

**EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN FRANCISCO DE MILAGRO**

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

La Constitución de la República del Ecuador aprobada mediante referéndum en el año 2008 reconoce a cada uno de los cantones de nuestro país como Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, con autonomía política, administrativa y financiera; en esa virtud San Francisco de Milagro constituye parte de aquellos gobiernos municipales. Actualmente esta jurisdicción cantonal cuenta con cinco parroquias rurales y cuatro parroquias urbanas. Nuestro gobierno municipal así como sus similares para el cumplimiento de los fines y objetivos están regidos por el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en el cual se han determinado varias disposiciones encaminadas a regular el uso y ocupación del suelo, entre ellas la facultad municipal para la regularización de excedentes y diferencias de áreas en terrenos urbanos y rurales, provenientes de errores de medición o calculo, para lo cual, los gobiernos autónomos descentralizados de acuerdo a sus atribuciones deben expedir, mediante Ordenanza, la respectiva normativa que permita regular esta situación. Dentro de su circunscripción territorial urbana y rural existe muchos terrenos que cuenta con áreas superiores o inferiores a las constantes en sus títulos de propiedad, sin embargo, en su mayoría los propietarios vienen utilizando sus predios de esa forma íntegra bajo linderos consolidados, pero encuentran dificultad cuando tienen que ingresar al catastro municipal esos terrenos, imposibilitando aquello por existir esas diferencias en medidas en más o en menos. Adicionalmente la normativa actual municipal no ha definido mediante ordenanza el porcentaje de error técnico aceptable de medición (ETAM), tal cual lo exige el artículo 481.1 del COOTAD. El no tener definido este porcentaje de error técnico, trae consigo dificultades para regularizar las diferencias en medidas de sitio y las constantes en los títulos de propiedad, así como representa una falencia importante que perjudica al proceso de actualización catastral permanente, alargando el análisis y la resolución de trámites relacionados con las medidas de los predios.

Para obtener el ETAM, el equipo técnico de la Coordinación Institucional de Gestión de Avalúos, Catastros y Registro del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Francisco de Milagro ha realizado un análisis comparativo del catastro del cantón tanto en lotes urbanos como en rurales, entre lo estipulado en escritura con lo establecido en la cartografía catastral. Así también se realizaron casos de estudio de cantones con similares condiciones y se revisó literatura y normativa nacional e internacional.

CONSIDERANDO:

Que, el Art. 31 de la Constitución de la República del Ecuador, establece 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 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 numeral 26, del artículo 66, de la Constitución de la República del Ecuador, establece el derecho a la propiedad en todas las formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas;

Que, el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que: “Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y

Ordenanza No. GADMM-06-2024

cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias.”;

Que, el numeral 9, del artículo 264, de la Constitución de la República del Ecuador señala: Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: “Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales”;

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

Que, el artículo 466, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone que es atribución exclusiva de los gobiernos municipales y metropolitanos el control sobre el uso y ocupación del suelo en el territorio del cantón;

Que, el artículo 481 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece: Lotes, fajas o excedentes. - Para efectos de su enajenación, los terrenos de propiedad de los gobiernos municipales o metropolitanos se considerarán como lotes, o como fajas, o como excedentes o diferencias provenientes de errores de medición.

Que por lotes se entenderá aquel terreno en el cual, de acuerdo con las ordenanzas municipales o metropolitanas, sea posible levantar una construcción independiente de las ya existentes o por levantarse en los terrenos vecinos.

Por fajas se entenderán aquellas porciones de terreno que por sus reducidas dimensiones o por ser provenientes de rellenos no pueden soportar una construcción independiente de las de los inmuebles vecinos, ni sea conveniente, de acuerdo con las ordenanzas municipales, mantenerlas como espacios verdes comunitarios.

Las fajas municipales o metropolitanas solo podrán ser adquiridas mediante el procedimiento de pública subasta, por los propietarios de los predios colindantes. Si de hecho llegaren a adjudicarse a personas que no lo fueren, dichas adjudicaciones y consiguientes inscripciones en el Registro de la Propiedad serán nulas.

Para efecto del presente artículo se entienden mostrencos aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño conocido; en este caso los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos mediante ordenanza establecerán los mecanismos y procedimientos para regularizar bienes mostrencos.

Por excedentes o diferencias se entenderán todas aquellas superficies de terreno que excedan 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, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (Agregado por el Art. 43 de la Ley s/n, R.O. 166, 21-1-2014; y, reformado por la Disposición Reformatoria Segunda de la Ley s/n, R.O. 711-5, 14-111-2016) señala:

“Excedentes o diferencias de terrenos de propiedad privada.- (Agregado por el Art. 43 de la Ley s/n, R.O. 166, 21-I-2014; y, reformado por la Disposición Reformatoria Segunda de la Ley s/n, R.O. 711-S, 14-III-2016).- 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 482 del COOTAD establece que;

“(...) Art. 482.- Adjudicación forzosa.- Cuando una faja de terreno de propiedad de un gobierno metropolitano o municipal hubiere salido a la venta mediante el procedimiento de pública subasta y no se hubieren presentado como oferentes algunos de los propietarios colindantes, el gobierno metropolitano o municipal procederá a expedir el respectivo título de crédito por un valor igual al de la base de la subasta, a cargo del propietario colindante que, a su juicio, sea el más llamado para adquirirla, valor que se cubrirá por la vía coactiva, si se estimare necesario y sin que dicho propietario pueda rehusar el pago alegando que no le interesa adquirir la mencionada faja. Para tal pago la municipalidad podrá otorgar plazos de hasta cinco años. En el caso de propietarios pertenecientes a grupos de atención prioritaria la municipalidad tomará medidas de acción positiva. Si únicamente existe un colindante la adjudicación forzosa será directa. (...)”

