



## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El crecimiento constante de nuestro cantón avanza a la par que la sociedad en su conjunto permanece en continua evolución, dado a las múltiples necesidades y requerimientos obligatorios para su convivencia y desarrollo de sus necesidades.

La falta de acuciosidad en la determinación de las superficies y medidas en las escrituras de compraventa y en otros modos de transferencia de dominio realizadas en escrituras públicas antaños, ha generado un grave problema a sus propietarios; al existir una gran demanda de estos casos el Gobierno Municipal se ve en la necesidad de regularizar la superficie de estos inmuebles; razón por la cual se hace necesario crear alternativas de solución a objeto de precautelar la economía de sus habitantes, y mantener el desarrollo armónico y organizado de nuestra población y garantizar el derecho al Buen Vivir ciudadano consagrado en la Carta Fundamental de nuestro país, en este sentido, es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, el que en uso de sus competencias exclusivas, ejerza la facultad de regularización y determinación de superficie de terrenos en el Cantón.

En tal virtud es urgente reformar la “ **ORDENANZA QUE NORMA LOS EXCEDENTES O DIFERENCIAS PRODUCTO DE ERRORES DE MEDICIÓN, CUYAS ESCRITURAS DIFIEREN CON LA REALIDAD FÍSICA DE CAMPO, EN TERRENOS DE LA ZONA URBANA Y RURAL DEL CANTÓN CHAMBO**”, con la finalidad de que los propietarios, previo a informe de los funcionarios competentes puedan internamente determinar la superficie de sus inmuebles, para de esta manera garantizar el ejercicio de los derechos consagrados en Art.66 numeral 26 de la Constitución de la República del Ecuador, respecto al derecho a la propiedad en todas sus formas, así como los derechos del Buen Vivir consagrados en la Constitución de la República.





## EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN CHAMBO

### 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 señala: “Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales” como una de las competencias exclusivas de los gobiernos municipales;

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 424, habla del porcentaje al área verde fraccionada, se exceptúa de esta entrega las tierras rurales que se dividen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanizaciones y lotizaciones;

Que, dentro de las funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal está la de 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; así lo señala el literal c) del art. 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

Que, el segundo inciso del artículo 481.1 del COOTAD fue reformado por la Ley de Tierras, publicada el 14 de marzo del 2016 indicando lo siguiente: 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 GAD, la misma que será protocolizada e inscrita;





Que, el artículo 494 del COOTAD, Actualización del catastro. - Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código.

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

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

En ejercicio de las atribuciones que le confiere la Constitución y la Ley,

### **Expide:**

**LA REFORMA A LA ORDENANZA QUE NORMA LOS EXCEDENTES O DIFERENCIAS PRODUCTO DE ERRORES DE MEDICIÓN, CUYAS ESCRITURAS DIFIEREN CON LA REALIDAD FÍSICA DE CAMPO E INEXISTENCIA DE ÁREAS, EN TERRENOS DE LA ZONA URBANA Y RURAL DEL CANTÓN CHAMBO.**

## **Capítulo I**

### **DE LOS EXCEDENTES Y DIFERENCIAS**

#### **Art. 1.- Ámbito de aplicación. –**

1. El presente capítulo establece el régimen administrativo de regularización de excedentes o diferencias provenientes de errores de medición, de áreas de terrenos urbanos y rurales en el Cantón Chambo, con el fin de ordenar el territorio y otorgar seguridad jurídica a los propietarios de bienes inmuebles urbanos y rurales.





## 2. No se aplicará en el presente Capítulo:

a) Cuando el error o defecto pueda ser corregido por las partes contractuales; mediante una aclaratoria o rectificación del área de la escritura pública, según corresponda, siempre que la corrección se justifique en los antecedentes de la historia de dominio del inmueble.

### **Art. 2.- De las causas que motivan las diferencias de superficies de terreno urbano y rural. -**

- Por “excedentes” o “diferencias” en más o en menos se entenderán aquellas superficies de terreno que difieran en la realidad física verificada en campo, con relación a los datos de las superficies que consta en las escrituras públicas inscritas en los Registros de la Propiedad.

