



GACETA OFICIAL

**ÓRGANO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO INTERCULTURAL PARTICIPATIVO
DEL CANTÓN SUSCAL**

Administración del Ing. Luis Antonio Pomaquiza Castro, Alcalde del Cantón Suscal

Año VIII- Suscal, Cañar, Ecuador, viernes, 27 de febrero del 2026 – Nº.-073

**PRIMERA REFORMA A LA
ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE
NORMA EL PROCEDIMIENTO DE
REGULACIÓN ADMINISTRATIVA
DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS
DE SUPERFICIE Y DIMENSIONES,
ORIGINADOS POR ERROR DE
MEDICIÓN CÁLCULO, E
INEXISTENCIA DE CABIDA DE
PREDIOS UBICADOS DENTRO DE
LA CIRCUNSCRIPCIÓN
TERRITORIAL DEL CANTÓN
SUSCAL.**

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Para desarrollar nuestro Cantón no tenemos más que mirarlo, y descubriremos que ella tiene una estructura ajedrezada, con calles estrechas y paredes altas. Es el momento oportuno para considerar y adecuar las normas establecidas con las realidades de nuestro pueblo, recordando siempre que vivimos una cultura de paz, del respeto al derecho ajeno, por tanto, si se adquiriere un espacio físico para construir la morada de la familia, éste debe medir exactamente lo que obtuvo mediante escritura pública; no obstante puede existir excedentes o diferencias de áreas de terreno, no solo por error en la medición, sino también en la falta de precisión de los términos en los que convinieron las partes al realizar la transferencia de dominio; pero también, una medición puede verse afectada por factores

naturales, causados por variaciones meteorológicas o instrumentales, que obedecen a la imperfección de los instrumentos; o, personales, derivados de las limitaciones de quien realiza la medición. Es cierto que el tema es muy complejo, la mayoría de escrituras poseen mediciones inexactas y es ahí, donde el Gobierno Autónomo Descentralizado intercultural participativo del canto Suscal, debe actuar regulando los excedentes o diferencias en favor del administrado, arquitectos y constructores, facilitando que ese bien cumpla con los objetivos de sus propietarios; y, el GADIPCS, actualice su catastro real.

Al amparo de la Constitución de la República del Ecuador, específicamente en su artículo 321, en el que se establece que el Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en todas sus formas, ratifica la existencia de la propiedad privada, dejando al dueño del bien inmueble en plena libertad de hacer lo que desee con dicha propiedad, dentro del marco legal; por otra parte en la misma Carta Magna, en el artículo 238 y siguientes, se reconoce la existencia de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, como ente de control para un correcto funcionamiento territorial del Estado, cabe recordar que es en el Código Orgánico de Organización Territorial donde encontramos disposiciones específicas que rigen y determinan sus funciones. Nuestra Legislación Ecuatoriana contempla una

amplia gama de derechos, que son fundamentales e inherentes al ser humano, uno de estos es el derecho a la propiedad privada, el que, en sus márgenes más amplios, es la capacidad de las personas naturales o jurídicas de comprar por medios lícitos, conservar, controlar, disponer y legar como herencia a otros individuos un bien real, dejando así al dueño de esa propiedad en la plena libertad de hacer lo que desee con dicho bien, sin embargo la propiedad privada muchas veces se ve amenazada por actos administrativos como la expropiación de bienes y la declaratoria de utilidad pública o bien mostrenco, que si bien es cierto son totalmente legales, mediante la presente Ordenanza Sustitutiva que Norma el Procedimiento de Regulación Administrativa de Excedentes o Diferencias de Superficie y Dimensiones, Originados por Error de Medición Cálculo, e Inexistencia de Cabida de Predios Ubicados Dentro de la Circunscripción Territorial del cantón Sus, regla que las áreas de los terrenos ubicados en el cantón y que se encuentran catastradas, sean las mismas que constan en las escrituras o títulos de propiedad, es decir que las dimensiones que constan en el catastro municipal deben concordar con las dimensiones de la escritura pública que posee el dueño, y así tener coherencia entre este documento público y la información que registra el ente Municipal, en caso de haber excedentes de metrajes que no consten en el instrumento público que acredita la propiedad del ciudadano, y si estos rebasan el margen establecido, que en predios urbanos el excedente no puede rebasar el 5% y 10% de error técnico de medición urbano y rural respectivamente.

