

**EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAUŚÍ.****EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

A partir de la expedición de la Constitución de la República del Ecuador entra en un nuevo cambio de estructuras administrativas, organizativas y de competencias exclusivas de cada nivel de gobierno, cambiando de esta manera las súper estructuras del Estado para hacer efectivo el Buen Vivir.

El artículo 264 numeral 1 y 2 de la Constitución de la República establece como competencia exclusiva la planificación del territorio y el uso y gestión de suelo.

El artículo 54 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece como funciones primordiales de los gobiernos municipales buscar el Buen Vivir de sus respectivas jurisdicciones.

Uno de los problemas que afectan a todos los gobiernos municipales y a sus administrados es las diferencias y excedentes de las áreas y los inmuebles de su propiedad, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización ha establecido como competencia a los gobiernos municipales el regular a través de ordenanzas las diferencias, excedentes e inexistencias de áreas; en la aplicación de la actual normativa municipal se ha detectado algunos inconvenientes de índole orgánica administrativa relacionados con el porcentaje del error técnico de medición.

La ciudadanía ha solicitado de manera reiterada a la administración que se regule de mejor manera este procedimiento de tal forma que sean aplicables los principios administrativos de eficiencia, eficacia y economía que establece el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, razón por la cual es necesario dictar una nueva normativa relacionada al error técnico de medición para facilitar la regularización de las diferencia y excedentes e inexistencias de áreas y mantener actualizado el catastro.

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, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 31 dispone: *"Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las 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 la ciudadanía”;

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, el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador establece que: *“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 artículo 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 artículo 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 artículo 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala: *Facultad normativa.- Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales, concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial;*

Que, el artículo 53 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización 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 este Código, para el ejercicio de las funciones y competencias que le corresponden”;*

Que, el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece las competencias de los gobiernos autónomos descentralizados municipales entre otras: *Literal b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; Literal i) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;*

Que, el artículo 57 literal a), del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala: *Atribuciones del concejo municipal.- Al concejo municipal le corresponde. El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del*

gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;

Que, el artículo 172 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala: "Ingresos propios de la gestión.- Los gobiernos autónomos descentralizados regional, provincial, metropolitano y municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas...";

Que, el artículo 481.1 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Agregado por el artículo 43 de la Ley S/N, Registro Oficial N° 166, del 21 de enero de 2014; y, reformado por la Disposición Reformatoria Segunda de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, publicada en el Registro Oficial Suplemento N° 711 del 14 de marzo de 2016, 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 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 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: “...Responsabilidad sobre la información.- La veracidad y autenticidad de la información proporcionada por las y los administrados en la gestión de trámites administrativos es de su exclusiva responsabilidad...”;

Que, es necesario establecer las disposiciones y procedimientos, para regular la inexistencia de áreas en los predios de propiedad privada cuando existen linderos definidos, pero no se pueda establecer el área;

Que, el Concejo Municipal del cantón Alausí expidió la SUSTITUTIVA A 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 CÁLCULO, CUYAS ESCRITURAS DIFIEREN CON LA REALIDAD FÍSICA DE CAMPO, publicada en la Edición Especial N° 75, Registro Oficial del viernes 1 de septiembre de 2017;

Por las consideraciones expuestas y en uso de las facultades establecidas en la Constitución de la República del Ecuador, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y la ley, este Concejo Municipal expide la siguiente:

ORDENANZA PARA REGULARIZACIÓN DE SUPERFICIES DE TERRENOS EN LAS ZONAS URBANAS Y RURALES DEL CANTÓN ALAU SÍ.

CAPITULO I. GENERALIDADES.

Art. 1.- Objetivo.- La presente Ordenanza tiene por objeto establecer el error técnico aceptable de medición y el procedimiento de regularización y rectificación de excedentes o diferencias de áreas de terrenos urbanos y rurales, o aquellos donde la superficie no conste de forma expresa escrita en el título de dominio de bien inmueble en el cantón Alausí. Con el fin de regularizar y otorgar seguridad jurídica a los propietarios de terrenos.

Art. 2.- Ámbito de aplicación y excepciones.- La presente Ordenanza tiene aplicación dentro de la jurisdicción territorial del cantón Alausí. No se aplicará la presente Ordenanza en los siguientes casos:

