



**EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL  
CANTÓN LAS NAVES**

**CONSIDERANDO:**

- Que,** el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador dispone: *“Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica”* ;
- Que,** el artículo 66 numeral 26 de la Constitución de la República del Ecuador establece: *“Se reconoce y garantizará a las personas: El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas”*,
- Que,** en el artículo 264 numerales 1 y 2 y el segundo inciso del numeral 14 de la Constitución, disponen que los gobiernos municipales tienen como competencias exclusivas entre otras las de planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón y en el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedir las ordenanzas cantonales;
- Que,** el artículo 321 de la Constitución establece que: *“El Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta y que deberá cumplir con su función social y ambiental”*,
- Que,** el artículo 4 literal T del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), dispone que, entre los fines de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, está la obtención de un hábitat seguro y saludable para los ciudadanos, y la garantía de su derecho a la vivienda en el ámbito de sus respectivas competencias;
- Que,** el artículo 53 del COOTAD, establece que: *“Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales son personas jurídicas de derecho público, con autonomía política, administrativa y financiera. Estarán integrados por las funciones de participación ciudadana; legislación y fiscalización; y, ejecutiva previstas en ese código, para el ejercicio de las funciones y competencias que le corresponden”*;
- Que,** el artículo 54 del COOTAD en sus literales “a” y “c” establece que entre las funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal esta promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales, y establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico;
- Que,** el artículo 55 del COOTAD en su literal “b” establece que parte de las competencias exclusivas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal es el ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;



- Que,** el artículo 57 en sus literales “a”, y “c”, dispone que; *“Al concejo municipal le corresponde: a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; c) Crear, modificar, exonerar o extinguir tasas y contribuciones especiales por los servicios que presta y obras que ejecute...;*
- Que,** el artículo 481.1 del COOTAD señala: *“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, señala que: *“El dominio, que se llama también propiedad, es un 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. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad”;*
- Que,** el artículo 17 del Código Orgánico Administrativo, determina: *“Se presume que los servidores públicos y las personas mantienen un comportamiento legal y adecuado en el ejercicio de sus competencias, derechos y deberes.”;*
- 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 10 del artículo 3 de la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos dispone: *“La veracidad y autenticidad de la información*



*proporcionada por las y los administrados en la gestión de trámites administrativos es de su exclusiva responsabilidad...";*

- Que,** el GAD Municipal de Las Naves, no cuenta con la normativa para la regularización administrativa de excedentes o diferencias de superficie originados por errores de medición o caculo, ni para establecer el error técnico aceptable de medición;
- Que,** un alto porcentaje de los trámites de regularización de excedentes o diferencias de superficies de predios de entre 1 a 1.500 m<sup>2</sup>, que han sido ingresados en la Jefatura de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, se encuentran dentro del porcentaje de variación del 10%; y,

En ejercicio de las facultades que le atribuyen la Constitución de la República del Ecuador y los artículos 7, 56, 57 literal a) y el 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expide la siguiente:

**ORDENANZA QUE NORMA EL PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN ADMINISTRATIVA DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE SUPERFICIE Y DIMENSIONES, ORIGINADOS POR ERRORES DE MEDICIÓN O CALCULO, DE PREDIOS UBICADOS DENTRO DE LA CIRCUNSCRIPCIÓN TERRITORIAL DEL CANTÓN LAS NAVES; Y, ESTABLECE EL ERROR TÉCNICO ACEPTABLE DE MEDICIÓN O CALCULO**

**CAPITULO I**

**DEL ÁMBITO, OBJETO, PRINCIPIOS Y DEFINICIONES**

3

**Artículo 1.- Ámbito.** - La presente ordenanza norma los procedimientos para la regularización de excedentes o diferencias de superficies y/o dimensiones de predios públicos y privados con linderos consolidados que posean título de dominio inscrito, ubicados dentro de la circunscripción territorial del cantón Las Naves, en los que no coincida la determinación de la superficie o dimensiones, realizada en su título de dominio con la realidad material del mismo, debido a errores de medición o cálculo.

**Artículo 2.- Objeto.** - Son objetivos de la presente ordenanza:

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

**Artículo 3.- Principios.** - Los principios que rigen y con los que se aplicará la presente ordenanza son los de: eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización,



coordinación, participación, planificación, transparencia, evaluación, Juridicidad, responsabilidad, proporcionalidad, interdicción, arbitrariedad, autonomía municipal, legalidad, generalidad, igualdad, justicia social y territorial, solidaridad, dispositivo, simplicidad, celeridad; y, buena fe.

