



CONCEJO MUNICIPAL

ORDENANZA N°004 CM-GADCG-2021

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN GUARANDA.

EXPOSICION DE MOTIVOS

La Constitución de la República del Ecuador reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en todas sus formas, dentro de las cuales el derecho a la propiedad privada, la misma que evidentemente debe ser ejercida dentro de los parámetros legales existentes en el país para tal efecto, sin que ningún habitante de la República del Ecuador pueda mantener una propiedad en situación irregular, y que para cuyo efecto se han creado mecanismos legales a fin de consolidarse todas las propiedades y de esta manera cumplan con su función social y ambiental.

En estas circunstancias a través del tiempo se han venido ejecutando las transferencias de dominio de los terrenos (propiedades), en su mayoría sin atender a mediciones y cálculos exactos y a su vez descritos de forma clara en los títulos escriturales, pues se los ha realizado en base a cálculos proyectivos lo cual ha generado que gran parte de las propiedades hasta la actualidad no guarden concordancia en sus dimensiones y linderos entre los títulos escriturales y los predios en la realidad, lo cual ha generado muchas dificultades en la regularización de los predios y consolidación del derecho a la propiedad dentro de los cuales a poder disponer a su libre arbitrio, pues estas inconsistencias han generado cierto tipo de conflictos, mismos que no han permitido a sus propietarios disponer de forma inmediata, así como tampoco permite que el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Guaranda mantenga un catastro claro con dimensiones reales. Siendo que en la práctica de inscripciones en el Registro de la Propiedad, se ha llegado a sentar negativas ya que las mediciones, se hace constar en dichos títulos como caballerías, o el tan denominado más o menos, en especial con títulos anteriores a los años 1980 para atrás, por lo que se hace indispensable regular dichas superficies no solo para beneficio del Registro sino también para Avalúos y Catastros sea una concordancia entre el título escritural y el levantamiento que la oficina de avalúos tiene en su registro.

Ante esta problemática el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización refiere a los Excedentes y Diferencias en las dimensiones de los predios por errores técnicos de medición, encargando legalmente a los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales generar ordenanzas que contenga la normativa de regularización, razón por la cual el Gobierno Autónomo



CONCEJO MUNICIPAL

Descentralizado del Cantón Guaranda procede asumir esta facultad otorgado por la Constitución y leyes vigentes.

CONSIDERANDO

Que, el Art. 225 de la Constitución de la República, establece: *El sector público comprende: (...) 2.- Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado.*

Que, el Art. 238 Ibidem, determina: *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.*

Constituyen gobiernos autónomos descentralizados las juntas parroquiales rurales, los concejos municipales, los concejos metropolitanos, los consejos provinciales y los consejos regionales.

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en su Art. 240, refiere: *Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales...*

Que, el Art. 242 ibidem, indica: *El Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales...*

Que, el Art. 264 Ibidem, establece: *Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: (...) 9.- Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.*

Que, el numeral 26 del Artículo 66; y, Artículo 321 de la Constitución de la República del Ecuador, garantizan el derecho a la propiedad en todas sus formas.

Que, los artículos 5 y 6 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), reconocen y garantizan a los gobiernos autónomos descentralizados, su autonomía política, administrativa y financiera;

Que, el Art. 53 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, otorga a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, la facultad de legislar y fiscalizar;



CONCEJO MUNICIPAL

Que, el Art. 55 Ibidem, determina que, es competencia exclusiva de los gobiernos autónomos descentralizados Municipales:

- b) *Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;*
- i) *Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;*

Que, el Artículo 56 Ibidem, determina que el Concejo Municipal es el órgano de legislación y fiscalización;

Qué, los Artículos 7; 29 literal a); y, 57 literal a) del mismo Código otorga al concejo municipal la facultad normativa, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;

Que, el Artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, dispone que los proyectos de ordenanza se referirán a una sola materia y que serán sometidos a dos debates realizados en días distintos para su aprobación;

Que, por disposición de los Artículos 139, 494, 495, 496, 522 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponden a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, siendo su obligación actualizar el catastro y avalúo cada bienio;

Que, el Artículo 481 del Código Orgánico de Organización territorial, autonomía y descentralización, dispone: *Lotes, fajas o excedentes.- Para efectos de su enajenación, los terrenos de propiedad de los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos se consideran como lotes, fajas o excedentes provenientes de errores de medición.(...)*

Por excedentes o diferencias en los lotes o fajas municipales o metropolitanos, se entienden aquellas superficies de terreno que superen el error técnico aceptable de medición del área original que conste en el respectivo título y que se determinen al efectuar una medición municipal por cualquier causa o que resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, bien sea por errores de cálculo o de medidas.