- a) Cuando en la escritura no consten los linderos del predio;
- b) Cuando los peticionarios cuenten con posesión efectiva o testamento de los bienes a ser regularizados y no exista escritura de dominio anterior que justifique la titularidad de los causantes;
- c) Las ventas de acciones y derechos de una propiedad, exceptuando la comparecencia de todos los propietarios de acciones y derechos;
- d) Cuando el título de dominio haya sido otorgado por el IERAC, INDA, Subsecretaría de Tierras y Reforma Agraria, o Ministerio del Ambiente;
- e) Cuando el bien raíz fue adquirido por sentencia judicial debidamente ejecutoriada, protocolizada e inscrita en el Registro de la Propiedad;
- f) Cuando la titularidad y definición de linderos del bien inmueble esté en disputa o litigio;
- g) De existir gravamen que pese sobre el inmueble;
- h) Bienes inmuebles previamente regularizados mediante acto administrativo en firme, salvo el caso de bienes que se encuentren realizando procesos de intervención en la morfología y estructura predial, fraccionamientos, unificaciones, reestructuraciones, por medio de actos administrativos debidamente aprobados por el Gobierno Municipal;
- i) Cuando la superficie a regularizarse en excedente y diferencia supere el rango de superficie establecido en la presente Ordenanza; y,
- j) Cuando sea producto de la apertura de vías públicas aprobadas y ejecutadas por la institución.

CAPITULO II.

EXCEDENTES Y DIFERENCIAS.

Art. 3.- Excedentes o diferencias provenientes de errores de cálculo o de medidas.- Para efectos del presente capítulo, se entiende por excedentes de un terreno, a aquellas superficies que forman parte de terrenos con linderos consolidados, que superen 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.

Por cuanto el excedente a regularizarse forma parte íntegramente del lote, y al no tener una determinación material, deben ser rectificadas y regularizadas en el catastro y Registro de la Propiedad, a favor del propietario del lote que ha sido mal medido.

Por diferencias, se entiende el faltante entre la superficie constante en el título de propiedad y la última medición realizada.

En adelante, en la aplicación del presente capítulo 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 ETAM, estará dado en función de la superficie del lote de terreno proveniente de la última medición realizada y comparada con la superficie que consta en el título de dominio, según la siguiente tabla:

JURISDICCIÓN	RANGO DE SUPERFICIES (M2)	ETAM (%)
URBANA	Indistinto	10
RURAL	≤ 1000	10
	> 1000 ≤ 10000	8
	> 10000 ≤ 100000	6
	> 100000 ≤ 1000000	4
	> 1000000 ≤ 10000000	2

Art. 5.- Margen máximo regularización por excedente o diferencia.- El porcentaje máximo para regularizar superficies por vía administrativa, se basará en la siguiente tabla:

JURISDICCIÓN	RANGO DE SUPERFICIES (M2)	PORCENTAJE MÁXIMO A REGULARIZAR (%)
URBANA	Indistinto	70
RURAL	≤ 1000	100
	> 1000 ≤ 10000	80
	> 10000 ≤ 100000	60
	> 100000 ≤ 1000000	40
	> 1000000 ≤ 10000000	20

Estos porcentajes serán susceptibles de modificación, única y exclusivamente cuando se cumplan todas las condiciones siguientes: Se demuestre de manera documentada que la superficie a regularizar se encuentre enmarcada dentro de los linderos descritos en el título de dominio; que dichos linderos se encuentren debidamente consolidados; y, que los linderos se ajusten a la realidad evidenciada en campo.

Art. 6.- Formas de detección de presuntos excedentes y diferencias en relación a la superficie constante en el título de dominio y procedimiento a seguir:

- a) Puede existir excedente o diferencia de área cuando en el título de propiedad no se hubiere establecido con precisión, y la transferencia se hubiere realizado mediante la utilización de expresiones como "aproximadamente", "más o menos" u otras de sentido similar, o medidas que no se encuentren dentro del sistema métrico decimal, una vez que se hubiere comparado el título de dominio con el área constante en la última medición.

- b) Cuando en el procedimiento de liquidación de tributos por la transferencia de dominio o cualquier otro trámite que realice el propietario de un terreno en alguna dependencia municipal y se detectare variación en la superficie del mismo.

Art. 7.- Determinación de linderos consolidados.- Para la determinación de los linderos consolidados se considerará tanto los elementos físicos permanentes existentes en el lote, como muros, cerramientos y similares; carreteras, caminos, así como los elementos naturales existentes, como ríos, quebradas, taludes, espejos de agua o cualquier otro accidente geográfico.

Art. 8.- Autoridad administrativa competente.- El Alcalde del Gobierno Municipal del cantón Alausí o su delegado, es la autoridad administrativa competente para conocer y resolver bajo su responsabilidad el proceso de regularización de excedentes o diferencias provenientes de errores de cálculo o de medidas objeto de esta Ordenanza.

CAPITULO III.
DEL PROCEDIMIENTO TÉCNICO/LEGAL ADMINISTRATIVO.
SUPERFICIES QUE SUPERAN EL ETAM.
EXCEDENTE O DIFERENCIA.