#### **Artículo 4.- Definiciones:**

1. Error técnico aceptable de medición (ETAM): Es la variación expresada en porcentaje que existe entre la superficie del título escriturario de dominio debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad del cantón Las Naves, y la superficie de terreno que existe in situ, para lo cual se aplicará la siguiente fórmula:

$$\%ETAM = \frac{(>4V * 100)}{SR}$$

- ETAM (%): Error técnico aceptable de medición en porcentaje.
  - AV: Diferencia entre la superficie establecida en el título escriturario de dominio y la superficie de terreno que existe en campo.
  - SR: Superficie de terreno que existe en campo.
2. Excedente: Es el exceso o sobrante del predio, que no se encuentra legalmente justificado a través del título escriturario de dominio del bien inmueble legalmente inscrito en el Registro de la Propiedad, que ha sido verificado al haberse realizado una medición actual.
  3. Diferencia: Es el área faltante entre la superficie real del predio, de acuerdo a la última medición realizada por el GAD Municipal del cantón Las Naves, y la que consta determinada en el título de propiedad debidamente inscrito del bien inmueble.
  4. Linderos consolidados: Para efectos de la presente ordenanza, son aquellos que se encuentran determinados, visibles, reconocibles, que no sean fácilmente removibles y que guarden armonía con la configuración perimetral real de los predios colindantes, así como, perceptibles para los vecinos colindantes. Entre ellos: muros, cerramientos, y similares; así como, hitos de hormigón.
  5. Predios con título inscrito: Son los bienes inmuebles que pertenecen a las personas naturales o jurídicas de derecho público o privado, quienes poseen un título de dominio legalmente inscrito en el Registro de la Propiedad del cantón Las Naves.
  6. Regularización: Es el proceso administrativo mediante el cual, el GAD Municipal del cantón Las Naves, regula el excedente o diferencia de superficie y/o dimensiones existentes entre lo establecido en el título de dominio, y la realidad material o física del bien inmueble, producido por un error de medición o cálculo.
  7. Cuerpo Cierto: Es todo terreno que posee un título de dominio inscrito, en el que no se encuentra determinado ni sus dimensiones de linderos, ni su superficie. Los terrenos que se encuentren determinados en solares, cuadras, parcelas, serán considerados cuerpos ciertos, por no ser unidades de medida oficial.
  8. Cabida o superficie: Es la extensión, tamaño o porción que tiene un cuerpo de terreno.

**Artículo 5.- Error técnico aceptable de medición (ETAM).** - Cuando exista variación del área de terreno de un bien inmueble, entre lo establecido en su título escriturario de dominio, y la superficie de terreno que existe in situ, luego de la última medición realizada, el porcentaje de



error técnico aceptable de medición para su correspondiente regularización y/o rectificación, será en función de lo establecido en la siguiente tabla:

| Ítems | Desde: m2 | Hasta: m2   | % ETAM |
|-------|-----------|-------------|--------|
| a     | 1         | 1.500       | 10%    |
| b     | > 1.500   | 10.000      | 8%     |
| c     | > 10.000  | 100.000     | 6%     |
| d     | > 100.000 | En adelante | 4%     |

1. En los predios cuyas superficies descritas en los títulos de dominio, se encuentren dentro del porcentaje del ETAM establecido en el ítem "a"; y, en los determinados en los ítems "b", "c" y "d", cuya variación no superen el 1%, del porcentaje del ETAM, la actualización catastral de superficie, se realizará a través del procedimiento de adjudicación de excedente realizado por la Dirección de Planificación del GAD Municipal del cantón Las Naves, para lo cual se deberá presentar los siguientes requisitos:
  - a) Levantamiento planimétrico georreferenciado actualizado en digital, en el formato que determine el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Las Naves, con la firma de responsabilidad del profesional calificado y autorizado.
  - b) Copia del título de dominio debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad.
  - c) Acuerdo de responsabilidad en el formato establecido por el GAD Municipal del cantón Las Naves.
  - d) Certificado del Registro de la Propiedad.
  - e) Certificado de ni adeudar a la municipalidad.
  - f) Copia del pago de impuesto predial.

Una vez que se verifique que en el catastro que no existe sobre posición con otros predios que cuenten con un trámite de regularización de excedentes o diferencias de superficie y/o dimensiones, se procederá con la actualización catastral de superficie descrita en este numeral, mediante resolución emitida por la Dirección de Planificación, en el término máximo de 30 días, caso contrario se realizará una inspección al predio con la finalidad de constatar in situ la información que ha sido presentada, a fin de verificar la variación de superficie, y corroborar la información de los colindantes.

2. En los predios cuyas superficies descritas en sus títulos de dominio, que superen el porcentaje del ETAM establecido en los ítems "a", "b", "c" y "d" de la tabla anterior, se procederá a realizar el procedimiento de adjudicación de excedente o diferencia realizado por la Máxima Autoridad del GAD Municipal del cantón Las Naves, para lo cual deberán presentar los requisitos en el artículo 12 de la presente ordenanza.

