

## REPÚBLICA DEL ECUADOR

### GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ELOY ALFARO

#### CONSIDERANDO:

Mediante la presente Ordenanza, se establece el Régimen Administrativo de Regularización de Excedentes y Diferencias de Áreas de Terreno Urbano y Rural en el Cantón Eloy Alfaro – provincia de Esmeraldas, provenientes de errores de cálculo o de medidas, cuyas escrituras diferían con la realidad física de campo.

Mediante Ley Orgánica Reformatoria al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 166 de 21 de enero de 2014, se agrega, a continuación del artículo 481, el artículo 481.1 referente a los excedentes o diferencias de terrenos de propiedad privada, en el que faculta a los gobiernos autónomos descentralizados expedir ordenanza para establecer el error técnico aceptable de medición y el procedimiento de regularización; así como rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial.

Con la expedición de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, se reformó el inciso segundo del artículo 481.1 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, respecto de la regularización de los excedentes que superan el Error Técnico Aceptable de Medición (ETAM); así como la autoridad competente.

Es responsabilidad del Municipio del Cantón Eloy Alfaro, como parte de su gestión sobre el espacio territorial, planificar e impulsar el desarrollo físico del cantón y sus áreas urbanas y rurales, así como definir normas generales sobre la generación, uso y mantenimiento de la información gráfica del territorio.

La propuesta de Ordenanza busca establecer un régimen administrativo expedito para regularizar excedentes o diferencias de superficies de terreno urbano y rural de propiedad privada o pública en el Cantón Eloy Alfaro, reduciendo los pasos y los requisitos de la tramitología municipal, con la finalidad de facilitar el camino a los administrados interesados en regularizar las superficies de sus lotes.

Corresponde al Municipio del Cantón Eloy Alfaro, contar con una administración pública que constituya un servicio a la colectividad regido por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, desconcentración, coordinación, planificación, transparencia y evaluación.

#### CONSIDERANDO:

**Que**, la Constitución de la República del Ecuador (en adelante “Constitución”), en su artículo 31, dispone que: “Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural (...)”;

**Que**, el artículo 240 de la Constitución establece que: “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**, los numerales 2 y 9 del artículo 264 de la Constitución disponen que: “Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas (...) 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; y, 9. Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.”;

**Que**, el artículo 266 de la Constitución establece que: “Los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales (...)”;

**Que**, el literal i) del artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (en adelante “COOTAD”), determina que es competencia exclusiva del gobierno autónomo descentralizado municipal: “i) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales”;

**Que**, el artículo 85 del COOTAD señala que: “Los gobiernos autónomos descentralizados de los distritos metropolitanos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que puedan ser asumidas de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que se les asigne”;

**Que**, el literal a) del artículo 87 del COOTAD, establece que: “Al concejo metropolitano le corresponden: a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones”;

**Que**, mediante Acuerdo Ministerial Nro. 017-20, de 12 de mayo de 2020, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda expidió la Norma Técnica para Formación, Actualización y Mantenimiento del Catastro Urbano y Rural y su Valoración (el «Acuerdo Ministerial»). En particular, el Acuerdo Ministerial, en el art. 16, establece la exactitud posicional de los Datos Cartográficos Catastrales y que se debe evaluar a través del Error Medio Cuadrático y que debe cumplir al menos con las siguientes tolerancias: Catastro Urbano: 0.33 metros en planimetría; y, Catastro Rural: 2 metros en planimetría;

**Que**, es conveniente brindar 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;

**Que**, el artículo 481.1 del COOTAD, define al excedente o diferencia de terreno como: “aquellas superficies que forman parte de terrenos con linderos consolidados, que superen el área original que consten 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 adición, prevé que, 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.”; y,

En ejercicio de las atribuciones previstas en los arts. 264 números 2 y 9, 266 de la Constitución; 55 letras c) e i), 85, 87 letra a) del COOTAD;

*Grande y Productivo*

## EXPIDE

### **ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE SUPERFICIES DE TERRENO URBANO Y RURAL EN EL CANTÓN ELOY ALFARO, PROVENIENTES DE ERRORES DE CÁLCULO O DE MEDIDAS.**

#### **TÍTULO I ÁMBITO Y OBJETO**

**Artículo 1.-** El presente Título establece el régimen administrativo de la regularización de excedentes o diferencias de áreas de terreno urbano y rural en el Cantón Eloy Alfaro, provenientes de errores de medición, con el fin de ordenar el territorio y otorgar seguridad jurídica a los propietarios de bienes inmuebles urbanos y rurales. No se aplicará el presente Título:

- a) Cuando en el Título de transferencia de dominio no conste la superficie de terreno, siempre que la misma no se desprenda de los antecedentes de la historia de dominio, de conformidad con el certificado otorgado por el Registrador de la Propiedad del Cantón Eloy Alfaro; o,
- 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 la historia de dominio del inmueble.