Que, el artículo 494 del COOTAD establece que, las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales;

Que, es responsabilidad del Gobierno Autónomo Descentralizado Ilustre Municipalidad el cantón San Francisco de Milagro, como parte de su gestión sobre el espacio territorial, planificar e impulsar el desarrollo físico del cantón y sus áreas urbanas y rurales; y, definir normas generales sobre la generación, uso y mantenimiento de la información gráfica del territorio;

Que, de conformidad con el artículo 605, del Código Civil Ecuatoriano, son bienes del Estado todas las tierras que, estando dentro de los límites territoriales, carecen de otro dueño;

Que, es indispensable dar una solución a los propietarios de bienes inmuebles urbanos y rurales cuyas superficies que constan en escrituras o certificado de gravámenes difieren de la realidad física actual, por errores de medición o falta de precisión de los términos en la celebración de los instrumentos de transferencia de dominio. que arrastran desde los inicios de los procesos de lotización, urbanización o conformación de las áreas de terreno con fines habitacionales;

Que, es necesario dictar normas que permitan realizar las aclaraciones de cabidas de predios en las áreas urbanas del Gobierno Autónomo Descentralizado Ilustre Municipalidad del cantón San Francisco de Milagro;

Ordenanza No. GADMM-06-2024

Que, la regularización de área de predios contribuye notablemente a una actualización eficiente del catastro en función de la realidad, guardando concordancia con la documentación gráfica y legal del predio, esto es, entre el levantamiento georreferenciado del predio y el respectivo título de propiedad, otorgando en consecuencia una mayor seguridad jurídica a los propietarios de bienes inmuebles urbanos o rurales situados en el cantón San Francisco de Milagro;

Que, el Artículo 98 del Código Orgánico Administrativo establece que: “Acto administrativo es la declaración unilateral de voluntad, efectuada en ejercicio de la función administrativa que produce efectos jurídicos individuales o generales, siempre que se agote con su cumplimiento y de forma directa. Se expedirá por cualquier medio documental, físico o digital y quedará constancia en el expediente administrativo.”;

Que, el numeral 21 del Artículo 18 de La Ley Notarial establece las atribuciones exclusivas de los notarios, Autorizar los actos de amojonamiento y deslinde en sectores rurales que, a petición de las partes, siempre que exista acuerdo, tengan por objeto el restablecimiento de los linderos que se hubieren oscurecido, desaparecido o experimentado cualquier cambio o alteración, o en que se deban fijar por primera vez la línea de separación entre dos o más inmuebles, con señalamiento de linderos. Al efecto, se señalará fecha y hora para la diligencia, a la que concurrirán las partes, que podrán designar perito o peritos, quienes presentarán sus títulos de propiedad y procederán a señalar e identificar lugares, establecer linderos y dar cualquier noticia para esclarecer los hechos.

De esta diligencia se levantará un acta, siempre y cuando exista conformidad de todas las partes, la que se agregará al protocolo del notario y de la cual se entregará copias certificadas a las mismas para su catastro municipal e inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente.

Que, el artículo 21 literal “I” de la Norma Técnica Nacional de Catastros expedida mediante ACUERDO Nro. MIDUVI-MIDUVI-2022-0003-A, señala:

“(...) Discrepancias entre el levantamiento catastral y la información disponible en las escrituras.- Cuando durante el proceso de formación catastral se verifique que existen discrepancias cuantitativas tanto en forma como en cabida del predio intervenido entre la dimensión del catastro y el dato de las escrituras de propiedad debidamente inscritas, inicialmente se procederá a revisar el error técnico aceptable de medición para diferencias o excedentes de áreas que deberá ser regularizado por el GADM; y, en el caso de que el excedente o la diferencia encontrada supere el valor del error técnico aceptable, se procederá a realizar el trámite de adjudicación y/o rectificación catastral o rectificación de áreas para que forme parte de una modificatoria a la escritura de propiedad. Este proceso deberá verificarse una vez que la formación catastral haya atravesado todos los procesos de supervisión, fiscalización y aprobación por parte del GADM.

En el caso de que los GADM no hayan definido a través de una ordenanza el error técnico aceptable de medición, este valor no superará el 15% (sea por diferencias o excedentes) respecto al área registrada en la escritura. (...)”