- Las diferencias de áreas o superficies de terrenos podrían propiciarse, entre otras, por las siguientes causas:

a) Error en la medición del lote o solar y en el cálculo de la superficie del terreno; utilización de sistemas de medidas inusuales en el medio en determinado momento histórico, que, al convertirlas a la unidad del sistema internacional de medidas, ocasionaren error en el cálculo de la superficie de terreno;

b) Inexistencia e imprecisión de datos referidos a dimensiones lineales de linderos y áreas o superficies (cabida) en la escritura;

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 inexactos.

E) Para la determinación del cálculo de superficie de medidas inusuales se considerará la siguiente tabla de equivalencia:





DENOMINACIÓN	EQUIVALENCIA
Hectárea	10.000,00 m <sup>2</sup>
Cuadra	7.056,00 m <sup>2</sup>
½ Cuadra	3.528,00 m <sup>2</sup>
1 Solar	1.764,00 m <sup>2</sup>
½ Solar	882,00 m <sup>2</sup>
1 Cantero	441,04 m <sup>2</sup>
1 Acre	4.047,00 m <sup>2</sup>
1 Vara	0,84 m
1 Yarda	0,91 m

## Capítulo II

### DE LOS PROCEDIMIENTOS TÉCNICOS ADMINISTRATIVOS

**Art. 3.- Excedentes o diferencias provenientes de errores de medición.-** Para los efectos del presente Capítulo, se entiende por excedentes o diferencias provenientes de errores de medición (en adelante “excedentes o diferencias”), aquellas superficies de terreno que excedan o difieran del área original que conste en el respectivo título y que se determinen al efectuar una medición en el campo por parte del órgano competente, por cualquier causa o que resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, bien sea por errores de cálculo o de medidas.

En adelante, en la aplicación del presente Capítulo se entenderá por:

Excedente. - cuando supere el error técnico de medición (en más)

Diferencia. - cuando el faltante de área sea menor al error técnico (en menos).

Cualquier excedente o diferencia de área detectada en más o en menos, comparando el título de dominio actual, con la que conste en el catastro





municipal, que no supere el “error técnico aceptable de medición” (en adelante ETAM), solo constituirá una presunción de existencia de excedente o diferencia, respectivamente.

El ETAM estará dado en función de la superficie del lote de terreno proveniente de la medición realizada y/o calculada en el mapa catastral (superficie o área gráfica establecida en el catastro). Será determinado de la siguiente manera:

- a) Para todos los predios urbanos y rurales se considerará el 10 % de error técnico aceptable de medición (ETAM).
- b) Si el excedente o diferencia detectado estuviere dentro del rango del ETAM, el departamento de Avalúos y Catastros emitirá el informe favorable debidamente motivado, debiendo el usuario cancelar una tasa por servicios administrativos.
- c) Los informes serán otorgados por la oficina de Avalúos y Catastros, únicamente para los trámites traslaticios de dominio o aclaraciones.

**Art. 4.-** Para los trámites de fraccionamiento de suelo, en donde existan errores de medición cuyas escrituras difieran con la realidad física de campo, previamente se realizará el trámite de excedente o diferencia según corresponda.

Con posterioridad a la inscripción en el Registro de la Propiedad, de la Resolución Administrativa de excedente o diferencia, podrá el usuario solicitar un certificado de gravamen en donde necesariamente deberá constar la nueva superficie del bien inmueble, lo cual le servirá como documento habilitante para todo tipo de trámite administrativo o judicial.

**Art. 5.-** Formas de detección de presuntos excedentes y diferencias en relación al área constante en el título de dominio y procedimiento a seguir- La detección de presuntos excedentes y diferencias, procederá en los siguientes casos:

- a) En el proceso de transferencia de dominio de bienes inmuebles; y,
- b) En cualquier otro procedimiento administrativo (Certificado IPRUS), iniciado por parte del administrado que involucre el acceso del organismo o dependencia municipal a la información del catastro; y,



c) En el proceso de revisión y validación de los levantamientos planimétricos presentados por los administrados.

En todos los casos, el organismo o dependencia que hubiere detectado el área en más o en menos, acorde al art. 3 literal a), definirá si existe un excedente o diferencia a regularizar.

La presunción de excedente o diferencia, puede ser desvirtuada a través de una inspección solicitada por el administrado y practicada por la autoridad administrativa competente que, in situ, demuestre que existe el excedente o diferencia. En este caso el administrado se sujetará al proceso de regularización constante en esta ordenanza.

