



EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SAN PEDRO DE PIMAMPIRO

CONSIDERANDO

Que, el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador establece: *“Los Gobiernos Autónomos Descentralizados de las Regiones, Distritos Metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales”*;

Que, el numeral 9 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador establece: *“Los Gobiernos Municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley (...) 9.- Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.”*;

Que, el 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 53 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, (COOTAD), establece que los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales son personas jurídicas de derecho público, con autonomía política, administrativa y financiera (...);

Que, el literal c, del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, (COOTAD), establece que los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales tiene, entre otras, la siguiente función: *“c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales.”*;

Que, el literal a, del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, (COOTAD), establece que le corresponde al Concejo Municipal, 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.

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, inciso primero del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, (COOTAD), señala que: *“Para efectos de su enajenación, los terrenos de propiedad de los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos se consideran como lotes, fajas o excedentes provenientes de errores de medición.”*;

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

Que, el artículo 481.1, inciso segundo del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, (COOTAD), establece que: *“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.”;

Que, el artículo 481.1, inciso tercero del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, (COOTAD), establece que: *“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.”;*

Que, el artículo 481.1, inciso cuarto del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, (COOTAD), establece que: *“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, en ejercicio de la atribución que le confiere el artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD);

Expide:

LA ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA MUNICIPAL QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES Y/ODIFERENCIAS DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DENTRO DEL CANTÓN SAN PEDRO DE PIMAMPIRO

TÍTULO I

FINALIDAD, OBJETO Y ÁMBITO

Artículo 1.- Finalidad y Objeto.- La presente ordenanza regula la propiedad de los terrenos, que constituyen excedentes o diferencias provenientes de errores de medición en las áreas urbanas y rurales del cantón San Pedro de Pimampiro.



El objeto de la presente Ordenanza es ejercer la competencia de ordenamiento territorial y otorgar la seguridad jurídica a los propietarios de bienes inmuebles del cantón San Pedro de Pimampiro.

Artículo 2.- Ámbito De Aplicación.- La presente ordenanza es de aplicación obligatoria en la jurisdicción territorial del cantón San Pedro de Pimampiro.

Artículo 3.- De los Principios Generales.- El proceso de rectificación y regularización de excedentes o diferencias provenientes de errores de medición se registrará 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 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 excedentes o diferencias provenientes de errores de medición, deben contar con la resolución de la Autoridad correspondiente.
- **LEGALIDAD:** Todos los procesos de regularización de excedentes o diferencias provenientes de errores de medición, deben atender lo dispuesto en la presente Ordenanza y las leyes que rigen la materia.

CAPITULO I

DEFINICIONES

Artículo 4.- Excedentes o Diferencias.- Se entenderán como todas aquellas superficies que forman parte de un terreno con linderos consolidados, que difieran del área original que conste en el respectivo título de dominio y que se determinen al efectuar una medición por cualquier causa o que resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, por errores de cálculo o de medidas.



Artículo 5.- Área Total.- Es la superficie total de un predio individualizado, con linderación y medidas precisas, considerado como cuerpo cierto dentro del título escriturario respectivo.

Artículo 6.- Cuerpo Cierto.- Se considerará como cuerpo cierto, si dentro del título traslativo de dominio, el inmueble objeto de legalización 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 que expresa el contrato.

Artículo 7.- Área Afectada.- Se considera como área afectada aquella en la que no se permite construcción alguna y que son ocupadas y destinadas a:

- a) Los proyectos de vialidad y equipamiento.
- b) Los derechos de vías estipulados en la Ley de Caminos para el Sistema Nacional de Autopistas y Líneas Férreas.
- c) Las franjas de protección de líneas de transmisión eléctrica, oleoductos y poliductos.
- d) Los acueductos o tubería de agua potable y los ductos o tuberías de alcantarillado, considerados como redes principales.
- e) Las franjas de protección natural de quebradas, aun cuando estas hayan sido rellenadas.
- f) Drenajes naturales, esteros, canales de riego, riberas de ríos.
- g) Las zonas inundables.
- h) Los terrenos inestables o que presenten pendientes superiores al 30% (treinta por ciento).
- i) No se considerarán como áreas afectadas las destinadas a vías creadas por los urbanizadores, salvo que estas tengan un ancho mínimo de 10.00 metros y se integren al sistema vial planificado por la Municipalidad.



- j) Las áreas o zonas de protección o de influencia, establecidas en la Ley Ambiental Vigente.