A lo largo de los años se han dado un sinnúmero de transferencias de dominio mediante escritura pública, como un modo de adquirir la propiedad. Pero también no es menos cierto que a través del tiempo y su vigencia, muchos contratos vienen siendo afectados y vulnerados; documentos defectuosos y viciados en su contenido, por el desconocimiento de sus elementos de

conformación, exageración del derecho, deslizamiento de errores y omisiones involuntarias, presentándose una serie de incidencias anormales. Generando malestar y complicaciones legales a las personas. Estas confrontaciones se producen por los defectos, falencias, errores de procedimiento e inobservancia de las disposiciones legales prescritas que rigen en la respectiva materia, referente a la transferencia de dominio de bienes inmuebles, como son la Ley Notarial y sus reformas, Ley de Registro, Ley de Registros de Datos Públicos, Código Civil Codificado, Código Orgánico General de Procesos y otros cuerpos legales, concordantes con las normas constitucionales, que se encuentran debidamente actualizadas y estructuradas o simplemente porque nacen de escrituras de décadas anteriores, tiempo en el cual no se requiere mayor formalizo legal. La misma normativa legal, señala que escritura pública, es la otorgada ante notario e incorporado en un protocolo o registro público. Formada la escritura pública y debidamente registrada e inscrita en el registro de propiedad, tomará la denominación de instrumento público o auténtico, que es el documento o contrato autorizado con las solemnidades legales por el competente empleado (Art.1716 del Código Civil). Estas escrituras que contienen dichos errores deberían ser subsanados mediante aclaratorias a los títulos escriturarios, esto por regla general. Pero existen excepciones, a dicha regla general, ya que por el paso del tiempo y la naturaleza humana mortal, hace que las aclaraciones antes referidas no puedan efectuarse, pero no por ello se puede afectar derechos de las personas, que cuentan con un justo título de propiedad, así lo manifiesta el artículo 17 de la Declaración Universal de Derechos Humanos que reconoce el derecho a la propiedad como un derecho de toda persona que puede ser ejercido individual o colectivamente, y que nadie podrá ser privado arbitrariamente de su propiedad. Esto en concordancia con lo



que manda el numeral 26 del Art. 66 de nuestra Constitución el cual establece que

“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”, y esto en concordancia con lo que dispone el Art. 321 Ibídem, el cual determina que “El Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental”.

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN SUSCAL.

CONSIDERANDO:

Que, el Ecuador es un Estado Constitucional de Derechos y Justicia según el Art. 1 de la Constitución de la República del Ecuador; considerando que la seguridad jurídica es el conocimiento y la certeza que tienen los gobernados de qué es lo que se estipula en la ley como permitido o prohibido y, cuáles son los procedimientos que se deben llevar a cabo en cada caso, conforme el Art. 82 de la Constitución de la República del Ecuador que prescribe: “El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes”;

Que, el Art. 83 de nuestra Constitución establece que “Son deberes y responsabilidades de las ecuatorianas y los ecuatorianos, sin perjuicio de otros previstos en la Constitución y la ley: numeral 7. Promover el bien común y anteponer el interés general al interés particular, conforme al buen vivir”;

Que, el Art. 226 de la Constitución de la República del Ecuador establece el principio de legalidad y la obligatoriedad de

sujeción al universo jurídico que regula la Administración Pública: “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. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución”;

Que, el Art. 227 de nuestra Constitución menciona: “La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación”;

Que, el Art. 238 de la Norma Suprema establece que “LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS GOZARÁN DE AUTONOMÍA POLÍTICA, ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional”. Esto en concordancia con lo que determina el Art. 53 del Código Orgánico de Organización Territorial, 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, ejecutiva previstas en este Código, para el ejercicio de las funciones y competencias que le corresponden”;

Que, el Art. 264 de nuestra Constitución del Ecuador al referirse a las competencias de los gobiernos municipales expone que tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que

determine la ley numeral 5 “Crear, modificar o suprimir mediante ordenanzas, tasas y contribuciones especiales de mejoras”;

Que, el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, reconoce la facultad legislativa de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales, facultando el artículo 264 del cuerpo de leyes citado, a los gobiernos municipales expedir ordenanzas cantonales, en el ámbito de sus competencias y territorio;