En caso de que se haya determinado el excedente o diferencia, el organismo o dependencia que lo hubiere hecho notificará al administrado con la obligación de iniciar el trámite de regularización aplicando esta ordenanza.

**Art. 6.- 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; los elementos naturales existentes, tales como quebradas, taludes, espejos de agua o cualquier otro accidente geográfico.

**Art. 7.- Procedimiento.** - El flujo de procedimientos para la regularización de excedentes o diferencias provenientes de errores de medición objeto de esta Ordenanza, será determinado vía Resolución Administrativa, emitida por la máxima autoridad del ejecutivo, y podrá ser modificado atendiendo las necesidades de la gestión y para los tramites que se encuentran dentro de los parámetros de ETAM, únicamente cancelará la tasa del servicio administrativo.

**Art. 8.- Iniciativa de la regularización.** –

1.- Sin perjuicio de lo previsto en el artículo anterior, la iniciativa para la regularización de excedentes o diferencias objeto de esta Ordenanza, podrá provenir directamente del administrado o de oficio, a través de la autoridad competente; mediante los siguientes procedimientos:

a) Procedimiento Ordinario

En el caso de que la iniciativa provenga del administrado, el trámite se iniciará con la presentación de los siguientes requisitos:





1. El formulario de solicitud normado por el Gad Chambo
2. Cedula de identidad y papeletas de votación de los propietarios
3. Declaración juramentada de no afectación de propiedad municipal ni de terceros notarizados (Solo para excedentes).
4. Copia de la Escritura
5. Certificado de gravamen
6. Pago del impuesto predial
7. Certificado de no adeudar
8. Levantamiento planimétrico georeferenciado del terreno, impreso y digital debidamente firmado por un profesional competente, que cuente con inscripción y Registro Municipal.
9. Certificado de no afectación emitido por la Dirección de Planificación.
10. Pago por concepto de tasa administrativa de inicio de procesos
11. Pago por concepto de Inspección Predial

El formulario normalizado será determinado mediante Resolución Administrativa por la máxima autoridad del ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chambo.

#### b) Procedimiento Simplificado

Cuando el propietario manifieste su aceptación de la superficie que conste como área gráfica en el catastro (siempre que se disponga), deslindando de toda responsabilidad al GADM CHAMBO, para lo cual, la Jefatura de Avalúos y Catastros a través de los técnicos encargados, emitirán el respectivo informe, en el término de 8 días.

Tanto el propietario como los técnicos verificarán la información catastral disponible respecto a la información geográfica provista por los técnicos de Avalúos y Catastros, dentro de la solicitud que el órgano competente emitirá para el efecto, podrá manifestar su aceptación de la superficie que conste como área gráfica en el catastro, deslindando de toda responsabilidad al GADM CHAMBO.

#### Requisitos para el Procedimiento simplificado

- Informe de certificación predial emitido por Avalúos y Catastros
- Formulario emitido por GADMCH, a través del cual el propietario manifestará su aceptación de la superficie que conste como área gráfica en el catastro.
- Certificado de Gravamen del predio actualizado



- Certificados de No adeudar de los solicitantes
- Copia de la Carta de pago del impuesto predial actualizado
- Copia de pago de inspección
- Pago por servicios administrativos

En caso que el propietario o copropietarios no acepten el área gráfica que conste en el Catastro, se someterán al procedimiento ordinario establecido para estos casos.

2.- Cuando en un trámite que se realice en la municipalidad se requiera la regularización de excedentes o diferencias objeto de esta Ordenanza, la iniciativa de la regularización le corresponderá al organismo administrativo responsable del catastro, que deberá notificar previamente al administrado para que sea éste quien inicie el proceso. En caso de negativa expresa o de ausencia de respuesta en el término de diez días, se notificará con el inicio del expediente de oficio, para lo cual se requerirá al administrado 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 administrado subsane la omisión.

Para efectos de notificación colectiva a los administrados y sin perjuicio de realizarse la misma en sus domicilios conocidos, podrá notificárseles en forma colectiva por la prensa, a través de una sola publicación en uno de los diarios de mayor circulación de la provincia.