Art. 9.- Iniciativa de regularización.- Podrán solicitar la regularización de área de un predio por razones de excedente o diferencia:

1. El o los legítimos propietarios que justifiquen la totalidad de la propiedad con las escrituras de propiedad debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad.
2. Cuando el legítimo propietario hubiera fallecido serán los herederos y de ser el caso él, o, la cónyuge sobreviviente los que soliciten la regularización previa la presentación de la posesión efectiva y escritura de propiedad del causante debidamente inscritos.
3. Cualquier persona previa presentación del poder general o especial otorgado por el propietario del bien, dicho poder deberá encontrarse vigente; en el caso de haber sido otorgado en embajadas o consulados ecuatorianos en el extranjero, su vigencia deberá ser certificada por dichas instituciones o en su defecto el poderdatario realizará una declaración juramentada sobre la vigencia del poder; para el caso de los poderes otorgados en la notarías del país serán éstas las que certifiquen que dicho poder no se encuentra revocado.

Art. 10.- Requisitos.- Para los predios que superen el ETAM, el usuario presentará el pedido de regularización del predio sea por excedentes o diferencias ante la Unidad de Control Urbano y Rural, a la petición deberá acompañarse los siguientes requisitos:

- a) Solicitud en el formato preestablecido por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial;

- b) Comprobante del pago de la tasa por servicio administrativo;
- c) Presentar originales de la cédula de ciudadanía y certificado de votación de los propietarios para validación de identidad; nombramiento en el caso de comparecer como representante de personas jurídicas. De ser el caso, el administrado voluntariamente podrá presentar copias de los documentos anteriormente citados;
- d) Copia de la escritura de propiedad debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Alausí;
- e) Copia del pago del impuesto del predio del año en curso;
- f) Certificado de no adeudar al Municipio;
- g) Certificado de gravamen actualizado con historial de dominio;
- h) Formulario de inspección;
- i) Levantamiento planimétrico geo-referenciado en físico y digital en el formato pre-establecido por la Dirección de Planificación, Sistema SIRGAS Ecuador, representando todos los elementos físicos existentes en el bien inmueble incluidas los bloques de construcciones de ser el caso, realizada y suscrita por un profesional afín a la materia; en la que conste cuadro de ubicación, cuadro de coordenadas UTM, cuadro de áreas, terreno, escritura, excedente/diferencia y bloques de construcciones existentes, dimensiones, identificando linderos determinados en la escritura y los actuales con dimensiones, versión 2004;
- j) En el caso que el predio tenga un área mayor, es decir exista un excedente, los propietarios deberán adjuntar una declaración juramentada de no afectación a terceros ni a colindantes, si el bien fue adquirido en sociedad conyugal serán los dos cónyuges los obligados a realizar esta declaración, en el caso que el propietario hubiere fallecido estarán obligados a cumplir con este requisito los respectivos herederos y cónyuge sobreviviente de ser el caso;
- k) Copia del poder general o especial, de ser el caso; y,
- l) Copia de la posesión efectiva, de ser el caso.

Art. 11.- Procedimiento.- El flujo del procedimiento para la regularización de excedentes o diferencias provenientes de errores de cálculo o medición objeto de esta Ordenanza, será el siguiente:

- a) La Unidad de Control Urbano y Rural receptorá y revisará el cumplimiento de todos y cada uno de los requisitos establecidos en la presente Ordenanza. En el caso de que no se cumpla con alguno de los requisitos la petición no será receptada y se le informará al peticionario los documentos faltantes;
- b) La Unidad de Control Urbano y Rural una vez que ha verificado el cumplimiento de los requisitos, previa a la emisión del informe, solicitará a la Unidad de Avalúos y Catastros realizar la inspección respectiva al terreno a ser regularizado con presencia del propietario del inmueble. La inspección tendrá como fin verificar el área y medidas de los respectivos linderos y las construcciones; de esta diligencia se dejará constancia en la ficha de inspección, en el que también constará el nuevo avalúo del bien;

- c) En el caso de no coincidir el levantamiento presentado con la realidad del terreno y el título de dominio, los técnicos emitirán un informe con observaciones, y devolverán el trámite al administrado a fin que subsane las mismas y proceda a su reingreso a la Unidad de Avalúos y Catastros;
- d) Con la ficha de verificación de áreas y linderos, por parte de la Unidad de Avalúos y Catastros; la Unidad de Control Urbano y Rural remitirá el informe técnico favorable con toda la documentación a la Dirección Jurídica;
- e) La Dirección Jurídica previa la revisión respectiva elaborará la resolución administrativa y en tres ejemplares remitirá al Alcalde del Gobierno Municipal del Cantón Alausí o su delegado para la correspondiente suscripción;
- f) Una vez suscrita la resolución administrativa, se distribuirá las resoluciones de la siguiente forma: Una resolución original para el archivo de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial; la Dirección de Planificación remitirá una original a la Unidad de Rentas para la respectiva reliquidación de impuestos, otra original será entregada al administrado a fin que proceda a la protocolización e inscripción en el Registro de la Propiedad; y,
- g) El Registrador de la Propiedad remitirá las resoluciones administrativas de regularización de excedentes o diferencias debidamente inscritas hacia la Unidad de Avalúos y Catastros a efectos de la actualización catastral.

