



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN BAÑOS DE AGUA SANTA

Considerando:

Que, el artículo 31 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone que: *"Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía"*;

Que, el artículo 66 numeral 26 de la Constitución de la República del Ecuador, reconoce el derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas;

Que, el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador, en su parte pertinente, manda que: *"...Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley..."*

Que, el primer inciso del artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone 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;

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

Que, el artículo 321 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que el Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas públicas, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta y que deberá cumplir su función social y ambiental;

Que, los literales 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 de suelo y urbanístico, para lo cual determinarán las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal;

Que, el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece las competencias exclusivas del gobierno autónomo



descentralizado municipal, y en el literal b) señala: “*b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;*”

Que, el artículo 481.1 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización expresa literalmente: “*...Excedentes o diferencias de terreno de propiedad privada.- Por excedentes de un terreno de propiedad privada se entiende a aquellas superficies que forman parte de terrenos con linderos consolidados, que superan el área original que conste en el respectivo título de dominio al efectuar una medición municipal por cualquier causa, o resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, por errores de cálculo o de medidas. En ambos casos su titularidad no debe estar en disputa. Los excedentes que no superen el error técnico de medición, se rectificarán y regularizarán a favor del propietario del lote que ha sido mal medido, dejando a salvo el derecho de terceros perjudicados. El Gobierno Autónomo Descentralizado distrital o municipal establecerá mediante ordenanza el error técnico aceptable de medición y el procedimiento de regularización.*

Si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. Situación que se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, la misma que se protocolizará e inscribirá en el respectivo registro de la propiedad.

Para la aplicación de la presente normativa, se entiende por diferencias el faltante entre la superficie constante en el título de propiedad y la última medición realizada. El Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano de oficio o a petición de parte realizará la rectificación y regularización correspondiente, dejando a salvo las acciones legales que pueden tener los particulares.

El Registrador de la Propiedad, para los casos establecidos en el anterior y presente artículo, procederá a inscribir los actos administrativos de rectificación y regularización de excedentes y diferencias, documentos que constituyen justo título, dejando a salvo los derechos que pueden tener terceros perjudicados...”

Que, la Ordenanza que Establece el Régimen Administrativo de Regularización de Excedentes o Diferencias de Superficies de Terreno Urbano y Rural en el cantón Baños de Agua Santa, provenientes de errores de cálculo o medidas, fue aprobada por el GADBAS el 24 de noviembre del 2016 y publicada en el Registro Oficial No. 919 del 10 de febrero del 2017, su primera reforma fue aprobada el 14 de septiembre del 2017 y publicada en el Registro Oficial No. 96 del 10 de octubre del 2017.

En uso de la facultad legislativa prevista en el artículo 240 de la Constitución de la República, el artículo 7 y artículo 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en concordancia con el artículo 322 del mismo cuerpo legal.

Expide:



LA ORDENANZA QUE DETERMINA EL PROCESO DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE SUPERFICIES DE TERRENOS DE PROPIEDAD PRIVADA UBICADOS EN EL SECTOR URBANO Y RURAL DEL CANTÓN BAÑOS DE AGUA SANTA

Artículo 1.- Ámbito de Aplicación.- La presente ordenanza es de aplicación obligatoria en toda la jurisdicción territorial del cantón Baños de Agua Santa.

Artículo 2.- Objeto y Finalidad.- En este instrumento legal se determina el proceso de regularización por excedentes o diferencias de medidas en terrenos de propiedad privada ubicados en el área urbana y rural del cantón Baños de Agua Santa, con el fin de ordenar el territorio y otorgar seguridad jurídica a los propietarios de bienes inmuebles.

Artículo 3.- Excedentes o diferencias de terrenos de propiedad privada.- Para efectos de la presente norma se entenderá por:

- a. **Excedentes.-** A aquellas superficies que forman parte de terrenos con linderos consolidados, que superen el área original que consta 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; por lo tanto, el excedente debe ser rectificado y regularizado en el Catastro Municipal y Registro de la Propiedad, a favor del propietario del predio.
- b. **Diferencias.-** Es el faltante entre la superficie constante en el título de propiedad (escritura) y la última medición realizada, por lo tanto, se regularizará el área que físicamente tiene el predio.

En adelante, en la aplicación de la presente Ordenanza se entenderá por “EXCEDENTE”, la superficie en más; y, por “DIFERENCIA”, la superficie en menos.