Se deberá realizar la verificación con los insumos o herramientas tecnológicas que posea la municipalidad, con la finalidad de constatar la información que ha sido presentada, verificar la variación de superficie y la existencia de linderos consolidados, y corroborar la información de los colindantes.

El informe emitido por la Dirección de Planificación deberá ser protocolizado e inscrito en el registro de la propiedad del cantón Las Naves.



Salvo en los casos en los que se cuenten con trámites previos de actualización catastral, no será necesario realizar la diligencia de inspección debido a que se cuenta con información actualizada del predio y/o colindantes. Tal actuación administrativa será oficiada al Registro de la Propiedad del cantón Las Naves, y a la jefatura de avalúos y catastros para los fines legales pertinentes.

3. Para los predios cuyas superficies sobrepasen el porcentaje del ETAM, en un 101%, se deberá realizar el procedimiento administrativo ordinario de regularización de excedentes o diferencias de superficie de predios, al tenor de lo establecido en la presente ordenanza. La adjudicación la realizará el Concejo Municipal, mediante resolución debidamente motivada, con los informes técnicos que lo respalden.

**Artículo 6. Consideraciones técnicas y legales.** - Se entenderá por excedente al sobrante y por diferencia al faltante en la superficie y/o dimensiones, de acuerdo a la medición actualizada realizada por el GAD Municipal para el inicio del trámite, con respecto a la superficie original que conste en el título de propiedad, bien sea por errores de cálculo o de medidas, que superen el margen establecido en el artículo 5 de la presente Ordenanza.

**Artículo 7. Órgano administrativo competente para la regularización.** - La Dirección de Planificación será el órgano administrativo competente para la sustanciación de los procedimientos administrativos de regularización de excedentes o diferencias de superficie de predios establecidos en la presente ordenanza.

El Concejo Municipal del cantón las Naves, será el órgano competente para la sustanciación de los procedimientos administrativos de regularización de excedentes de superficie de predios que superen el 101% acorde a lo establecidos en la presente ordenanza.

6

**Artículo 8. Predios que no son objeto del proceso de regularización administrativa, establecido en la presente ordenanza.** - Los predios que no serán susceptibles del presente proceso administrativo de regularización de excedentes o diferencias de superficie y dimensiones, serán los siguientes:

1. Aquellos, cuyo título escriturario de dominio, o su antecedente escriturario de dominio (es decir, la escritura inmediata anterior) correspondan o provengan de procesos judiciales, tales como: prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, adjudicaciones judiciales y otros que provengan de resoluciones judiciales ejecutoriadas.
2. Los predios que posean títulos de dominio producto de una adjudicación administrativa emitida por la Autoridad Agraria Nacional, o la Autoridad Ambiental Nacional, que se encuentren ubicados en el suelo rural de producción y/o protección de conformidad con lo establecido en la ORDENANZA QUE REGULA EL USO, GESTIÓN Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO URBANO Y RURAL DEL CANTÓN LAS NAVES, ACTUALIZA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y LA SANCIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO.
3. Aquellos predios que sólo posean títulos de derechos y acciones.



4. Todos los bienes inmuebles, que no se encuentren con sus linderos, debidamente consolidados, según lo establecido en el numeral 4 del artículo 4 de la presente ordenanza.
5. Aquellos, cuyo título de dominio, sea de cuerpo cierto, es decir, en los que no consta determinada la superficie, ni dimensiones de linderos.
6. En los que, en su título de dominio, se determine la superficie utilizando términos como: "solar", "parcela" u otros que no son unidades de medida.
7. Los bienes inmuebles en los que exista conflictos que se encuentren judicializados, en cuanto al derecho de dominio, y/o linderos.
8. Solicitudes que impliquen la división o fraccionamiento de un predio, o integración de nuevos lotes, o remanentes al predio del solicitante, así como la incorporación de áreas municipales.
9. Los predios cuyos títulos de dominio, contengan errores en cuanto a nombres, fechas, ubicación geográfica, y otros que no signifiquen o impliquen una alteración o modificación de dimensiones y/o superficies.

**Artículo 9. De los predios que provienen de lotizaciones aprobadas, en las que existió contribución al GAD Municipal del cantón Las Naves.-** Cuando existan solicitudes de regularización administrativa de excedentes o diferencias superficie y dimensiones de predios que provengan de lotizaciones aprobadas, en las que existió contribución al GAD Municipal de Las Naves, previo a ser admitidas al procedimiento administrativo, se oficiará a jefatura de avalúos y catastros, para que se pronuncie en el sentido de que el proceso de regularización que se ha solicitado, no perjudica ni afecta, el área de terreno que fue transferida al GAD Municipal del cantón Las Naves por concepto de contribución. De igual manera se procederá, cuando el predio objeto de regularización, colinde con bienes inmuebles de propiedad del GAD Municipal del cantón Las Naves; y, de propiedad de cualquier Institución Pública en el cantón.