Que, el número 9 del artículo 264 de la misma Constitución señala que es competencia exclusiva del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

Que, el Artículo 321 de la Constitución de la República, señala que 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, las letras b) y c) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establecen que, entre otras, son funciones de los gobiernos autónomos descentralizados municipales, diseñar e implementar políticas de promoción y construcción de equidad e inclusión en sus territorios, así como establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinaran las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal;

Que, el Art. 55 de la COOTAD, al hacer mención de las competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal, establece que tendrán las siguientes competencias exclusivas, en su literal a) “Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de

la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad”. Así como en su literal b) Manifiesta que es una competencia exclusiva de los gobiernos autónomos descentralizados municipales “Ejercer El Control Sobre El Uso Y Ocupación Del Suelo En El Cantón”;

Que, el Art. 57 del COOTAD establece las siguientes atribuciones del concejo municipal, literal d) “Expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares”. Literal x) “Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra”;

Que, el Art. 481.1 del COOTAD, establece que “Por excedentes de un terreno de propiedad privada se entiende a aquellas superficies que forman parte de terrenos con linderos consolidados, que superan el área original que conste en 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”;

Que, es responsabilidad de Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural Participativo del cantón Suscal, como parte de su gestión sobre el espacio territorial, planificar e impulsar el desarrollo físico del cantón y sus áreas urbana y rural; definir normas generales sobre la generación, uso y mantenimiento de la información gráfica del territorio; y, velar porque se mantenga actualizada la información de la superficie de los terrenos en cada uno de los bienes inmuebles existentes en las áreas urbana y rural del Cantón, en beneficio de los intereses institucionales y de la comunidad;

Que, es indispensable solucionar la situación de aquellos bienes inmuebles urbanos y rurales cuyas superficies difieren de la realidad física actual con el área que consta en la escritura o certificado de gravámenes, por errores en la celebración de los instrumentos de transferencia de la propiedad o el inicio de los procesos de cotización, urbanización o conformación de lotes con fines habitacionales;

Que, los excedentes o diferencias de áreas de terreno no devienen únicamente de error de medición, sino de la falta de precisión de los términos en los que convinieron las partes realizar las transferencias de dominio de bienes inmuebles;

Que, la precisión de los resultados de toda medición puede verse afectada por factores naturales, causados por variaciones meteorológicas; imperfección de los instrumentos de medición; o, personales, derivados de las limitaciones de quien realiza la medición;

Que, es necesario adecuar las normas establecidas con las realidades que se presentan al momento de su aplicación, con el fin de atender en forma oportuna y adecuada los requerimientos de los administrados; y,

En ejercicio de la atribución que le confiere la letra a) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en concordancia con el artículo 322 del mismo cuerpo legal,

EXPIDE:

LA PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE NORMA EL PROCEDIMIENTO DE REGULACIÓN ADMINISTRATIVA DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE SUPERFICIE Y DIMENSIONES, ORIGINADOS POR ERROR DE MEDICIÓN CÁLCULO, E INEXISTENCIA DE CABIDA DE PREDIOS UBICADOS DENTRO DE LA CIRCUNSCRIPCIÓN TERRITORIAL DEL CANTÓN SUSCAL.

Art. 1.- En el Capítulo 1, Art. 2.- literal b) corregir la palabra Sanea por “Sanear”.

Art. 2.- En la hoja número 6, incluir nuevo Título I.

Art. 3.- En el Título II, Capítulo I, Art. 3.- literal d) sustituir el párrafo “*Cuando el título de dominio haya sido otorgado por el IERAC, INDA, Subsecretaria de Tierras y Reforma Agraria, o Ministerio del Ambiente;*” por el siguiente: “*Cuando el título de dominio haya sido otorgado por el IERAC, INDA, Subsecretaria de Tierras y Reforma Agraria, Ministerio del Ambiente, o el MIDUVI; siempre y cuando dichos predios se encuentren ubicados en la zona de competencia de mencionadas autoridades y la adjudicación y las resoluciones sean posteriores a la reforma*

del 21 de enero de 2014 en el que agrega el Art. 481.1 del COOTAD;”

Art. 4.- En el Título II, Capítulo I, Art. 3.- Eliminar el literal g).