Artículo 4.- Excepciones.- No se aplicará la presente Ordenanza, en los siguientes casos:

- a. Cuando en el título de transferencia de dominio no conste la superficie o medidas en los linderos del terreno o se utilicen expresiones como: “más o menos” o “aproximadamente”. En estos casos se realizará la regularización de área y linderos, mediante una aclaratoria, en base a informe técnico emitido por la Dirección de Planificación, debidamente sustentado y motivado.
- b. Cuando el error u omisión pueda ser corregido por las partes contractuales mediante una aclaratoria o rectificación de escritura pública, según corresponda, siempre que la corrección se justifique en los antecedentes de la historia de dominio del inmueble.
- c. Cuando el título de dominio haya sido otorgado por el IERAC, INDA, Subsecretaría de Tierras y Reforma Agraria, Ministerio de Agricultura, Ministerio del Ambiente, el excedente o diferencia deberá ser solicitada su adjudicación o modificación ante las instituciones pertinentes.



- d. Cuando el bien inmueble fue adquirido por sentencia judicial debidamente ejecutoriada, protocolizada e inscrita en el Registro de la Propiedad.
- e. Cuando el bien inmueble tenga gravamen y no se cuente con la autorización del acreedor.
- f. Cuando la diferencia del área en menos sea susceptible de justificación por afectaciones viales o ensanchamiento de vías, verificadas por parte de los técnicos correspondientes de la Dirección de Planificación, ante lo cual el Director emitirá el informe.
- g. Cuando el bien inmueble sea producto de una división o subdivisión legalmente aprobada por el GADBAS, desde la vigencia del COOTAD.

Artículo 5.- Prohibición de regularización.- No se regularizará excedentes o diferencias en los siguientes casos:

- a. En predios que colinden con quebradas, con sus taludes y franjas de protección; los esteros y los ríos con sus lechos y sus zonas de remanso y protección; barrancos, acantilados y quebradas, se dejará a salvo el área que por ley corresponda a la franja de protección, espacios que conforme el artículo 417 literal d) del COOTAD son de uso público siempre y cuando no sean de propiedad privada constante en el título de propiedad.
- b. Todo predio que haya sido sujeto de un excedente o diferencia de área legalmente aprobado por el GADBAS.
- c. Cuando de la georreferenciación verificada por la Jefatura de Avalúos y Catastros y posterior a la verificación en sitio por parte de la Dirección de Planificación se determine la existencia de superposición de predios.

Artículo 6.- Error Técnico Aceptable de Medición.- El error técnico aceptable de medición para excedentes estará dado en función de la superficie del lote de terreno proveniente de la última medición realizada y comparada con la superficie que conste en el título de dominio inscrito en el Registro de la Propiedad, conforme lo siguiente:

TABLA DE ERROR TÉCNICO ACEPTABLE DE MEDICIÓN	
SUPERFICIE EN ÁREAS URBANAS	5%
SUPERFICIE EN ÁREAS RURALES	15%

Artículo 7.- Detección administrativa.- La detección de presuntos excedentes o diferencias, se verificará en todos los procedimientos administrativos iniciados en el GADBAS por parte del propietario, o por iniciativa y necesidad del Gobierno Municipal.

Detectado el excedente o diferencia, la Dependencia Municipal que lo hubiere hecho, notificará al propietario con la obligación de ejecutar el trámite de regularización correspondiente y/o ejerza su legítimo derecho y desvirtúe la determinación efectuada por la dependencia municipal, para el efecto corresponde a la Dirección de Planificación



y Administración Territorial, corroborar con informe técnico los documentos de descargo.

Artículo 8.- De los linderos consolidados.- Para la determinación de linderos consolidados sólo se considerarán los siguientes:

- a. **Elementos Físicos** permanentes existentes en el lote como: muros, cerramientos, carreteras, caminos, hitos, paredes de bloque o ladrillo y similares.
- b. **Elementos Naturales** permanentes existentes tales como: cercas vivas, quebradas, taludes, cuchillas, ríos, acantilados y cascadas.

Los elementos descritos deben ser fijos y que reflejen su perduración en el tiempo y deberán estar considerados en la planimetría presentada.

Artículo 9.- Autoridad administrativa competente.- El Alcalde o Alcaldesa del Cantón Baños de Agua Santa, es la autoridad administrativa competente para el proceso de regularización de excedentes que superen el error técnico aceptable de medición, mediante la emisión de una resolución administrativa, previo informes técnicos de las áreas competentes.

En el caso de trámites de excedente que se encuentren dentro del error técnico aceptable de medición o diferencia de área, el trámite de regularización procederá con resolución administrativa emitida por el Director (a) de Planificación y Administración Territorial.