**Artículo 10. Responsabilidad. -** Los solicitantes y profesionales calificados son responsables de la información que proporcionen para el trámite de regularización administrativa de excedentes o diferencias de superficie y dimensiones de predios, siendo de su exclusiva obligación el no afectar derechos de terceros, bajo prevenciones de Ley, por falsedad en la declaración juramentada. Igualmente, los funcionarios públicos que incumplan cualquiera de las responsabilidades previstas en la presente Ordenanza.

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

**Artículo 11. De la Iniciativa del procedimiento de regularización. -** La iniciativa para la regularización administrativa de excedentes o diferencias de superficie y dimensiones de predios ubicados dentro de la circunscripción territorial del cantón Las Naves, podrá provenir de petición de parte interesada, o de oficio, en concordancia con lo establecido en el Código Orgánico Administrativo.



Cuando la iniciativa, sea de oficio por interés del GAD Municipal o cualquier institución pública, la Dirección de Planificación, procederá conforme a lo establecido en el artículo 14 de la presente ordenanza. Se notificará al propietario del bien inmueble objeto de regularización, para que, en el término de 10 días, manifieste de manera formal su voluntad de realizar el procedimiento de regularización.

En caso de negativa expresa o de ausencia de respuesta de lo requerido, la administración continuará el procedimiento de regularización en rebeldía, y luego de haberse determinado los excedentes o diferencias de superficie y dimensiones de los predios, y de haberse cumplido con el debido proceso, se procederá a emitir la resolución administrativa de regularización correspondiente.

**Artículo 12. Requisitos.** - Para iniciar el trámite administrativo de regularización administrativa de excedentes o diferencias de superficie y dimensiones de predios, se deberá presentar en la Dirección de Planificación, los siguientes documentos:

1. Solicitud dirigida a la Alcaldesa, misma que contendrá lo siguiente:
  - a) Nombres y apellidos completos del o los propietarios o su representante debidamente autorizado, número de la cédula de identidad, nacionalidad, edad, estado civil, profesión u ocupación, y domicilio.
  - b) Ubicación del predio, con determinación de lugar, y número de clave catastral, mismo que deberá encontrarse con sus linderos consolidados, según lo establecido en la presente ordenanza.
  - c) Señalar, correo electrónico y número telefónico para efectos de comunicación y notificaciones;
2. Copia de la escritura de propiedad del inmueble, objeto de trámite, inscrita en el Registro de la Propiedad.
3. Certificado de ventas y gravámenes actualizado, emitido por el Registro de la Propiedad del cantón Las Naves, del bien inmueble objeto de regularización.
4. Señalar los nombres completos de los propietarios de los predios colindantes, así como también la dirección electrónica para notificaciones de los mismos. Si no existe colaboración de parte de los colindantes del predio, tal situación deberá ser declarada por el peticionario en la solicitud y en el acuerdo de responsabilidad, lo cual será de su exclusiva responsabilidad, y deberá solicitar que se realice la notificación a los colindantes a través de publicaciones por la prensa.
5. Las personas jurídicas deberán adjuntar, además: copia del RUC, copia de cédula de ciudadanía y certificado de votación actualizado del representante legal y copia certificada de su nombramiento debidamente registrado en la institución que corresponda.
6. Certificado de no adeudar al GAD Municipal del cantón Las Naves.
7. Si el predio está catastrado a nombre de una persona fallecida, los peticionarios deberán presentar copia certificada de la partida de defunción, y copia certificada del acta de posesión efectiva inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Las Naves.
8. Levantamiento Planimétrico debidamente georreferenciado del predio objeto del trámite, en el formato y especificaciones técnicas establecidas en el artículo 13 de la presente ordenanza, mismo que será realizado por un profesional técnico en la rama, tales como ingeniero civil, arquitecto o topógrafo; dicho levantamiento se insertará en la declaración juramentada, como documento habilitante. En los casos en los que, en los títulos escriturarios de dominio se determine únicamente dimensiones, el



profesional técnico legalmente autorizado en la rama deberá indicar cuál es el área que representan dichas dimensiones de acuerdo a la geometría real del predio, para lo cual adjuntarán el respaldo en digital del área resultante en formato .dxf/.dwg versión 2000.

