



GACETA OFICIAL

ÓRGANO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO INTERCULTURAL PARTICIPATIVO DEL CANTÓN SUSCAL

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

Año V- Suscal, Cañar, Ecuador, miércoles, 2 de Agosto de 2023 – Nº.- 048

ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE NORMA EL PROCEDIMIENTO DE REGULACIÓN ADMINISTRATIVA DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE SUPERFICIE Y DIMENSIONES, ORIGINADOS POR ERROR DE MEDICIÓN CALCULO, E INEXISTENCIA DE CABIDA O SUPERFICIES EN UNIDADES DIFERENTES A LAS DEL SI, 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 Calculo, e Inexistencia de Cabida o superficies en unidades diferentes a las del si, 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 pública, 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 él 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 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 O SUPERFICIES EN UNIDADES DIFERENTES A LAS DEL SI, DE PREDIOS UBICADOS DENTRO DE LA CIRCUNSCRIPCIÓN TERRITORIAL DEL CANTÓN SUSCAL.

TITULO I GENERALIDADES.

CAPITULO I Ámbito y objeto.

Art. 1.- Ámbito.- La presente Ordenanza tiene aplicación dentro de la jurisdicción territorial del cantón Suscal, norma los procedimientos para la regularización de excedentes o diferencias de superficies y/o dimensiones de predios públicos y privados con linderos consolidados

que ostenten título de dominio inscrito, en los que no coincida la determinación de la superficie o dimensiones, o no cuente con la misma, realizada en su título de dominio con la realidad material del mismo, debido a errores de medición o calculo.

Art. 2.- Objeto.- Son objetivos de la presente ordenanza:

- a) Garantizar el ejercicio y goce pleno del derecho de dominio, en el excedente o diferencia generados por un error de medición o calculo, que no se encuentra establecido en el título escriturario;
- b) Sanea los títulos escriturarios de dominio de bienes inmuebles que tienen falencias o inconsistencias en la determinación de la superficie y/o dimensiones del predio, generados por un error material de la ocupación del territorio;
- c) Mantener actualizado el sistema catastral predial del GADIPCS, de acuerdo a la realidad material de la ocupación del territorio; y,
- d) Contribuir con el ordenamiento territorial del cantón.

TÍTULO II

CAPITULO I

NORMAS GENERALES.

Art. 3.- Ámbito de aplicación y excepciones.- La presente Ordenanza tiene aplicación dentro de la jurisdicción territorial del cantón Suscal. 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 derechos y acciones de una propiedad;
- d) Cuando el título de dominio haya sido otorgado por el IERAC, INDA, Subsecretaria 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 este en disputa o litigio;
- g) 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; y,
- h) Cuando sea producto de la apertura de vías públicas

aprobadas y ejecutadas por la institución.

Art. 4.- Subsanación de errores.- Si la documentación presentada en la solicitud, no cumple con los requerimientos, tiene falencias o inconsistencias, en cualquier etapa del proceso administrativo se notificará a la persona interesada para que, en el término de diez días, subsane lo requerido, de conformidad con lo establecido en el Código Orgánico Administrativo.

De no cumplir lo solicitado en el término señalado, se entenderá como desistimiento, mismo que será declarado mediante resolución, y se procederá con el archivo.

Art. 5.- Principios.- Los principios que rigen y con los que se aplicará la presente ordenanza son: de eficacia, de eficiencia, de calidad, de jerarquía, de desconcentración, de descentralización, de coordinación, de participación, de planificación, de transparencia, de evaluación, de Juridicidad, de responsabilidad, de proporcionalidad, de interdicción de la arbitrariedad, de autonomía municipal, de legalidad, de generalidad, de igualdad, de justicia social y territorial, de solidaridad, dispositivo, de simplicidad, de celeridad; y, de buena fe.

Art.- 6.- Iniciativa de regularización.- Podrán solicitar la regularización de área de un predio por inexistencia de superficie y medidas determinadas y concretas 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 conyugue 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. 7.- Definiciones.-

1. **Error técnico de medición o cálculo.-** Es la incongruencia, o variación que existe entre las medidas y superficie reales y verdaderas que tiene un predio, y las descritas o determinadas en su título de dominio debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad;
2. **Excedente de área.-** Es el exceso o sobrante del predio, que no se encuentra legalmente justificado a través

del título escriturario de dominio del bien inmueble legalmente inscrito en el Registro de la Propiedad, que ha sido verificado al haberse realizado una medición actual;

3. **Diferencia de área.-** 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;
4. **Linderos consolidados.-** Son aquellos que se encuentran plenamente determinados, visibles, que pueden ser fácilmente identificados, y que guardan armonía con la configuración predial de los predios colindantes. Se considera 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;
5. **Predios con título inscrito.-** Son los bienes inmuebles que pertenecen a las personas naturales o jurídicas de derecho público o privado, quienes ostentan un título de dominio legalmente inscrito en el Registro de la Propiedad;
6. **Regularización.-** Es el proceso administrativo mediante el cual, el GADIPCS, regula el excedente o

diferencia de superficie y/o dimensiones existentes entre lo establecido en el título de dominio, y la realidad material o física del bien inmueble, producido por una equivocación de medición o cálculo;