Art. 9.- **Informe habilitante.** - Constituirá informe de obligatoria emisión, dentro del procedimiento de regularización de excedentes o diferencias a iniciativa del GADM de Chambo o del administrado, el informe del organismo administrativo responsable del catastro municipal, que deberá determinar, de conformidad con el ordenamiento jurídico nacional y municipal, lo siguiente:

- a) El informe Preceptivo de excedente o diferencia;
- b) El valor del metro cuadrado de terreno al precio del Avalúo Catastral y aplicado al predio específico (valor en lote);
- c) El valor del precio de adjudicación del excedente, de conformidad con lo previsto en esta Ordenanza.
- d) Para el caso de diferencias en el informe constara solamente el requisito establecido en el literal a.





**Art. 10.- Resolución del Ejecutivo del GADM de Chambo. –**

1. Para efectos de la regularización de excedentes o diferencias, el/la alcalde/sa, o su delegado emitirá la correspondiente resolución administrativa la que constituirá justo título para la modificación de la historia de dominio del predio en el Registro de la Propiedad.

**Art. 11.- De la Tasas. –**

1. El contribuyente para efectos de inicio de trámite de regularización de excedente o diferencia, deberá cancelar el valor correspondiente de diez dólares en la oficina de Recaudación del GADMCH.

2. La Resolución Administrativa emitida por el Ejecutivo Municipal tendrá un valor de veinte dólares más IVA que se cancelará en la oficina de Recaudación del GADMCH.

3. Cancelados los títulos de crédito correspondientes, se protocolizará la Resolución Administrativa de excedentes o diferencias, y su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad del Cantón Chambo, previo al pago de acuerdo a la cuantía del área del excedente; y, tratándose de diferencia se cancelará 20.00 dólares, sin perjuicio del área a inscribirse.

**Art. 12.- Prohibición de Inscripción.** - En ningún caso el Registrador de la Propiedad del Cantón Chambo inscribirá escrituras públicas que modifiquen el área del último título de dominio, sin que se demuestre por parte del administrado que el proceso de regularización por excedente o diferencia ha concluido.

### Capítulo III

#### DE LA INEXISTENCIA DE ÁREA

**Art. 13.- En todos los casos cuando en el título de propiedad no conste la superficie del terreno,** el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chambo, emitirá la resolución administrativa en la cual se establecerá la superficie, linderos, dimensiones y avalúo del predio; previo el informe técnico y jurídico; para esto el propietario adjuntará los siguientes requisitos:

1. Copias de cedula y papeleta de votación
2. Solicitud otorgada por el Departamento de Avalúos y Catastros





3. Plano Georeferenciado (Sistema WGS\_84)
4. Copia de la Escritura
5. Copia del impuesto Predial
6. Certificado de Gravamen
7. Certificado de no adeudar
8. Certificado de no Afectación
9. Declaración Juramentada Notarizado
10. Pago de tasa por inicio de trámite
11. Pago por la inspección predial
12. Fotografía en formato digital del lote terreno

La Planimetría deberá ser georeferenciado en coordenadas UTM WGS84, zona 17 latitud sur, en formato DWG, DXF, SHP de acuerdo a la normativa técnica de catastro, firmado por el propietario y elaborado por un profesional de la Arquitectura, Ingeniería Civil o afín a la materia, que cuente con título inscrito en la SENESCYT, y que se encuentre registrado en el GADMCH, en la que conste: linderos anteriores y actuales; dimensiones legibles; cuadro de linderos; cuadro de coordenadas.

En los predios que tengan una superficie igual o mayor a diez mil metros cuadrados (10.000 m<sup>2</sup>), para la elaboración de la planimetría se utilizará equipos de precisión;

#### **Art.14.- Tasas**

1. Se cobrará por inicio de proceso el valor de diez dólares mas IVA
2. Pago por inspección predial el valor de dos dólares más IVA
3. Pago por la Resolución Administrativa el valor de veinte dólares mas IVA
4. El Pago por inscripción del Registro de la Propiedad se calculará en base al avalúo del inmueble de acuerdo a lo que establece el artículo uno y dos de la Reforma a la Ordenanza sustitutiva para la incorporación, organización, administración y funcionamiento del Registro de la Propiedad y Mercantil municipal del Cantón Chambo.