9. Declaración juramentada ante notario, en la que conste:
  - a) Declaración expresa en la que se indique: que no existe controversia alguna en cuanto a los linderos del predio objeto de regularización, y que asume la responsabilidad civil y penal por toda la información que declara y presenta, y que en caso de regularizarse el excedente o diferencia de superficie y/o medición del predio, aquello no exime de todas las afectaciones actuales o futuras que puede tener el predio resultante de la planificación y el ordenamiento territorial del GAD Municipal del cantón Las Naves y de las limitaciones de su uso; y, que liberan de responsabilidad al GAD Municipal del cantón Las Naves, por el acto de regularización.
  - b) En la declaración juramentada, se insertará como documento habilitante el levantamiento planimétrico debidamente georreferenciado del predio objeto del trámite.

**Artículo 13. Especificaciones técnicas.** - El proceso de regularización no cambia el régimen de uso de suelo establecido para cada predio. El levantamiento planimétrico referido cumplirá las siguientes especificaciones técnicas:

1. Se realizará con instrumentos tales como: GPS diferenciales; Estación Total; u otros equipos de igual o mayor precisión, esto con el afán de garantizar que el levantamiento tenga una mayor exactitud.
2. Estar debidamente georreferenciado, utilizando el Sistema Geodésico (ITRF 2008); la Dirección de Planificación proporcionará a petición del Administrado los dos puntos de precisión para la realización del levantamiento planimétrico.
3. Para cada cambio de dirección, o cuando exista límite de un predio colindante, se deberá establecer un vértice que será identificado con la letra P acompañado de su número secuencia! en sentido horario.
4. La ubicación geográfica deberá ser de fácil interpretación con nombres de las calles principales y/o referencias, además se representará al predio con una textura, que se lo diferencie de los demás colindantes.
5. En caso de existir edificaciones se deberán detallar y especificar su uso por cada planta en un cuadro explicativo en el que deberá constar: el área por piso, el estado de conservación de la construcción (buena, mala o regular), y los materiales constructivos de los siguientes elementos: Pisos, Paredes, Ventanas, Puertas, Entre piso, Contra piso, Estructura, entre otros.
6. Se deberá hacer constar el ancho de vías y accesos, así como también se representará con el color azul los diferentes elementos hidrográficos que contengan o no flujo de agua, que forman parte y/o colindan con el predio.
7. En el plano, deberán constar los nombres y apellidos completos de los propietarios.
8. En el cuadro de linderación, se hará constar, los nombres de los colindantes inmediatos actuales, con el detalle de sus dimensiones, de acuerdo a cada vértice existente en su configuración gráfica.
9. En el formato del levantamiento, deberá constar lo siguiente:
  - a) Fecha de elaboración del levantamiento (día -mes-año), altitud (msnm), área (m<sup>2</sup> o Ha.), escala, clave catastral, y nombre del propietario.

- b) El gráfico del predio deberá ser acotado con medidas legibles y claras. Las edificaciones serán identificadas con una textura representativa, y los nombres y apellidos de los colindantes actuales y anteriores de ser el caso. Los planos deberán ser dibujados en escalas conocidas, que permitan su correcta lectura, las mismas que se encuentran representadas en instrumentos como escalímetros y escalas.
  - c) Para predios cuya superficie sea de 10.000m<sup>2</sup> o más, el plano se deberá presentar en hoja formato A3, con escalas conocidas, que permitan su verificación.
  - d) Cuadro en el que conste el detalle de la ubicación política del predio, en el siguiente orden: provincia, cantón, sector.
  - e) Cuadro de coordenadas UTM X y Y, mismas que deberán contemplar un mínimo de dos decimales cuando la superficie sea representada en metros cuadrados, y un máximo de cuatro decimales cuando la superficie sea representada en hectáreas.
  - f) Cuadro de linderación.
  - g) Nombres y apellidos completos, número de registro del Senescyt, y firma del profesional responsable del levantamiento.
10. La presentación se deberá realizar de manera física y digital, CD que contenga la información del levantamiento en formato DWG (versión 2000) o .DXF

## CAPITULO II

### DEL PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN

**Artículo 14. Del procedimiento administrativo de regularización, Inicio, sustanciación, y culminación.** - La Dirección de Planificación, procederá con la recepción de las solicitudes de regularización de excedentes o diferencia de superficie y medición, las mismas que deberán estar acompañadas de los requisitos establecidos en la presente ordenanza. A dichas solicitudes, se les asignará un número de trámite, y deberán ser analizadas.

