conexas que sean aplicables y no se contrapongan: así como a los Pronunciamientos del Procurador General del Estado.

SEGUNDA.- En caso de que en el procedimiento administrativo de declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación total o parcial se detectare un excedente, en ningún caso se aplicarán descuentos para efectos de adjudicación, se calcularán en base al valor de la propiedad de tal modo que los precios de expropiación y adjudicación se calcularán en base al avalúo catastral del área de terreno.

TERCERA.- Cuando existan diferencias o excedentes de área en fraccionamientos aprobados por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Paltas, se deberá solicitar su reestructuración en caso de ser factible, para lo cual la Dirección de Planificación realizará un informe, de no ser posible dicha reestructuración, se procederá a su regularización individual a solicitud del interesado.

CUARTA.- Si se llegare a verificar que una persona natural o jurídica, ha procedido al fraccionamiento o a la venta ilegal de una franja o lote de terreno, sin perjuicio de las acciones judiciales a que hubiere lugar, éste no constituye un proceso de regularización de área.

QUINTA.- Cuando se trate de excedentes en predios de herederos, quien haga las veces de representante, podrá solicitar la regularización del predio antes de iniciar el proceso de inventario, con la finalidad de evitar inconsistencias en los cálculos de las superficies (ha) al momento de la demanda de la partición. En caso de inventarios donde existan excedentes, no se justificarán con los peritajes elaborados en el juzgado o particulares, es decir el área actualizada no se dará por justificada, sino la que conste en el título de propiedad del terreno.

SEXTA.- Los excedentes en predios rurales para el cantón Paltas, podrán ajustarse a esta norma, u otros procesos que se estimen de legalidad absoluta como es el amojonamiento.

SÉPTIMA.- Si se llegase a detectar un excedente de terreno en el título de propiedad producto de un error involuntario de digitalización en los certificados emitidos por la Coordinación de Planificación y/o avalúos y catastros, el técnico responsable, emitirá justificadamente el informe con la rectificación del caso, dirigido hacia el alcalde o alcaldesa, en dicho informe se anexará en la aclaratoria de superficie del título de propiedad. Este proceso no tendrá costo alguno como el considerado en el ETAM.

OCTAVA. - En caso de propiedades horizontales se considerará la petición cuando cuente con la autorización del 100% de los copropietarios.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS

NOVENA. - En todos los trámites de regularización en el que el área sea igual o menor al 6% del área total del predio, se procederá directamente a su recatastro que será notificado por el Jefe de Avalúos y Catastros al Registro de la Propiedad para su rectificación e inscripción; y, no será necesario realizar el trámite de regularización establecido.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigencia luego de su aprobación por parte del 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; y sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dada y aprobada en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Paltas; por el Concejo Cantonal de Paltas, a los dieciséis (16) días del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023).

Sra. Yennifer Nathalia López Córdova
ALCALDESA DEL CANTÓN PALTAS

Abg. Lady Patricia Barrionuevo Yaguana, Mgs.
SECRETARIA GENERAL

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.- CERTIFICO: Que la **ORDENANZA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO PARA LAS ADJUDICACIONES DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS EN PREDIOS URBANOS Y RURALES EN EL CANTÓN PALTAS**, fue discutida y aprobada por el Concejo Cantonal de Paltas, en su primer y segundo debate en la sesiones ordinarias de Concejo del día lunes dieciséis (16) de enero y jueves, dieciséis (16) de febrero del año dos mil veintitrés (2023).

Abg. Lady Patricia Barrionuevo Yaguana, Mgs.
SECRETARIA GENERAL

ALCALDÍA DEL CANTÓN.- Yennifer Nathalia López Córdova, Alcaldesa del Cantón Paltas, a los veinticuatro (24) días del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), a las dieciséis horas con



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS

cincuenta minutos.- De conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la **ORDENANZA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO PARA LAS ADJUDICACIONES DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS EN PREDIOS URBANOS Y RURALES EN EL CANTÓN PALTAS**, está de acuerdo con la Constitución y las Leyes de la República del Ecuador.- **SANCIONO.- LA ORDENANZA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO PARA LAS ADJUDICACIONES DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS EN PREDIOS URBANOS Y RURALES EN EL CANTÓN PALTAS**, para que entre en vigencia y dispongo su promulgación.

Yennifer Nathalia López Córdova
ALCALDESA DEL CANTÓN PALTAS

Proveyó y firmó **LA ORDENANZA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO PARA LAS ADJUDICACIONES DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS EN PREDIOS URBANOS Y RURALES EN EL CANTÓN PALTAS**, la señora Yennifer Nathalia López Córdova, Alcaldesa del Cantón Paltas, el día viernes, veinticuatro (24) de febrero del año dos mil veintitrés (2023).

Abg. Lady Patricia Barrionuevo Yaguana, Mgs.
SECRETARIA GENERAL

CERTIFICADO DE PUBLICACIÓN.- CERTIFICO: Que la **ORDENANZA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO PARA LAS ADJUDICACIONES DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS EN PREDIOS URBANOS Y RURALES EN EL CANTÓN PALTAS**, fue publicada en la Gaceta Oficial de la Página Web Institucional del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Paltas, el día martes, veintiocho (28) de febrero de 2023.

Abg. Lady Patricia Barrionuevo Yaguana, Mgs.
SECRETARIA GENERAL