Que, el Consejo Cantonal de Milagro, en sesiones ordinarias del 15 y 21 de diciembre del 2006, en primer y segundo debate, discutió y aprobó la Ordenanza que Regula la Enajenación de Excedentes o Diferencias provenientes de Errores de Medición en solares ubicados en el Cantón San Francisco de Milagro;

Que, el Consejo Cantonal de Milagro, Aprobó la reforma a la ordenanza que regula la enajenación de excedentes o diferencia provenientes de errores de medición en solares ubicados en el Cantón Milagro, con fecha 3 de julio del 2007;

Que, es necesario reglamentar la regularización de excedentes que superan el error técnico de Medición.

Que desde el 2007, a la fecha han pasado 16 años desde la última modificación a ordenanza que regula la enajenación de excedentes o diferencia provenientes de errores de medición en solares ubicados en el Cantón Milagro. Desde esa fecha a nivel nacional han existido cambios jurídicos trascendentales como la Constitución del 2008, el COOTAD 2010 y la LOOTUGS 2016 entre otras. Por lo que es necesaria de manera urgente la actualización.

Que, en ejercicio de las atribuciones que le confiere el último inciso del Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador y en concordancia con la letra a) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

En uso de las atribuciones constitucionales y legales expide la siguiente:

ORDENANZA SUSTITUTIVA DE LA ORDENANZA No. 30-06 SANCIONADA EL 21 DE DICIEMBRE DE 2006, QUE ESTABLECE EL REGIMEN ADMINISTRATIVO DE REGULARIZACION DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE SUPERFICIES DE TERRENOS URBANOS O RURALES EN EL CANTON SAN FRANCISCO DE MILAGRO, PROVENIENTES DE ERRORES DE CALCULO O MEDIDAS.

**CAPITULO I
OBJETO Y CAUSALES**

Art. 1.- **Objeto.** - La presente ordenanza tiene por objeto dictar las normas aplicables para la regularización de los predios que producto de una nueva medición con validación municipal, presenten diferencias o excedentes en sus medidas o superficie total, respecto a lo constante en el respectivo título de propiedad. Así como establecer el porcentaje de error técnico aceptable de medición.

Art. 2.- **Ámbito.** - Las disposiciones contenidas en la presente ordenanza se aplicarán en todo el territorio del cantón San Francisco de Milagro, en lo que respecta a la regularización de las diferencias en linderos y superficie entre las establecidas en el correspondiente título y las derivadas de una nueva medición con validación municipal, que no excedan el error técnico aceptable de medición. Respecto a la regularización de excedentes es decir aquellas diferencias que superen el error técnico aceptable de medición, la presente ordenanza será aplicable en el territorio del cantón San Francisco de Milagro clasificado como urbano, incluyendo las cabeceras parroquiales, así como los centros poblados debidamente identificados en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y Plan de Uso y Gestión del Suelo vigentes.

Art. 3.- **Definiciones.** -

Lotes, fajas o excedentes en terrenos de propiedad municipal: Para efectos de su enajenación, los terrenos de propiedad de los gobiernos autónomos descentralizados municipales se consideran como lotes, fajas o excedentes provenientes de errores de medición

Diferencia: Es el área faltante entre la superficie real del predio, de acuerdo a la última medición realizada por el GAD Municipal del cantón San Francisco de Milagro y la que consta determinada en el título de propiedad debidamente inscrito del bien inmueble.

Excedente o diferencias en lotes o fajas municipales: Se refiere a aquellas superficies de terreno que exceden el error técnico aceptable de medición del área original que figura en el respectivo título. Estas superficies se identifican al realizar una medición municipal por cualquier

motivo o al surgir como diferencia entre una medición previa y la última efectuada, ya sea por errores de cálculo o de medición.

Excedente o diferencia de terrenos de propiedad privada: Corresponde a las superficies que son parte de terrenos con linderos consolidados y que superan el área original registrada en el respectivo título de dominio al realizar una medición municipal por cualquier motivo. Estas superficies pueden resultar de la diferencia entre una medición previa y la última efectuada debido a errores de cálculo o medición. En ambos escenarios, la titularidad del terreno no debe estar en disputa.

Linderos consolidados: Para efectos de la presente ordenanza, se consideran como linderos consolidados aquellos que delimitan un predio o predios con elementos físicos permanentes construidos con materiales no perecederos y fijos. Estos elementos incluyen, pero no se limitan a, hormigón, bloques de cemento, arcilla y elementos metálicos anclados. También se considera la presencia de edificaciones, sistemas viales claramente definidos que marquen los límites o diseños viales aprobados por Concejo Cantonal.

Error de cálculo: Inexactitud o equivocación al realizar una operación matemática sobre las dimensiones.

Error de medición: Diferencia entre el valor medido del lindero y el valor verdadero sin afectar el lindero consolidado.

Error técnico aceptable de medición (ETAM): Se refiere al porcentaje máximo permitido de variación que puede existir entre las dimensiones y superficie de un terreno registradas en su título y las determinadas por una nueva medición validada por el municipio.