7. **Cabida o superficie.-** Es la extensión, tamaño o porción que tiene un cuerpo de terreno;
8. **Área total.-** Es la superficie total del cuerpo de terreno bajo linderos cierto y consolidados, considerando como cuerpo cierto lo constante en el respectivo título;
9. **Cuerpo cierto.-** Se considerará como cuerpo cierto, el área total de terreno de un predio que haya sido objeto de traspaso de dominio en tales condiciones, que éste se halle dentro de los linderos y/o dimensiones que de él se refiere en el respectivo título traslativo de dominio que haya sido debidamente escriturado y registrado. Si la diferencia de área no consta dentro del cuerpo cierto, conforme al precepto legal de los artículos 1771 y 1773 del Código Civil, no existe excedente; y,
10. **Medición Municipal.-** Se entenderá por medición municipal para efectos de la presente Ordenanza, aquella que se haga con la intervención de los funcionarios y/o empleados del Gobierno Autónomo

Descentralizado Intercultural Participativo del cantón Suscal, respecto de un predio urbano o rural, a partir de los datos del catastro municipal y/o de la planimetría georreferenciada correspondiente, realizada a la solicitud del petionario/a, interesado/a o por constatación de cualquier trámite dentro del GADIPCS o de oficio.

Art. 8.- Responsabilidad.- Los solicitantes y profesionales calificados son los responsables de la información que proporcionen para el trámite de regularización administrativa de excedentes o diferencias de superficie y dimensiones de predios, siendo de su exclusiva obligación el no afectar derechos de terceros, bajo prevenciones de Ley, por falsedad en la declaración juramentada. Igualmente, los funcionarios públicos que incumplan cualquiera de las responsabilidades previstas en la presente Ordenanza.

De comprobarse la existencia de falsedad en la información proporcionada para el trámite de regularización, dicha conducta constituirá causal suficiente para negar y proceder al archivo del trámite de regularización, sin perjuicio de oficiar a las autoridades competentes para que se proceda conforme a derecho.

CAPITULO II ERROR TÉCNICO DE MEDICIÓN.

Art. 9.- Error técnico de medición aceptable o tolerable.- De existir errores de medición o cálculo en

cuanto a la determinación del área de un predio ubicado en suelo urbano o rural del cantón Suscal, con relación a su título de dominio, el margen de error aceptable o tolerancia, para la actualización de datos catastrales en la Unidad de Avalúos y Catastros del GADIPCS, será el 5% para el área Urbana y el 10% para el área Rural, en función del área del terreno que consta en el título de dominio y luego de la medición realizada técnicamente y redactada en el respectivo informe. Estos porcentajes serán susceptibles de modificación, única y exclusivamente cuando se cumplan todas las siguientes condiciones:

- 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. 10.- Formas de detección de presuntos excedentes y diferencia 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, una vez que se

hubiere comparado el título de dominio con el área constante en la última medición; y,

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

Art. 11.- Determinación de linderos consolidados.-

Para la determinación de los linderos consolidados 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.

CAPITULO III

**DEL PROCEDIMIENTO TÉCNICO/
LEGAL ADMINISTRATIVO.
SUPERFICIES QUE NO SUPERAN EL
ERROR TÉCNICO ACEPTABLE DE
MEDICIÓN (ETAM)**

APROBACIÓN DIRECTA.

Art. 12.- Aprobación directa.- Cuando la variación del área de terreno se encuentra dentro del ETAM establecido en esta Ordenanza, se iniciará un procedimiento de regularización por medio de resolución administrativa emitida por la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial del GADIPCS, y se acogerá a un procedimiento simplificado, que tendrá un término de 15 días.

Art. 13.- Requisitos.- Para los predios que no superen el ETAM el

usuario presentará el pedido de regularización del predio sea por excedentes o diferencias ante al Secretaria General, Gestión Documental y Archivo del GADIPCS, la petición deberá acompañarse de los siguientes requisitos:

1. Solicitud en formulario normalizado para la aprobación de error técnico aceptable de medición (FORMULARIO DE DETERMINACIÓN DE ERROR TÉCNICO DE MEDICIÓN O DE CABIDA DE PREDIOS URBANOS Y RURALES. (TRAMITE N° F20-ETMA-GADIPCS);
2. Comprobante de pago de la tasa por servicio administrativo;
3. Presentar originales de la cedula 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 administrador voluntariamente podrá presentar copias de los documentos anteriormente citados;
4. Poder notarial o consular del peticionario en caso de actuar a nombre de un tercero;
5. Copia legible de la escritura de propiedad debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad;
6. Copia del pago del impuesto predial del año en curso;