Que, el Artículo 481.1, agregado por la Ley No. 00, publicada en Registro Oficial Suplemento 166 de 21 de Enero del 2014; y, sustituido en el inciso segundo por la



ALCALDÍA DE
GUARANDA

CONCEJO MUNICIPAL

Disposición Reformatoria Segunda de Ley No. 0, publicada en Registro Oficial Suplemento 711 de 14 de Marzo del 2016, al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece: *Excedentes o diferencias de terrenos de propiedad privada.- Por excedentes de un terreno de propiedad privada se entiende a aquellas superficies que forman parte de terrenos con linderos consolidados, que superan el área original que conste en el respectivo título de dominio al efectuar una medición municipal por cualquier causa, o resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, por errores de cálculo o de medidas. En ambos casos su titularidad no debe estar en disputa. Los excedentes que no superen el error técnico de medición, se rectificarán y regularizarán a favor del propietario del lote que ha sido mal medido, dejando a salvo el derecho de terceros perjudicados. El Gobierno Autónomo Descentralizado distrital o municipal establecerá mediante ordenanza el error técnico aceptable de medición y el procedimiento de regularización.*

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

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

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

Que, el Artículo 599 del Código Civil, establece: *El dominio, que se llama también propiedad, es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social.*

El Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Guaranda, en uso de las facultades Constitucionales y legales



CONCEJO MUNICIPAL

EXPIDE

LA ORDENANZA PARA REGULARIZAR LOS EXCEDENTES Y DIFERENCIAS DE LAS SUPERFICIES DE TERRENOS EN EL CANTÓN GUARANDA.

TÍTULO I

GENERALIDADES

OBJETO, AMBITO Y DEFINICIONES.

Artículo 1.- Del objeto. - La presente Ordenanza tiene por objeto:

- a) Establecer el Error Técnico Aceptable de Medición (ETAM);
- b) Determinar el procedimiento administrativo para la regularización y rectificación de excedentes o diferencias de área de terreno en el cantón Guaranda y;
- c) Ordenar el territorio otorgando seguridad jurídica a los propietarios de terrenos en el cantón Guaranda.

Artículo 2.- Del ámbito. - Esta Ordenanza tiene aplicación dentro de la circunscripción territorial del cantón Guaranda.

Artículo 3.- De las definiciones. - Para una mejor aplicación de la presente normativa, se establecen las siguientes definiciones:

- a) Excedentes. - Son aquellas superficies que forman parte de terrenos de propiedad privada 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 a petición de parte.
- b) Diferencias. - Se entiende por diferencias, aquel faltante entre la superficie constante en el título de la propiedad y la última medición realizada en predios con linderos consolidados.
- c) Linderos consolidados. - Son aquellos que se encuentran singularizados en el título de propiedad y que son susceptibles de verificación con elementos físicos permanentes que delimitan el predio, como muros, cerramientos y similares, carreteras, caminos y vías de cualquier orden; o elementos naturales como quebradas, taludes, espejos de agua o cualquier otro accidente geográfico.



CONCEJO MUNICIPAL

Artículo 4.- De la Medición.- La Dirección de Planificación en coordinación con el Departamento de Avalúos y Catastro del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Guaranda, realizará mediciones a los terrenos de propiedad privada y pública que se encuentran con los linderos consolidados, dimensiones estimadas y aproximaciones con la finalidad de verificar y actualizar las dimensiones y superficies que tengan inconsistencias.