1. Una vez revisada la documentación presentada en la solicitud, y de cumplir con los requisitos de susceptibilidad, se la calificará como clara y completa, se dispondrá el inicio del procedimiento administrativo, y se formará el respectivo expediente, al que se le asignará el mismo número de trámite de la solicitud, acompañado de las siglas "PA" (PROCESO ADMINISTRATIVO), lo cual será notificado al solicitante, y a los colindantes del predio, al correo electrónico señalado, así como también al número telefónico, de conformidad con lo establecido en el COA, o a través de los medios tecnológicos que implemente el GAD Municipal del cantón Las Naves. De igual manera se procederá cuando la administración pública, de oficio haya iniciado el procedimiento administrativo. Si no existe colaboración, o no es posible identificar el domicilio de los colindantes del predio objeto de trámite, se procederá a generar el extracto de notificación por la prensa, el mismo que será entregado al solicitante, para que lo publique, en uno de los periódicos de mayor circulación del cantón, por dos ocasiones en fechas distintas, a su costa. Dichas publicaciones deberán ser realizadas en el término de 5 días, contados a partir de la fecha de entrega del extracto, y se incorporarán al expediente. Si la documentación presentada en la solicitud, no cumple con los requerimientos, tiene falencias o inconsistencias, se notificará a la persona interesada para que, en el término de diez días, subsane lo requerido, de conformidad con lo establecido en el COA. De no cumplir lo solicitado en el término señalado, se entenderá



- como desistimiento, mismo que será declarado mediante resolución, y se procederá con el archivo.
2. Posterior a la notificación de admisión del trámite, se declinará la apertura de una etapa de validación, la cual podrá durar hasta 30 días término, lo que será notificado al administrado. Dentro de esta etapa se realizarán las siguientes diligencias:
    - 2.1. Se procederá con la revisión técnica, la cual consistirá en: verificar la información con la cual consta registrado el predio en los sistemas catastrales municipales; analizar toda aquella información que repose en los archivos físicos y digitales del GAD Municipal del cantón Las Naves, con respecto al predio; y realizar todas las constataciones por todos los medios posibles, que permitan comprobar si existe o no un excedente o diferencia de superficie.
    - 2.2. Revisión jurídica, la que consistirá en: Cotejar el título de dominio, con la información plasmada en el Certificado de Ventas y Gravámenes emitido por el Registro de la Propiedad del cantón Las Naves; Corroborar que el peticionario de la acción administrativa, sea el titular de dominio; o en su defecto, si actúa por medio de un mandatario verificar que le otorgue las facultades para actuar en su representación; Revisar que la declaración juramentada se ajuste a los lineamientos establecidos en el numeral 9 del artículo 12 de la presente ordenanza, y guarde armonía con la situación actual del predio; de ser el caso verificar la publicación realizada en la prensa.
    - 2.3. Se efectuará una inspección técnica al predio, con la finalidad de constatar in situ la información proporcionada en la documentación con la que se inició el trámite, verificar la información plasmada en el levantamiento planimétrico. Los propietarios en la inspección podrán presentar otros instrumentos, que permitan acreditar su pretensión. Realizada esta diligencia, se procederá a suscribir el acta de constancia de lo actuado en la misma, siendo obligatoria la presencia del propietario del bien inmueble o su representante legalmente acreditado, al momento de realizarse dicha inspección. En caso de que los peticionarios no asistieren a la inspección por caso fortuito o fuerza mayor debidamente justificada, se fijará por una sola vez, un nuevo día y hora para que se lleve a cabo dicha diligencia, y de no asistir a esta, se dejará constancia del hecho en el expediente y se procederá al archivo. De encontrarse errores en cuanto al levantamiento planificación, la Dirección de Planificación, concederá al interesado el término de diez días para que pueda presentar las correcciones.
  3. Una vez declarada concluida la etapa de validación se notificará al peticionario, y se procederá con las actualizaciones catastrales que correspondan, tales como: Actualización gráfica y alfanumérica del predio, avalúos, y demás que sean necesarias.
  4. En los casos que supere el 10% de ETAM se elaborará, el informe técnico por parte de la Dirección de Planificación, con las conclusiones y recomendaciones a las que hubiere lugar, ante la máxima autoridad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Las Naves o su delegado, quien emitirá la resolución administrativa correspondiente de conformidad con lo establecido en el Código Orgánico Administrativo, la misma que deberá ser notificada al administrado.
  5. En los casos que supere el 101% de ETAM se elaborará, el informe técnico y jurídico por parte de la Dirección de Planificación y Procuraduría Sindica, con las conclusiones y recomendaciones a las que hubiere lugar, el cual será elevado ante la máxima autoridad



- del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Las Naves, quien pondrá en conocimiento de Concejo Municipal para su análisis y resolución, la misma que deberá ser notificada al administrado.
- Una vez notificada la resolución administrativa y esta sea favorable al peticionario, se oficiará a la Jefatura de Rentas, para que genere los títulos de crédito correspondientes, por concepto de regularización y demás valores que sean necesarios, mismos que serán comunicados al administrado, para que procedan a cancelarlos, en el término de diez días contados a partir de la fecha de notificación del pago.
  - Una vez que los administrados presenten el comprobante de pago, y no mantengan deudas exigibles con el GAD Municipal del cantón Las Naves, la Dirección de Planificación, procederá a entregar la resolución administrativa de regularización de excedentes o diferencias de superficies de predio, y sus documentos habilitantes, para que procedan a protocolizar en una notaría, e inscribirla en el Registro de la Propiedad del cantón Las Naves, cubriendo por su cuenta los gastos generados.