Art. 5.- En el Título II, Capítulo I, Art. 3.- Sustituir el literal h) por lo siguiente: “*Los predios cuyos títulos de dominio con errores o defectos puedan ser corregidos por los antecedentes de la escritura anterior, de conformidad con el certificado del Registrador de la Propiedad;*”

Art. 6.- En el Título II, capítulo I, Art. 7.- Definiciones.- literal 1) del Error técnico de medición o cálculo, sustituir el texto “(...) que tiene un predio (...)” por lo siguiente: “(...) que tienen los predios (...)”

Art. 7.- En el Título II, capítulo I, Art. 7.- Definiciones.- literal 3) Diferencia de áreas, sustituir el texto “*Es el área faltante entre la superficie real del predio, de acuerdo a la última medición realizada por el GADIPCS, y la que consta determinada en el título de propiedad debidamente inscrito del bien inmueble*” por lo siguiente: “*Se entiende por diferencia, aquel faltante entre la superficie constante en el título de la propiedad y la última medición realizada en el o los predios con linderos consolidados;*”.

Art. 8.- En el Título II, capítulo I, Art. 7.- Definiciones.- literal 8) Área total.-, incluir el texto “*,del predio o predios*” luego del texto “*Superficie total del cuerpo de terreno*”.

Art. 9.- En el Título II, capítulo I, Art. 7.- Definiciones.- literal 9) Cuerpo cierto.-, incluir el texto “*, del predio o predios*” luego del texto “*área total de terreno*”.

Art. 10.- En el Título II, capítulo I, Art. 7.- Definiciones.- incluir un nuevo literal con lo siguiente: “**Unidades diferentes al SI.-** Para el caso de escrituras que consten con Unidades diferentes al SI, se considerará las siguientes unidades tradicionales equivalentes: Hectáreas = 10000 m², áreas = 100 m², centiáreas 1m², Cuadra en área = 7056 m² (84x84m), Cantero = 441m²,

Acre = 4047 m², Solar = 1764 m², Caballería = 11.2896 hectáreas”.

Art. 11.- En el Título II, capítulo I, Art. 7.- Definiciones.- incluir un nuevo literal con lo siguiente: “**Remanentes.-** Área sobrante de terreno, lo que queda del terreno original tras haber vendido una parte de este, las mismas que deberán estar legalmente inscritas en el Registro de la Propiedad.”

Art. 12.- En el Título II, capítulo I, Art. 8.- sustituir el texto: “de excedentes o diferencias de superficie y dimensiones de predios,” por lo siguiente: “*de aprobación de levantamiento topográfico, regularización de cabida, de excedentes o diferencias de superficie,*”.

Art. 13.- En el Título II, Capítulo III, Sustituir el título del capítulo por el siguiente: “**DEL PROCEDIMIENTO TÉCNICO/ LEGAL ADMINISTRATIVO. APROBACIÓN DE LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO**”.

Art. 14.- En el Título II, Capítulo III, Art. 12.- Sustitúyase el texto por el siguiente: “*Para el presente procedimiento técnico/legal se procederá con la aprobación directa del levantamiento topográfico en el caso de que el área se encuentre dentro del ETAM establecido en esta Ordenanza y para los casos de Remanentes de predios privados con ventas previas debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad.*”

Art. 15.- En el Título II, Capítulo III, el Art. 13.- Sustitúyase por el siguiente texto: “*Para los predios que no superen el ETAM, sea por excedentes o diferencias, o en el caso de remanentes, el usuario presentará el pedido de regularización del predio ante la Secretaria General, Gestión Documental y Archivo del GADIPCS, la petición deberá acompañarse de los siguientes requisitos:*”

Art. 16.- En el Título II, Capítulo III, Art. 13.- Requisitos, en el literal 1) sustituir el nombre del formulario por lo siguiente: “**TRAMITE N° F20-ETAM-GADIPCS;**”.

Art. 17.- En el Título II, Capítulo III, Art. 13.- Requisitos, agregar un nuevo literal con lo siguiente: “Llenado de Formulario de declaración de parte, en el que el propietario asegura no afectar a terceros, ni a la propiedad pública o municipal, y que los linderos están consolidados.