TÍTULO II

EXCEDENTES O DIFERENCIAS

CAPÍTULO I

Artículo 5.- Presunción de excedente o diferencia. - Se presume la existencia de excedente o diferencia en cualquiera de los siguientes casos:

- a) Cuando en el título de propiedad se establecido con precisión la cabida del predio, y la transferencia se hubiere realizado mediante la utilización de expresiones como “aproximadamente”, “más o menos” u otras de sentido similar, o medidas que no se encuentren dentro del sistema métrico decimal, una vez que se hubiere comparado el título de dominio con el área que conste en el catastro; y,
- b) Cuando en el procedimiento de liquidación de tributos por la transferencia de dominio o cualquier otro trámite que realice el propietario de un terreno en alguna Dependencia Municipal, se detectare variación en la superficie del mismo.

La presunción de excedente o diferencia, puede ser desvirtuada a través de una inspección solicitada por el propietario/a y practicada por la Jefatura de Avalúos y Catastros del GAD del cantón Guaranda.

Artículo 6.- Causas de excedentes o diferencias. - Las causas de la existencia de excedentes o diferencias de áreas de terreno pueden ser las siguientes:

- a) Error en la medición y/o en el cálculo de la superficie del terreno;
- b) Imprecisión de datos referidos a dimensiones de linderos y/o área (cabida) del predio en el título de dominio;
- c) Error desde su origen en el replanteo y en la posesión física, área y medidas que actualmente tiene el lote de terreno; y,
- d) Por levantamientos topográficos y/o planimétricos inexactos.



ALCALDÍA DE
GUARANDA

CONCEJO MUNICIPAL
CAPÍTULO II

Artículo 7.- Improcedencia de regularización por vía administrativa. - No procede la regularización por vía administrativa en los siguientes casos:

- a) Cuando en el título de propiedad no conste la superficie del terreno ni las dimensiones de los linderos que permitan realizar su cálculo, o que dicha superficie no se desprenda del historial de dominio constante en el certificado otorgado por el Registro de la Propiedad del cantón Guaranda;
- b) En caso de que la diferencia de área sea producto de la apertura de vías públicas aprobadas y ejecutadas por instituciones públicas;
- c) Al tratarse de derechos y no se justifique que las mismas constituyen la totalidad del terreno;
- d) Si el título de dominio ha sido otorgado por el EX IERAC, EX INDA o la Subsecretaría de Tierras y Reforma Agraria, serán resueltas por la misma Autoridad que la otorgó o a la que actualmente ejerza esas funciones; y,
- e) Cuando la variación de superficie entre la consignada en el título de propiedad y la constante en el último levantamiento planimétrico supere el sesenta por ciento (60%) del área. En este caso el propietario deberá acudir ante la justicia ordinaria.

Artículo 8.- Excepciones a los casos de improcedencia. - En el caso de excedentes o diferencias en terrenos de propiedad de instituciones públicas o empresas públicas, de no contar con área o superficie definida en el título de dominio, ésta se regularizará en base a la superficie del histórico catastral.

Al tratarse de terrenos sobre los cuales se hallen edificados bienes pertenecientes al Patrimonio Cultural del Estado que tengan linderos consolidados pero que no cuenten con superficie determinada en el título de propiedad, ésta podrá desprenderse del histórico catastral, del historial de dominio o de las respectivas fichas de registro, inventario o acto de declaratoria de bien patrimonial.

La causal prevista en la letra e) del artículo precedente no será aplicable al tratarse de predios de propiedad de Instituciones del Estado, Empresas Públicas, o respecto de bienes pertenecientes al Patrimonio Cultural del Estado que tengan linderos consolidados, o si el bien a regularizar será objeto de declaratoria de utilidad pública por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Guaranda.



ALCALDÍA DE GUARANDA CONCEJO MUNICIPAL

TÍTULO III

EXCEDENTES Y DIFERENCIAS POR ERROR TÉCNICO ACEPTABLE DE MEDICIÓN (ETAM), ESTIMATIVOS, APROXIMACIONES Y PRESUNCIONES DE DIMENSIONES

Artículo 9.- Excedentes o diferencias provenientes de error técnico aceptable de medición (ETAM). - Se entienden por excedentes o diferencias provenientes de errores de medición a aquellas superficies de terrenos que excedan o difieran del área original que contengan el respectivo título escritural ya sea por errores de cálculo o de medidas y que se determinen al efectuar una medición municipal al inmueble materia de regularización.