Art. 12.- Procedimiento de regularización de terrenos de propiedad municipal.- En caso de excedentes o diferencias en terrenos de propiedad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Alausí, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial realizará el levantamiento planimétrico e informe técnico correspondiente en función de los cuales el Alcalde o su delegado emitirá la resolución de regularización y la cual será inscrita en el Registro de la Propiedad; una vez inscrita se realizará la actualización catastral correspondiente.

Art. 13.- Regularización y rectificación de terrenos previo a la declaratoria de utilidad pública o interés social.- Cuando el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Alausí requiera declarar de utilidad pública o interés social terrenos para ejecutar planes de desarrollo social, propiciar programas de urbanización y de vivienda de interés social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, y en dichos terrenos se hubiere detectado variación en el área respecto del título de propiedad, la administración regulará y rectificará el área conforme el siguiente procedimiento:

1. **Informe técnico.-** Una vez detectado el excedente o diferencia de áreas por cualquier dependencia municipal que tenga conocimiento de la declaratoria de utilidad pública, comunicaran por escrito al Alcalde quien inmediatamente dispondrá a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, recopile la documentación indispensable y

procederá a realizar el levantamiento planimétrico del predio, emitiendo el respectivo informe técnico el mismo que será puesto en consideración y conocimiento del Alcalde para que proceda con la elaboración de la resolución correspondiente.

En caso de que el administrado se abstenga de presentar la información requerida por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, se bloqueará temporalmente todo movimiento catastral requerido en relación al inmueble hasta cuando el administrado subsane la omisión.

2. **Resolución de regularización.-** El Alcalde remitirá el expediente administrativo al Departamento Jurídico para que elabore la resolución de regularización en base al informe técnico favorable recibido, regularizando el área del predio, y disponiendo su protocolización e inscripción en el Registro de la Propiedad y su notificación al propietario para los fines legales pertinentes.
3. **Rectificación del área en el catastro.-** Una vez inscrita la resolución de regularización, Avalúos y Catastros procederá a rectificar el área del inmueble en el catastro, informando al Alcalde de manera inmediata de este particular a fin de que prosiga con el trámite de declaratoria de utilidad pública o interés social.
4. **Pago de tasas por regularización desde la iniciativa de la administración.-** Las tasas que correspondan pagarse por el procedimiento de regularización serán descontadas del valor a cancelarse por concepto de indemnización dentro del trámite de declaratoria de utilidad pública o interés social, en caso de que la indemnización no cubra el costo del pago de regularización de excedentes y/o diferencias, la Unidad de Control Urbano y Rural solicitará a la Unidad de Rentas se emita el título correspondiente por la diferencia que deba pagar el contribuyente, título de crédito que será cobrado.

**CAPITULO IV.
DEL PROCEDIMIENTO TÉCNICO/LEGAL ADMINISTRATIVO.
SUPERFICIES QUE NO SUPERAN EL ETAM.
APROBACIÓN DIRECTA.**

Art. 14.- Aprobación directa.- Cuando la variación del área de terreno se encuentra dentro del ETAM establecido en esta Ordenanza, no se iniciará ningún procedimiento de regularización por medio de resolución administrativa, sino se acogerá a un procedimiento simplificado.

Art. 15.- Iniciativa de regularización.- Podrán solicitar la regularización de área de un predio por el procedimiento simplificado:

1. El o los legítimos propietarios que justifiquen la totalidad de la propiedad con las escrituras de propiedad debidamente inscritas en Registro de la Propiedad.

2. Cuando el legítimo propietario hubiera fallecido serán los herederos y de ser el caso él, o, la cónyuge sobreviviente los que soliciten la regularización previa la presentación de la posesión efectiva y escritura de propiedad del causante debidamente inscritos.
3. Cualquier persona previa presentación del poder general o especial otorgado por el propietario del bien, dicho poder deberá encontrarse vigente; en el caso de haber sido otorgado en embajadas o consulados ecuatorianos en el extranjero su vigencia deberá ser certificada por dichas instituciones o en su defecto el poderdatario realizará una declaración juramentada sobre la vigencia del poder; para el caso de los poderes otorgados en la notarías del país serán éstas las que certifiquen que dicho poder no se encuentra revocado.