**Artículo 15. De la oposición al proceso de regularización.** - En caso de existir oposición al procedimiento administrativo de regularización por parte de algún colindante, se procederá con el archivo del trámite, dejando a salvo las acciones legales que puedan emprender las partes en la vía jurisdiccional.

**Artículo 16. Remisión a la Fiscalía por declaraciones falsas.** - De existir falsedad sobre los hechos declarados por los peticionarios bajo juramento, se procederá al archivo del expediente, y se remitirá la documentación a la Fiscalía General de Estado, para los fines pertinentes.

**Artículo 17.- Valores a pagar.** - Por la ejecución de los procedimientos administrativos que se establecen en la presente ordenanza, los administrados deberán cancelar en los puntos de recaudación del GAD Municipal los rubros que se detallan a continuación, según corresponda el tipo de trámite:

| Desde   | Hasta       | Monto SBU |
|---------|-------------|-----------|
| 0       | 10%         | 3%        |
| 10.01%  | 20%         | 6%        |
| 20.01%  | 50%         | 10%       |
| 50.01%  | 100%        | 20%       |
| 100.01% | En adelante | 25%       |

En los casos de tramites de diferencias los administrados cancelaran una tasa equivalente a 3% del Salario Básico Unificado del Trabajador en General.

#### **DISPOSICIONES GENERALES:**

**PRIMERA.** - En todo aquello que no se encuentre regulado en la presente ordenanza, se estará a lo dispuesto en la Constitución de la República del Ecuador, en el Código Orgánico Administrativo, en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el Código Civil; y, demás leyes conexas.



**SEGUNDA.** - En el caso de que, en los trámites administrativos de declaratoria de utilidad pública o de interés social con fines de expropiación total o parcial, se detectare la existencia de un excedente o diferencia en la superficie y/o dimensiones en el predio objeto de trámite, previo a la emisión del acto administrativo motivado de declaratoria de utilidad pública o de interés social con fines de expropiación, se procederá a la realización del trámite de regularización administrativa de excedentes o diferencias de superficie y/o dimensiones de predios, para que se realice la rectificación del área de terrero. En estos casos concretos, para que proceda el trámite antes mencionado, deberá existir un informe técnico jurídico debidamente motivado por parte de los funcionarios encargados del proceso de indemnización, a través del cual se justifique la existencia del error.

**TERCERA.** - Para el caso de bienes inmuebles de propiedades las Entidades del sector público que presenten excedentes o diferencias de superficie y/o dimensiones entre la descrita en su título de dominio privado y la que materialmente exista, se aplicarán las disposiciones contenidas en la presente ordenanza para su respectiva regularización.

**CUARTA.** - El procedimiento de regularización administrativa de excedentes o diferencias de superficie y dimensiones, establecido en la presente ordenanza, podrá ser aplicado por una sola vez, en tal sentido que luego de haberse realizado, ya no se podrá alegar en sede administrativa la existencia de excedentes o diferencias de superficies y/o dimensiones en predios de propiedad privada, sin embargo, de existir errores de copia, de cálculos numéricos, y en general los puramente materiales, o de hecho que aparezcan de manifiesto en el acto administrativo, podrán ser aclarados, rectificadas o subsanados de conformidad con lo establecido en el ordenamiento jurídico vigente.

**QUINTA.** - Los títulos de dominio inscritos, en los que no se encuentran determinados ni sus dimensiones de linderos, ni su superficie, o en los que se determine la superficie utilizando términos como: "solar", "parcela", "cuadra" u otros que no son unidades de medida oficial, serán actualizados directamente en la oficina de Avalaos y Castras del GAD Municipal del cantón Las Naves.

#### **DISPOSICIONES TRANSITORIAS:**

**PRIMERA.** - A partir de la fecha de aprobación de la presente ordenanza, la Dirección de Planificación, en coordinación con la Jefatura de Tecnologías de la Información y Comunicación, una vez que se implemente deberán realizar los ajustes a los sistemas informáticos para el correcto desarrollo de los procedimientos administrativos de regularización de excedentes o diferencias de superficies de predios y la integración con el Registro de la Propiedad del cantón Las Naves.