**Artículo 2.-** La presente Ordenanza tiene por objeto determinar las diferencias y excedentes de las superficies de los terrenos de propiedad privada en relación con las que constan en los títulos de propiedad, en el catastro municipal; y, el procedimiento para regularizar y legalizar la propiedad.

**Artículo 3.-** La Jefatura de Avalúos y Catastros del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Eloy Alfaro, paulatinamente realizará mediciones a los terrenos de propiedad privada que se encuentran con linderos consolidados, con la finalidad de verificar y actualizar las dimensiones y superficies.

Si hubiera litigio judicial entre los propietarios de los predios colindantes, la medición se efectuará cuando se haya resuelto el juicio con sentencia ejecutoriada.

#### **TÍTULO II DIFERENCIA, EXCEDENTE Y ERROR TÉCNICO DE MEDICIÓN**

**Artículo 4.- Error Técnico Aceptable de Medición.-** El Error Técnico Aceptable de Medición (en adelante ETAM), estará dado en función de la superficie del lote de terreno proveniente de una nueva medición realizada por el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Eloy Alfaro, o por el propietario del bien inmueble, la misma que al ser

comparada con la superficie que consta en el título de dominio se constate que existe un excedente o diferencia de área de terreno.

En adelante, en la aplicación del presente Título se entenderá por “excedente”, la diferencia en más y, por “diferencia”, la diferencia en menos.

Cualquier excedente o diferencia de área detectada en más o en menos, comparando el título de dominio actual con la minuta que elevada a escritura pública constituirá el título nuevo o con la que conste en el catastro cantonal, que no supere el ETAM, solo constituirá una presunción de existencia de excedente o diferencia, respectivamente.

Para predios ubicados en suelo urbano del Cantón Eloy Alfaro, se considerará el ETAM, en un porcentaje de hasta el 10% en más o en menos del área original que conste en el respectivo título de dominio.

Para inmuebles ubicados en zona rural se tendrá en cuenta el siguiente cálculo para determinar el ETAM Rural:

De 1 m<sup>2</sup>. a 25.000 m<sup>2</sup>. el 10%

De 25.001 m<sup>2</sup>. en adelante el 5%

**Artículo 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 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, que involucre el acceso del órgano, organismo o dependencia municipal a la información del catastro.

En ambos casos, el órgano que hubiere detectado la diferencia, en más o en menos, aplicando el ETAM, definirá si existe un excedente o diferencia a regularizar.

En caso de que no se trate de excedente o diferencia, el órgano que hubiera detectado este excedente o diferencia, mantendrá el área que consta en el título actual de dominio.

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 este Título.

En caso de que se haya determinado el excedente o diferencia, el órgano que lo hubiere hecho, notificará al administrado con la obligación de iniciar el trámite de regularización

aplicando este Título, tomando en cuenta que de hacerlo por iniciativa propia se aplicarán descuentos a su favor como adjudicatario del excedente, y de no hacerlo, la escritura pública que contenga el excedente o diferencia no será inscrita.

**Artículo 6.- Determinación de linderos consolidados.-** Para la determinación de los linderos consolidados, se considerará tanto los elementos físicos permanentes existentes en el lote, como muros, cerramientos, cercas, cercas vivas y otras similares; calles, avenidas, carreteras, caminos; así como los elementos naturales existentes, como ríos, riberas de ríos, esteros, quebradas y taludes determinados por el correspondiente borde superior, espejos de agua o cualquier otro accidente geográfico, que permitan individualizar el lote que se requiere regularizar, respecto de otro u otros inmuebles; así como de la propiedad del GADM-EA.

**Artículo 7.- Iniciativa de la regularización.-** Considérese lo siguiente:

1. Sin perjuicio de lo previsto en el artículo anterior, la iniciativa para la regularización de excedentes o diferencias objeto de este Título, podrá provenir directamente del administrado o de oficio, a través de la Autoridad Administrativa Competente del GADM-EA.
2. En el caso de que la iniciativa provenga del administrado, el trámite iniciará con la presentación de la solicitud ante el órgano administrativo competente, formulario en el que deberá constar la declaración juramentada efectuada por el propietario en la que se determine que la titularidad del lote no está en disputa; y, que la regularización que solicita no afecte propiedad municipal ni de terceros, siendo responsabilidad del solicitante declarar la veracidad de lo expresado.