Art. 16.- Requisitos.- Para los predios que no superen el ETAM el usuario presentará el pedido de regularización del predio sea por excedentes o diferencias ante la Unidad de Control Urbano y Rural, la petición deberá acompañarse de los siguientes requisitos:

- a) Solicitud en el formato preestablecido por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial;
- b) Comprobante del pago de la tasa por servicio administrativo;
- c) Presentar originales de la cédula de ciudadanía y certificado de votación de los propietarios para validación de identidad; nombramiento en el caso de comparecer como representante de personas jurídicas. De ser el caso, el administrado voluntariamente podrá presentar copias de los documentos anteriormente citados;
- d) Copia de la escritura de propiedad debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Alausí;
- e) Copia del pago del impuesto del predio del año en curso;
- f) Certificado de no adeudar al municipio;
- g) Certificado de gravamen actualizado con historial de dominio;
- h) Levantamiento planimétrico geo-referenciado en físico y digital en el formato preestablecido por la Dirección de Planificación, Sistema SIRGAS Ecuador, representando todos los elementos físicos existentes en el bien inmueble incluidas los bloques de construcciones de ser el caso, realizada y suscrita por un profesional afín a la materia; en la que conste cuadro de ubicación, cuadro de coordenadas UTM, cuadro de áreas, terreno, escritura y bloques de construcciones existentes, dimensiones, identificando linderos determinados en la escritura y los actuales con metros, versión 2004;
- i) Copia del poder general o especial, de ser el caso; y,
- j) Copia de la posesión efectiva, de ser el caso.

Art. 17.- Procedimiento.- El flujo del procedimiento simplificado para aprobación directa, prevista en este capítulo, será el siguiente:

- a) La Unidad de Control Urbano y Rural receptorá y revisará el cumplimiento de todos y

cada uno de los requisitos establecidos en la presente Ordenanza. En el caso de que no se cumpla con alguno de los requisitos la petición no será receptada y se le informará al peticionario los documentos faltantes;

- b) La Unidad de Control Urbano y Rural una vez que ha verificado el cumplimiento de los requisitos, emitirá el Informe favorable de aprobación directa que certifique que dicho predio se encuentra dentro del error técnico aceptable de medición, posterior suscribirá el acto administrativo de aprobación directa;
- c) Este acto administrativo junto con la planimetría serán remitidos a la Unidad de Avalúos y Catastros para proceder con la actualización catastral que corresponda; y,
- d) Dicha aprobación servirá al propietario para que realice los trámites de fraccionamiento, unificación, reestructuración de lotes, habilitación de suelo, transferencia de dominio y suscripción de escrituras aclaratorias de superficie.

CAPITULO V.

INEXISTENCIA DE ÁREA DESCRITA EN LOS TÍTULOS DE PROPIEDAD.

Art. 18.- Inexistencia de áreas y medidas.- Se entiende por inexistencia de superficie determinada cuando no conste de forma expresa descrita en el título de dominio del bien inmueble, siempre y cuando existan linderos definidos en el mismo.

Art. 19.- Determinación de linderos consolidados.- Para la determinación de los linderos consolidados se considerará tanto los elementos físicos permanentes existentes en el lote, como muros, cerramientos y similares; carreteras, caminos, así como los elementos naturales existentes, como: Ríos, quebradas, codilleras, mojones, taludes, espejos de agua o cualquier otro accidente geográfico.

Si en el momento de realización de la inspección técnica correspondiente no se evidencia la existencia de linderos consolidados acordados previamente con los colindantes, no se realizará la verificación y el trámite será rechazado de forma directa.

Art. 20.- Autoridad administrativa competente.- El Alcalde del Gobierno Municipal del cantón Alausí o su delegado, es la autoridad administrativa competente para conocer y resolver bajo su responsabilidad el proceso de regularización de superficies y medidas inexistentes en títulos de dominio determinadas en este capítulo.

CAPITULO VI.

DEL PROCEDIMIENTO TÉCNICO/LEGAL ADMINISTRATIVO.

Art. 21.- Iniciativa de regularización.- Podrán solicitar la regularización de área de un predio por inexistencia de superficie y medidas determinada y concreta en el título de dominio del bien inmueble:

- a) El o los legítimos propietarios que justifiquen la totalidad de la propiedad con las escrituras de propiedad debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad;
- b) Cuando el legítimo propietario hubiera fallecido serán los herederos y de ser el caso él, o, la cónyuge sobreviviente los que soliciten la regularización previa la presentación de la posesión efectiva y escritura de propiedad del causante debidamente inscritos;
- c) Cualquier persona previa presentación del poder general o especial otorgado por el propietario del bien, dicho poder deberá encontrarse vigente; en el caso de haber sido otorgado en embajadas o consulados ecuatorianos en el extranjero su vigencia deberá ser certificada por dichas instituciones o en su defecto el poderdatario realizará una declaración juramentada sobre la vigencia del poder; para el caso de los poderes otorgados en la notarías del país serán éstas las que certifiquen que dicho poder no se encuentra revocado.