Artículo 8.- Medición Municipal.- Se entenderá por medición municipal para efectos de la presente ordenanza aquella practicada por la Municipalidad o realizada a solicitud del peticionario interesado en la regularización.

Artículo 9.- 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.

CAPÍTULO II

PRESUNCIÓN Y CAUSAS DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS

Artículo 10.- Causas de excedentes o diferencias.- Las causas de la existencia de excedentes o diferencias de áreas de terreno pueden ser originadas por:

- a) Error en la medición de las dimensiones del lote y en el cálculo de la superficie del terreno;
- b) Utilización de sistemas de medida inusuales en el momento histórico, que al convertirlas a la unidad del sistema métrico decimal ocasionaren error en el cálculo de la superficie de terreno;
- c) 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, área y medidas que actualmente tiene el lote de terreno; y,
- e) Por levantamientos topográficos inexactos.



Artículo 11.- Supuestos de no sujeción.- No se regularizarán terrenos o predio en aquellas zonas, sectores que se encuentren afectados por el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Plan de Uso y Gestión del Suelo, Planes Complementarios o Parciales, Zonas de Protección, Áreas de influencia en el cantón San Pedro de Pimampiro; así como también no se regularizará por afectaciones dispuestas en otras leyes vigentes.

No serán susceptibles de los procesos determinados en la presente ordenanza, los inmuebles que se hallen en los siguientes casos:

- a) Cuando en el título de transferencia de dominio no constela superficie del terreno, ni las dimensiones de los linderos que permitan realizar su cálculo, siempre que la misma no se desprenda de los antecedentes de historia del dominio, de conformidad con el certificado otorgado por el Registrador de la Propiedad del cantón San Pedro de Pimampiro.
- b) Cuando el error o defecto pueda ser corregido por las partes contractuales mediante una aclaratoria o rectificación de la escritura pública, según corresponda, siempre que la corrección se justifique en los antecedentes de historia del dominio del inmueble.
- c) Cuando la cabida, linderos y superficie haya sido adjudicada por un juez en razón de los procedimientos legales establecidos como el caso de prescripción adquisitiva de dominio, remates, rectificación de escrituras, etc.
- d) Los predios o inmuebles adjudicados por cualquier entidad del Estado no serán susceptibles de regularización mediante esta ordenanza dejando a salvo el derecho a realizarlo en la institución que lo adjudicó.
- e) Cuando el excedente de área, de acuerdo al último levantamiento planimétrico o topográfico, superen los máximos establecidos en la presente ordenanza.
- f) Cuando exista inconformidad o litigios de titularidad del dominio del predio o de linderos entre los colindantes de un predio.



- g) En caso de que la diferencia de área sea producto de la apertura e vías aprobadas y ejecutadas por instituciones públicas.
- h) El área correspondiente a afectaciones viales, no pueden ser incluidas dentro del área excedente de un terreno.

Artículo 12.- Detección administrativa de presuntos excedentes y diferencias.- La detección de presuntos excedentes y diferencias, procederá en los siguientes casos:

- a) En el proceso de liquidación de tributos municipales que se generan en la transferencia de dominio de bienes inmuebles; o
- b) En cualquier otro procedimiento administrativo iniciado por parte del administrado, ante cualquier organismo o dependencia municipal.

En ambos casos, la dependencia municipal que hubiere detectado tal situación, informará al usuario para que inicie el proceso de regularización correspondiente.

Aun cuando el administrado considere que no se trata de excedente o diferencia, la Unidad de Ordenamiento Territorial, Avalúos y Catastros, mantendrá el área que consta en el catastro municipal. La presunción de excedente o diferencia, puede ser desvirtuada o ratificada a través de:

- a) Una Inspección realizada por la Unidad de Avalúos y Catastros; y,
- b) A través de una planimetría actual presentada a la unidad competente; dicha planimetría deberá ser elaborada y firmada por un profesional externo registrado en el GAD Municipal San Pedro de Pimampiro; de no ser aceptada la impugnación, el administrado se sujetará al proceso de regularización constante en la presente Ordenanza.

Cuando se detecte el excedente o diferencia en un terreno del que se ha solicitado a la Municipalidad, la autorización para realizar algún proceso administrativo de habilitación del suelo (fraccionamiento urbano o rural,



urbanización); previamente a iniciar dicho proceso, se deberá efectuar la regularización de tal excedente o diferencia, de modo que la autorización que eventualmente se conceda, luego de culminada la regularización, sea sobre la superficie real del predio y no se admitan nuevas modificaciones de la superficie afraccionarse.