Cualquier excedente o diferencia de área detectada en más o en menos, comparando con el título de dominio actual o con la que conste en el catastro del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Guaranda que no supere el "error técnico aceptable de medición" (ETAM), sólo constituya una presunción de existencia de excedentes o diferencia, respectivamente.

El ETAM estará dado en función de la superficie del lote de terreno proveniente de la medición realizada y calculada en el mapa catastral (superficie o área gráfica establecida en el catastro), que será determinado de acuerdo con la siguiente tabla:

SUPERFICIE DEL PREDIO EN METROS CUADRADOS		ERROR TECNICO PERMISIBLE
DESDE	HASTA	PORCENTAJE %
0	199.9	20
200	399.9	15
400	599.9	12
600	799.9	10
800	999.9	9
1000	4999.9	5
5000	En adelante	3

TÍTULO IV

PROCEDIMIENTO

CAPÍTULO I



ALCALDÍA DE
GUARANDA

CONCEJO MUNICIPAL

Artículo 10.- Órgano Administrativo competente.- La Dirección de Planificación del GADC-Guaranda, a través de la Jefatura de Avalúos y Catastros, es el órgano administrativo competente para tramitar el procedimiento de regularización de excedentes o diferencias provenientes de errores de medición.

Artículo 11.- Condición previa.- Antes de iniciar el trámite de regularización por excedentes o diferencias, el predio debe cumplir con las siguientes condicionantes:

- a) Título de dominio del terreno con singularización de linderos;
- b) Linderos físicos consolidados;
- c) Área del terreno y/o dimensiones de los linderos en el título de dominio;
y,
- d) La titularidad del predio no debe estar en disputa, esto es, en litigio de dominio

CAPÍTULO II

Artículo 12.- Variación del área de terreno dentro del ETAM.- En los trámites de fraccionamiento (habilitación de suelo), edificación o cualquier intervención que requiera autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Guaranda, la Dirección de Planificación informará que la variación se encuentra de acuerdo al ETAM que se debe proceder en el territorio.

CAPÍTULO III

PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN

Artículo 13.- Variación del área de terreno dentro del ETAM.- Cuando la variación del área de terreno se encuentra dentro del error técnico aceptable de medición (ETAM) establecido en esta Ordenanza, no se iniciará ningún procedimiento de regularización, manteniéndose el área que consta en el título de dominio.

Artículo 14.- Actuación de la administración en caso de presunción de excedente o diferencia.- En el caso de que cualquier Unidad Administrativa del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Guaranda, en el cumplimiento de sus funciones detecte excedente o diferencia de un terreno, expediente a la Jefatura de Avalúos y Catastros, Dependencia que luego de verificar la documentación, notificará por una sola vez al propietario informándole que la presunción de excedente o diferencia constituye un obstáculo para continuar



CONCEJO MUNICIPAL

con su trámite; y, adjuntando el expediente, dispondrá que dentro del término máximo de treinta días, cumpliendo con los requisitos de la presente Ordenanza, inicie el procedimiento de regularización; advirtiéndole que de no hacerlo dentro del tiempo establecido, se bloqueará todo movimiento catastral en relación al terreno hasta cuando subsane la omisión.

SECCIÓN I

PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN POR INICIATIVA DEL PROPIETARIO/A

Artículo 15.- Requisitos.- La o el propietario para iniciar el trámite de regularización de excedentes o diferencias, deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Solicitud dirigida al Director de Planificación de inspección al predio objeto de regularización por la existencia de excedente o diferencia en especie valorada, misma que contendrá la dirección exacta del inmueble, en cuyo detalle se hará constar la parroquia, barrio, manzana, calle, etc; petición a la cual se acompañará la siguiente documentación;
- b) Copia de la cédula y certificado de votación del propietario; nombramiento en el caso de comparecer como representante de personas jurídicas; y, original o copia certificada del respectivo poder tratándose de mandatarios;
- c) Certificado de gravamen actualizado con historial de dominio emitido por el Registro de la Propiedad del cantón Guaranda;
- d) Copia de la escritura o título de propiedad;
- e) Declaración juramentada de no tener litigio de dominio y de no afectar a la propiedad Municipal ni de terceros;
- f) Copia del pago del Impuesto Predial del año en curso;
- g) Certificado de no adeudar al Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Guaranda;
- h) Fotografías a color del predio que permitan identificar los linderos (mínimo en 4)
- i) Archivo digital de la planimetría (CD); y,
- j) Pago de la tasa.