Art. 22.- Requisitos.- Para los predios que presenten inexistencia de superficie determinada y concreta en el título de dominio del bien inmueble, se presentará petición ante la Unidad de Control Urbano y Rural, a la petición deberá acompañarse los siguientes requisitos:

- a) Solicitud en el formato preestablecido por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial;
- b) Comprobante del pago de la tasa por servicio administrativo;
- c) Presentar originales de la cédula de ciudadanía y certificado de votación de los propietarios para validación de identidad; nombramiento en el caso de comparecer como representante de personas jurídicas. De ser el caso, el administrado voluntariamente podrá presentar copias de los documentos anteriormente citados;
- d) Copia de la escritura de propiedad debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Alausí;
- e) Copia del pago del impuesto del predio del año en curso;
- f) Certificado de no adeudar al Municipio;
- g) Certificado de gravamen actualizado con historial de dominio;
- h) Levantamiento planimétrico geo-referenciado en físico y digital en el formato preestablecido por la Dirección de Planificación, Sistema SIRGAS Ecuador, representando todos los elementos físicos existentes en el bien inmueble incluidas los bloques de construcciones de ser el caso, realizada y suscrita por un profesional afín a la materia; en la que conste cuadro de ubicación, cuadro de coordenadas UTM, cuadro de áreas, terreno, escritura, excedente/diferencia y bloques de construcciones existentes, dimensiones, identificando linderos determinados en la escritura y los actuales con metros, versión 2004;
- i) Registro fotográfico donde se evidencien todos los linderos y construcciones de la propiedad;
- j) Declaración juramentada de no afectación a terceros ni a colindantes, si el bien fue

adquirido en sociedad conyugal serán los dos cónyuges los obligados a realizar esta declaración, en el caso que el propietario hubiere fallecido estarán obligados a cumplir con este requisito los respectivos herederos y cónyuge sobreviviente de ser el caso;

- k) Copia del poder general o especial, de ser el caso; y,
- l) Copia de la posesión efectiva, de ser el caso.

Art. 23.- Procedimiento en el caso de inexistencia de áreas.- El flujo del procedimiento para la regularización en el caso de inexistencia de áreas previsto en esta Ordenanza, será el siguiente:

- a) La Unidad de Control Urbano y Rural receptorá y revisará el cumplimiento de todos y cada uno de los requisitos establecidos en la presente Ordenanza. En el caso de que no se cumpla con alguno de los requisitos la petición no será receptada y se le informará al peticionario los documentos faltantes;
- b) La Unidad de Control Urbano y Rural una vez que ha verificado el cumplimiento de los requisitos, previa a la emisión del informe solicitará a la Unidad de Avalúos y Catastros realizar la inspección respectiva al terreno a ser regularizado con presencia indispensable del propietario del inmueble. La inspección tendrá como fin verificar el área, los respectivos linderos y las construcciones; de esta diligencia se dejará constancia en la ficha de inspección, en el que también constará el nuevo avalúo del bien;
- c) En el caso de no coincidir el levantamiento presentado con la realidad del terreno y el título de dominio, los técnicos emitirán un informe con observaciones y devolverán el trámite al administrado, a fin que subsane las mismas y proceda a su reingreso a la Unidad de Avalúos y Catastros;
- d) Con la ficha de verificación de área y linderos por parte de la Unidad de Avalúos y Catastros, la Unidad de Control Urbano y Rural remitirá el informe técnico favorable con toda la documentación a la Dirección Jurídica;
- e) La Dirección Jurídica del Gobierno Municipal previa la revisión respectiva elaborará la resolución administrativa y en tres ejemplares remitirá al Alcalde o su delegado para la correspondiente suscripción;
- f) Una vez suscrita la resolución se distribuirán las resoluciones de la siguiente forma: Una resolución original para el archivo de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, la Dirección de Planificación remitirá una original a la Unidad de Rentas para la respectiva reliquidación de impuestos, otra original será entregada al administrado a fin que proceda a la protocolización e inscripción en el Registro de la Propiedad; y,
- g) El Registrador de la Propiedad remitirá las resoluciones administrativas de regularización de excedentes o diferencias debidamente inscritas hacia la Unidad de Avalúos y Catastros a efectos de la actualización catastral.

Art. 24.- Procedimiento de regularización de terrenos de propiedad municipal.- En caso de regularización en terrenos de propiedad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Alausí, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial realizará el levantamiento planimétrico e informe técnico correspondiente en función de los

cuales el Alcalde o su delegado emitirá la resolución de regularización y la cual será inscrita en el Registro de la Propiedad, una vez inscrita se realizará la actualización catastral correspondiente.