#### **Art. 15.- Documentos a Protocolizarse. -**

1. La Resolución Administrativa
2. La Planimetría





**Primera.** – Para los procedimientos administrativos de declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación total, se detectare un excedente o diferencia, en ningún caso se aplicarán descuentos para efectos de adjudicación, de tal modo que los precios de expropiación y adjudicación se calcularán en base al avalúo catastral del terreno.

**Segunda.** - Si se detectare un excedente o diferencia, previo a la declaratoria de utilidad pública, necesariamente se deberá iniciar con el trámite de excedente o diferencia.

### DISPOSICIÓN TRANSITORIA

**Primera.** – Cuando se vaya a realizar la inscripción tardía de un título de propiedad y se detecte que existe excedente o diferencia el poseedor propietario que justifique con la escritura no inscrita y demás requisitos podrá iniciar el trámite de regularización.

**Segunda.** – La Dirección Financiera dispondrá de los fondos necesarios para la difusión, instrumentación y ejecución de la presente ordenanza, gestión que la realizará en coordinación con la Secretaría de Concejo.

### DISPOSICIONES FINALES

**Primera.** - La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción, publicación en la Gaceta Oficial y dominio Web de la Institución, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

**Segunda Derogatoria.** - De acuerdo a lo que dispone el artículo 39 del Código Civil, derogase toda norma de igual o menor jerarquía que se oponga a la presente ordenanza, de manera especial las ordenanzas publicadas en la Gaceta Oficial y dominio Web de la Institución, y en el Registro Oficial.

Dada y firmada en la sala de sesión del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Chambo a los veinte y un días del mes de abril de 2023

Ing. Marcos Antonio Guaraca Taday  
ALCALDE DEL CÁNTON CHAMBO





Ab. Carlos Coronel Silva  
SECRETARIO DEL CONCEJO DEL GADM CHAMBO

Certifico: que la “LA REFORMA A LA ORDENANZA QUE NORMA LOS EXCEDENTES O DIFERENCIAS PRODUCTO DE ERRORES DE MEDICIÓN, CUYAS ESCRITURAS DIFIEREN CON LA REALIDAD FÍSICA DE CAMPO E INEXISTENCIA DE ÁREAS, EN TERRENOS DE LA ZONA URBANA Y RURAL DEL CANTÓN CHAMBO”, fue conocida, discutida y aprobada por el concejo del GAD Municipal de Chambo, en Sesión Ordinaria No. 015-CC-GADMCH-2023 de fecha diecinueve de abril de dos mil veinte tres, y en sesión Extraordinaria No. 008-CC-GADMCH-2023 de fecha veinte y uno de dos mil veinte tres en primero y segundo debate respectivamente.

Ab. Carlos Coronel Silva  
SECRETARIO DEL CONCEJO DEL GADM CHAMBO

De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, SANCIONO la presente “LA REFORMA A LA ORDENANZA QUE NORMA LOS EXCEDENTES O DIFERENCIAS PRODUCTO DE ERRORES DE MEDICIÓN, CUYAS ESCRITURAS DIFIEREN CON LA REALIDAD FÍSICA DE CAMPO E INEXISTENCIA DE ÁREAS, EN TERRENOS DE LA ZONA URBANA Y RURAL DEL CANTÓN CHAMBO” y ordeno su promulgación a través de su publicación en la gaceta oficial y el registro oficial.





Chambo, a los veinte y un días del mes de abril de 2023

Ing. Marcos Antonio Guaraca Taday  
ALCALDE DEL CÁNTON CHAMBO

Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en la gaceta oficial de la presente “LA REFORMA A LA ORDENANZA QUE NORMA LOS EXCEDENTES O DIFERENCIAS PRODUCTO DE ERRORES DE MEDICIÓN, CUYAS ESCRITURAS DIFIEREN CON LA REALIDAD FÍSICA DE CAMPO E INEXISTENCIA DE ÁREAS, EN TERRENOS DE LA ZONA URBANA Y RURAL DEL CÁNTON CHAMBO”, el Ing. Marcos Antonio Guaraca Taday Alcalde del Cantón Chambo, a los a los veinte y un días del mes de abril de 2023

LO CERTIFICO.

Chambo, a los veinte y un días del mes de abril de 2023

Ab. Carlos Coronel Silva  
SECRETARIO DEL CONCEJO DEL GADM CHAMBO

