



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN CHILLANES**  
ADMINISTRACIÓN 2023-2027



ORDENAZA No. 03-GADMCH-2024

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

Una de las competencias que establece el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), a los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, es la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones que permitan brindar un buen servicio a la colectividad y así solventar las necesidades de la población de Chillanes.

Consecuentes con la normativa vigente, en la que nos obliga como Gobierno Autónomo Municipal de Chillanes a impulsar procedimientos que guarden relación con nuestro ámbito de competencias, tal como lo establece el artículo 481 del COOTAD, donde señala que los terrenos de propiedad de los gobiernos municipales o metropolitanos se considerarán como lotes, fajas, o excedentes o diferencias provenientes de errores de medición, fundamentamos el presente proyecto en dos puntos:

- Brindar al usuario un servicio eficiente y oportuno a través de la creación de un nuevo procedimiento que permita solucionar las realidades existentes en materia de excedentes de terrenos, sobre todo el cantón.
- Que la presente Ordenanza sirva para satisfacer las necesidades colectivas, por encima de los intereses particulares.

Este trabajo legislativo se fundamenta en el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador, que promulga que toda persona tiene derecho a un hábitat seguro y saludable, a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica en concordancia con el artículo 66 numeral 26 y el artículo 321 del mismo cuerpo legal; además de las competencias plasmadas en el COOTAD.

Con los antecedentes expuestos y normas legales y constitucionales citadas con anterioridad, nos permitimos presentar para la respectiva consideración y aprobación del Concejo Cantonal.

**ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULARIZA LOS EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS DE TERRENO URBANO Y RURAL EN EL CANTÓN CHILLANES.**

**CONSIDERANDOS**

- **Que**, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 31 señala: *“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**, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 82 señala: *“El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes”;*
- **Que**, la Constitución de la República en el Art. 84. contiene la siguiente obligación: *“La Asamblea Nacional y todo órgano con potestad normativa tendrá la obligación de adecuar, formal y materialmente, las leyes y demás normas jurídicas a los derechos previstos en la Constitución y los tratados internacionales, y los que sean necesarios para garantizar la dignidad del ser humano o de las comunidades, pueblos y nacionalidades.”*



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN CHILLANES**  
ADMINISTRACIÓN 2023-2027



ORDENAZA No. 03-GADMCH-2024

- **Que**, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 240 señala; *“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**, la Constitución de la República del Ecuador en el numeral 9 del artículo 264 señala que es competencia exclusiva del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;
- **Que**, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 321 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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en las letras b) y c) del artículo 54, establecen que, entre otras, son funciones de los gobiernos autónomos descentralizados municipales, diseñar e implementar políticas de promoción y construcción de equidad e inclusión en sus territorios, así como establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual 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 Descentralización, establece las competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal, entre ellas, en la letra i) *“Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales”*;
- **Que**, el artículo 481.1 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, (reformado mediante la Disposición Reformatoria Segunda de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, expedida en el Suplemento del Registro Oficial 711 de 14 de marzo de 2016), señala: *“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 rectifican 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*



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN CHILLANES**  
ADMINISTRACIÓN 2023-2027



ORDENAZA No. 03-GADMCH-2024

*que constituyen justo título, dejando a salvo los derechos que pueden tener terceros perjudicados”;*

- **Que**, es responsabilidad de Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chillanes, como parte de su gestión sobre el espacio territorial, planificar e impulsar el desarrollo físico del cantón y sus áreas urbana y rural; definir normas generales sobre la generación, uso y mantenimiento de la información gráfica del territorio;
- **Que**, es indispensable solucionar la situación de aquellos bienes inmuebles urbanos y rurales cuyas superficies difieren de la realidad física actual con el área que consta en la escritura o certificado de gravámenes, por errores de medición o falta de precisión de los términos en la celebración de los instrumentos de transferencia de dominio;
- **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; y,

En ejercicio de la facultad que le confiere el artículo 240 de la Constitución de la República, en concordancia con la letra a) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

**Expide:**

**ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULARIZA LOS EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS DE TERRENO URBANO Y RURAL EN EL CANTÓN CHILLANES.**

**CAPITULO I  
DEFINICIONES**

**Artículo 1.- OBJETO.** - La presente Ordenanza tiene por objeto establecer el error técnico aceptable de medición y el procedimiento administrativo para la regularización y rectificación de excedentes o diferencias de área de terreno en el cantón Chillanes, con el fin de ordenar el territorio y otorgar seguridad jurídica a los propietarios de terrenos.