En el caso que la persona interesada comparezca como titular de derechos o intereses legítimos colectivos, deberá demostrar tal calidad por cualquiera de los medios admitidos en derecho y suscribirá el formulario respectivo. Sin embargo, de lo indicado, en el caso de no existir una persona legalmente autorizada para presentar la petición de la regularización de excedentes o diferencias de áreas, el formulario será suscrito por lo menos por el cincuenta y uno por ciento de las personas que tengan su propiedad en cualquiera de las formas admitidas en derecho. Se permitirá el inicio del trámite en aquellos casos en los que judicialmente se haya reconocido la titularidad individual o colectiva y la representación respectiva para el caso de personas jurídicas de derecho público o privado, de igual manera el formulario suscrito deberá constar con la respectiva Declaración Juramentada dejando en todos los casos a salvo el derecho de terceros.

En los casos de personas jurídicas de derecho público o privado, el formulario deberá ser suscrito por el representante legal o quien ejerza sus veces, presentando sus credenciales y nombramientos vigentes por parte del ente regulador o emisor correspondiente.

Para el caso de Propiedades Horizontales, la solicitud podrá ser firmada por todos los condóminos, o por el Presidente del Directorio o Administrador debidamente autorizados

por la Asamblea General de Copropietarios. A esta petición se acompañarán los requisitos que se detallan a continuación:

- a) Título que acredite la propiedad del inmueble que contenga la superficie del lote;
  - b) Levantamiento planimétrico georreferenciado del inmueble, que no afecte el derecho de terceros y que sea conforme a los linderos consolidados del lote; y,
  - c) Pago de tasa por trámites y servicios municipales en los procedimientos de regularización de superficies de terreno.
3. Iniciado el procedimiento, la Autoridad Administrativa Competente o su delegado procederá de conformidad con el flujo de procedimientos determinado vía Resolución Administrativa, para el efecto dictará el correspondiente acto administrativo en mérito a los antecedentes del expediente.

**Artículo 8.- Casos especiales.-** Para los casos que por su complejidad necesitan un mayor análisis, se conformará una comisión que estará integrada por el Jefe de la Dirección de Catastros, el Director de Planificación y el Registrador de la Propiedad del GADM-EA, o sus respectivos delegados. Esta comisión se reunirá de acuerdo a la complejidad del caso y en plazo de diez días (laborables), emitirá un informe sobre la procedencia o no de la petición de regularización de excedentes o diferencias solicitada por los administrados, y cuando la superficie a regularizarse supere el 50% que conste en el título de dominio en suelo urbano y el 30% que conste en el título de dominio en suelo rural.

**Artículo 9.- Casos de Propiedades Horizontales y Derechos y Acciones.-** En los casos de Propiedades Horizontales se considerará la petición cuando cuente con la autorización de la Asamblea General de Copropietarios, sea al Presidente del Directorio o al Administrador; y, en el caso que el inmueble esté en derechos y acciones, se considerará la petición con la autorización de por lo menos el cincuenta y uno por ciento de los copropietarios, dejando a salvo el derecho de terceros.

**Artículo 10.- Transferencia.** - Para la transferencia de dominio de inmuebles urbanos o rurales del GADM-EA, no se requerirá que la superficie de terreno del predio materia de la transacción, esté regularizada.

**Artículo 11.- Rectificación.-** Cuando un inmueble sea sometido a un proceso de regularización de áreas de terreno, y siendo que el lote se encuentre afectado por uno o varios trazados viales, u otro tipo de afectaciones, sin que se hubiese terminado el proceso expropiatorio; y, si la superficie materia de la afectación, no ha sido transferida legalmente al GADM-EA mediante la correspondiente escritura pública debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, la rectificación y regularización de superficies sea por excedente o diferencias, se realizará sin tomar en cuenta dichas afectaciones.

El propietario o copropietarios de un bien inmueble que esté afectado conforme a lo determinado en el inciso anterior, podrán de ser su voluntad, donar dichas áreas afectadas al GADM-EA, transferencia que se realizará a través de la correspondiente escritura pública, la misma que se deberá inscribir en el Registro de la Propiedad, quien generará la documentación necesaria.