Art. 25.- Regularización y rectificación de terrenos previo a la declaratoria de utilidad pública o interés social.- Cuando el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Alausí requiera declarar de utilidad pública o interés social terrenos para ejecutar planes de desarrollo social, propiciar programas de urbanización y de vivienda de interés social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, y en dichos terrenos su título de propiedad omita la superficie, la administración regulará y rectificará el área conforme el siguiente procedimiento:

1. **Informe Técnico.-** Una vez detectada la inexistencia de superficie por cualquier dependencia Municipal que tenga conocimiento de la declaratoria de utilidad pública, comunicaran por escrito al Alcalde, quien inmediatamente dispondrá a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, recopile la documentación indispensable y procederá a realizar el levantamiento planimétrico del predio, emitiendo el respectivo informe técnico el mismo que será puesto en consideración y conocimiento del Alcalde para que proceda con la elaboración de la resolución correspondiente.

En caso de que el administrado se abstenga de presentar la información requerida por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, se bloqueará temporalmente todo movimiento catastral requerido en relación al inmueble hasta cuando el administrado subsane la omisión.

2. **Resolución de regularización.-** El Alcalde remitirá el expediente administrativo al Departamento Jurídico para que elabore la resolución de regularización en base al informe técnico favorable recibido, regularizando el área del predio, y disponiendo su protocolización e inscripción en el Registro de la Propiedad y su notificación al propietario para los fines legales pertinentes.
3. **Rectificación del área en el catastro.-** Una vez inscrita la resolución de regularización, Avalúos y Catastros procederá a rectificar el área del inmueble en el catastro, informando al Alcalde de manera inmediata de este particular a fin de que prosiga con el trámite de declaratoria de utilidad pública o interés social.
4. **Pago de tasas por regularización desde la iniciativa de la administración.-** Las tasas que correspondan pagarse por el procedimiento de regularización serán descontadas del valor a cancelarse por concepto de indemnización dentro del trámite de declaratoria de utilidad pública o interés social, en caso de que la indemnización no cubra el costo del pago de regularización, la Unidad de Control Urbano y Rural solicitará a la Unidad de Rentas se emita el título de crédito correspondiente por la diferencia que deba pagar el contribuyente, título de crédito que será cobrado conforme lo determina el Código Tributario.

**CAPITULO VII
DE LAS TASAS E INSCRIPCIÓN**

Art. 26.- Tasa por servicio administrativo.- Por el trámite de los tres procesos administrativos establecidos en esta Ordenanza: Aprobación directa, regularización de excedentes o diferencias, e inexistencia de superficies, se pagará por concepto de tasa administrativa en el sector urbano el 4% del valor del Salario Básico Unificado del Trabajador en General vigente; y, en el sector rural el 2% del valor del Salario Básico Unificado del Trabajador en General vigente.

Los costos de movilización de los técnicos de la municipalidad a efectos de realización de inspecciones correrán a cargo del usuario.

En el caso que se rechace el trámite por cualquier motivo, el reingreso del expediente no tendrá costo alguno.

La tasa establecida en el presente artículo se encuentra calculada únicamente por servicios administrativos, este rubro no sustituye, ni exime de pago de otras tasas o especies valoradas definidas en otros cuerpos normativos.

Además se aplicará las exoneraciones establecidas en la ley.

Art. 27.- Forma de pago.- Los beneficiarios pagarán el valor indicado en el artículo 26 de la presente Ordenanza en las ventanillas establecidas para el efecto.

Art. 28.- De la inscripción.- Cancelados los títulos de crédito correspondientes, éstos se protocolizarán junto con la resolución de la autoridad administrativa competente, para su inscripción en el Registro de la Propiedad del Cantón Alausí.

Una vez inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Alausí, constituirá justo título para la modificación de la historia de dominio del predio.

Art. 29.- Prohibición de inscripción.- El Registrador de la Propiedad no inscribirá escrituras públicas que modifiquen el área del último título de dominio sin la respectiva resolución o acto administrativo que se demuestre que el proceso de regularización de superficie ha concluido.

DISPOSICIONES GENERALES.

PRIMERA.- En casos de propiedades horizontales y propiedades en acciones y derechos se podrá considerar la petición de uno de los copropietarios.

SEGUNDA.- Los predios que fueron rectificadas y/o regularizados mediante la aplicación de ordenanzas anteriores a la promulgación de la presente Ordenanza, conservarán su

eficacia jurídica.

TERCERA.- No se autorizarán desmembraciones sin que proceda la regularización de superficie del lote original, en caso de existir. Cuando haya existido una desmembración legalmente inscrita, el Gobierno Municipal regularizará únicamente el sobrante, para lo cual los administrados deberán presentar el plano correspondiente.

CUARTA.- Los departamentos de Planificación y Ordenamiento Territorial, Control Urbano, Dirección Jurídica, Avalúos y Catastros elaboraran los nuevos formatos y formularios respectivos en el término de 30 días contados a partir la vigencia de esta Ordenanza.