En el caso de que el excedente o diferencia de terreno sea detectado por uno de los técnicos a cargo de la revisión del proceso administrativo, deberá suspender el trámite y notificar al o los propietarios, para que realicen la regularización, una vez culminado el respectivo trámite, se dará continuidad con el proceso administrativo de habilitación del suelo.

TÍTULO II

REGULARIZACIÓN DEL ERROR TÉCNICO ACEPTABLE DE MEDICIÓN, EXCEDENTES Y/O DIFERENCIAS DE ÁREA DE TERRENO PROVENIENTES DE ERRORES DE MEDICIÓN

Artículo 13.- Beneficiarios.- Serán considerados como beneficiarios de la Regularización de Excedentes, el o los propietarios del inmueble mal medido, que no se halle dentro del Error Técnico Aceptable de Medición ETAM, dejando a salvo el derecho de terceros perjudicados.

El nudo propietario 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 regularización del ETAM, excedente o diferencia de área.

Artículo 14.- Determinación de linderos.- Para la determinación de los linderos se podrán considerar entre otros los elementos físicos permanentes existentes en el predio, como muros, cerramientos y similares; como los elementos naturales existentes, como quebradas, taludes, espejos de agua o cualquier otro accidente geográfico.

Artículo 15.- Factores de Conversión.- Para determinar el ETAM, excedentes y/o diferencias de terrenos se tendrá en cuenta el siguiente factor de conversión:



UNIDAD DE MEDIDA	SISTEMA INTERNACIONAL	
	Vara	0.84
Hectárea	10,000.0	m ²
Cuadra	100 x 100	varas
	84 x 84	m
	7,056.0	m ²
Solar (25% de una cuadra)	1,764.0	m ²
Cantero (25% de un solar)	441.0	m ²
Yarda	0.91	m

NOTA: Sistema de unidad de medida español antiguo.

Artículo 16.- Pago por Concepto de Trámites Administrativos.- Se establece que en los procesos administrativos de Regularización del Error Técnico Aceptable de Medición, Excedentes y/o Diferencias de área que se realice en la Municipalidad, se deberá cancelar el siguiente valor correspondiente al Inicio del Trámite Administrativo:

- **Tasa administrativa por concepto de trámites administrativos:** será el valor de \$5.00 (Cinco dólares con 00/100).

Artículo 17.- Pago por Concepto de Regularización de Excedentes.- El pago por concepto de Regularización de Excedentes lo deberá realizar el peticionario, caso contrario no podrá protocolizarse la resolución respectiva.

- **Tasa administrativa por regularización de excedentes:** será el valor correspondiente al 1% de avalúo catastral correspondiente al área del excedente.

Artículo 18.- Iniciativa del trámite.-

- **Iniciativa.-** La iniciativa para la regularización del ETAM, excedentes y/o diferencia de área, podrá provenir directamente del peticionario o de oficio, a través de la autoridad administrativa competente.
- **Notificación.-** Cuando a juicio de la Municipalidad se requiera



proceder a la regularización del ETAM, excedentes y/o diferencia de área, la iniciativa de la regularización le corresponde a la Dirección de Obras y Servicios Públicos y Unidad de Ordenamiento Territorial, Avalúos y Catastros, notificar previamente al peticionario para que sea éste quien inicie el proceso.

En caso de negativa expresa o de ausencia de respuesta en el término de 15 días, se notificará con el inicio del expediente de oficio, para lo cual se requerirá al peticionario la presentación de la información técnica de sustento, advirtiéndole que, en caso de no hacerlo, se bloqueará temporalmente todo movimiento catastral requerido en relación al inmueble, hasta cuando el peticionario subsane la omisión.

Para efectos de notificación colectiva a los peticionarios y sin perjuicio de realizarse la misma en sus domicilios conocidos, podrá notificarse en forma colectiva por la prensa, a través de tres publicaciones en diferentes días en uno de los diarios de mayor circulación de la provincia.

CAPÍTULO I

REGULARIZACIÓN DEL ERROR TÉCNICO ACEPTABLE DE MEDICIÓN (ETAM) Y/O DIFERENCIA DE ÁREA, PROVENIENTE DE ERRORES DE MEDICIÓN

Artículo 19.- Error técnico aceptable de medición (ETAM) y/o Diferencia de Área.- El error técnico aceptable de medición y/o la diferencia de área, estarán dados en función de la superficie del lote de terreno, proveniente del título de propiedad y el levantamiento planimétrico o topográfico, debidamente revisado por la Unidad de Ordenamiento Territorial, Avalúos y Catastros.