7. Certificado de no adeudar al municipio;
8. Certificado de ventas y gravámenes actualizado con historial de dominio, emitido por el Registro de la Propiedad del cantón Suscal, del bien inmueble objeto de regularización;
9. Las personas jurídicas deberán adjuntar, además: copia del RUC, copia de cedula de ciudadanía y certificado de votación actualizado del representante legal y copia certificada de su nombramiento debidamente registrado en la institución que corresponda;
10. Si el predio está catastrado a nombre de una persona fallecida, los peticionarios deberán presentar una copia certificada de la partida de defunción;
11. Levantamiento planimétrico geo-referenciado en físico y digital en el formato preestablecido por la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, representando todos los elementos físicos existentes en el bien inmueble incluido los bloques de construcciones de ser el caso, realizada y suscrita por un profesional en la rama, tales como Ingeniero Civil, Arquitecto o Topógrafo; en la que conste el cuadro de áreas, cuadro de ubicación, cuadro de coordenadas UTM, linderos de la escritura, linderos actuales, bloques de

construcciones existentes, dimensiones, determinación de secciones y márgenes de quebradas, formato digital en PDF y AutoCAD versión 2018.

- a. Registro fotográfico donde se evidencie todos los linderos y construcciones de la propiedad.

Art. 14.- Procedimiento.- El flujo del procedimiento simplificado para aprobación directa, prevista en este capítulo, será el siguiente:

- a) La Secretaria General, Gestión Documental y Archivo del GADIPCS, 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 informara al peticionario los documentos faltantes. Una vez cumplida la documentación convalidara las identificaciones de los peticionarios en el sistema de la DINARDAP ficha simplificada, e incorpora las mismas al proceso;
- b) La Secretaria General, Gestión Documental y Archivo del GADIPCS, pasará el tramite a la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial del GADIPCS, quien remitirá el expediente a la Unidad de Avalúos y Catastros y a la Unidad de Desarrollo y Control Territorial para la elaboración del Informe Técnico Conjunto previa inspección que certifique que

dicho predio se encuentra dentro del error técnico aceptable de medición, verifique el cuadro de áreas, cuadro de ubicación, coordenadas UTM, linderos de la escritura, linderos actuales, bloques de construcciones existentes, dimensiones, determinación de secciones, afecciones, márgenes de quebradas, vías entre otros. Siendo obligatoria la presencia del propietario del bien inmueble o su representante legalmente acreditado, al momento de realizarse dicha inspección;

- c) En caso de que los peticionarios no asistieren a la inspección por caso fortuito o fuerza mayor debidamente justificada, se fijará por una sola vez, un nuevo día y hora para que se lleve a cabo dicha diligencia, y de no asistir a esta, se dejará constancia del hecho en el expediente y se procederá al archivo;
- d) El Informe Técnico Conjunto y el expediente se remitirán a la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial del GADIPCS, para su respectiva aprobación; y,
- e) Dicha aprobación servirá al propietario para que realice los trámites de fraccionamiento, unificación, restructuración de lotes, habilitación de suelo, transferencia de dominio y suscripción de escrituras aclaratorias de superficie entre otros.

CAPITULO IV

INEXISTENCIA DE ÁREA DESCRITA EN LOS TÍTULOS DE PROPIEDAD O SUPERFICIES EN UNIDADES DIFERENTES A LAS DEL SISTEMA INTERNACIONAL DE MEDIDAS (SI)

Art. 15.- Inexistencia de áreas y medidas o medidas que no pertenecen al SI.- 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 en el sistema internacional de medidas.

Art. 16.- Determinación de linderos consolidados.- Para la determinación de los linderos consolidados se consideran 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, cordilleras, mojones, taludes, espejos de agua o cualquier otro accidente geográfico.

Si en el momento de la 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. 17.- Autoridad administrativa competente.- De conformidad a lo que manda los literales d); y, x) del Art. 57 del COOTAD, el Concejo Municipal del cantón Suscal, por ser la máxima autoridad del cantón es la autoridad administrativa competente para conocer y resolver el proceso de

regularización de superficies y medidas inexistentes en títulos de dominio determinadas en este capítulo.

Art. 18.- Para los predios que presenten inexistencia de superficie determinada y concreta en el título de dominio del bien inmueble, se presentara petición ante la Secretaria General, Gestión Documental y Archivo del GADIPCS, quien direccionara la petición a la Secretaria de Concejo del GADIPCS, la petición deberá acompañarse los siguientes requisitos:

1. Solicitud en formulario normalizado para la determinación (FORMULARIO DE DETERMINACIÓN DE ERROR TÉCNICO DE MEDICIÓN O DE CABIDA DE PREDIOS URBANOS Y RURALES. (TRAMITE N° F22-RCAB-GADIPCS);
2. Comprobante de pago de la tasa por servicio administrativo;
3. Presentar originales de la cedula 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 administrador voluntariamente podrá presentar copias de los documentos anteriormente citados;
4. Copia de la escritura de propiedad debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad;
5. Copia del pago del impuesto predial del año en curso;
6. Certificado de no adeudar al municipio;
7. Certificado de ventas y gravámenes actualizado con historial de dominio, emitido por el Registro de la Propiedad del cantón Suscal, del bien inmueble objeto de regularización;
8. Las personas jurídicas deberán adjuntar, además: copia del RUC, copia de cedula de ciudadanía y certificado de votación actualizado del representante legal y copia certificada de su nombramiento debidamente registrado en la institución que corresponda;
9. Si el predio está catastrado a nombre de una persona fallecida, los peticionarios deberán presentar una copia certificada de la partida de defunción;
10. Levantamiento planimétrico geo-referenciado en físico y digital en el formato preestablecido por la Dirección de Planificación, representando todos los elementos físicos existentes en el bien inmueble incluido los bloques de construcciones de ser el caso, realizada y suscrita por u profesional en la rama, tales como ingeniero civil, arquitecto o topógrafo; en la que conste el cuadro de áreas, cuadro de ubicación, cuadro de coordenadas UTM, linderos