Art. 18.- En el Título II, Capítulo III, Art. 14.- Procedimiento.- sustituir el literal d) por lo siguiente: “El Informe Técnico Conjunto y el expediente se remitirán a la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial del GADIPCS, para su respectiva revisión y aprobación; y,”

Art. 19.- En el Título II, Capítulo III, Art. 14.- Procedimiento.- sustituir el literal e) por lo siguiente: “Se entregará una copia del informe conjunto y planos aprobados por el DGPO, al propietario, documentos habilitantes para trámites de fraccionamiento, unificación, restructuración de lotes, habilitación de suelo, transferencia de dominio y suscripción de escrituras aclaratorias de superficie, entre otros.”

Art. 20.- En el Título II, Capítulo III, Art. 14.- Procedimiento.- agregar un nuevo literal f) con lo siguiente: “Para el caso de trámites de actualización de linderos, sin afectar a la cabida o dimensiones del predio, solamente se requerirá la actualización del levantamiento topográfico en la jefatura de Avalúos y Catastros, el plano revisado y actualizado será remitido al Director de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, para su aprobación y entrega respectiva al propietario.”

Art. 21.- En el Título II, Capítulo IV, sustituir el título “INEXISTENCIA DE ÁREA DESCRITA EN LOS TÍTULOS DE PROPIEDAD” por lo siguiente: “INEXISTENCIA DE SUPERFICIE DESCRITA EN LOS TÍTULOS DE PROPIEDAD”

Art. 22.- En el Título II, Capítulo IV, Art. 15.- Inexistencia de áreas y medidas.- sustituir por lo siguiente: “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, o cuando la superficie se exprese en unidades que no consten dentro de las definiciones de la presente ordenanza.”

Art. 23.- En el Título II, Capítulo IV, Art. 18.- en el literal 11) sustituir el literal b) por el siguiente texto: “En la declaración juramentada, se insertará como documentos habilitantes, el certificado actualizado de ventas y gravámenes del predio objeto del trámite;”.

Art. 24.- En el Título II, Capítulo IV, Art. 18.- en el literal 11) en el literal c), sustituir con el siguiente texto: “c) Si el bien fue adquirido en copropiedad o en sociedad conyugal, serán todos los comparecientes 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 conyugue sobreviviente de ser el caso.”.

Art. 25.- En el Título II, Capítulo IV, Art. 18.- eliminar el literal 14).

Art. 26.- En el Título II, Capítulo IV, Art. 19.- Procedimiento técnico legal administrativo en el caso de inexistencia de áreas.- eliminar el literal 1).

Art. 27.- En el título II, capítulo V, Art. 21 Requisitos.- sustituir en el literal 10 el texto: “Declaración juramentada de no afectación a terceros ni a colindantes, ante el notario, en la que conste:” por lo siguiente: “Para el caso de Excedentes de área, se presentará una declaración juramentada de no afectación a terceros ni a colindantes, ante el notario, en la que conste:”

Art. 28.- En el título II, capítulo V, Art. 21 Requisitos.- en el literal 10, sustituir el

literal b) el siguiente texto: *"En la declaración juramentada, se insertará como documentos habilitantes, el certificado actualizado de ventas y gravámenes del predio objeto del trámite; y,"*

Art. 29.- En el título II, capítulo V, Art. 21 Requisitos.- sustituir en el literal 10, literal c) con el siguiente texto: *"Si el bien fue adquirido en copropiedad o en sociedad conyugal, serán todos los comparecientes 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 conyuge sobreviviente de ser el caso."*

Art. 30.- En el título II, capítulo V, Art. 21 Requisitos.- eliminar el literal 13.

Art. 31.- En el título II, capítulo V, Art. 22 Procedimiento.- eliminar el literal 1.

Art. 32.- En la página 22, sustituir el título CAPITULO VII por el siguiente: **CAPÍTULO VI.**

Art. 33.- En el Título II, Capítulo VII, Art. 23.- Sustituir su contenido por el siguiente texto: *"Para el caso de aprobación de levantamientos topográficos, basta con la entrega del Informe Conjunto de las Jefaturas de Avalúos y Catastros y de Desarrollo y Control Territorial del GADIPCS, junto con el plano aprobado por el DGPOT, mientras que, para el caso de REGULARIZACIÓN DE SUPERFICIES, DIFERENCIAS Y EXCEDENTES, se procederá con la inscripción mediante la presentación de la resolución de la Autoridad Administrativa competente, el plano del Levantamiento Topográfico aprobado, sellado y firmado por el DGPOT del GADIPCS, documentos que se protocolizarán y se inscribirán en el Registro de la Propiedad del Cantón Suscal. El Registrador de la Propiedad remitirá las resoluciones administrativas de regularización de excedentes, diferencias o inexistencia de cabida debidamente inscritas hacia la Jefatura de Avalúos y*

Catastros a efectos de la actualización catastral."