En el caso de excedentes o diferencias en terrenos de propiedad de instituciones públicas o empresas públicas, de no contar con superficie definida en el título de dominio se acompañará el histórico catastral del terreno.



CONCEJO MUNICIPAL

Al tratarse de bienes pertenecientes al Patrimonio Cultural del Estado que tengan linderos consolidados pero que no cuenten con superficie determinada en el título de propiedad, se acompañará copias del histórico catastral, historial de dominio, ficha de registro, de inventario o del acto de declaratoria de bien patrimonial, según corresponda, de la cual se desprenda la superficie del terreno.

Artículo 16.- Control de Requisitos.- El personal técnico de la Dirección de Planificación del GADC-Guaranda, a través de la Jefatura de Avalúos y Catastros, revisará el cumplimiento de los requisitos y que la petición no se enmarque en los casos de improcedencia de regularización previstos en esta Ordenanza. Si faltaren requisitos o se encontrare dentro de los casos de improcedencia devolverá el expediente al propietario/a.

Artículo 17.- Inspección e Informe Técnico.- La Jefatura de Avalúos y Catastros del GADC-Guaranda, una vez que ha verificado el cumplimiento de los requisitos, inspeccionará el terreno a ser regularizado a fin de comprobar la existencia de linderos consolidados y contrastar con la documentación e información consignada en la planimetría presentada por el propietario.

De existir inconsistencias emitirá el correspondiente informe de observaciones que será puesto en conocimiento del propietario/a a fin de que subsane las mismas se proceda a su reingreso; caso contrario, se emitirá el respectivo informe técnico favorable, debidamente revisado y aprobado por el Jefe de Avalúos y Catastros del GADC-Guaranda, así como del Director de Planificación, en un término máximo de 15 días.

Artículo 18.- Resolución.- Una vez que haya recibido el informe técnico favorable del Jefe de Avalúos y Catastros, el Director de Planificación del GADCG emitirá la "Resolución Administrativa de Regularización" en un término no mayor a 15 días contados desde la fecha de ingreso de la petición al GADC de Guaranda.

Artículo 19.- Protocolización e inscripción.- El propietario/a tendrá el término de 45 días contados a partir de la expedición de la Resolución para protocolizarla en cualquier Notaría e inscribirla en el Registro de la Propiedad del Cantón Guaranda. Si no lo hace dentro del término de 15 días, la vigencia de la misma se suspenderá y sólo podrá levantarse tal suspensión por disposición del Alcalde en función del informe que para el efecto emita la Dirección de Planificación del GADC-Guaranda.



CONCEJO MUNICIPAL

Artículo 20.- Prohibición de inscripción.- En ningún caso el Registrador de la Propiedad de Guaranda, inscribirá escrituras públicas que modifiquen el área del último título de dominio, sin que se demuestre por parte de la o el propietario que el procedimiento de regularización por excedente o diferencia ha concluido, o a su vez el correspondiente proceso judicial en los casos que corresponda.

Artículo 21.- Rectificación en el catastro.- Una vez que la Resolución se encuentre inscrita, el propietario/a entregará una copia de la Resolución con la razón de inscripción en la Jefatura de Avalúos y Catastros del GADC-Guaranda, a fin de que se proceda a su inmediata rectificación catastral.

Artículo 22.- Del Recurso de Apelación.- El propietario/a que se encontrare inconforme con la Resolución dictada dentro del Procedimiento de Regularización, podrá interponer el Recurso de Apelación dentro del término de 5 días contados desde la fecha de notificación, para ante el Alcalde, cuya resolución quedará ejecutoriada en el ámbito administrativo. El recurso deberá presentarse en la misma Dirección de Planificación del GADC-Guaranda, a través de la cual dentro de 48 horas de recibido, remitirá a la Alcaldía para su trámite y resolución.