de la escritura, linderos actuales, bloques de construcciones existentes, dimensiones, determinación de secciones y márgenes de quebradas, formato digital en PDF y AutoCAD versión 2018;

11. Declaración juramentada de no afectación a terceros ni a colindantes, ante el Notario, en la que conste:

a. Declaración expresa en la que se indique: que no existe controversia alguna en cuanto a los linderos del predio objeto de regularización, y que asume la responsabilidad civil y penal por toda la información que declara y presenta, y que en caso de regularizarse la inexistencia de cabida, aquello no exime de todas las afectaciones actuales o futuras que puede tener el predio resultante de la planificación y el ordenamiento territorial del GADIPCS y de las imitaciones de su uso; y, que liberan de responsabilidad al GADIPCS, por el acto de regularización;

b. En la declaración juramentada, se insertará como documentos habilitantes, el título escriturario de dominio y el levantamiento

topográfico debidamente georreferenciado del predio objeto del trámite; y,

c. Si el bien fue adquirido en sociedad conyugal serán los dos conyugues 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.

12. Copia del poder general o especial, de ser el caso; y,

Art. 19.- Procedimiento técnico legal administrativo en el caso de inexistencia de áreas o superficies que no estén en unidades del SI.- El flujo del procedimiento para la regularización en el caso de inexistencia de áreas previsto en esta Ordenanza, será el siguiente:

1) La Secretaría General, Gestión Documental y Archivo del GADIPCS, receptara 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 informara al peticionario los documentos faltantes. Una vez cumplida la documentación convalidara las identificaciones de los peticionarios en el sistema de la

- DINARDAP ficha simplificada, e incorpora las mismas al proceso;
- 2) En caso de negativa por parte de los colindantes para firmar el formulario de aceptación y conocimiento de colindantes; el funcionario responsable del trámite solicitara a la Unidad de Control y Sanción Municipal del GADIPCS notifique a los colindantes del predio a ser adjudicado; se acompañará copias de todo el expediente. El funcionario encargado dejará constancia de tal acto dentro del expediente. Las notificaciones se las efectuara conforme manda los Artículos 164, 165, 166 y 167 del Código Orgánico Administrativo; dependiendo de las circunstancias;
 - 3) La Secretaria General, Gestión Documental y Archivo del GADIPCS, pasará el tramite a la Secretaria del Concejo, quien solicitara a la Procuraduría Sindica o un abogado designado por la máxima autoridad, la verificación del cumplimiento de los requisitos y de la pertinencia legal de la petición, quien emitirá el Informe legal correspondiente, luego remitirá conjuntamente con el expediente a la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial. La revisión jurídica consistirá en: Cotejar el título de dominio con la información plasmada en el Certificado de Ventas y Gravámenes emitido por el Registro de la Propiedad del cantón Suscal; Corroborar que el peticionario de la acción administrativa, sea el titular de dominio; o en su defecto, si actúa por medio de un mandatario verificar que le otorgue las facultades para actuar en su representación; Revisar que la declaración juramentada se ajuste a los lineamientos establecidos en la presente ordenanza, y que guarde armonía con la situación actual del predio;
 - 4) La Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial del GADIPCS, remitirá el expediente a la Unidad de Avalúos y Catastros y a la Unidad de Desarrollo y Control Territorial, para la elaboración del Informe Técnico Conjunto previa inspección que certifique la existencia de linderos consolidados, verifique el cuadro de áreas, cuadro de ubicación, coordenadas UTM, linderos de la escritura, linderos actuales, bloques de construcciones existentes, dimensiones, determinación de secciones, afecciones, márgenes de quebradas, vías entre otros en correspondencia con el levantamiento planimétrico presentado. Siendo obligatoria la presencia del propietario del bien inmueble o su representante legalmente acreditado, al momento de realizarse dicha inspección;
 - 5) En caso de que los peticionarios no asistieren a la inspección por caso fortuito o fuerza mayor debidamente justificada, se fijará por una sola vez, un nuevo día y hora para que se lleve a cabo dicha diligencia, y de no asistir a esta, se dejará constancia del hecho en el expediente y se procederá al archivo.