Art. 4.- **Causales.** - En esencia los excedentes o diferencias de superficies de terrenos que se someterán a regularización a través del proceso establecido en la presente ordenanza serán casos en los que se evidencia un error de medición o cálculo en terrenos cuyos títulos se encuentren debidamente inscritos en el Registrador de la Propiedad y que cuenten con linderos consolidados conforme a la definición establecida en el artículo 3 de la presente normativa, por las siguientes causas:

- a) Error en la medición de las dimensiones del lote y/o en el cálculo de la superficie del terreno;
- b) Utilización de sistemas de medida inusuales en el medio, en determinado momento histórico, que al convertirlas a la unidad del sistema métrico decimal ocasionen error en el cálculo de la superficie de terreno;
- c) Inexistencia e imprecisión de datos referidos a dimensiones lineales de linderos y áreas (cabida) en la escritura;
- d) Error desde su origen en el replanteo y en la posesión física, cabida y medidas que actualmente tiene el lote de terreno;
- e) Por afectaciones no legalizadas ni escrituradas;
- f) Por levantamientos planimétricos inexactos;
- g) De oficio por cumplimiento de competencias municipales; y
- h) Otras causas justificadas y verificables.

CAPITULO II DE LAS COMPETENCIAS

Art. 5.- **Competencias.** - El GAD Municipal de San Francisco de Milagro procederá tanto a petición de parte como de oficio cuando se identifiquen excedentes o diferencias en las medidas y superficie de terrenos por las causales establecidas en la presente ordenanza, a través de la Dirección o coordinación encargada del catastro municipal, o quien haga sus veces, mediante trámite previsto en la presente ordenanza.

Con la finalidad de establecer mecanismos de articulación, coordinación y corresponsabilidad, se identificarán las vías correctas (sedes: administrativas, judicial o notarial) para la rectificación de medidas y linderos, de acuerdo a lo siguiente:

1. La Dirección o coordinación encargada del catastro municipal, o quien haga sus veces, calificará la documentación y emitirá el informe correspondiente considerando lo descrito en los procedimientos técnicos administrativos para la rectificación de medidas y linderos en sede administrativa municipal, de acuerdo con lo establecido en la presente ordenanza, cuando la descripción en la escritura del predio legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad establezca lo siguiente:
 - a) Al menos tres variables, esto es: área de superficie, medidas en sus linderos y descripción de linderos;
 - b) Medidas en sus linderos y la descripción de linderos, pero no conste registrada área de superficie del predio;
 - c) Área del predio, como también descripción establecida de sus linderos, pero no cuente con la medida de estos y el predio se ubique dentro del suelo urbano;
 - d) Área del predio que cuente con la medida de sus linderos, pero no conste la descripción de estos, y se ubique dentro del suelo urbano, siempre y cuando físicamente sea posible la ubicación de este mediante el análisis de las escrituras de los predios colindantes.

2. No es procedente atender la rectificación de medidas y linderos en sede administrativa, quedando al solicitante recurrir ante un Notario para el acto de amojonamiento y deslinde en sectores rurales, de acuerdo a lo establecido en la Ley Notarial; o, recurrir a la instancia judicial de lo civil para la demarcación de medidas y linderos en sectores urbanos, cuando la descripción de la escritura del predio legalmente inscrito en el Registro de la Propiedad contenga lo siguiente:
 - a) Área del predio en el que consten establecidos sus linderos, pero no cuente con la medida de estos, y este se ubique dentro del suelo rural del cantón San Francisco de Milagro;
 - b) Área del predio que cuente con la medida de los linderos, pero no consten establecidos los mismos, y se encuentre dentro del suelo rural del cantón San Francisco de Milagro;
 - c) Área del predio, pero no consten establecidos sus linderos, ni las medidas de estos, por tanto, no se evidencien dos o más variables;
 - d) Consten establecidos los linderos, pero no describa un área de superficie ni las medidas de los linderos;
 - e) No describa un área de predio y no consten establecidos sus linderos, ni las medidas de estos.
 - f) Si en el título de transferencia de dominio no figura la superficie del terreno, o si en este consta que la transferencia fue bajo la modalidad de "cuerpo cierto", reconocida en el Código Civil para predios rústicos;
 - g) Cuando la escritura pública y/o el certificado del Registrador de la Propiedad no determinan las mensuras o dimensiones lineales de los linderos;
 - h) Si el error puede ser rectificado por las partes contractuales a través de una aclaratoria o corrección del título traslativo, siempre que se base en la historia de dominio del inmueble y no afecte a terceros documentadamente;
 - i) Si la titularidad del inmueble está en disputa;
 - j) Si las diferencias de área pueden justificarse por afectaciones viales, verificadas por técnicos competentes;
 - k) En caso de inconformidades o disputas de linderos entre colindantes;

- l) Si los linderos del predio han desaparecido, se han alterado, o si se define por primera vez la separación entre dos predios;
 - m) Si el terreno es mostrenco;
 - n) Si en el título de dominio los linderos y cabida son aproximados sin medición técnica;
 - o) Cuando la faja de excedente sea de frente a una vía construida o planificada.
3. Las solicitudes de excedentes o diferencias, de las escrituras adjudicadas por el Instituto Ecuatoriano de Reforma Agraria y Colonización (IERAC), Instituto Nacional de Desarrollo Agrario (INDA), Ministerio de Agricultura, Ganadería y Pesca (MAGAP), la Subsecretaría de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales adscrita al Ministerio de Agricultura y Ganadería (MAG), y en general del ente rector de las tierras rurales, serán calificadas como un trámite no susceptible a rectificar a través del procedimiento establecido en la presente ordenanza. Los propietarios se sujetarán a las disposiciones contempladas en la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales y su Reglamento, para la adjudicación del área excedente, delimitación y amojonamiento, cabidas y datos discordantes.
4. Las solicitudes de excedentes o diferencias de escrituras procedentes de sentencias judiciales serán calificadas como un trámite no susceptible a rectificar a través de lo establecido en la presente ordenanza; por lo cual, el propietario deberá acudir a la instancia judicial correspondiente para determinación de las medidas correctas.