Art. 34.- En la página 23, sustituir el título CAPITULO VIII por el siguiente: **CAPÍTULO VII.**

Art. 35.- En el Título II, en el capítulo VIII, Art. 26.- sustituir el texto: *"La tasa por la prestación de servicios técnicos y administrativos del procedimiento de regularización que no superan el error técnico aceptable de medición (ETAM), el usuario debe cancelar al Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural Participativo del cantón Suscal, son los siguientes:"* por lo siguiente: *"La tasa por la prestación de servicios técnicos y administrativos del procedimiento de regularización de aprobación de levantamiento topográfico, el usuario deberá cancelar al Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural Participativo del cantón Suscal, será la siguiente:"*

Art. 36.- En el Título II, en el capítulo VIII, Art. 26.- en el literal a) *Fórmula, sustitúyase el término RBU por SBU, el mismo que corresponde a Salario Básico Unificado.*

Art. 37.- En el Título II, en el capítulo VIII, Art. 26.- en el literal a) *Fórmula* corrija lo siguiente: Sustitúyase el término RBU por SBU, en el texto *"RBU = Remuneración Básica Unificada"* por el texto: *"SBU = Salario Básico Unificado."* El Término *"Vpt= X % de la RBU. (Obtenida del cálculo, del tiempo efectivo que emplean los técnicos para la sustanciación del trámite)."* Sustitúyase por el siguiente: *"Vpt= X % de la SBU. (Obtenida del cálculo, del tiempo efectivo que emplean los técnicos para la sustanciación del trámite Ver Tabla 1)."* Colocar título a la Tabla con el siguiente: *"Tabla 1 Valor tasa trámite Aprobación de Levantamiento topográfico."* Sustitúyase la Tabla por la siguiente:

Tabla 1 Valor tasa trámite Aprobación de Levantamiento topográfico

REGULARIZACIÓN DE APROBACIÓN DE LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO	
DESCRIPCIÓN	VPT=%
COSTO PROCESO DE REGULARIZACIÓN DE APROBACIÓN DE LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO	3,00 %

Art. 38.- En el Título II, en el capítulo VIII, Art. 27.- corrija el nombre del trámite "Valor de la Tasa por el Trámite de inexistencia de área.-" por el siguiente: "Valor de la Tasa por el Trámite de inexistencia de superficie.-"

Art. 39.- En el Título II, en el capítulo VIII, Art. 27.- en el literal b) Fórmula, sustitúyase el término RBU por SBU, el mismo que corresponde a Salario Básico Unificado.

Art. 40.- En el Título II, en el capítulo VIII, Art. 27.- en el literal a) Fórmula corrija el siguiente: Sustitúyase el término RBU por SBU, en el texto "RBU = Remuneración Básica Unificada" por el texto: "SBU = Salario Básico Unificado." El Término "Vpt= X % de la RBU. (Obtenida del cálculo, del tiempo efectivo que emplean los técnicos para la sustanciación del trámite)." Sustitúyase por el siguiente: "Vpt= X % de la SBU. (Obtenida del cálculo, del tiempo efectivo que emplean los técnicos para la sustanciación del trámite Ver Tabla 2)." Colocar título a la Tabla con el siguiente: "Tabla 2 Valor tasa Regularización de inexistencia de superficie.". Sustitúyase la Tabla por la siguiente:

Tabla 2 Valor tasa Regularización de inexistencia de superficie

REGULARIZACIÓN DE INEXISTENCIA DE SUPERFICIE	
DESCRIPCIÓN	Vpt (%)

COSTO PROCESO DE REGULARIZACIÓN DE INEXISTENCIA DE ÁREA	19,3294118%
---	-------------

Art. 41.- En el Título II, en el capítulo VIII, Art. 28.- en el literal c) Fórmula, sustitúyase el término RBU por SBU, el mismo que corresponde a Salario Básico Unificado.