**Artículo 12.- Regularización.-** En el proceso de regularización de superficies de terreno urbano y rural en el Cantón Eloy Alfaro, el borde superior de quebrada y el límite de la ribera del río certificados por la Jefatura de Avalúos y Catastros, son los instrumentos que delimitan la propiedad privada respecto de los bienes de uso público, sea en zonas urbanas o rurales del Cantón Eloy Alfaro; y, siempre que el accidente geográfico se encuentre descrito como lindero del lote en el respectivo título de dominio.

En el caso de que en una escritura pública conste como lindero el eje, lecho o vértice de quebrada, se tomará en cuenta esta determinación para establecer los límites de un bien inmueble de propiedad privada, respecto de la propiedad municipal.

En todos los casos que se identifiquen y verifiquen vulneración de derechos de terceros, y en cuyo cometimiento hayan participado funcionarios municipales con conocimiento de causa, se aplicarán las sanciones administrativas de conformidad a la normativa vigente, sin perjuicio de las acciones civiles o penales que ameriten, si fuera el caso.

### **TÍTULO III**

#### **PROCEDIMIENTOS TÉCNICOS ADMINISTRATIVOS PARA RECTIFICACIÓN Y REGULARIZACIÓN DE DIFERENCIAS Y EXCEDENTES**

**Artículo 13.- Autoridad Administrativa Competente.** - La Jefatura de Avalúos y Catastros, es la Unidad Administrativa Competente para el proceso de regularización de excedentes o diferencias provenientes de errores de medición, objeto de este Título.

**Artículo 14.- Procedimiento.-** El flujo de procedimientos para la regularización de excedentes o diferencias provenientes de errores de medición objeto de este Título, será el siguiente:

1. Solicitud de inspección con la dirección exacta del inmueble: calle, barrio, parroquia. Esta solicitud estará acompañada de los siguientes documentos:
  - a) Copia de la escritura pública.
  - b) Certificado de gravámenes del Registrador de la Propiedad, actualizado.
  - c) Original o copia del comprobante de pago del impuesto predial actualizado.
  - d) Copia de cédula y certificado de votación vigente.
  
2. Realizada la inspección, en un plazo no mayor a cinco días se procederá a presentar el informe para determinar si existe excedente o diferencia.



3. Cuando existan diferencias o excedentes en los trámites de rectificación de medidas y linderos, se procederá de la siguiente manera:
- a) En los casos en los que las diferencias o excedentes se encuentren dentro de los rangos establecidos como ETAM, los trámites serán autorizados en forma directa por la Jefatura de Avalúos y Catastros, quien en un plazo máximo de cinco (5) días contados a partir de la recepción de la solicitud, de ser el caso, pedirá al usuario la presentación de un acta de consentimiento firmada por él y el colindante afectado y, enviará su informe técnico a la Procuraduría Síndica para la elaboración de la minuta y la respectiva orden de pago informando a la Jefatura de Rentas para realizar los cobros correspondientes, de acuerdo a los que establezca la presente Ordenanza. Para ello se observará el siguiente cronograma:

ACTIVIDADES	DÍAS					
	1	2	3	4	5	6
Ingreso de Solicitud						
Inspección						
Solicitud de acta de consentimiento y elaboración de informe						
Orden de pago						

- b) Cuando las diferencias o excedentes superen el ETAM, en un plazo máximo de 5 días contados a partir de la recepción de solicitud, la Jefatura de Avalúos y Catastros de ser el caso, requerirá al usuario la presentación de un acta de consentimiento firmada por él y el colindante afectado y, remitirá su informe técnico con los expedientes, a la Procuraduría Síndica, quien elaborará el informe Jurídico en cuarenta y ocho (48) horas laborables y lo enviará a la Comisión de Tierras para aprobación del Concejo Cantonal. Una vez aprobado, Secretaría del Concejo notificará a Procuraduría Síndica para la elaboración de la minuta y ésta a su vez a la Jefatura de Rentas para la emisión de la respectiva orden de pago quien informará a Tesorería para realizar los cobros correspondientes, de acuerdo a lo que establezca la presente Ordenanza. Para ello se observará el siguiente cronograma:

ACTIVIDADES	DÍAS														
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15