El error técnico aceptable de medición es el porcentaje que se determina para establecer los márgenes a partir de los cuales el propietario está obligado a pagar el precio por excedentes. Se considera error técnico aceptable de medición ETAM, los siguientes:

a) Para el sector urbano del cantón San Pedro de Pimampiro, se



determina que el porcentaje de Error Técnico Aceptable de Medición es hasta del 15% de la superficie del inmueble.

- b) Para el sector rural del cantón San Pedro de Pimampiro, se establece un porcentaje de Error Técnico Aceptable de Medición, en base al área del predio que conste en el respectivo título de propiedad, de acuerdo a la siguiente tabla:

RANGOS		Porcentaje
Desde	Hasta	
0	250,000 m ² (25 ha)	20%
250,001 m ²	1'000,000 m ² (50 ha)	15%
1'000,001 m ²	En Adelante	10%

Artículo 20.- Regularización del Error Técnico Aceptable de Medición (ETAM) y/o Diferencia de Área.- Los excedentes que no superen el porcentaje señalado en el Artículo 19 y, la diferencia de área, se rectificarán y regularizarán a favor del propietario del lote que ha sido mal medido, dejando a salvo el derecho de terceros perjudicados, mediante Resolución Administrativa expedida por el Ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado San Pedro de Pimampiro.

Artículo 21.- Requisitos para la Regularización del ETAM y/o Diferencia de Área.- Cuando los inmuebles se encuentren comprendidos dentro de los parámetros establecidos en el ETAM (Error técnico aceptable de medición) o presenten una diferencia de área; para proceder a su rectificación y regularización se deberá cumplir con los siguientes requisitos:

1. Solicitud dirigida a la máxima autoridad del GAD Municipal, la cual contenga la siguiente información:
 - a. Nombres y apellidos completos del o los propietarios;
 - b. Números de cédula de ciudadanía;
 - c. Descripción del lote mal medido: ubicación, superficie, linderos, forma de adquisición que consten en el título escriturario;



- d. Solicitud expresa de Regularización del ETAM o Diferencia de Área;
- e. Firma del o los propietarios.

NOTA: En caso de no poder asistir personalmente el propietario se deberá incluir a la solicitud de regularización de área una carta de poder a nombre de su representante legal la que le permitirá realizar el trámite a favor de la persona ausente.

2. Copia de cedula de ciudadanía y certificado de votación, en caso de Personas Jurídicas, se deberá adjuntar el nombramiento del Representante Legal y RUC.
3. Copia de la escritura debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, en el caso de herederos una copia de la Posesión efectiva.
4. Certificado de Gravámenes actualizado, emitido por el Registro de la Propiedad.
5. Pago del impuesto predial del año en curso.
6. Certificado de no adeudar al Cuerpo de Bomberos de Pimampiro del o los propietarios.
7. Certificado de no adeudar al GAD Municipal de Pimampiro del o los propietarios.
8. Planimetría otorgada por la Unidad de Avalúos y Catastros.
9. Levantamiento Topográfico georreferenciado del predio a legalizar, en formato impreso (4 copias) y formato digital (Formato DWG y Shape) con coordenadas WGS 84 UTM Zona 17S. En caso de existir construcciones implantar sobre el levantamiento e indicar el número de pisos.
10. Pago de Tasa Administrativa por el Inicio del Trámite Administrativo.



Artículo 22.- Procedimiento para la Regularización del ETAM y/o Diferencia de Área.-

1. La solicitud será remitida a la Dirección de Obras y Servicios Públicos, a la Unidad de Ordenamiento Territorial, Avalúos y Catastros.
2. Una vez recibida la solicitud, la Unidad de Ordenamiento Territorial, Avalúos y Catastros deberá realizar el Informe Técnico en el cual se determine el Error Técnico Aceptable de Medición o la Diferencia de Área para el inmueble, además de verificar la documentación adjunta a la solicitud.
3. El Informe Técnico deberá ser entregado al Director de Obras y Servicios Públicos, en el caso de ser favorable, éste será remitido a Procuraduría Síndica y; en el caso de no ser favorable, éste será remitido a la máxima autoridad para dar respuesta al o los peticionarios.
4. Procuraduría Síndica remitirá el Informe Jurídico a la máxima autoridad del Ejecutivo del GAD Municipal, quien procederá a emitir la Resolución Administrativa correspondiente.
5. La Resolución Administrativa deberá contener la corrección en las medidas y la disposición a la Unidad de Ordenamiento Territorial, Avalúos y Catastros para que se rectifique la información en la Base de Información Catastral.
6. Una vez realizada la rectificación, se realizará el nuevo cálculo para el cobro correspondiente el mismo que será cancelado desde el próximo pago.