- 6) El Informe Técnico Conjunto y el expediente se remitirán a la Dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial para que corra traslado a la Secretaría de Concejo para solicitar al Concejo Municipal del cantón Suscal, la respectiva aprobación y resolución;
- 7) Una vez suscrita la resolución de Concejo Municipal, se distribuirá la siguiente forma: Una resolución original para el archivo de la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, otra original será entregada al administrado a fin que proceda a la protocolización e inscripción en el Registro de la Propiedad; y,
- 8) El Registrador de la Propiedad remitirá las resoluciones administrativas de regularización de inexistencia de cabida debidamente inscrita hacia la Unidad de Avalúos y Catastros a efectos de la actualización catastral.

CAPITULO V

EL PROCEDIMIENTO TÉCNICO/LEGAL ADMINISTRATIVO SUPERFICIES QUE SUPERAN EL ETAM.

EXCEDENTE O DIFERENCIA.

Art. 20.- Consideraciones técnicas y legales.- Se entenderá por excedente al sobrante y por diferencia al faltante en la superficie y/o dimensiones que forman parte de terrenos consolidados, de acuerdo a la medición actualizada realizada por el GADIPCS, para el inicio del trámite, con respecto a la superficie original que conste en el título de propiedad, bien sea por errores de cálculo o de

medidas, que superen el margen establecido en el artículo 9 de la presente Ordenanza.

En adelante, en la aplicación del presente capítulo se entenderá por Excedente, la superficie en más; y, por Diferencia, la superficie en menos.

Art. 21.- Requisitos.- Para los predios que superen el ETAM, el usuario presentara el pedido de regularización del predio sea por excedente o diferencia ante la Secretaría General, Gestión Documental y Archivo del GADIPCS, a la petición deberá acompañarse de los siguientes requisitos:

1. Solicitud en formulario normalizado (FORMULARIO DE DETERMINACIÓN DE ERROR TÉCNICO DE MEDICIÓN O DE CABIDA DE PREDIOS URBANOS Y RURALES. (TRAMITE N° F23-EX-DIF-GADIPCS);
2. Presentar el original de la cedula 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 administrador voluntariamente podrá presentar copias de los documentos anteriormente citados;
3. Copia de la escritura de propiedad debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad;
4. Copia del pago del impuesto predial del año en curso;

5. Certificado de no adeudar al municipio;
6. Certificado de ventas y gravámenes actualizado con historial de dominio, emitido por el Registro de la Propiedad del cantón Suscal, del bien inmueble objeto de regularización;
7. Las personas jurídicas deberán adjuntar, además: copia del RUC, copia de cedula de ciudadanía y certificado de votación actualizado del representante legal y copia certificada de su nombramiento debidamente registrado en la institución que corresponda;
8. Si el predio está catastrado a nombre de una persona fallecida, los peticionarios deberán presentar una copia certificada de la partida de defunción;
9. Levantamiento planimétrico geo-referenciado en físico y digital en el formato preestablecido por la Dirección de Planificación, representando todos los elementos físicos existentes en el bien inmueble incluido los bloques de construcciones de ser el caso, realizada y suscrita por un profesional en la rama, tales como ingeniero civil, arquitecto o topógrafo; en la que conste el cuadro de áreas, cuadro de ubicación, cuadro de coordenadas UTM, linderos de la escritura, linderos actuales, bloques de construcciones existentes, dimensiones, determinación de secciones y márgenes de quebradas, formato digital en PDF y AutoCAD versión 2018;
10. Declaración juramentada de no afectación a terceros ni a colindantes, ante el notario, únicamente en caso de excedentes, en la que conste:
 - a. Declaración expresa en la que se indique: que no existe controversia alguna en cuanto a los linderos del predio objeto de regularización, y que asume la responsabilidad civil y penal por toda la información que declara y presenta, y que en caso de regularizarse el excedente o diferencia de superficie y/o medición del predio, aquello no exime de todas las afectaciones actuales o futuras que puede tener el predio resultante de la planificación y el ordenamiento territorial del GADIPCS y de las imitaciones de su uso; y, que liberan de responsabilidad al GADIPCS, por el acto de regularización;
 - b. En la declaración juramentada, se insertará como documentos habilitantes, el título escriturario de dominio y el levantamiento

topográfico
debidamente
georreferenciado del
predio objeto del
trámite; y,

- c. Si el bien fue adquirido en sociedad conyugal serán los dos conyuges 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.