Ingreso de Solicitud	■																			
Inspección		■	■																	
Solicitud de acta de consentimiento y elaboración de informe técnico y envío a Procuraduría				■	■															
Elaboración de informe Jurídico y remitido a la Comisión de Tierras.						■	■	■												
Revisión de trámite y elaboración de informe de Comisión de Tierras.									■	■	■									
Aprobación del Concejo Cantonal													■							
Envío de Resolución a Jurídico y Rentas para elaboración de orden de pago														■	■					
Elaboración de Minuta																				■

**Artículo 15.- Resolución de la Autoridad Administrativa Competente.-**

1. Para efectos de la regularización de excedentes o diferencias, la Autoridad Administrativa Competente emitirá la correspondiente resolución, la cual:
  - a. Dispondrá la adjudicación de los excedentes; o,
  - b. Declarará la existencia de las diferencias.

En ambos casos, la resolución emitida por la Autoridad Administrativa Competente constituirá justo título para la modificación de la historia de dominio del predio en el Registro de la Propiedad del Cantón Eloy Alfaro.

2. Expedida la resolución, se adjuntará la orden para la emisión de los respectivos títulos de crédito; en el caso en que corresponda, por el valor del precio de la adjudicación, de conformidad con lo establecido en el artículo siguiente:

**Artículo 16.- Precio de la Adjudicación.-** La resolución por la que la Autoridad Administrativa Competente adjudica un excedente genera la obligación de su beneficiario de pagar el precio de adjudicación de conformidad con lo siguiente:

- a. Los adjudicatarios que realicen el trámite por iniciativa propia, tendrán un descuento del 20% sobre el valor del suelo del bienio catastral vigente.

- b. Cuando la rectificación se realice de oficio, el adjudicatario cancelará por metro cuadrado el valor establecido en el Bienio vigente.
- c. Con el objetivo de garantizar los derechos de aquellas personas que se encuentran en condiciones de vulnerabilidad y grupos de atención prioritaria, se fija un valor de USD\$5.00 (CINCO DÓLARES AMERICANOS) por cada metro cuadrado en los siguientes casos:
  - Padres y/o madres de familia (sin importar el estado civil) con hijos menores de edad.
  - Personas con enfermedades catastróficas.
  - Personas que cuiden a familiares con enfermedades catastróficas, demostrando adjuntando el certificado médico de la institución competente.
  - Personas con discapacidad.
  - Personas que cuiden a familiares con discapacidad, demostrado mediante certificación de la institución competente.
  - Adultos mayores.
  - Personas que cuidan a adultos mayores, demostrando mediante declaración juramentada.
- d. Se fija el valor de USD \$1.00 (UN DÓLAR AMERICANO) por cada metro cuadrado por efecto de inclusión social, aquellos trámites de rectificación de terrenos que se encuentran ubicados o localizados al margen de los Ríos Santiago, Cayapas y Ónzole; y barrios altos que no se encuentren en zona de riesgo.
- e. Aquellos trámites de rectificación en los que se evidencie que los excedentes o diferencias involucren áreas verdes municipales, se tomará el valor de \$ 100.00 por metro cuadrado.

**Artículo 17.- Formas de Pago.-** Para los casos en los que la diferencia o excedente se encuentra fuera de la ETAM, y que genere valor a cancelar por parte del adjudicatario, éste podrá realizar lo siguiente:

- a. Cancelar el monto total resultante del cálculo.
- b. Realizar un convenio de pago, para lo cual deberá dar como abono el 20% del monto total y la diferencia prorratearla hasta 24 meses considerando los recargos e intereses establecidos en la Ley. Dicho convenio con sus cláusulas será establecido en la minuta.

**Artículo 18.- De la Inscripción.-**

1. Cancelados los títulos de crédito correspondientes, éstos se protocolizan junto con la resolución de la Autoridad Administrativa Competente, para su inscripción en el Registro de la Propiedad del Cantón Eloy Alfaro.
2. El administrado, con la razón de inscripción en el Registro de la Propiedad del Cantón Eloy Alfaro, entregará copia certificada de la protocolización a la Autoridad Administrativa Competente, la que informará al organismo administrativo responsable del catastro municipal, a efectos de la actualización catastral correspondiente.

**Artículo 19.- Prohibición de Inscripción.-** En ningún caso el Registrador de la Propiedad del Cantón Eloy Alfaro 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.

**Artículo 20.- Prohibición.-** No podrá titularizarse predios de protección forestal, o con pendientes superiores al treinta por ciento (30%) y/o que correspondan a zonas de protección y riveras de ríos, quebradas y zonas consideradas de alto riesgo en el Cantón.