SECCIÓN II

PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN POR INICIATIVA DE LA ADMINISTRACIÓN

Artículo 23.- Regularización y rectificación de terrenos de propiedad del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Guaranda.- En caso de excedentes o diferencias en terrenos de propiedad del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Guaranda, la Jefatura de Avalúos y Catastros del GADC-Guaranda realizará el levantamiento planimétrico e informe técnico correspondiente, en función de los cuales el Alcalde o su delegado emitirá la Resolución de Regularización, la cual será inscrita en el Registro de la Propiedad. Una vez inscrita se rectificará la superficie en el catastro municipal.

Artículo 24.- Regularización y rectificación de terrenos previo a la declaratoria de utilidad pública o interés social.- Cuando el Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Guaranda requiera declarar de utilidad pública o interés social terrenos para ejecutar planes de desarrollo social, propiciar programas de urbanización y de vivienda de interés social, manejo



CONCEJO MUNICIPAL

sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, y en dichos terrenos se hubiere detectado variación en el área respecto del título de propiedad, la Administración regulará y rectificará el área conforme a las disposiciones de la presente ordenanza.

Artículo 25.- Notificación de inicio del procedimiento de regularización.-

Detectado el excedente o diferencia, la Jefatura de Avalúos y Catastros del GADC-Guaranda notificará al propietario/a en el domicilio que conste en el catastro municipal. Además notificará, por una sola vez en un periódico de la ciudad, el inicio del procedimiento de regularización de oficio, a fin de que el propietario/a o cualquier persona que se considere afectada por dicha regularización pueda ejercer sus derechos dentro del término de 15 días siguientes a la notificación.

Artículo 26.- Informe técnico.- Transcurrido el término señalado en el inciso anterior, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Guaranda a través de la Jefatura de Avalúos y Catastros, recopilará la documentación indispensable y procederá a realizar el levantamiento planimétrico del predio, emitiendo el respectivo informe técnico en un término máximo de 15 días.

Artículo 27.- Resolución de Regularización.- El Director de Planificación del GADC- Guaranda, emitirá la Resolución de Regularización en base al informe técnico favorable recibido, regularizando el área del predio, y disponiendo su protocolización e inscripción en el Registro de la Propiedad, y su notificación al propietario para los fines legales pertinentes.

Artículo 28.- Recurso de Apelación.- En caso de impugnación de la Resolución ésta será interpuesto y resuelto de conformidad a lo dispuesto en el Código Orgánico Administrativo.

Artículo 29.- Rectificación del área en el catastro.- Una vez inscrita la Resolución de Regularización, la Jefatura de Avalúos y Catastros del GADC-Guaranda procederá a rectificar el área del inmueble en el catastro, informando al Alcalde de manera inmediata de este particular a fin de que prosiga con el trámite de declaratoria de utilidad pública o interés social.

Artículo 30.- Pago de tasas por regularización desde la iniciativa de la Administración.- Las tasas que correspondan pagarse por el procedimiento de regularización serán descontadas del valor a cancelarse por concepto de indemnización dentro del trámite de declaratoria de utilidad pública o interés social.



ALCALDÍA DE
GUARANDA

CONCEJO MUNICIPAL

DE LAS TASAS

Artículo 31.- De la Tasa.- El valor de la tasa por servicios administrativos corresponde al 10% (diez por ciento) del salario básico unificado (S.B.U.) que será cancelado a la presentación de la petición de regularización y rectificación en la Tesorería del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Guaranda. Cancelado el valor de la tasa, éste no podrá ser reintegrado al propietario/a por ningún motivo. En el caso que se devuelva el expediente para cumplir requisitos, el reingreso del expediente no tendrá costo alguno.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- Las escrituras públicas mediante las cuales se aclare la superficie de un predio no excluyen a su propietario de la obligatoriedad de regularización y rectificación de excedentes o diferencias de conformidad con las disposiciones de la presente Ordenanza.

SEGUNDA.- Para el caso de diferencias o excedentes de área de predios producto de fraccionamientos aprobados por el Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Guaranda, se realizará la regularización y rectificación de manera independiente por cada lote, a solicitud del interesado cumpliendo con los requisitos previstos en esta Ordenanza.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- Los procedimientos que se hubieren iniciado antes de la vigencia de la presente Ordenanza, continuarán de conformidad a las disposiciones contenidas en el artículo 481.1 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente hasta su culminación.