11. Copia del poder general o especial, de ser el caso; y,

Art. 22.- 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:

- 1) La Secretaria General, Gestión Documental y Archivo del GADIPCS, receptoría y revisara 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 informara al peticionario los documentos faltantes. Una vez cumplida la documentación convalidara las identificaciones de los peticionarios en el sistema de la DINARDAP ficha simplificada, e
- incorpora las mismas al proceso;
- 2) La Secretaria General, Gestión Documental y Archivo del GADIPCS, correrá traslado del presente tramite a la Procuraduría Sindica o un abogado designado por la máxima autoridad para la verificación de cumplimiento de los requisitos y de la pertinencia legal de la petición, quien emitirá el Informe legal correspondiente, luego remitirá conjuntamente con el expediente a la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial. La revisión jurídica consistirá en: Cotejar el título de dominio con la información plasmada en el Certificado de Ventas y Gravámenes emitido por el Registro de la Propiedad del cantón Suscal; Corroborar que el peticionario de la acción administrativa, sea el titular de dominio; o en su defecto, si actúa por medio de un mandatario verificar que le otorgue las facultades para actuar en su representación; Revisar que la declaración juramentada se ajuste a los lineamientos establecidos en la presente ordenanza, y que guarde armonía con la situación actual del predio;
- 3) La Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial del GADIPCS, remitirá el expediente a la Unidad de Avalúos y Catastros y a la Unidad de Desarrollo y Control Territorial para la elaboración del Informe Técnico Conjunto previa inspección que certifique que dicho predio se supera el error técnico aceptable de medición, verifique linderos consolidados,

- verifique el cuadro de áreas, cuadro de ubicación, coordenadas UTM, linderos de la escritura, linderos actuales, bloques de construcciones existentes, dimensiones, determinación de secciones, afecciones, márgenes de quebradas, vías entre otros. Siendo obligatoria la presencia del propietario del bien inmueble o su representante legalmente acreditado, al momento de realizarse dicha inspección;
- 4) En caso de que los peticionarios no asistieren a la inspección por caso fortuito o fuerza mayor debidamente justificada, se fijará por una sola vez, un nuevo día y hora para que se lleve a cabo dicha diligencia, y de no asistir a esta, se dejará constancia del hecho en el expediente y se procederá al archivo;
 - 5) El Informe Técnico Conjunto y el expediente se remitirán a la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial del GADIPCS; para que corra traslado a la Alcaldía para que emita su correspondiente resolución administrativa debidamente motivada;
 - 6) Una vez suscrita la resolución del Ejecutivo del GADIPCS, se distribuirá la siguiente forma: Una resolución original para el archivo de la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, esta Dirección remitirá una resolución original a la Unidad de Rentas para el respectivo cálculo y cobro de la adjudicación, otra original será entregada al administrado a fin que proceda a la protocolización e inscripción en el Registro de la Propiedad;
 - 7) La resolución administrativa del Ejecutivo del GADIPCS, se podrá en conocimiento, del Concejo Municipal en la sesión de concejo más próxima al acto administrativo;
 - 8) El Registrador de la Propiedad remitirá las resoluciones administrativas de regularización de excedentes y diferencias debidamente inscritas hacia la Unidad de Avalúos y Catastros a efectos de la actualización catastral.
 - 9) Si la documentación presentada en la solicitud, no cumple con los requerimientos, tiene falencias o inconsistencias, en cualquier etapa del proceso administrativo se notificará a la persona interesada para que, en el término de diez días, subsane lo requerido, de conformidad con lo establecido en el COA; y,
 - 10) De no cumplir lo solicitado en el término señalado, se entenderá como desistimiento, mismo que será declarado mediante resolución, y se procederá con el archivo

CAPITULO VII

Art. 23. De la inscripción.- La resolución de la Autoridad Administrativa competente, el plano del Levantamiento planimétrico aprobado, sellado y firmado por el Director de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial del GADIPCS 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 cabidas debidamente inscritas hacia la Unidad de Avalúos y Catastros a efectos de la actualización catastral.

Art. 24. Prohibición de inscripción.- En ningún caso el Registrador de la Propiedad del cantón Suscal, inscribirá escrituras públicas que modifiquen el área del último título de dominio, sin que se demuestre por parte del administrado que el proceso de regularización por excedente, diferencia o inexistencia de cabida haya terminado.

Art. 25.- Condiciones resolutorias de excedente, diferencia o inexistencia de área en predios.- La resolución de adjudicación de excedentes o diferencias, y la resolución de regularización de inexistencia de cabida, estarán sujetas al cumplimiento de las obligaciones establecidas en la Ley; y, a las siguientes condiciones resolutorias:

- a) Que la adjudicación y regularización podrán revocarse en caso de dolo;
- b) Que la adjudicación vendrá a constituir parte de la superficie total del inmueble, formará un solo cuerpo;
- c) El adjudicatario se someterá a las Ordenanzas Municipales pertinentes respecto a los costos de regularización, sin que esto signifique indemnización u obligación alguna a cargo del GADIPCS;
- d) Que la adjudicación y regularización no da derecho a

saneamiento por evicción y se refiere a la cabida establecida como excedente, diferencia o inexistencia de área; si la superficie fuere mayor a la expresada en la resolución de adjudicación o resolución de regularización, el exceso continuará siendo considerado como terreno mal medido y sujeto a la regularización y legalización de esta ordenanza. Pero si la superficie fuere inferior a la expresada en los informes previos a la resolución de adjudicación o resolución de regularización, ello no da derecho a formular reclamación;

- e) Que la adjudicación de excedentes de predios urbanos y rurales, se considere el área de afección del inmueble, área que no deberá ser considerada parte de la adjudicación;
- f) Que la resolución administrativa debe ser inscrita en el registro de la propiedad del cantón Suscal; y,
- g) La falta o incumplimiento de una o varias de estas condiciones dará lugar a la revocatoria de la adjudicación tornándola inválida.