**SEGUNDA.** - Hasta contar con el Director de Planificación, las funciones que a este le correspondan, las efectuará el Jefe de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

**TERCERA.** - En un plazo máximo de un año, a partir de la aprobación de la presente ordenanza la Dirección de Planificación, deberá contar con la ortofoto georreferenciada con la red geodésica Nacional.

**CUARTA.** - Los trámites administrativos de regularización de excedentes o de diferencia de superficie y/o de dimensiones de predios, que hayan iniciado antes de la aprobación de la



presente ordenanza, deberán sustanciarse acorde a lo establecido en la presente ordenanza, hasta su culminación, aplicándose los porcentajes de error técnico de medición aceptable establecidos en la presente ordenanza, según como corresponda.

**QUINTA.-** la Jefatura de Talento Humano, la Dirección Financiera, la Dirección de Planificación, y la Jefatura de Avalaos y Catastros del GAD Municipal del cantón Las Naves, en el término de treinta días, contados a partir de la fecha de publicación de la presente ordenanza en el registro oficial, deberán organizar y gestionar las actividades que fueren necesarias para implementar el servicio administrativo de regularización de excedentes o diferencias de superficie y/o dimensiones de predios, deberán coordinar la dotación de talento humano profesional, la dotación de equipos de computación, de equipos técnicos de medición, muebles de oficina, y todo aquello que sea necesario para brindar un servicio público de calidad. La Dirección de Planificación presentara de manera detallada los requerimientos, y las especificaciones técnicas de cada uno.

#### **DISPOSICIÓN DEROGATORIA**

**ÚNICA.** - Deróguense todas las ordenanzas y demás disposiciones que se contrapongan a la presente ordenanza.

#### **DISPOSICIÓN FINAL**

La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción y promulgación de conformidad con la Ley, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dado y firmado en el cantón Las Naves, Provincia Bolívar, a los cinco días del mes de julio del año dos mil veintitrés

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.** - El infrascrito Secretario General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Las Naves, certifica que la presente **“ORDENANZA QUE NORMA EL PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN ADMINISTRATIVA DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE SUPERFICIE Y DIMENSIONES, ORIGINADOS POR ERRORES DE MEDICIÓN O CALCULO, DE PREDIOS UBICADOS DENTRO DE LA CIRCUNSCRIPCIÓN TERRITORIAL DEL CANTÓN LAS NAVES; Y, ESTABLECE EL ERROR TÉCNICO ACEPTABLE DE MEDICIÓN O CALCULO”**, fue conocida, discutida y aprobada en fechas veintiuno de junio y cinco de julio del dos mil veintitrés, en sesiones cuarta y sexta ordinaria correspondientemente.



Cristian Carrasco Sangache

**SECRETARIO GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL  
CANTÓN LAS NAVES**



**SECRETARIO GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LAS NAVES.** – Las Naves, seis de julio de dos mil veintitrés. – De conformidad con lo dispuesto en el inciso cuarto del Art. 322 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, remítase el presente cuerpo normativo a la señorita Alcaldesa para su sanción y promulgación. – Cúmplase.

Cristian Carrasco Sangache

**SECRETARIO GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LAS NAVES**

**ALCALDÍA DEL CANTÓN LAS NAVES. – DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LAS NAVES.** – Las Naves, seis de julio de dos mil veintitrés. – De conformidad con las disposiciones contenidas en el art. 322, inciso cuarto del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente ordenanza guarda concordancia con la Constitución y las Leyes de la República del Ecuador. – **SANCIONO**, la presente **“ORDENANZA QUE NORMA EL PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN ADMINISTRATIVA DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE SUPERFICIE Y DIMENSIONES, ORIGINADOS POR ERRORES DE MEDICIÓN O CALCULO, DE PREDIOS UBICADOS DENTRO DE LA CIRCUNSCRIPCIÓN TERRITORIAL DEL CANTÓN LAS NAVES; Y, ESTABLECE EL ERROR TÉCNICO ACEPTABLE DE MEDICIÓN O CALCULO”**, la cual entra en vigencia a partir de la aprobación del Concejo Municipal y su respectiva suscripción; sin perjuicio de lo estipulado en el artículo 324 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización.

15

María Angelica Aldaz Pacheco

**ALCALDESA DEL CANTÓN LAS NAVES**

Proveyó y firmó la presente Ordenanza la señorita María Angelica Aldaz Pacheco, Alcaldesa del Cantón Las Naves, el 05 de julio de dos mil veintitrés.

Cristian Carrasco Sangache

**SECRETARIO GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LAS NAVES**