**Artículo 2.- AMBITO.** - Se establece el régimen administrativo de la regularización en el área urbana del Cantón Chillanes, zonas de expansión y en aquellas zonas urbanas y rurales que determina el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, de excedentes consideradas como 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, con lo cual nos permitirá ordenar el territorio y otorgar seguridad jurídica a los propietarios de bienes inmuebles.

**Artículo 3.- DE LOS PRINCIPIOS GENERALES.**- El proceso de regulación de excedentes o diferencias provenientes de errores de medición se regirá por los siguientes principios:

- **Sustentación.**- *Los procesos de regularización de excedentes o diferencias provenientes de errores de medición, deben estar motivados, por los informes técnicos*



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN CHILLANES  
ADMINISTRACIÓN 2023-2027



ORDENAZA No. 03-GADMCH-2024

respectivos, las peticiones de los particulares y los documentos de acreditación y respaldo que ameriten de acuerdo al caso.

- **Resolución.-** Todos los procesos de regularización de los excedentes o diferencias provenientes de errores de medición, deben contar con la resolución de la Autoridad correspondiente.
- **Legalidad.-** Todos los procesos de regulación de los excedentes o diferencias provenientes de errores de medición, deben atender lo dispuesto en la presente Ordenanza y las leyes que rigen la materia.
- **Principio de interdicción de la arbitrariedad.-** Los organismos que conforman el sector público, deberán emitir sus actos conforme a los principios de juridicidad e igualdad y no podrán realizar interpretaciones arbitrarias.  
*El ejercicio de las potestades discrecionales, observará los derechos individuales, el deber de motivación y la debida razonabilidad. Así deben ser los Actos Administrativos.*
- **Principio de imparcialidad e independencia.** Los servidores públicos evitarán resolver por afectos o desafectos que supongan un conflicto de intereses o generen actuaciones incompatibles con el interés general. Los servidores públicos tomarán sus resoluciones de manera autónoma.
- **Principio de ética y probidad.** Los servidores públicos, así como las personas que se relacionan con las administraciones públicas, actuarán con rectitud, lealtad y honestidad. En las administraciones públicas se promoverá la misión de servicio, probidad, honradez, integridad, imparcialidad, buena fe, confianza mutua, solidaridad, transparencia, dedicación al trabajo, en el marco de los más altos estándares profesionales; el respeto a las personas, la diligencia y la primacía del interés general, sobre el particular.  
*Buena fe, confianza mutua, solidaridad, transparencia, dedicación al trabajo, en el marco de los más altos estándares profesionales; el respeto a las personas, la diligencia y la primacía del interés general, sobre el particular.*
- **Principio de racionalidad.** La decisión de las administraciones públicas debe estar motivada.
- **Principio de protección de la intimidad.** Las administraciones públicas, cuando manejen datos personales, deben observar y garantizar el derecho a la intimidad personal, familiar y respetar la vida privada de las personas.