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

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su publicación en la página WEB institucional y la Gaceta Oficial del GAD del cantón Guaranda.



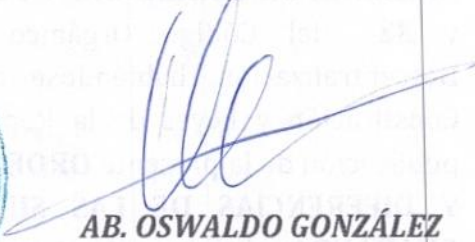
ALCALDÍA DE
GUARANDA

CONCEJO MUNICIPAL

Dado y firmado en la ciudad de San Pedro de Guaranda, a los once días del mes de marzo de dos mil veintiuno.


LUIS MEDARDO CHIMBOLEMA CHIMBOLEMA
ALCALDE DE GUARANDA




AB. OSWALDO GONZÁLEZ
SECRETARIO DE CONCEJO



CERTIFICO:

Que, **LA ORDENANZA PARA REGULARIZAR LOS EXCEDENTES Y DIFERENCIAS DE LAS SUPERFICIES DE TERRENOS EN EL CANTÓN GUARANDA**, fue analizado y aprobado por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Guaranda, en sesiones ordinarias celebradas el 12 de febrero y 11 de marzo de 2021, en primer y segundo debate respectivamente.

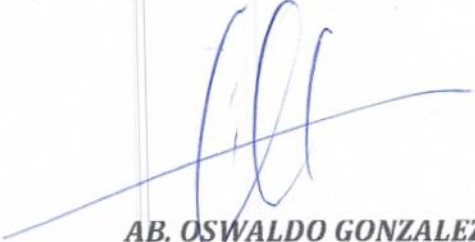
Guaranda, 12 de marzo de 2021.


AB. OSWALDO GONZÁLEZ
SECRETARIO DE CONCEJO



SECRETARÍA GENERAL.- En esta fecha remito **LA ORDENANZA PARA REGULARIZAR LOS EXCEDENTES Y DIFERENCIAS DE LAS SUPERFICIES DE TERRENOS EN EL CANTÓN GUARANDA**, al **Alcalde de Guaranda** a fin sancione o la observe conforme dispone el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización - COOTAD.- **CERTIFICO.**

Guaranda, 12 de marzo de 2021


AB. OSWALDO GONZALEZ
SECRETARIO DE CONCEJO

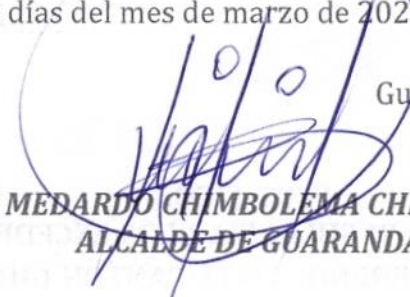




CONCEJO MUNICIPAL

ALCALDÍA DE GUARANDA.- De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal de acuerdo a la Constitución y Leyes de la República del Ecuador, **SANCIONO Y ORDENO** su publicación de la presente **ORDENANZA PARA REGULARIZAR LOS EXCEDENTES Y DIFERENCIAS DE LAS SUPERFICIES DE TERRENOS EN EL CANTÓN GUARANDA**, a los doce días del mes de marzo de 2021

Guaranda, 12 de marzo de 2021.


LUIS MEDARDO CHIMBOLEMA CHIMBOLEMA
ALCALDE DE GUARANDA



SECRETARÍA GENERAL DE CONCEJO.- El señor **LUIS MEDARDO CHIMBOLEMA CHIMBOLEMA**, Alcalde de Guaranda, **SANCIONÓ Y ORDENÓ** la promulgación a través de su publicación **LA ORDENANZA PARA REGULARIZAR LOS EXCEDENTES Y DIFERENCIAS DE LAS SUPERFICIES DE TERRENOS EN EL CANTÓN GUARANDA**, en la página web institucional, Gaceta Oficial, a los dieciseis días del mes de marzo de 2021.

Guaranda, 16 de marzo de 2021


AB. OSWALDO GONZÁLEZ
SECRETARIO DE CONCEJO