Los predios que superen el porcentaje del Error Técnico Aceptable de Medición (ETAM), deberán someterse al proceso de Regularización de Excedentes, conforme a lo establecido en el siguiente capítulo.



CAPÍTULO II

REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES PROVENIENTES DE ERRORES DE MEDICIÓN

Artículo 23.- Forma de Regularización de Excedentes.- La Regularización de Excedentes provenientes de errores de medición, se la realizará mediante una Resolución de Autorización del Concejo Municipal, que permitirá únicamente al o los propietarios del lote que ha sido mal medido, la legalización mediante el cobro en base al Avalúo Catastral en concordancia con la presente ordenanza.

Artículo 24.- Requisitos para iniciar el proceso de Regularización de Excedentes.- Los propietarios que solicitaren la Regularización de Excedentes, una vez que haya sido determinado conforme las reglas establecidas en la presente ordenanza, deberán reunir los siguientes requisitos:

1. Solicitud dirigida a la máxima autoridad del GAD Municipal solicitando el trámite correspondiente, la cual contenga la siguiente información:
 - Nombres y apellidos completos del o los propietarios;
 - Números de cédula de ciudadanía;
 - Descripción del lote mal medido: ubicación, superficie, linderos, forma de adquisición que consten en el título escriturario;
 - Solicitud expresa de Regularización del Excedente;
 - Compromiso de pago del valor que corresponde al excedente establecido por la Municipalidad;
 - Firma del o los propietarios.

NOTA: En caso de no poder asistir personalmente el propietario se deberá incluir a la solicitud de regularización de área una carta de poder a nombre de su representante legal



la que le permitirá realizar el trámite a favor de la persona ausente.

2. Copia de cedula de ciudadanía y certificado de votación, en caso de Personas Jurídicas, se deberá adjuntar el nombramiento del Representante Legal y RUC.
3. Copia de la escritura debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, en el caso de herederos una copia de la Posesión efectiva.
4. Certificado de Gravámenes actualizado, emitido por el Registro de la Propiedad.
5. Pago del impuesto predial del año en curso.
6. Certificado de no adeudar al Cuerpo de Bomberos de Pimampiro del o los propietarios.
7. Certificado de no adeudar al GAD Municipal de Pimampiro del o los propietarios.
8. Declaración Juramentada en la que conste la no afectación a los colindantes.
9. Planimetría otorgada por la Unidad de Avalúos y Catastros.
10. Levantamiento Topográfico georreferenciado del predio a legalizar, en formato impreso (4 copias) y formato digital (Formato DWG y Shape) con coordenadas WGS 84 UTM Zona 17S. En caso de existir construcciones implantar sobre el levantamiento e indicar el número de pisos.
11. Pago de Tasa Administrativa por el Inicio del Trámite Administrativo.

Artículo 25.- Procedimiento para la Regularización de Excedentes.-

1. La solicitud será remita a la Dirección de Obras y Servicios Públicos, a la Unidad de Ordenamiento Territorial, Avalúos y



Catastros.

2. Una vez recibida la solicitud, la Unidad de Ordenamiento Territorial, Avalúos y Catastros deberá realizar el Informe Técnico en el cual se determine el Excedente de área en la medición del inmueble, además de verificar la documentación adjunta a la solicitud.
3. El Informe Técnico deberá ser entregado al Director de Obras y Servicios Públicos, en el caso de ser favorable, éste será remitido a Procuraduría Síndica y; en el caso de no ser favorable, éste será remitido a la máxima autoridad para dar respuesta al o los peticionarios.
4. Procuraduría Síndica remitirá el Informe Jurídico a la máxima autoridad del Ejecutivo del GAD Municipal, quien procederá a enviar al Concejo Municipal para su aprobación.
5. La Resolución de Concejo deberá contener la corrección en las medidas, la disposición a la Unidad de Ordenamiento Territorial, Avalúos y Catastros para que se rectifique la información en la Base de Información Catastral y; la disposición a la Dirección Financiera para que emita el correspondiente título de crédito por el valor establecido en el informe de determinación de excedentes para el pago. Además de la Autorización de inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón.
6. Una vez realizada la rectificación del Excedente, se realizará el nuevo cálculo para el cobro correspondiente el mismo que será cancelado desde el próximo pago.