**Artículo 4.- DEFINICIONES.** - Para una mejor aplicación de la presente normativa se establecen las siguientes definiciones:

- a) **Máxima Autoridad.-** El alcalde/sa es la máxima autoridad del ejecutivo que comprende la representación legal y judicial y el ejercicio de las potestades públicas privativas de naturaleza administrativa, con competencia para dictar la resolución administrativa correspondiente la misma que se protocolizará en inscribirá en el Registro de la Propiedad.
- b) **Beneficiario.-** Serán considerados como beneficiarios de la adjudicación de excedentes, los propietarios de los predios incursos en las disposiciones señaladas en el COOTAD. El nudo propietario, es decir, aquel que tiene solo la nuda propiedad, en razón de que sobre el inmueble pesa un derecho de usufructo, de uso o de habitación, podrá ser beneficiario en la aplicación de esta ordenanza, para lo cual se notificará a la persona que goce del usufructo, uso o habitación del inmueble; para que simplemente conozca del trámite de adjudicación del excedente o diferencia de área.
- c) **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.
- d) **Diferencias.-** Se entiende por diferencia o disminución al faltante entre la superficie constante en el título de propiedad y la determinada en la (última medición de un terreno debidamente delimitado, bien sea por errores de cálculo o de medidas.



- e) **Cuerpo Cierto.**- Se considerará como cuerpo cierto, si dentro del título traslativo de dominio, el inmueble objeto del traspaso de dominio, consta expresamente así identificado, y sin que las partes que intervinieron en la tradición del inmueble hayan declarado que hacen diferencia en el precio, aunque la cabida real resulte mayor o menor que la expresada en el contrato.
- f) **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.
- g) **Linderos no consolidados.** Se considera bien inmueble con linderos NO consolidados, aquél que sus linderos son susceptibles de alteración o cambio
- h) **Error de cálculo.**- Inexactitud o equivocación al realizar una operación matemática sobre las dimensiones.
- i) **Error de medición.**- Diferencia entre el valor medido del lindero y el valor verdadero sin afectar el lindero consolidado.
- j) **ETAM.**- Error Técnico Aceptable de Medición, estará dado en función de la superficie del lote de terreno proveniente de la medición realizada y/o aprobada por el Departamento de Avalúos y Catastros del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Chillanes y comparada con la superficie que consta en el título de dominio.
- k) **SE CONSIDERA A LAS UNIDADES DE MEDIDA COMO: CUADRA, HECTÁREA, ENTRE OTROS,** para su cálculo en el sistema internacional de medidas.

## **CAPÍTULO II EXCEDENTES O DIFERENCIAS**

### **Presunción y causas de excedentes o diferencias**

**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 no se hubiere 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 administrado y practicada por el informe de Avalúos y Catastros.

**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.

### **Improcedencia de regularización por vía administrativa**



**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 definida 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;
- b) En caso de que la diferencia de área sea producto de la apertura de vías públicas aprobadas y ejecutadas por instituciones públicas previamente certificada por la Dirección de Obras Públicas;
- c) Al tratarse de derechos y acciones, cuando no se justifique que las mismas constituyen la totalidad del terreno con todos los copropietarios;
- 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 exista inconformidad o litigios de linderos entre los colindantes del predio;
- f) Cuando el error o defecto pueda ser corregido por el juez competente, mediante sentencia en la que determine la cabida real del predio, justificando de esta manera la superficie real;
- g) Cuando la variación de superficie entre la consignada en el título de propiedad y la constante en el último levantamiento planimétrico, esta será hasta el sesenta por ciento. En este caso el propietario deberá acudir ante la justicia ordinaria.
- h) Cuando los peticionarios solo cuenten con posesión efectiva de los bienes a ser regularizados, por no tratarse de un documento traslativo de dominio y no exista una escritura previa anterior que justifique la titularidad del bien.
- i) Cuando el bien inmueble fue adquirido por sentencia judicial ejecutoriada, protocolizada e inscrita.
- j) Cuando la superficie a regularizarse en excedente o diferencia supere el rango de superficie establecido en la Ordenanza.