**Artículo 21.- Tasas por servicios y trámites administrativos.-** En los casos de excedentes que superen el ETAM y de diferencias de superficies de terreno, para su rectificación se cobrará una tasa por trámites y servicios administrativos, que será equivalente al 8% de un salario básico unificado.

Para los casos de rectificación de superficies de terreno que están dentro del ETAM y en los casos que el proceso de regularización de superficies de terreno sea de oficio a instancia municipal, no se cobrará tasa por trámites y servicios administrativos.

#### **DISPOSICIONES GENERALES:**

**Primera.-** La aplicación e implementación de la presente ordenanza encárguese al Secretario del Concejo, a través de la Dirección de Planificación del GADM-EA.

**Segunda.-** La presente ordenanza se aprueba basándose en los informes que son de exclusiva responsabilidad de los funcionarios que lo suscriben y realizan.

**Tercera.-** El plazo máximo para la emisión de los procesos de regularización de excedentes y diferencias de áreas será de hasta un (1) mes conforme lo dispuesto en el Código Orgánico Administrativo en su Artículo 203, inciso Primero, plazo que opera únicamente para los procesos que están fuera de la ETAM.

#### **DISPOSICIONES TRANSITORIAS:**

**Primera.-** Encárguese a la Dirección de Planificación en coordinación con la Secretaría del Concejo, la implementación y elaboración de formularios; y, a la Jefatura de Sistemas, el desarrollo de los aplicativos informáticos para la correcta aplicación de la presente ordenanza, en el término de noventa (90) días a partir de la sanción de esta ordenanza.

**Segunda.-** En el plazo de treinta (30) días, contados a partir de la expedición de la presente ordenanza, la Dirección de Planificación definirá en coordinación con la Secretaría del Concejo, el flujo de procedimientos definitivos acorde con lo establecido en la presente ordenanza y lo pondrá a consideración de la Comisión del Concejo Cantonal.

## DISPOSICIÓN FINAL

**Primera.-** Esta ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial, conforme lo dispuesto en el artículo 324, inciso primero del COOTAD.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Gobierno Municipal de Eloy Alfaro, a los diecinueve días del mes de julio del dos mil veinticuatro.

Sr. Ali Manuel Corozo Mosquera  
**ALCALDE DEL GADMEA**

Ab. Maykel Medina Yagual  
**SECRETARIO DEL CONCEJO DEL GADMEA**

**CERTIFICO:** Que la presente **“ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE SUPERFICIES DE TERRENO URBANO Y RURAL EN EL CANTÓN ELOY ALFARO, PROVENIENTES DE ERRORES DE CÁLCULO O DE MEDIDAS”**, fue discutida y aprobada en Sesión de Concejo Municipal de Eloy Alfaro, Sesión Ordinaria No. 011 del día jueves 27 de junio del 2024 a las 10H00; y, en segundo y definitivo debate, en la Sesión Ordinaria No. 013 del día viernes, 19 de julio del 2024, a las 10H02.

Eloy Alfaro, 19 de julio del 2024.

Ab. Maykel Medina Yagual  
**SECRETARIO DEL CONCEJO DEL GADMEA**

De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONO** la presente **“ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE SUPERFICIES DE TERRENO URBANO Y RURAL EN EL CANTÓN ELOY ALFARO, PROVENIENTES DE ERRORES DE CÁLCULO O DE MEDIDAS”**, y ordeno su **PROMULGACIÓN** a través de su publicación en la Gaceta Oficial, en el portal [www.alcaldiaeloyalfaro.gob.ec](http://www.alcaldiaeloyalfaro.gob.ec) y en el Registro Oficial

Eloy Alfaro, 19 de julio del 2024.

Sr. Ali Manuel Corozo Mosquera  
**ALCALDE DEL GADMEA**

Que, el Sr. Ali Manuel Corozo Mosquera, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Eloy Alfaro, proveyó y firmó la presente: **“ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE SUPERFICIES DE TERRENO URBANO Y RURAL EN EL CANTÓN ELOY ALFARO, PROVENIENTES DE ERRORES DE CÁLCULO O DE MEDIDAS”**, a los 19 días del mes de julio del año dos mil veinticuatro.

Eloy Alfaro, 19 de julio del 2024.

Ab. Maykel Medina Yagual  
**SECRETARIO DEL CONCEJO DEL GADMEA**

*Grande y Productivo*