Artículo 10.- Iniciativa de regularización.- La iniciativa para la regularización de excedentes o diferencias, deberá provenir directamente del o los propietarios de los predios.

Artículo 11.- Requisitos.- Los propietarios del predio para acceder al trámite de excedentes o diferencias, deberán presentar la siguiente documentación:

- a. Solicitud dirigida a la Dirección de Planificación y Administración Territorial, debidamente suscrita por los propietarios;
- b. Copia de la cédula de ciudadanía y certificado de votación actualizado;
- c. Copia de la escritura del predio;
- d. Certificado actualizado de bienes/ gravámenes del Registro de la Propiedad;
- e. Carta de Pago del Impuesto Predial del año en curso;
- f. Certificado de no adeudar al GADBAS;
- g. Declaración Juramentada de que se encuentra en uso, goce y disfrute de la propiedad y de no afectar a propiedad municipal ni a terceros; únicamente en el caso de excedentes.
- h. Levantamiento planimétrico georreferenciado en el sistema de coordenadas UTM, DATUM WGS84 con archivo digital en extensión DWG y 4 impresiones originales en láminas formato INEN legible, con corte transversal y/o longitudinal del terreno con la pendiente.
- i. Anexo fotográfico del predio en materia.
- j. Formularios de: línea de fábrica, bienes raíces y actualización catastral urbano o rural (según corresponda).



Artículo 12.- Del procedimiento de regularización.- Para la emisión de la correspondiente Resolución Administrativa por la autoridad competente, es necesario que los departamentos técnicos emitan los informes previos, conforme el siguiente orden:

1. La Dirección de Planificación y Administración Territorial recibida la solicitud de regularización y documentación completa, en el término de 30 días, previa inspección al sitio (predio), emitirá el informe técnico, en el cual, obligatoriamente deberá contener:
 - Datos generales del predio en base al Certificado de bienes/gravámenes del Registro de la Propiedad;
 - Normativa aplicada;
 - La superficie, linderación, cuadros de áreas actuales; y,
 - El aval técnico de pertinencia de la regularización en base a la verificación realizada en el predio.
2. La Jefatura de Avalúos y Catastros, en el término de 8 días, emitirá la georreferenciación y certificará el avalúo predial actualizado en base a la nueva área; y,
3. La Procuraduría Síndica en el término de 8 días, emitirá el aval legal de procedencia de la regularización.

Todos estos procedimientos se plasmarán en un solo informe que será codificado y numerado bajo la responsabilidad de la Dirección de Planificación y Administración Territorial.

En todos los casos de excedentes éstos no podrán sobrepasar el 100% del área constante en el título escritural.

Artículo 13.- Tasa por servicios y trámites administrativos.- Se establece como tasa por el servicio de regularización de excedentes o diferencias de área en los predios urbanos y rurales las siguientes:

- a. El 5% de la remuneración básica unificada para regularización de diferencias de área.
- b. El 50% de una remuneración básica unificada vigente por excedentes dentro del Error Técnico Aceptable de Medición.
- c. Una remuneración básica unificada vigente por excedentes fuera del Error Técnico Aceptable de Medición, que no superen el 50% del área original.
- d. Dos remuneraciones básicas unificadas vigentes por excedentes fuera del Error Técnico Aceptable de Medición, que superen el 50% del área original.

Artículo 14.- Resolución Administrativa.- Es la declaración unilateral de la voluntad, efectuada en ejercicio de la función administrativa que cumple tanto el Ejecutivo como el Director de Planificación y Administración Territorial del GADBAS según



corresponda, dicho acto produce efectos jurídicos individuales o generales, siempre que se agote con su cumplimiento y de forma directa.

La vigencia de la Resolución Administrativa para que se legalice con su inscripción en el Registro de la Propiedad, será de un año, desde su emisión, cumplido el mismo se entenderá extinguida sin necesidad de notificación, esto al amparo del Art. 103 numeral 4 del Código Orgánico Administrativo.

Artículo 15.- De la legalización del excedente o diferencia.- En cuanto la autoridad competente emita la resolución administrativa, posterior al pago de la tasa por el servicio de regularización, corresponde al peticionario protocolizar dicho acto en una Notaría Pública e inscribirlo en el Registro de la Propiedad del cantón Baños de Agua Santa.

Únicamente en los trámites de excedente dentro del error técnico aceptable de medición y de diferencia de área, se podrá obviar la protocolización y considerar esta resolución como documento habilitante, el cual deberá constar dentro de la cláusula de antecedentes de la escritura del acto principal a inscribirse.