### **CAPÍTULO III ERROR TÉCNICO ACEPTABLE DE MEDICIÓN**

**Artículo 8.- ERROR TÉCNICO ACEPTABLE DE MEDICIÓN (ETAM).**- El error técnico de medición es aquel producido por errores de cálculo o de medidas que genera variación del área del terreno con respecto a la que consta en el título de propiedad. Para efectos de aplicación de esta Ordenanza, en función de la cabida de los terrenos, se establece el error técnico aceptable de medición de la siguiente manera:

**Donde:**

**ETAM:** Error Técnico Aceptable de Medición.

#### **DETERMINACIÓN DEL ERROR TÉCNICO ACEPTABLE DE MEDICIÓN (ETAM) URBANO**

SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )			PREDIO URBANO
1	a	2000>	15%



**ERROR TÉCNICO ACEPTABLE DE MEDICIÓN (ETAM) RURAL**

SUPERFICIE (m2)			PREDIO RURAL
1	a	50000>	15%

**Artículo 9.- FACTORES DE CONVERSIÓN**

Unidad de medida	Vara* = 0,84 cm		
Sistema internacional	Hectárea	10000	Mt2
100v * 100v	Cuadra	7056	mt2
25% de una cuadra	Solar	1764	mt2

\*sistema de unidad de medida español antigua.

**CAPÍTULO IV  
ERROR TÉCNICO ACEPTABLE DE MEDICIÓN**

**Artículo 10.- ÓRGANO ADMINISTRATIVO COMPETENTE.-** El Alcalde o su delegado, es la autoridad administrativa competente para conocer y resolver bajo su responsabilidad el proceso de regularización de excedentes o diferencias bajo el Informe técnico de la Unidad de Avalúos y Catastros, es el órgano administrativo competente para tramitar el procedimiento de regularización de excedentes o diferencias.

**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 linderos consolidados;
- b) Título de dominio del terreno con superficie indeterminada (más o menos) pero con linderos definidos
- c) Levantamiento planímetro con el Área del terreno y/o dimensiones de los linderos en el según título de dominio; (esto en cuanto a los formatos de planos municipales) y,
- d) No debe existir oficios de denuncia en la municipalidad de predios que van a realizar la regularización.

**CAPÍTULO V  
PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO PARA LA REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS PROVENIENTES DE ERRORES DE MEDICIÓN O DE CÁLCULO, DE TERRENOS URBANOS Y RURALES EN EL CANTÓN CHILLANES.**

**SECCIÓN I  
PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN POR INICIATIVA DEL ADMINISTRADO**

**Artículo 12.- NOTIFICACIÓN DE INICIO DEL TRÁMITE DE REGULARIZACIÓN.-** se da inicio al trámite para la regularización de excedentes o diferencias en la Unidad de Avalúos y Catastros conforme lo establecido en la Ordenanza.



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN CHILLANES**  
ADMINISTRACIÓN 2023-2027



ORDENAZA No. 03-GADMCH-2024

**Artículo 13.- REQUISITOS.** - Para iniciar el trámite de regularización de excedentes o diferencias, deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a) *Solicitud para el proceso de excedentes y diferencias de los predios (especie valorada).*
- b) *Copia a colores de cédula de identidad y certificado de votación del propietario y cónyuge, en el caso de personas naturales, y en el caso de personas jurídicas se anexara el nombramiento que acredite su representación legal.*
- c) *Posesión efectiva en el caso que los propietarios se encuentren fallecidos;*
- d) *Poder Especial en casos particulares (que acrediten la representación legal en caso de comparecer el peticionario a nombre del propietario del predio) o carta de autorización;*
- e) *Copia de la escritura de propiedad con la correspondiente inscripción en el registro de la propiedad;*
- f) *Certificado de Gravamen actualizado con historial de dominio emitido por el Registro de la Propiedad;*
- g) *Declaración juramentada del interesado realizada ante un notario público, en la que declare bajo juramento de ley, y con la gravedad de las penas del perjurio, que establece la Ley. La regularización de excedentes o diferencias del área de terreno que se solicita al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal que no se perjudica a ninguno de sus colindantes del predio a regularizar, a terceros. (cuando el excedente sobrepase el error técnico de medición aceptable).*
- h) *Certificado de no adeudar al GAD Municipal, tanto del usuario como de su cónyuge o conviviente en unión de hecho legalizada;*
- i) *Levantamiento Planimétrico en físico y en digital georreferenciado en proyección UTM WGS84, zona 17. Impreso (tres juegos) en formato A1, A2, A3 o A4, dependiendo del caso, suscrito y firmado por un profesional ingeniero Civil o Arquitecto, debe contener los parámetros técnicos establecidos en la plantilla emitida por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Chillanes;*
- j) *Pago de tasa por trámites y servicios municipales, en los procedimientos de regularización de diferencias y excedentes de superficie de terreno.*
- k) *Copia del pago del Impuesto Predial, del año en curso;*