CAPÍTULO III

DE LA PRESENTACIÓN DE LOS PLANOS

Artículo 26.- De los profesionales.- Dentro de la jurisdicción del cantón San Pedro de Pimampiro, se reconoce a profesionales Arquitectos, Ingenieros Civiles e Ingenieros Geógrafos y, otros afines, registrados en el



SENESCYT, como los únicos aptos para la presentación de planos para la regularización del ETAM y la Regularización de Excedentes y/o Diferencia de área.

Todos los planos para su aprobación deben estar debidamente firmados por el o los propietarios y el profesional afín mencionando en este artículo, indicando nombres completos, número de cédula de ciudadanía y, número de registro SENECYT.

Artículo 27.- Del Registro Municipal de los profesionales.- Para que los profesionales citados en el artículo anterior puedan presentar planos en el Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón San Pedro de Pimampiro, deberán registrarse en la Dirección de Obras y Servicios Públicos, presentando:

- a) Copia de la cédula y certificado de votación actualizados;
- b) Certificado de Registro de Título otorgado por el SENESCYT;
- c) Pago de la patente anual de funcionamiento en el cantón San Pedro de Pimampiro;
- d) Pago de la Tasa Administrativa por Registro Profesional.

La Dirección de Obras y Servicios Públicos extenderá al profesional una Certificación que le faculta a ejercer su profesión de Arquitecto/Ingeniero Civil/Ingeniero Geógrafo, dentro del cantón con las atribuciones, derechos y limitación que la ley determina. El certificado tendrá una validez de 2 años, contando a partir de la fecha de emisión.

Artículo 28.- Tasa Administrativa por Registro Profesional.- será el valor de \$20.00 (Veinte dólares con 00/100)

Artículo 29.- Requisitos para la presentación de planos para la Regularización del ETAM y Regularización de Excedentes y/o Diferencias de área.-

- a) Para la Regularización del ETAM o la Regularización de



Excedentes y/o Diferencias de áreas de un predio ubicado en el área urbana, se deberá presentar el levantamiento topográfico o planimétrico georreferenciado de todo el predio, en donde se indique el área a regularizar, utilizando equipos como: Estación Total (2.0 mm + 2 ppm (Primsa) / 3.0 mm + 2ppm (DR), RTK (Precisión Horizontal: 8.0 mm + 1 ppm y Precisión Vertical: 15.0 mm + 1 ppm.) ó GPS diferencial de doble frecuencia (Precisión Horizontal: 10.0 mm y, Precisión Vertical: 15.0 mm).

- b) Para la Regularización del ETAM o la Legalización de Excedentes y/o Diferencias de área de un predio ubicado en el área rural, se deberá presentar el levantamiento topográfico o planimétrico georreferenciado de todo el predio, y en donde se indique el área a regularizar, utilizando equipos como: Estación Total (2.0 mm + 2 ppm (Primsa) / 3.0 mm + 2ppm (DR)), RTK (Precisión Horizontal: 8.0 mm + 1 ppm y Precisión Vertical: 15.0 mm + 1 ppm.) ó GPS diferencial de doble frecuencia (Precisión Horizontal: 10.0 mm y, Precisión Vertical: 15.0 mm).; de acuerdo a los estándares de precisión en cartografía, escala 1:5000, determinado por el Instituto Geográfico Militar.
- c) Los planos deberán presentarse mínimo en formato INEN A3, pero, dependiendo la extensión del predio, se deberán utilizar formatos INEN A2, A1 ó A0; con una escala adecuada.
- d) El plano presentado deberá contener la siguiente información:
1. Levantamiento topográfico o planimétrico del predio
 2. Cuadro de datos: Nombre del proyecto, nombre del o los propietarios, ubicación, clave catastral.
 3. Mapa de Ubicación;
 4. Cuadro de áreas: área de escritura, área del levantamiento y área del excedente o diferencia, área de afectación de vías (de ser el caso), área de afectaciones de quebradas y ríos, cada una con el porcentaje correspondiente;



5. Cuadro de Linderos;
6. Cuadro de Coordenadas;
7. Cuadrícula;
8. Cuadro de Firmas del o los Propietarios y del profesional responsable y;
9. Espacio para sellos municipales.

NOTA: El levantamiento planimétrico o topográfico debe estar referido al Sistema de Referencia SIRGAS-ECUADOR (para fines prácticos similar al Sistema de Referencia WGS84), en base a la normativa del Instituto Geográfico Militar.

Artículo 30.- Pago por Concepto de Aprobación de Planos.- El o los propietarios del predio del cual se está realizando la Regularización del ETAM o la Regularización de Excedentes y/o Diferencias de áreas, pagarán el dos por mil del valor catastral del lote.