Artículo 16.- De la Inscripción.- El Registrador de la Propiedad de Baños de Agua Santa, procederá a inscribir los actos administrativos de regularización de excedentes y diferencias; documento que constituye justo título, dejando a salvo los derechos que pueden tener terceros perjudicados.

En ningún caso el Registrador de la Propiedad, inscribirá escrituras públicas que modifiquen el área del último título de dominio, sin que se demuestre la existencia del proceso de regularización por excedente o diferencia.

Artículo 17.- Actualización de la ficha catastral.- Concluido que fuere el proceso de regularización, la Unidad de Avalúos y Catastros del GADBAS, procederá a actualizar la ficha catastral correspondiente en base al formulario de actualización catastral, en el cual conste la nueva área.

DISPOSICIONES GENERALES

Primera.- La regularización de excedentes de un terreno realizada en observancia al artículo 481.1 del COOTAD y el procedimiento establecido en la normativa cantonal, que ha sido debidamente concluido, a través de la Resolución Administrativa correspondiente, protocolizada e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón, causará estado y no podrá volverse a regularizar el mismo terreno con un nuevo excedente por error de medición; entendiéndose que cualquier incremento de superficie que pudiera eventualmente aparecer en el futuro, podrán ser adjudicados, siempre y cuando se observe los artículos 481 y 482 del COOTAD.

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



DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Única.- Deróguese la Ordenanza que Establece el Régimen Administrativo de Regularización de Excedentes o Diferencias de Superficies de Terreno Urbano y Rural en el cantón Baños de Agua Santa, provenientes de errores de cálculo o medidas, la misma que fue aprobada el 24 de noviembre del 2016 y publicada en el Registro Oficial No. 919 del 10 de enero del 2017; así como también su primera reforma aprobada el 14 de septiembre del 2017 y publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 96 del 10 de octubre del 2017.

DISPOSICIÓN FINAL

Única.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial, sin perjuicio de su publicación en la gaceta oficial y el dominio web de la Institución.

Dado en la sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Baños de Agua Santa, a los 25 días del mes de agosto del 2021.

Dr. Luis Eduardo Silva Luna
ALCALDE DEL CANTÓN

Abg. Héctor Paúl Acurio Silva
SECRETARIO DE CONCEJO

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.- Baños de Agua Santa, agosto 27 del 2021.
CERTIFICO: Que la **ORDENANZA QUE DETERMINA EL PROCESO DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE SUPERFICIES DE TERRENOS DE PROPIEDAD PRIVADA UBICADOS EN EL SECTOR URBANO Y RURAL DEL CANTÓN BAÑOS DE AGUA SANTA**, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Baños de Agua Santa en sesiones extraordinarias realizadas los días martes 25 de mayo y miércoles 25 de agosto del 2021, en primer y segundo debate respectivamente.

Lo certifico.

Abg. Héctor Paúl Acurio Silva
SECRETARIO DE CONCEJO



SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN BAÑOS DE AGUA SANTA.- A los veinte y siete días del mes de agosto del 2021 a las 16h00.- Vistos: De conformidad con el inciso cuarto del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, enviase tres ejemplares de la presente Ordenanza, ante el señor Alcalde para su sanción y promulgación.

Abg. Héctor Paúl Acurio Silva
SECRETARIO DE CONCEJO

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN BAÑOS DE AGUA SANTA.- A los treinta y un días del mes de agosto del 2021, a las 11H30.- De conformidad con las disposiciones contenidas en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente Ordenanza está de acuerdo con la Constitución y demás Leyes de la República. **SANCIONO** para que entre en vigencia, a cuyo efecto y de conformidad al artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización se publicará en el Registro Oficial, la gaceta oficial y el dominio web de la Institución.

Dr. Luis Eduardo Silva Luna
ALCALDE DEL CANTÓN

Proveyó y firmó la **ORDENANZA QUE DETERMINA EL PROCESO DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE SUPERFICIES DE TERRENOS DE PROPIEDAD PRIVADA UBICADOS EN EL SECTOR URBANO Y RURAL DEL CANTÓN BAÑOS DE AGUA SANTA**, el Dr. Luis Eduardo Silva Luna, Alcalde del Cantón Baños de Agua Santa.

Baños de Agua Santa, agosto 31 del 2021.

Lo certifico.

Abg. Héctor Paúl Acurio Silva
SECRETARIO DE CONCEJO