En el caso de excedentes o diferencias en terrenos de propiedad de no contar con superficie definida en el título de dominio se acompañará el histórico catastral del terreno. Al tratarse de bienes que tengan linderos consolidados 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 14.- CONTROL DE REQUISITOS.** - La Unidad de Avalúos y Catastros, designado, revisarán 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 interesado.

**Artículo 15.- INSPECCIÓN E INFORME TÉCNICO.** - La Unidad de Avalúos y Catastros, una vez que ha verificado el cumplimiento de acuerdo al "INFORME DE CUMPLIMIENTO DE DOCUMENTACIÓN", luego de recibida la documentación correspondiente.



Al cumplir con el Informe de cumplimiento de Documentación se procederá a inspeccionar 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 al usuario para que sea solventado y se proceda a su reingreso; caso contrario, se emitirá el respectivo informe favorable, debidamente revisado y aprobado por quienes ejerzan las funciones de Líder de la Unidad de Avalúos y Catastros.

## **SECCIÓN II**

### **PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN POR EL AREA DE AVALUOS Y CATASTROS**

**Artículo 16.- INFORME TÉCNICO.** - Transcurrido el término señalado en el inciso anterior, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal a través de la Unidad de Avalúos y Catastros, recopilará la documentación indispensable.

Una vez recibida la documentación en la Unidad de Avalúos y Catastros en el término de tres días de recibida la petición emitirá el informe de cumplimiento de documentación denominado "INFORME DE CUMPLIMIENTO DE DOCUMENTACION", donde se verificará que la documentación se encuentre completa, y al mismo tiempo designará un funcionario de su dependencia como responsable del proceso para que se encargue de su tramitación hasta el estado de la emisión de la resolución correspondiente.

De no estar la documentación completa por medición de Unidad competente se notificará al usuario para que la complete en el término de 20 días; de no ser así, se abstendrá de tramitar el pedido de regularización y se dispondrá al archivo del expediente.

**Artículo 17.- INSPECCIÓN TÉCNICA.** - Se requerirá de inspección técnica en todos los casos que sobre pase el error técnico aceptable en excedentes y diferencias con la medida del área original del bien inmueble el responsable del proceso, donde se verificará la información presentada por el usuario. Del resultado de la inspección se elevará un Acta de inspección al bien inmueble a regularizarse los excedentes y diferencias. El acta deberá ser elaborada en el término máximo de cinco días, contados a partir de la emisión del informe de cumplimiento de documentación y de acuerdo con el "ACTA DE INSPECCION AL BIEN INMUEBLE A REGULARIZARSE".

**Artículo 18.- EMISIÓN DEL INFORME DE ADMISIBILIDAD E INFORME PRECEPTIVO.** - Una vez emitido el informe de cumplimiento de documentación y el acta de inspección al bien inmueble a regularizarse, esto último en caso de ser necesaria su realización, el responsable del proceso en el término de 5 días de realizada la inspección o de emitido el informe de cumplimiento de documentación, emitirá los informes respectivos.

Si al tiempo de emitir el informe de admisibilidad del trámite se determine que la solicitud puesta a consideración de la administración local, sea por error de cálculo, el Jefe de Avalúos y Catastros emitirá el informe declarando la existencia de error de cálculo, esta



será entregada a la dependencia correspondiente para que se emita el título de crédito sobre los servicios administrativos.