- Ejemplo: \$50.000 (valor catastral) x 2= 100.000 / 1000 = **\$100.00 (VALOR A CANCELAR)**

CAPÍTULO IV

DE LOS INFORMES DE REGULACIÓN DEL ETAM Y DE LOS EXCEDENTES Y/O DIFERENCIAS DE ÁREA

Artículo 31.- Contenido del informe de Determinación del ETAM o de Excedente y/o Diferencia de área.- El Informe Técnico de determinación del ETAM, del Excedente y/o Diferencia de área, deberá contener la siguiente información:

a	Propietario.		
b	Clave catastral		
c	Predio		
d	El área escriturada m ²		
e	El área real del terreno (levantamiento		m ²



	topográfico o mapa catastral)		
f	La diferencia de área (e – d)		m ²
g	ETAM Error Técnico Aceptable de Medición		m ²
h	El área a considerar (f-g)		m ²
i	El área de terreno a catastrarse		m ²
j	El valor del metro cuadrado (Avalúos y Catastros)		USD
k	El valor del precio de adjudicación del excedente		USD
l	El valor total del título de crédito por el predio a catastrarse		USD

Artículo 33.- Responsabilidad de los funcionarios.- Será administrativa y civilmente responsables, las autoridades y funcionarios, que autoricen, dictaminen o presenten informes que contravengan las disposiciones establecidas en la presente ordenanza.

Artículo 33.- Condición del Título de Propiedad.- Sólo podrán ser regularizados y rectificadas los Excedentes o Diferencias de áreas, que tengan como antecedente el Título de Dominio; debidamente registrado, en el cual conste plenamente establecido el historial de dominio como cuerpo cierto, si carece el título de suficientes antecedentes de dominio, deberá contarse con el respectivo certificado del Registrador de la Propiedad, con un historial de por lo menos 5 años, excepto prescripciones judiciales.

La certificación además será necesaria para justificar que el inmueble no soporta gravamen o litigio judicial pendiente en relación a demandas de dominio o posesión de inmuebles, así como demandas que versen sobre demarcación y linderos, servidumbres o expropiaciones, división de bienes comunes y acciones reales inmobiliarias.

De existir gravamen que pese sobre el inmueble, el o los propietarios deberán allanarse al mismo, en lo referente al bien que se le regularice.

En caso de litigio pendiente, el trámite de regularización de excedentes o diferencias de áreas se suspenderá hasta que exista decisión judicial ejecutoriada en firme.



Artículo 34.- Condiciones Resolutorias de la Regularización de Excedentes o Diferencia de Área en Predios.- La resolución de regularización, estará sujeta al cumplimiento de las obligaciones establecidas en la Ley; y, además a las siguientes condiciones resolutorias:

- a) Que la regularización podrá revocarse por falsedad de la información, debidamente comprobado.
- b) Que la regularización vendrá a constituir parte de la superficie total del inmueble.
- c) Previamente el o los propietarios deberán haber pagado la totalidad de los valores de la regularización.
- d) El beneficiario se someterá a las ordenanzas municipales pertinentes respecto a los costos de regulaciones de urbanización, sin que esto comporte indemnización u obligación alguna a cargo de la Municipalidad.
- e) Que la regularización no da derecho a saneamiento por evicción y se realiza en relación a la cabida establecida como excedente o diferencia de área; sin embargo, de lo cual, si la superficie fuere mayor a la expresada en la resolución de regularización el exceso continuará siendo considerado como terreno mal medido y sujeto a la regulación y legalización de esta ordenanza.

Pero si la superficie fuere inferior a la expresada en los informes previos a la resolución de regularización, ello no da derecho al peticionario para formular reclamación.
- f) Que, en la regularización de excedentes de predios urbanos y rurales, se considere la afectación en el área del inmueble, área que no deberá ser considerada como parte de la regularización.
- g) Que la Resolución de Concejo debe ser inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón San Pedro de Pimampiro.



- h) La falta o incumplimiento de una o varias de estas condiciones dará lugar a la revocatoria de la regularización tornándola nula.

Artículo 35.- Inscripción de la Resolución de Regularización.- Con la resolución de regularización emitida por la máxima autoridad Municipal debidamente protocolizada, el beneficiario procederá a inscribir en el Registro de la Propiedad del cantón San Pedro de Pimampiro, en el libro correspondiente, para lo cual se adjuntará la siguiente documentación:

- a) La Resolución Administrativa de regularización por parte de la máxima autoridad municipal;
- b) Extracto de la resolución de autorización para la regularización emitida por el Concejo Municipal;
- c) El Informe Técnico emitido por el Responsable de la Unidad de Ordenamiento Territorial, Avalúos y Catastros.
- d) El levantamiento topográfico del terreno materia de la regularización;
- e) El título de crédito o documento que acredite la forma de pago del lote de terreno otorgado por la Tesorería Municipal;

Artículo 36.- Catastro de los Terrenos.- Determinada la superficie y linderos del lote de terreno, e inscrito en el Registro de la Propiedad a nombre del peticionario, el Técnico de Avalúos y Catastros procederá a catastrar el excedente integrándolo al inmueble original.