CAPITULO VIII

VALORES A PAGAR, RESOLUCIÓN Y ADJUDICACIÓN, CADUCIDAD Y FORMAS DE PAGO.

Art. 26.- Valor de la Tasa por el Trámite simplificado.- 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:

a) Formula= RBU*Vpt%

Dónde:

RBU = Remuneración Básica Unificada.

Vpt = X % de la RBU. (Obtenida del cálculo, del tiempo efectivo que emplean los técnicos para la sustanciación del trámite).

REGULARIZACIÓN DE (ETAM)			
DESCRIPCIÓN	RBU	CET = COSTO ESTÁNDAR INTERVENCIÓN TÉCNICOS	VPT=% RBU
COSTO PROCESO DE REGULARIZACIÓN DE (ETAM)	USD. \$ 450	USD. \$ 13,50	3,000 %

Art. 27.- Valor de la Tasa por el Trámite de inexistencia de área.- La tasa por la prestación de servicios técnicos y administrativos en los procedimientos de regularización de inexistencia de área establecidos en esta ordenanza, que el usuario debe cancelar al Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural Participativo del cantón Suscal, son los siguientes:

b) Formula= RBU*Vpt%

Dónde:

RBU = Remuneración Básica Unificada.

Vpt = X % de la RBU. (Obtenida del cálculo, del tiempo efectivo que

emplean los técnicos para la sustanciación del trámite).

REGULARIZACIÓN DE (ETAM)			
DESCRIPCIÓN	RBU	CET = COSTO ESTÁNDAR INTERVENCIÓN TÉCNICOS	VPT=% RBU
COSTO PROCESO DE REGULARIZACIÓN DE (ETAM)	USD. \$ 450	USD. \$ 13,50	3,000 %

Art. 28.- Valor de la Tasa por el Trámite de regularización de excedente o diferencia.- La tasa por la prestación de servicios técnicos y administrativos en los procedimientos de regularización de excedentes o diferencias establecidos en esta ordenanza, que el usuario debe cancelar al Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural Participativo del cantón Suscal, son los siguientes:

REGULARIZACIÓN DE TERRENO EXCEDENTE O DIFERENCIA			
DESCRIPCIÓN	RBU	CET = COSTO ESTÁNDAR INTERVENCIÓN TÉCNICOS	VPT=% RBU
REGULARIZACIÓN DE TERRENO EXCEDENTE O DIFERENCIA	USD. \$ 450	USD. \$ 86,94	19,3294118

a) Formula= RBU*Vpt%

Dónde:

RBU = Remuneración Básica Unificada.

Vpt = X % de la RBU. (Obtenida del cálculo, del tiempo efectivo que emplean los técnicos para la sustanciación del trámite).

Art. 29.- Valor por Adjudicación de excedentes.- En base a los principios de solidaridad y subsidiaridad y sustentabilidad de desarrollo, y de los fines de los gobiernos autónomos descentralizados municipales contemplados en el COOTAD, y por ser política de desarrollo social y económico de la población del cantón, para que todos y todas los ciudadanos tengan la oportunidad de legalizar los lotes de terreno que han mantenido en posesión, principalmente los ciudadanos de escasos recursos económicos, cancelarán por el terreno adjudicado en caso de excedente de acuerdo a la siguiente tabla:

RANGOS POR METRO CUADRADO DEL ÁREA ADJUDICADA	PORCENTAJE A COBRAR DE ACUERDO AL AVALÚO POR METRO DE TERRENO
<200	USD \$ 200 (pago mínimo)
201-500	7% del Avalúo Catastral Actualizado a la fecha
501-1000	9% del Avalúo Catastral Actualizado a la fecha
1001 - 2000	10% del Avalúo Catastral Actualizado a la fecha
Más de 2000	15% del Avalúo Catastral Actualizado a la fecha

Art. 30.- Forma de pago.- Los beneficiarios pagaran el valor de la tasa administrativa correspondiente al

tramite en cuestión, indicado en los artículos anteriores de la presente Ordenanza en las ventanillas del GADIPCS, previo al ingreso del trámite.

Los valores recaudados, serán utilizados en el cumplimiento de las competencias atribuidas a la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial del GADIPCS.

Art. 31.- Forma de pago de la adjudicación de excedente.- Los beneficiarios pagaran el valor de la adjudicación del excedente, conforme lo establece el Art. 29 de la presente ordenanza, para el efecto la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, remitirá una resolución original a la Unidad de Rentas para el respectivo cálculo y cobro de la adjudicación.

Art. 32.- De la inscripción.- Cancelados los títulos de crédito correspondientes, estos se protocolizaran junto con la resolución de la autoridad administrativa competente, para su inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón Suscal.

Una vez inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón, constituirá justo título para la notificación de la historia de dominio del predio.

DISPOSICIONES GENERALES.