**Artículo 19.- REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES QUE NO SUPERAN EL ERROR TÉCNICO ACEPTABLE.** - Los excedentes que no superen el error técnico de medición, en terrenos con y sin linderos consolidados, se rectificarán y actualizara a favor del propietario del lote, con la aprobación del levantamiento planimétrico en el que se incluirá el excedente, por parte de la Unidad de Avalúos y Catastros; en la aprobación se hará constar que se deja a salvo el derecho de terceros perjudicados si los hubiere. Esta aprobación se protocolizará e inscribirá en el Registro de la Propiedad Municipal del cantón Chillanes.

### **SECCIÓN III**

#### **PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN POR ACTO ADMINISTRATIVO**

**Artículo 20.- REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTE O DIFERENCIA.** - Los excedentes y diferencias que superen el error técnico de medición, se regularizarán a favor del propietario del lote, con la aprobación el levantamiento planimétrico en el que se incluirá el excedente o diferencia, por parte de la Unidad de Avalúos y Catastros, mediante resolución administrativa emitida por el señor Alcalde, en la que se hará constar dejando a salvo el derecho de terceros perjudicados. Esta resolución se protocolizará e inscribirá en el Registro de la Propiedad Municipal del Cantón Chillanes.

**Artículo 21.- RESOLUCIÓN.** - El Alcalde emitirá la resolución administrativa de excedentes y diferencias, una vez que haya recibido el informe técnico favorable de la Unidad de Avalúos y Catastros, con el área real del predio.

Para excedentes o diferencias que superen el error técnico aceptable de medición (ETAM) y diferencias, se emitirá la resolución con excedentes hasta el 100% que sobre pasen el error técnico aceptable de medición (ETAM). Esto en cuanto al ART. 481.1 del COOTAD

La resolución deberá emitirse en un tiempo no mayor a 15 días laborables contados desde la fecha de ingreso de la documentación.

**Artículo 22.- PROTOCOLIZACIÓN E INSCRIPCIÓN.** - El propietario del bien regularizado mediante Resolución deberá protocolizarla en cualquier Notaría e inscribirla en el Registro de la Propiedad del Cantón.

**Artículo 23.- PROHIBICIÓN DE INSCRIPCIÓN.** - En ningún caso el Registrador de la Propiedad, inscribirá escrituras públicas que modifiquen el área del último título de dominio, sin que se demuestre por parte de la o el administrado 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 24.- RECTIFICACIÓN EN EL CATASTRO.** - Una vez que la Resolución se encuentre inscrita, el administrado entregará una copia de la Resolución con la razón de inscripción en la Unidad de Avalúos y Catastros a fin de que se proceda a su inmediata rectificación catastral.



**Artículo 25.- DEL RECURSO DE APELACIÓN.** - El propietario que se encontrare inconforme con la resolución dictada dentro del Procedimiento de Regularización, podrá solicitar a la alcaldía la revocatoria de la misma.

### **Sección III DE LAS TASAS**

**Artículo 26.** - El valor de la tasa por servicios administrativos corresponde al 10% del salario básico unificado que será cancelado a la presentación de la petición de regularización y rectificación en la Tesorería del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Chillanes. Cancelado el valor de la tasa, este no podrá ser devuelto.

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 regulariza 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 Municipal de Chillanes, 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 –COOTAD que habla sobre "excedentes o diferencias de terrenos de propiedad privada" y la **Ordenanza que Regulariza los Excedentes y Diferencias de Áreas de Terreno Urbano y Rural en el cantón Chillanes.**

**SEGUNDA.-** La Dirección Financiera dispondrá los fondos necesarios para la difusión, instrumentación y ejecución de la presente Ordenanza Sustitutiva que Regulariza los Excedentes o Diferencias de áreas de terreno Urbano y Rural en el cantón Chillanes; gestión que la realizará en coordinación con Secretaría de Concejo.

**TERCERA.-** La Unidad de Avalúos y Catastros, una vez sancionada la presente Ordenanza Sustitutiva que Regulariza los Excedentes o Diferencias de áreas de terreno Urbano y Rural en el cantón Chillanes, elaborará la solicitud para la presentación de la petición de regularización y rectificación por excedentes o diferencias, en un término no superior a 15 días.