Art. 6.- Del informe a la Alcaldía. - Previo a la emisión de la resolución de aprobación de la regularización de excedente, la Procuraduría Síndica municipal o quien haga sus veces emitirá su criterio de factibilidad jurídica y enviará el proyecto de resolución a la Máxima Autoridad del GAD Municipal del cantón San Francisco de Milagro.

Art. 7.- Resolución de adjudicación de excedente. - La máxima autoridad emitirá resolución de regularización de los excedentes fundamentado en los informes técnico y jurídico emitidos por la Dirección o coordinación encargada del catastro municipal y la Procuraduría Síndica municipal o quien haga sus veces.

CAPITULO III

DE LOS PROCEDIMIENTOS PARA LA REGULARIZACIÓN DE LAS DIFERENCIAS O EXCEDENTES PROVENIENTES DE ERRORES DE MEDICIÓN EN TERRENOS DENTRO DEL CANTÓN SAN FRANCISCO DE MILAGRO

Art. 8.- Error técnico aceptable de medición (ETAM). - Se refiere al porcentaje máximo permitido de variación que puede existir entre las dimensiones y superficie de un terreno registradas en su título y las determinadas por una nueva medición validada por el municipio. Se trata de un límite que, de ser sobrepasado, vuelve necesario y obligatorio realizar un trámite de regularización de la diferencia que sobrepasa el error, mediante el proceso que establece la presente ordenanza.

La aplicación del porcentaje de error técnico aceptable de medición (ETAM), se obtendrá siempre en relación con el área y medidas determinadas en el título de propiedad y el relevamiento.

Art. 9.- Porcentaje de ETAM para predios ubicados en suelo rural. - Se considerarán conforme a la siguiente tabla:

- a) Para predios de naturaleza rural que tengan una superficie menor o igual a tres mil quinientos metros cuadrados (3500,00 m²) (PIT-PDOT) en datos de escritura, se considerará un ETAM igual al cinco por ciento (5%).

b) Para predios de naturaleza rural que tengan una superficie mayor a tres mil quinientos con un centésimo de metros cuadrados (3500,01 m²) en datos de escritura, el ETAM se calculará utilizando la siguiente expresión matemática:

$$ETAM = 295 * \sqrt{\left(\frac{1,0}{a}\right)}$$

Dónde:

ETAM= Error Técnico Aceptable de Medición, expresado en porcentaje (%).

a =Superficie del lote de terreno calculada en el plano catastral expresada en metros cuadrados (m²).

√ = Raíz cuadrada

Art. 10.- **Porcentaje de ETAM para predios ubicados en suelo urbano.** - Esto incluye cabeceras parroquiales y centros poblados debidamente identificados en el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) aprobado, y se considerarán conforme a la siguiente tabla:

a) Para predios de naturaleza urbana que tengan una superficie menor o igual a ciento cincuenta metros cuadrados (150,00 m²) (PIT-PDOT) en datos de escritura, se considerará un ETAM igual al cinco por ciento (5%).

b) Para predios de naturaleza urbana que tengan una superficie mayor a ciento cincuenta con un centésimo de metros cuadrados (150,01 m²) en datos de escritura, el ETAM se calculará usando la siguiente fórmula:

$$ETAM = 62 * \sqrt{\left(\frac{1,0}{a}\right)}$$

Dónde:

ETAM= Error Técnico Aceptable de Medición, expresado en porcentaje (%).

a =Superficie del lote de terreno calculada en el plano catastral expresada en metros cuadrados (m²).

√ = Raíz cuadrada

Art. 11.- **Requisitos para la rectificación y regularización en sede administrativa, de los predios que presenten diferencias o excedentes.** - La solicitud presentada por el propietario, deberá contener la siguiente documentación:

- a) Tasa administrativa de inicio de trámite de regularización de diferencias o excedentes, firmada por el (los) propietario (s);
- b) Tasa administrativa de validación de linderos y mensuras por cada código;
- c) Si el predio urbano no supera los 1000,00 metros cuadrados, no se requerirá presentar levantamiento planimétrico. El mismo será realizado por el GAD Municipal del cantón San Francisco de Milagro.

- d) Si el predio urbano supera los 1000,01 metros cuadrados, se deberá presentar levantamiento planimétrico en sistema de coordenadas WGS84 UTM-17SUR, especificando los puntos de coordenadas, medidas y linderos, en físico a escala legible, así como en digital en formato PDF y DWG, con la respectiva firma del técnico responsable del levantamiento.
- e) Copia del recibo de pago del impuesto predial del año en curso y recibo del último pago de consumo de agua potable;
- f) Copia de la escritura pública actualizada, donde acredita el título de propiedad del inmueble;
- g) Certificado de historia de dominio emitido por el (la) Registrador (a) de la propiedad, del predio que se desea realizar la rectificación, el cual debe estar libre de gravamen (prohibición de enajenar, hipoteca, juicio, embargo, etc.).