Art. 42.- En el Título II, en el capítulo VIII, Art. 28.- en el literal a) Fórmula corrija lo siguiente: Sustitúyase el término RBU por SBU, en el texto "RBU = Remuneración Básica Unificada" por el texto: "SBU = Salario Básico Unificado." El Término "Vpt= X % de la RBU. (Obtenida del cálculo, del tiempo efectivo que emplean los técnicos para la sustanciación del trámite)." Sustitúyase por el siguiente: "Vpt= X % de la SBU. (Obtenida del cálculo, del tiempo efectivo que emplean los técnicos para la sustanciación del trámite Ver Tabla 3)." Colocar título a la Tabla con el siguiente: "Tabla 3 Valor tasa por excedente o diferencia de área.". Sustitúyase la Tabla por la siguiente:

Tabla 3 Valor tasa por excedente o diferencia de área

REGULARIZACIÓN DE TERRENO EXCEDENTE O DIFERENCIA	
DESCRIPCIÓN	VPT (%)
REGULARIZACIÓN DE TERRENO EXCEDENTE O DIFERENCIA	19,3294118%

Art. 43.- En el Título II, en el capítulo VIII, Art. 29.- al final del primer párrafo sustitúyase el texto "de acuerdo a la siguiente tabla" con lo siguiente: "de acuerdo a la Tabla 4"

Art. 44.- En el Título II, en el capítulo VIII, Art. 29.- colocar título a la tabla con lo siguiente: "Tabla 4 Valor por adjudicación de excedente".

Art. 45.- En el Título II, en el capítulo VIII, Art. 30.- Corregir la palabra “correspondiste” por “correspondiente”.

Art. 46.- En el Título II, Capítulo VIII, agréguese un nuevo Art. 33 con lo siguiente: *“De la oposición al proceso de regularización.- En caso de existir oposición expresa y fundamentada por parte de un colindante, sobre algún procedimiento de regularización establecido en la presente ordenanza que esté tramitándose, se correrá traslado con el contenido del escrito de oposición al solicitante del trámite, a fin de que, dentro del término de diez días contados a partir de la fecha de notificación, pueda ejercer su derecho a la defensa. Si se demuestra que efectivamente existe un conflicto de linderos, o de existencia de dos o más títulos de dominio sobre una misma área de terreno, se procederá con el archivo del trámite, dejando a salvo las acciones legales que puedan emprender las partes en la vía judicial.”*

Art. 47.- En el Título II, Capítulo VIII, agréguese un nuevo Art. 34 con lo siguiente: *“Casos Especiales.- Para los casos que por su complejidad necesitan un mayor análisis, se conformará una comisión que estará integrada por: Procuraduría Síndica, Jefatura de Avalúos y Catastros, Jefatura de Control y Desarrollo Territorial, Director de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial. Esta comisión emitirá el informe en un plazo de 15 días, sobre la procedencia o no de la petición de regularización de cabida, de excedentes o diferencias solicitadas por los administrados, en los siguientes casos:*

- a) En los casos relacionados con propiedades horizontales.
- b) En casos sujetos a procesos de expropiación; y,

- c) Cuando la superficie a regularizarse supere el 100% que conste en el título de dominio en suelo urbano y el 100% que conste en el título de dominio en suelo rural.
- d) Cuando la escritura contenga varios cuerpos de terreno con una sola cabida global o a su vez, la cabida no se encuentre individualizada, en estos casos, se determinará como cabida actual la que presente el profesional técnico legalmente autorizado en la rama, quien deberá indicar cuál es el área que representa a cada predio de acuerdo a la geometría y linderos consolidados reales de campo, para lo cual, se adjuntará el respaldo en digital del área, la declaración juramentada de la medición realizada y de no afectación a terceros colindantes.

Art. 48.- Agregar en las DISPOSICIONES GENERALES lo siguiente: *“SÉPTIMA.- En el plazo de 12 meses, para el caso de Bienes inmuebles previamente regularizados mediante acto administrativo en firme legalizados antes del año 2020, podrán ser susceptibles de regularización por una sola vez, considerando para ello posibles cambios en la dimensión de linderos y/o superficie debido a errores de medición adecuadamente justificados.”*

Art. 49.- Agregar en las DISPOSICIONES GENERALES lo siguiente: *“OCTAVA.- Para efecto del cálculo de las tasas contenidas en la presente Ordenanza, en la aplicación de las formulas respectivas se considerará el Salario Básico Unificado del trabajador en general fijado por el*

Ministerio del ramo en el año correspondiente.”