**CUARTA.-** "A partir de la vigencia de la presente Ordenanza Sustitutiva que Regulariza los Excedentes o Diferencias de áreas de terreno Urbano y Rural en el cantón Chillanes, para



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN CHILLANES**  
ADMINISTRACIÓN 2023-2027



ORDENAZA No. 03-GADMCH-2024

*efectos del cálculo de la tasa, se tendrá como valor del salario básico unificado al fijado mediante Acuerdo Ministerial emitido por el Ministerio de Trabajo, sin considerar las modificaciones anuales del salario básico unificado, fenecido este tiempo, se deberá revisar el valor de la tasa”.*

**DISPOSICIÓN DEROGATORIA**

**PRIMERA.** - A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan sin efecto la Ordenanza que Regula los Excedentes y Diferencias de Áreas de Terreno Urbano y Rural en el cantón Chillanes y Resoluciones que se opongan a la misma.

**DISPOSICIÓN FINAL**

**PRIMERA.-** “La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en la página Web institucional, Gaceta Municipal y Registro Oficial”, conforme lo establece el Art. 324 del COOTAD.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Órgano Legislativo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Chillanes, a los veintiocho días del mes de diciembre de dos mil veintitrés.

Lcda. Mirian Isabel Galarza Yépez  
**ALCALDESA DEL CANTÓN  
CHILLANES**

Abg. Karla Cobos Salazar  
**SECRETARIA GENERAL DE  
CONCEJO DEL CANTÓN CHILLANES**

Discusión y Aprobación del Concejo Municipal

Chillanes, dieciséis de mayo de 2024. – La Infrascrita Secretaria General y del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Chillanes, **CERTIFICA** que el **PROYECTO DE “ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULARIZA LOS EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS DE TERRENO URBANO Y RURAL EN EL CANTÓN CHILLANES”** fue discutido y aprobado en primer debate en Sesión Ordinaria de Concejo Municipal, el día jueves 02 de abril de dos mil veinticuatro; y, en segundo y definitivo debate en Sesión Ordinaria, el día jueves 09 de mayo dos mil veinticuatro. – CERTIFICO.

Abg. Karla Cobos Salazar  
**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO DEL  
CANTÓN CHILLANES**



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN CHILLANES  
ADMINISTRACIÓN 2023-2027



ORDENAZA No. 03-GADMCH-2024

Proceso de Sanción

**SECRETARIA GENERAL DE CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CHILLANES.** – Chillanes, veinte de mayo de 2024. – De conformidad con la razón que antecede y en cumplimiento de lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, art. 322; remítase a la señora Alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Chillanes la **“ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULARIZA LOS EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS DE TERRENO URBANO Y RURAL EN EL CANTÓN CHILLANES”** para la sanción y promulgación.

Abg. Karla Cobos Salazar  
**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO DEL  
CANTON CHILLANES**

Sanción

**ALCALDIA DEL CANTÓN CHILLANES .** – Chillanes, veintiuno de 2024. – De conformidad con el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y encontrándose de acuerdo con la Constitución de la Republica del Ecuador y la Ley. **SANCIONÓ LA: ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULARIZA LOS EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS DE TERRENO URBANO Y RURAL EN EL CANTÓN CHILLANES”**; y, dispongo la promulgación y publicación de conformidad con el artículo 324 vigente del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

Lcda. Mirian Isabel Galarza Yépez  
**ALCALDESA DEL CANTÓN CHILLANES**

Proveyó, firmó y sancionó la Licenciada Mirian Isabel Galarza Yépez, Alcaldesa del Cantón Chillanes, la **“ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULARIZA LOS EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS DE TERRENO URBANO Y RURAL EN EL CANTÓN CHILLANES”**, Chillanes veintisiete de mayo de 2024. – LO CERTIFICO. –

Abg. Karla Cobos Salazar  
**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO  
DEL CANTÓN CHILLANES**