En los casos de lotes que se encuentren con hipoteca y demanden ser rectificadas, se requiere autorización de la entidad crediticia a nombre de quien esté registrada dicha hipoteca.

Si el predio fue adquirido como derechos y acciones, deberá realizar la consolidación como cuerpo cierto.

Posesión efectiva, únicamente si el predio a rectificar pertenece a herederos; en caso de no encontrarse inscrita.

- h) Copia de la cédula de identidad y papeleta de votación del propietario(s) y/o copropietario del inmueble, según sea el caso;
- i) RUC y nombramiento del representante legal, si el propietario es una empresa;
- j) Requisitos adicionales. - Cuando fuere necesario dentro del proceso de análisis, previo a la emisión del respectivo informe, se podrá solicitar la siguiente documentación adicional:

Declaración juramentada del propietario y/o los colindantes (propietarios o posesionarios), realizada ante un (a) Notario (a) Público; o acta de reunión con los propietarios o posesionarios de los predios colindantes, dejando constancia que no existe discrepancia o conflicto alguno en las medidas declaradas en el levantamiento planimétrico presentado por el solicitante.

- k) En caso de que el trámite sea realizado por una tercera persona, deberá presentar poder especial debidamente notariado, junto con la copia de cédula de identidad.

Art. 12.- De la rectificación de medidas y linderos de predios ubicados en suelo rural. - Para la aplicación del presente título, se considerará lo siguiente:

- 1) Cuando el área de terreno en sitio declarada en el levantamiento planimétrico por el propietario arroje una superficie menor al área de terreno establecida en escritura como cuerpo cierto, la Dirección o coordinación encargada del catastro municipal, o quien haga sus veces, calificará la documentación y emitirá el informe correspondiente para rectificación de medidas y linderos por diferencias, para que forme parte de una modificatoria a la escritura de la propiedad, ante la Notaría Pública y el Registro de la Propiedad, teniendo que pagar únicamente al GAD Municipal del cantón San Francisco de Milagro, la tasa administrativa por Certificación de Linderos, Mensuras y Área, previo a la emisión del mismo.
- 2) Cuando el área de terreno en sitio declarada en el levantamiento planimétrico por el propietario arroje una superficie mayor al área de terreno establecida en escritura como cuerpo cierto, y el porcentaje de incremento sea igual o inferior a los parámetros establecidos en la tabla del error técnico aceptable de medición (ETAM) para los predios

rurales, la Dirección o coordinación encargada del catastro municipal, o quien haga sus veces, calificará la documentación y emitirá el informe correspondiente para rectificación de medidas y linderos, para que forme parte de una modificatoria a la escritura de la propiedad, ante la Notaría Pública y el Registro de la Propiedad, teniendo que pagar únicamente al GAD Municipal del cantón San Francisco de Milagro, la tasa administrativa por Certificación de Linderos, Mensuras y Área, previo a la emisión del mismo.

- 3) Cuando el área de terreno en sitio declarada en el levantamiento planimétrico por el propietario arroje una superficie mayor al área de terreno establecida en escritura como cuerpo cierto y el porcentaje de incremento sea superior a los parámetros descritos en la tabla del error técnico aceptable de medición (ETAM) para los predios rurales. La solicitud del excedente será calificada como un trámite no susceptible a rectificar a través del presente Título; por lo cual, los propietarios deberán iniciar el proceso de legalización ante la Autoridad Agraria Nacional, sujetándose a las disposiciones contempladas en la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales y su Reglamento, para la adjudicación del área excedente. En estos casos, se procederá a emitir una negativa a la solicitud.

Art. 13.- De la rectificación de medidas y linderos de predios ubicados en suelo urbano. -
Para la aplicación del presente título, se considerará lo siguiente:

- i. Cuando el área de terreno en sitio declarada en el levantamiento planimétrico por el propietario, validada por el municipio, arroje una superficie menor al área de terreno establecida en escritura como cuerpo cierto o esta sea mayor pero NO sobrepase los parámetros descritos en la tabla del error técnico aceptable de medición (ETAM) para los predios urbanos, la Dirección o coordinación encargada del catastro municipal, o quien haga sus veces, a través del funcionario asignado, calificará la documentación y emitirá el informe correspondiente para la rectificación de medidas y linderos por diferencias, para que forme parte de una modificatoria a la escritura de la propiedad, ante la Notaría Pública y el Registro de la Propiedad, teniendo que pagar únicamente al GAD Municipal del cantón San Francisco de Milagro, la tasa administrativa por Certificación de Linderos, Mensuras y Área, previo a la emisión del mismo.
- ii. Cuando el área de terreno en sitio declarada en el levantamiento planimétrico por el propietario arroje una superficie mayor al área de terreno establecida en escritura como cuerpo cierto y esta sobrepase los parámetros descritos en la tabla de la verificación del error técnico aceptable de medición para los predios urbanos, la Dirección o coordinación encargada del catastro municipal, o quien haga sus veces, calificará la documentación y emitirá el informe correspondiente que será remitido a la máxima autoridad del GAD Municipal del cantón San Francisco de Milagro, quien previo informe jurídico correspondiente emitido por la Procuraduría Síndica municipal, o quien haga sus veces, suscribirá la correspondiente resolución de regularización del área excedente, bajo las condiciones establecidas en el capítulo cuarto de la presente ordenanza. Teniendo que pagar únicamente al GAD Municipal del cantón San Francisco de Milagro, la tasa administrativa de la Resolución de Regularización de Excedente.