QUINTA.- Todo proceso de ingreso al catastro o rectificación de superficie en el catastro deberá sujetarse a lo estipulado a esta Ordenanza según corresponda.

SEXTA.- Si bien la resolución administrativa constituye justo título de dominio, no se lesiona el derecho que pueden tener terceros perjudicados.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- La Dirección Financiera dispondrá de los fondos necesarios para la difusión, instrumentación y ejecución de la presente Ordenanza, gestión que la realizará en coordinación con la Secretaría del Concejo.

SEGUNDA.- Una vez que sea sancionada la presente Ordenanza, en el plazo de 30 días, se socializará su contenido con los Notarios, Registro de la Propiedad y las dependencias del Gobierno Municipal del cantón Alausí.

TERCERA.- La Unidad de Control Urbano y Rural será la encargada de receptor, verificar la integridad de requisitos y despachar los trámites concernientes a esta Ordenanza directamente al administrado, mientras se crea la ventanilla única, misma que asumirá estas funciones.

CUARTA.- La Dirección Jurídica previa la revisión respectiva elaborará las resoluciones administrativas concernientes a esta Ordenanza, mientras se establece dentro de la estructura orgánica institucional el Gobierno Municipal un analista jurídico dentro de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, que se encargará de manera desconcentrada de estas funciones, para lo cual la Unidad de Talento Humano en conjunto con la Dirección Administrativa, Dirección Financiera, la Procuraduría Sindica y la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial tendrán el plazo de 180 días para adecuar todos los documentos que se requiera y generar el presupuesto para financiar al mencionado cargo.

QUINTA.- Normas supletorias.- Serán normas supletorias para la aplicación de la presente Ordenanza: Código Civil, Código Orgánico General de Procesos, Código

Orgánico Administrativo, Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales y su Reglamento, Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo y su Reglamentos, directrices emitas por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, Ley del Adulto Mayor, y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

ÚNICA.- Deróguese la SUSTITUTIVA A 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 CÁLCULO, CUYAS ESCRITURAS DIFIEREN CON LA REALIDAD FÍSICA DE CAMPO, publicada en la Edición Especial N° 75, Registro Oficial del viernes 1 de septiembre de 2017.

VIGENCIA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción por el Ejecutivo, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, y será publicada en la página web institucional.

Dado y firmado en el cantón Alausí, a los 13 días del mes de julio de 2021.



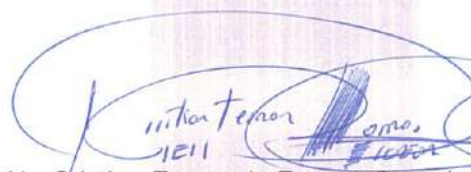
Ing. Auro Rodríguez Rea Yanes.
ALCALDE DEL CANTÓN ALAUÍS.



Ab. Cristian Fernando Ramos Cepeda.
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL

CERTIFICACIÓN: Ab. Cristian Fernando Ramos Cepeda, Secretario del Concejo Municipal del Cantón Alausí, certifico que la ORDENANZA PARA REGULARIZACIÓN DE SUPERFICIES DE TERRENOS EN LAS ZONAS URBANAS Y RURALES DEL CANTÓN ALAUÍS, fue analizada, discutida y aprobada en primer debate, en sesión extraordinaria de concejo municipal, el día sábado 10 de julio del 2021, y, en segundo debate en sesión ordinaria, el día martes 13 julio del 2021.

Alausí, 13 de julio del 2021.



Ab. Cristian Fernando Ramos Cepeda.

**SECRETARIO DE CONCEJO DEL GOBIERNO
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAUÍS.**



ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAU SÍ. Alausí, lunes 19 de julio del 2021. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 322 y 324, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, sanciono y dispongo la promulgación de la ORDENANZA PARA REGULARIZACIÓN DE SUPERFICIES DE TERRENOS EN LAS ZONAS URBANAS Y RURALES DEL CANTÓN ALAU SÍ, en el Registro Oficial y en la Página web institucional.

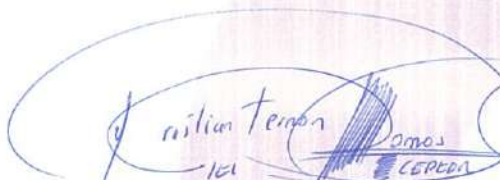


Ing. Aurio Rodrigo Rea Yanes.

**ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAU SÍ.**



SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL. Alausí, lunes 19 de julio del 2021, sancionó, firmó y ordenó la promulgación de la presente Ordenanza, el Ing. Aurio Rodrigo Rea Yanes Alcalde del cantón Alausí, en la fecha que consta en el documento. Lo Certifico.



Ab. Cristian Fernando Ramos Cepeda.

**SECRETARIO DE CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAU SÍ.**