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN CHILLANES**  
ADMINISTRACIÓN 2023-2027

ORDENAZA No. 03-GADMCH-2024



***ANEXOS DE LA ORDENANZA***

***FORMULARIOS PARA EL TRÁMITE DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS  
DE ÁREAS DE TERRENO EN EL CANTÓN CHILLANES TASAS***

Los formularios que serán utilizados dentro del trámite para la regularización de los excedentes o diferencias de las áreas de terreno en el cantón Chillanes, son los siguientes:



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN CHILLANES  
ADMINISTRACIÓN 2023-2027**

ORDENAZA No. 03-GADMCH-2024



**FORMULARIO No. 1**

**INFORME DE CUMPLIMIENTO DE DOCUMENTACIÓN**

Número de trámite: Fecha de presentación:  
Funcionario responsable de elaboración del informe:

Título DE PROPIEDAD: Propietario/a:  
Notara:

Fecha de otorgamiento:  
Fecha de inscripción:

CERTIFICADO DE GRAVAMENES:  
Propietario/a:  
No. de certificado:  
Fecha:  
Vigencia hasta:

LEVANTAMIENTO PLANIMETRICO  
Fecha del levantamiento:  
Profesional responsable:  
El levantamiento es adecuado:

CERTIFICADO DE NO ADEUDAR AL MUNICIPIO:  
Fecha de emisión:

COPIA DE CEDULA Y CERTIFICADO DE VOTACION:  
Si cumple:  
De la revisión de la documentación anexa al trámite se deduce que: SI.....NO.....se encuentra completa.

Metraje original:  
Metraje a regularizarse:  
Número de metros de Excedente:  
Número de metros de diferencia:

Necesidad de inspección: SI. NO .

(Cuando la diferencia de áreas que se pretende regularizar sea hasta el 100% del área original del bien inmueble).

Firma:  
FUNCIONARIO RESPONSABLE



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN CHILLANES  
ADMINISTRACIÓN 2023-2027**

ORDENAZA No. 03-GADMCH-2024



**FORMULARIO No. 2**

**ACTA DE INSPECCIÓN AL BIEN INMUEBLE A REGULARIZARSE**

Numero de tramite: .

Fecha de presentación:

Funcionario responsable de la elaboración del informe:

.

Yo,.....el día de hoy  
DE CUMPLIMIENTO DE DOCUMENTACION realizado por

recibí el INFORME

Quien entrega

Quien recibe

El presente caso corresponde a:

- a) En inmuebles que colinde uno o más linderos con una quebrada.
- b) Cuando el excedente o diferencia de áreas que se pretende regularizar sea hasta el 100 % del área original del bien inmueble; y,
- c) Otros

**LINDEROS ACTUALES CONSTATADOS EN SITIO**

Norte:

Sur:

Este:

Oeste:

**CONCLUSION:**

De lo inspeccionado concluyo que la información consignada es válida y que el trámite SI.....  
...NO.....debe continuar.

Firma:

**FUNCIONARIO RESPONSABLE**

Nombre:

**OBSERVACIONES:**



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN CHILLANES**  
ADMINISTRACIÓN 2023-2027

ORDENAZA No. 03-GADMCH-2024



**FORMULARIO No. 3**

**NOTIFICACIÓN DE RESOLUCIÓN DE ADJUDICACIÓN DE EXCEDENTES/  
DECLARATORIA DE EXISTENCIA DE DIFERENCIAS AL SOLICITANTE.**

**Número de trámite:**.....

**Fecha de presentación:**.....

**Funcionario responsable de la elaboración del informe:**

**Yo,..... el día de hoy.....recibí la**

**RESOLUCION DE ADJUDICACION DE AREAS realizada por.....**

**Quien recibe**

**Quien entrega**

**El día de hoy, ..... ,notifique con el contenido de la resolución No.....  
de fecha ..... a ..... solicitante del trámite de  
regularización de diferencia de áreas.**

**Quien Notifica**

**Notificado/a**