PRIMERA.- En todo aquello que no se encuentre contemplado en esta ordenanza se regirá a lo establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Código Orgánico Administrativo, Código Civil, Ley Notarial, Ley del Sistema Nacional de Datos Públicos y más leyes conexas

que sean aplicables y que no se contrapongan.

SEGUNDA.- 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 GADIPCS regularizará únicamente el sobrante, para lo cual los administrados deberán presentar el plano correspondiente.

TERCERA.- 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.

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

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

SEXTA.- DEROGATORIA.- Deróguese toda ordenanza o norma jurídica municipal que se contraponga a la presente ordenanza, quedando vigentes aquellos derechos que se hubieren convalidado con anterioridad y por disposiciones y resoluciones anteriores

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- La Sección de Tecnologías de la Información y la Comunicación, con el apoyo de la Dirección de Gestión Financiera, en el plazo de sesenta días, de aprobada esta ordenanza parametrizará el cálculo, emisión y recaudación de los valores

por las tasas fijadas en la presente Ordenanza y su correspondiente registro contable.

SEGUNDA.- Durante el tiempo en el que dure la parametrización del cálculo, emisión y recaudación de los valores por las tasas fijadas en la presente Ordenanza; el cobro se efectuará de forma directa mediante el módulo de cartera, para el efecto el funcionario encargado del trámite realizara el cálculo correspondiente, mismo que será aprobado por Sección de Rentas del GADIPCS.

TERCERA.- Los valores por conceptos de tasas y servicios administrativos municipales constantes en la presente Ordenanza, podrán ser revisados previos los informes técnico financiero y jurídico; y, la aprobación del Concejo Municipal, cuando la necesidad así lo requiera.

CUARTA.- Una vez que se publique la presente Ordenanza en el Registro Oficial, la Dirección de Gestión de Comunicación, programara y ejecutara campañas de difusión del contenido de esta normativa, para conocimiento de la población Suscaleña.

QUINTA.- Por única vez las personas naturales o jurídicas, que hayan ingresado sus requerimientos, antes de la publicación de esta ordenanza, los valores que tengan que pagar por servicios técnicos y administrativos del Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural Participativo del cantón Suscal, serán cancelados al término del trámite en la Tesorería del GADIPCS.

DISPOSICION FINAL.

VIGENCIA. - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación, sin perjuicios que se la publicará en la Página Web y en la Gaceta Municipal, conforme se ordena en el Art. 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 y Participativo del Cantón Suscal, a los 01 días del mes de Agosto del año 2023.


Ing. Luis Antonio Pomaquiza Castro
ALCALDE DEL CANTON SUSCAL


Abg. Jony Urgiles Heredia
SECRETARIO DEL CONCEJO

CERTIFICADO DE DISCUSIONES.- El suscrito secretario del Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural y Participativo del Cantón Suscal, CERTIFICA: que la Ordenanza Sustitutiva que norma el procedimiento de regulación administrativa de excedentes o diferencias de superficie y dimensiones, originados por error de medición calculo, e inexistencia de cabida o superficies en unidades diferentes a las del si, de predios ubicados dentro de la circunscripción territorial del Cantón Suscal, fue discutida y aprobada por el Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural Participativo del Cantón Suscal, en sesión ordinaria de fecha 27 de junio de 2023 y 01 de Agosto del 2023, en primera y segunda instancia respectivamente; fecha esta última en la que se aprobó definitivamente su texto.

Suscal, martes 01 de Agosto de 2023.


Abg. Jony Urgiles Heredia
SECRETARIO DEL CONCEJO

Suscal, al primero día del mes de Agosto del año dos mil veinte y tres; a las 16h55 pm 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 a la ordenanza, ante el señor Alcalde, para su sanción y promulgación.


Abg. Jony Urgiles Heredia
SECRETARIO DEL CONCEJO

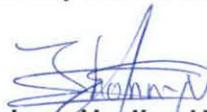
ALCALDIA DEL GADIPCS.- VISTOS: Suscal, a los dos días del mes de Agosto del año dos mil veinte y tres a las 10h00 am VISTOS: De conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 322 inciso cuarto del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto esta Ordenanza Sustitutiva se ha emitido de acuerdo a la Constitución y Leyes de la Republica **SANCIONO** la presente 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 **ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE NORMA EL PROCEDIMIENTO DE REGULACIÓN ADMINISTRATIVA DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE**

SUPERFICIE Y DIMENSIONES,
ORIGINADOS POR ERROR DE
MEDICIÓN CALCULO, E
INEXISTENCIA DE CABIDA O
SUPERFICIES EN UNIDADES
DIFERENTES A LAS DEL SI, DE
PREDIOS UBICADOS DENTRO DE
LA CIRCUNSCRIPCIÓN
TERRITORIAL DEL CANTÓN
SUSCAL, fue sancionado por el señor

Alcalde del Cantón Suscal a los dos
días del mes de Agosto, del año dos
mil veinte y tres: a las 10h00 am.



Abg. Jony Urgiles Heredia
SECRETARIO DEL CONCEJO