Art. 14.- Del informe técnico de rectificación de linderos y mensuras (validaciones). - En los casos en que las diferencias no superen el ETAM, el informe técnico de la Dirección o coordinación encargada del catastro municipal, o quien haga sus veces, contendrá cómo mínimo lo siguiente:

1. Nombre (s) completo (s) de (los) propietario (s);
2. Código catastral del predio motivo de la consulta;

3. Análisis comparativo de las medidas y superficies contenidas en título de propiedad y levantamiento validado;
4. Análisis de afectaciones;
5. Aplicación de fórmula **VETAM**;
6. Conclusión y recomendación;
7. Firma de técnico responsable municipal;
8. Firma de coordinador (a) encargado (a) del catastro municipal o quien haga sus veces.

El informe será remitido a través de la Dirección o coordinación encargada del catastro municipal, o quien haga sus veces, al (los) solicitante/s con el fin de que este/os continúen con el trámite respectivo de escrituración y registro de la propiedad para posteriormente se comunique al área de catastro y ésta pueda realizar la respectiva actualización catastral, sin perjuicio de que las nuevas medidas desde su aprobación serán actualizadas en el catastro municipal.

Art. 15.- Del informe técnico de rectificación de linderos y mensuras por regularización de excedente. - En los casos en que las diferencias superen el ETAM, el informe técnico de la Dirección o coordinación encargada del catastro municipal, o quien haga sus veces, contendrá cómo mínimo lo siguiente:

1. Nombre (s) completo (s) de (los) propietario (s);
2. Código catastral del predio motivo de la consulta;
3. Análisis de afectaciones;
4. Análisis comparativo de las medidas y superficies contenidas en título de propiedad y levantamiento validado;
5. Aplicación de fórmula **VETAM**;
6. Determinación de superficie de excedente;
7. Conclusión y recomendación;
8. Firma de técnico responsable municipal;
9. El avalúo del lote, para determinar el correspondiente valor de la tasa de regularización de excedentes.
10. Firma de coordinador (a) encargado (a) del catastro municipal o quien haga sus veces.

El informe será remitido a través de la Dirección o coordinación encargada del catastro municipal, o quien haga sus veces, al departamento de Procuraduría Síndica municipal, o quien haga sus veces, con el fin de que se continúe con el informe jurídico correspondiente y la elaboración de borrador de Resolución de Regularización de Excedente, a ser suscrita por la máxima autoridad del GAD Municipal del cantón San Francisco de Milagro.

Art. 16.- Vigencia de los informes técnicos de rectificación de medidas y linderos por diferencias o excedente. - Los informes técnicos caducarán en el plazo de dos (2) años, contados desde la fecha de su emisión.

CAPÍTULO IV RESOLUCIÓN DE REGULARIZACIÓN, TASA Y COBRO

Art. 17.- Condiciones de la regularización de excedentes. - En caso de que el excedente de un terreno privado sobrepase el error técnico aceptable de medición (ETAM) establecido en esta ordenanza, se procederá a la corrección de la medición y al ajuste del avalúo e impuesto predial correspondiente. Esta situación se regularizará a través de una resolución de la máxima autoridad del cantón San Francisco de Milagro, la misma que el propietario deberá protocolizar e inscribir en el Registro de la Propiedad. Una vez suscrita la resolución de regularización de excedente, se notificará a la Dirección o coordinación encargada del catastro municipal, para que

proceda con la inmediata actualización catastral para la nueva valoración y posterior emisión de cobro de impuestos prediales.

Art. 18.- **De la inscripción.** - Una vez pagada la tasa de regularización de excedentes o adjudicación de faja municipal, el comprobante se protocolizará junto con la resolución de la Máxima Autoridad. Posteriormente, se procederá a su inscripción tanto en el Registro de la Propiedad y notificación al área de Catastro para actualización de datos de título de propiedad.

Art. 19.- **De la no inscripción.** - El Registrador de la Propiedad se abstendrá de inscribir escrituras públicas que modifiquen el área consignada en el último título de dominio, salvo que el propietario acredite la finalización del proceso de regularización por excedente o diferencia, y presente como documentos habilitantes la resolución de regularización de excedente emitida por la máxima autoridad del cantón San Francisco de Milagro o certificación de linderos, mensuras y área, levantamiento planimétrico debidamente aprobado por la Dirección o coordinación encargada del catastro municipal o quien haga sus veces. Esta disposición no será aplicable a los casos de exclusión que se detallan en la presente Ordenanza.