Art. 50.- Agregar en las DISPOSICIONES transitorias la siguiente: “SEXTA.- *En un plazo de 15 días a partir de la sanción de esta reforma a la Ordenanza, la Dirección de Gestión Administrativa Financiera, la unidad de Rentas y TICS procederán con la actualización y adecuación de los Sistemas de Recaudación para agilizar la operatividad de los servicios; mientras tanto la recaudación podrá hacerse de forma manual para no suspender la atención a la ciudadanía.*”

DISPOSICIÓN FINAL

Única. - La presente reforma de la Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su promulgación y publicación en la página web institucional y su publicación en el Registro Oficial conforme lo dispuesto en el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Dada y firmada en la sala de sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural Participativo del Cantón Suscal, a los veinte y cuatro días del mes de febrero del año 2026.

Ing. Luis Antonio Pomaquiza Castro
ALCALDE DEL CANTÓN SUSCAL

Abg. Jony Urgiles Heredia
SECRETARIO DEL CONCEJO

CERTIFICADO DE DISCUSIONES.- El suscrito secretario del Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural Participativo del Cantón Suscal, **CERTIFICA:** Que, LA PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE NORMA EL PROCEDIMIENTO DE REGULACIÓN ADMINISTRATIVA DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE SUPERFICIE Y DIMENSIONES, ORIGINADOS POR ERROR DE MEDICIÓN CÁLCULO, E INEXISTENCIA DE CABIDA DE PREDIOS UBICADOS DENTRO DE LA CIRCUNSCRIPCIÓN TERRITORIAL DEL CANTÓN SUSCAL, fue discutido y aprobado por el Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural Participativo del Cantón Suscal, en sesión ordinaria de fecha 09 de Diciembre del 2025 y en sesión ordinaria de fecha 24 de febrero del 2026, en primera y segunda instancia respectivamente; fecha esta última en la que se aprobó definitivamente su texto.

Suscal, martes 24 de febrero del año 2026.

Abg. Jony Urgiles Heredia
SECRETARIO DEL CONCEJO

Suscal, a los veinte y siete días del mes de febrero del año dos mil veinte y seis; a las 11h00am. VISTOS: De conformidad con el Art. 322 inciso cuarto del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito original y copias de la presente reforma, ante el señor Alcalde, para su sanción y promulgación.

Abg. Jony Urgiles Heredia
SECRETARIO DEL CONCEJO

ALCALDIA DEL GADIPCS.- VISTOS:

Suscal, a los veinte y siete días del mes de febrero del año dos mil veinte y seis; a las 11h10 am **VISTOS:** De conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 322 inciso cuarto del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto esta "LA PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE NORMA EL PROCEDIMIENTO DE REGULACIÓN ADMINISTRATIVA DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE SUPERFICIE Y DIMENSIONES, ORIGINADOS POR ERROR DE MEDICIÓN CÁLCULO, E INEXISTENCIA DE CABIDA DE PREDIOS UBICADOS DENTRO DE LA CIRCUNSCRIPCIÓN TERRITORIAL DEL CANTÓN SUSCAL", se ha emitido de acuerdo a la Constitución y Leyes de la Republica **SANCIONO** la presente reforma a la ordenanza. Ejecútese y publíquese.- hágase saber.

Ing. Luis Antonio Pomaquiza Castro
ALCALDE DEL CANTON SUSCAL

El suscrito secretario del Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural Participativo del Cantón Suscal, GADIPCS, CERTIFICA, que LA PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE NORMA EL PROCEDIMIENTO DE REGULACIÓN ADMINISTRATIVA DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE SUPERFICIE Y DIMENSIONES, ORIGINADOS POR ERROR DE MEDICIÓN CÁLCULO, E INEXISTENCIA DE CABIDA DE PREDIOS UBICADOS DENTRO DE LA CIRCUNSCRIPCIÓN TERRITORIAL DEL CANTÓN SUSCAL, fue sancionada por el señor Alcalde del Cantón Suscal a los veinte y siete días del mes de febrero del año dos mil veinte y seis: a las 11h10am.

Abg. Jony Urgiles Heredia
SECRETARIO DEL CONCEJO