Artículo 37.- Los Gastos.- Los valores que se generen por efecto de levantamiento de la información, certificaciones municipales, protocolización de regularización y de otras solemnidades estarán a cargo del beneficiario de la regularización.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- En todo cuanto no se encuentre contemplado en esta ordenanza, se procederá de acuerdo a lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;



Código Civil; Ley de Registro; Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo y, su Reglamento, Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón San Pedro de Pimampiro; Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón San Pedro de Pimampiro y; demás leyes conexas que sean aplicables y no se contrapongan; así como también a los Pronunciamientos de la Procuraduría General del Estado.

SEGUNDA.- Para los casos que por su complejidad necesiten un mayor análisis, se conformará una Comisión que estará integrada por la Dirección de Obras y Servicios Públicos, la Unidad de Ordenamiento Territorial, Avalúos y Catastros y, Procuraduría Síndica. Esta comisión se reunirá a pedido del Director de Obras y Servicios Públicos y se emitirá un informe sobre la procedencia o no, de la petición.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Deróguese en forma expresa toda Ordenanza, Acuerdo o Resolución Municipal que se oponga a lo establecido en la presente Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza Municipal que Establece el Régimen Administrativo de Regularización de Excedentes y/o Diferencias de los Predios Urbanos y Rurales dentro del cantón San Pedro de Pimampiro; de manera expresa se deroga la Ordenanza Municipal que Establece el Régimen Administrativo de Regularización de Excedentes y/o Diferencias de los Predios Urbanos y Rurales dentro del cantón San Pedro de Pimampiro.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza Municipal que Establece el Régimen Administrativo de Regularización de Excedentes y/o Diferencias de los Predios Urbanos y Rurales dentro del cantón San Pedro de Pimampiro, entrará en vigencia a, partir de su aprobación por el Concejo Municipal y de la respectiva sanción por parte del ejecutivo municipal, sin perjuicio de su publicación en los medios previstos en el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.



Dado en la sala de sesiones del Concejo del GAD Municipal de San Pedro de Pimampiro, a los ocho días del mes de febrero de dos mil veintidós.

M.S. Saúl Armando Chávez Arévalo
**ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL
DE SAN PEDRO DE PIMAMPIRO**

Ab. Laura Mariana Aragón Ortiz
**SECRETARIA GENERAL Y
DEL CONCEJO MUNICIPAL**

CERTIFICO: Que la presente Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza Municipal que Establece el Régimen Administrativo de Regularización de Excedentes y/o Diferencias de los Predios Urbanos y Rurales dentro del cantón San Pedro de Pimampiro, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del GAD Municipal de San Pedro de Pimampiro, en sesiones ordinarias del catorce de diciembre de dos mil veintiuno y ocho de febrero de dos mil veintidós, en primero y segundo debate, respectivamente.

Pimampiro, 08 de febrero del 2022

Ab. Laura Mariana Aragón Ortiz
SECRETARIA GENERAL Y DEL CONCEJO MUNICIPAL



De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONO** la presente Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza Municipal que Establece el Régimen Administrativo de Regularización de Excedentes y/o Diferencias de los Predios Urbanos y Rurales dentro del cantón San Pedro de Pimampiro, y ordeno su **PROMULGACIÓN** a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal, sitio Web institucional y Registro Oficial

Pimampiro, 08 de marzo del 2022

M.S. Saúl Armando Chávez Arévalo
**ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL
DE SAN PEDRO DE PIMAMPIRO**

Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación de la Gaceta Oficial Municipal sitio Web Institucional y Registro Oficial, de la presente Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza Municipal que Establece el Régimen Administrativo de Regularización de Excedentes y/o Diferencias de los Predios Urbanos y Rurales dentro del cantón San Pedro de Pimampiro, el M.S. Saúl Armando Chávez Arévalo, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Pedro de Pimampiro, en la fecha antes mencionada.

Pimampiro 08 de marzo del 2022

Ab. Laura Mariana Aragón Ortiz
SECRETARIA GENERAL Y DEL CONCEJO MUNICIPAL