Art. 20.- **De las tasas.** - Dentro de la presente ordenanza se establecen las siguientes tasas administrativas:

- i. Tasa por trámites administrativos (USD. 1,00).
- ii. Tasa por emisión de Certificación de Linderos, Mensuras y Área, el equivalente al 1,00% del Salario Básico Unificado (SBU) vigente a la fecha de inicio del trámite, que será cancelada previo a la emisión de la certificación y entrega del plano aprobado.
- iii. Tasa por emisión de Resolución de Regularización de Excedente, el equivalente al 25,00% del avalúo correspondiente al área que supere el ETAM.

Art. 21.- **Normas comunes de procedimiento de cobro tasas por certificación de linderos mensuras y área o resolución de excedentes.** - Tanto en los casos de certificaciones de linderos, mensuras y áreas o resoluciones de excedentes, el solicitante deberá realizar el pago respectivo por concepto de tasas, previo a la entrega de la documentación necesaria para la protocolización y posterior inscripción.

Art. 22.- **Reserva municipal.** - De comprobarse dolo o falsedad de los hechos declarados bajo juramento, la municipalidad a través de su máxima autoridad ejecutiva, se reserva el derecho de dejar sin efecto o revocar, en cualquier momento, la venta de los bienes inmuebles, sin perjuicio del inicio de las acciones legales que correspondan.

Art. 23.-

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. - El Registrador de la Propiedad no inscribirá ninguna escritura pública de transferencia de dominio, o título modificatorio, en propiedades que mantengan diferencias de los datos de superficie de los predios con la realidad verificada, que supere el error técnico de medición, puestos que en dichos casos se deberá seguir el procedimiento descrito en la presente ordenanza.

SEGUNDA. - En el caso de determinarse que las diferencias encontradas entre el título de propiedad y el levantamiento nuevo, corresponden a una faja de propiedad municipal, se procederá conforme a lo establecido en los artículos 481 y 482 del **CODIGO ORGANICO DE ORGANIZACION TERRITORIAL, AUTONOMIA Y DESCENTRALIZACION (COOTAD).**

TERCERA. - La presente ordenanza entrará en vigencia desde su publicación en la Gaceta Oficial, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Deróguese la Ordenanza Municipal # 30-06 y 38-07 Ordenanza que regula la enajenación de excedentes o diferencias provenientes de errores de medición en solares ubicados en el cantón Milagro.

Dada y firmada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón San Francisco de Milagro, a los ocho días del mes de mayo de 2024

Abg. Pedro Solines Chacón,
**ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL DE
SAN FRANCISCO DE MILAGRO**

Abg. Ángel Basantes Morales,
**SECRETARIO DEL CONCEJO Y
GENERAL**

SECRETARIA GENERAL.- CERTIFICO.- Que la siguiente “**ORDENANZA SUSTITUTIVA DE LA ORDENANZA No. 30-06 SANCIONADA EL 21 DE DICIEMBRE DE 2006, QUE ESTABLECE EL REGIMEN ADMINISTRATIVO DE REGULARIZACION DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE SUPEFRCIAS DE TERRENOS URBANOS O RURALES EN EL CANTON SAN FRANCISCO DE MILAGRO, PROVENIENTES DE ERRORES DE CALCULO O MEDIDAS**” fue discutida y aprobada por el Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón San Francisco de Milagro, en sesiones: Ordinaria del 13 de mayo de 2024; y Ordinaria del 08 de mayo de 2024, en primer y segundo debate, respectivamente.

Milagro, 15 de mayo de 2024

Abg. Ángel Basantes Morales,
SECRETARIO DEL CONCEJO Y GENERAL

De conformidad a lo prescrito en lo prescrito en los Artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONO** la presente “**ORDENANZA SUSTITUTIVA DE LA ORDENANZA No. 30-06 SANCIONADA EL 21 DE DICIEMBRE DE 2006, QUE ESTABLECE EL REGIMEN ADMINISTRATIVO DE REGULARIZACION DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE SUPEFRCIAS DE TERRENOS URBANOS O RURALES EN EL CANTON SAN FRANCISCO DE MILAGRO, PROVENIENTES DE ERRORES DE CALCULO O MEDIDAS**”.

Milagro, 16 de mayo de 2024

Abg. Pedro Solines Chacón,
**ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN FRANCISCO DE MILAGRO**

Sancionó y ordenó la promulgación de la presente “presente “**ORDENANZA SUSTITUTIVA DE LA ORDENANZA No. 30-06 SANCIONADA EL 21 DE DICIEMBRE DE 2006, QUE ESTABLECE EL REGIMEN ADMINISTRATIVO DE REGULARIZACION DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE SUPEFRCIAS DE TERRENOS URBANOS O RURALES EN EL CANTON SAN FRANCISCO DE MILAGRO, PROVENIENTES DE ERRORES DE CALCULO O MEDIDAS**”, el Abg. Pedro Solines Chacón, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado

Ordenanza No. GADMM-06-2024

Municipal del cantón San Francisco de Milagro, a los dieciséis días del mes de mayo del año dos mil veinticuatro. LO CERTIFICO.

Milagro, 16 de mayo de 2024

Abg. Ángel Basantes Morales,
SECRETARIO DEL CONCEJO Y GENERAL