



EL CONCEJO CANTONAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE BALAO.

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador dispone: “Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica”;

Que, el artículo 66 numeral 26 de la Constitución de la República del Ecuador establece: “Se reconoce y garantizará a las personas: El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas”;

Que, 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, en el artículo 264 numerales 1 y 2 y el segundo inciso del numeral 14 de la Constitución, disponen que los gobiernos municipales tienen como competencias exclusivas entre otras las de planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón y en el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedir las ordenanzas cantonales;

Que, el artículo 321 de la Constitución establece que: “El Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta y que deberá cumplir con su función social y ambiental”;

Que, el artículo 4 literal “f” del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), dispone que, entre los fines de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, está la obtención de un hábitat seguro y saludable para los ciudadanos, y la garantía de su derecho a la vivienda en el ámbito de sus respectivas competencias;





Que, el artículo 53 del COOTAD, establece que: “Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales son personas jurídicas de derecho público, con autonomía política, administrativa y financiera. Estarán integrados por las funciones de participación ciudadana; legislación y fiscalización; y, ejecutivas previstas en ese código, para el ejercicio de las funciones y competencias que le corresponden”;

Que, el artículo 54 del COOTAD en sus literales “a” y “c” establece que entre las funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal esta promover el desarrollo sustentable de su

circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales, y establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico;

Que, el artículo 55 del COOTAD en su literal “b” establece que parte de las competencias exclusivas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal es el ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;

Que, el artículo 57 en sus literales “a”, y “c”, dispone que: “Atribuciones del concejo municipal. - Al concejo municipal le corresponde: a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; c) Crear, modificar, exonerar o extinguir tasas y contribuciones especiales por los servicios que presta y obras que ejecute;

Que, el artículo 481.1 del COOTAD señala: “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.

Si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. Situación que se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, la misma que se protocolizará e inscribirá en el respectivo registro de la propiedad.





Para la aplicación de la presente normativa, se entiende por diferencias el faltante entre la superficie constante en el título de propiedad y la última medición realizada. El Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano de oficio o a petición de parte realizará la rectificación y regularización correspondiente, dejando a salvo las acciones legales que pueden tener los particulares.

El Registrador de la Propiedad, para los casos establecidos en el anterior y presente artículo, procederá a inscribir los actos administrativos de rectificación y regularización de excedentes y diferencias, documentos que constituyen justo título, dejando a salvo los derechos que pueden tener terceros perjudicados.”;

Que, el artículo 599 del Código Civil, señala que: “El dominio, que se llama también propiedad, es un derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.”;

Que, el artículo 17 del Código Orgánico Administrativo, determina: “Principio de buena fé. Se presume que los servidores públicos y las personas mantienen un comportamiento legal y adecuado en el ejercicio de sus competencias, derechos y deberes.”;

Que, el Artículo 98 del Código Orgánico Administrativo establece que: “Acto administrativo es la declaración unilateral de voluntad, efectuada en ejercicio de la función administrativa que produce efectos jurídicos individuales o generales, siempre que se agote con su cumplimiento y de forma directa. Se expedirá por cualquier medio documental, físico o digital y quedará constancia en el expediente administrativo.”;

Que, el numeral 10 del artículo 3 de la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos dispone: “...Responsabilidad sobre la información. - La veracidad y autenticidad de la información proporcionada por las y los administrados en la gestión de trámites administrativos es de su exclusiva responsabilidad...”;

Que, el Concejo Municipal del GAD Municipal de Balao, en sesiones celebradas el 26 de enero del 2016, y 17 de enero del 2017, aprobó la Ordenanza que Establece el Régimen Administrativo de Regularización de Excedentes Y/O Diferencias de los Predios Urbanos y Rurales Dentro del Cantón Balao, Provincia del Guayas; la que fue reformada por el mismo Órgano Legislativo, en sesiones celebradas los días 3 y 10 de agosto del dos mil veintitrés; publicada en la Edición Especial del registro Oficial No 1054 del 2 de octubre del 2023.

Que, existen muchos predios tanto en el área urbana como la rural, con inconsistencia de superficies, por errores técnicos de medición; en algunos casos por excedentes, y otros por diferencias; lo que conlleva a conflictos al momento de tributar, o cuando el contribuyente, tiene que realizar algún trámite relacionados con el predio de su propiedad; por lo que es necesario actualizar la normativa, para regularizar los





excedentes o diferencia que mantengan los predios, a fin de que guarden conformidad entre el área física, con la singularización establecida en el título de propiedad; y,

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

EXPIDE LA SIGUIENTE:

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

Título I

OBJETO Y ÁMBITO

Art. 1. Objeto. - La presente Ordenanza tiene por objeto establecer el régimen administrativo de regularización de excedentes o diferencias de áreas de predios urbanos o rurales del cantón Balao, con el fin de ordenar el territorio y otorgar seguridad jurídica a los propietarios de bienes inmuebles.

Art. 2. Ámbito de Aplicación. - La presente ordenanza establece el régimen administrativo de la regularización de excedentes o diferencias de superficies de terrero urbano, o rural en la jurisdicción cantonal, provenientes de errores de cálculo o medidas.

Art. 3. De los Principios Generales. - El proceso de legalización de excedentes o diferencias de superficie provenientes de errores de cálculo de medición, se regirá por los siguientes principios:

a) Sustentación. Los procesos de legalización de excedentes o diferencias provenientes de errores de cálculo de medida, deben estar motivados por los documentos de acreditación y respaldo; los informes técnicos respectivos, las peticiones de los particulares; o, de oficio cuando al efectuar una medición municipal por cualquier causa, se determine diferencia entre una medición anterior y la última practicada, por errores de calculo o de medidas.





b) Resolución. Todos los procesos de legalización de excedentes o diferencias de superficie de área, provenientes de errores de cálculo de medida, deben contar con la resolución del Alcalde o Alcaldesa.

c) Legalidad. Todos los procesos de legalización de excedentes o diferencias provenientes de errores de medición, deben atender lo dispuesto en la presente Ordenanza y las leyes que rigen la materia.

Título II

DEFINICIONES

Art. 4. Excedentes o disminuciones por diferencias. - Se entiende por excedente de un terreno a aquellas superficies que forman parte de terrenos con linderos consolidados, que superen el área original que conste en el respectivo título de dominio al efectuar una medición municipal 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.

Art. 5. Área total. - Es la superficie total de un terreno individualizado, con linderación y mensuras precisas, establecido en el título escriturario respectivo.

Art. 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.

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

1. Los proyectos de vialidad y equipamiento.
2. Los derechos de vías estipulados en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Infraestructura Vial del Transporte Terrestre, para el sistema nacional de autopistas y líneas férreas.
3. Las franjas de protección de líneas de transmisión eléctrica, oleoductos, o poliductos.





4. Los acueductos o tubería de agua potable y los ductos o tuberías de alcantarillado, considerados como redes principales.
5. Las franjas de protección natural de quebradas, aun cuando estas hayan sido rellenadas.
6. Drenajes naturales, esteros, canales de riego, riberas de ríos.
7. Las zonas inundables.
8. Los terrenos inestables o que presenten pendientes superiores al 30%.
9. No se considerarán como áreas afectadas las destinadas a vías creadas por los urbanizadores, salvo que estas tengan un ancho mínimo de 10 metros, y se integren al sistema vial planificado por el GAD Municipal.
10. Áreas protegidas, según el MAE.

Art. 8. Medición Municipal. - Se entenderá por medición municipal para efectos de la presente ordenanza, aquella practicada de oficio por el GAD Municipal del Cantón Balao, o realizada a solicitud del peticionario interesado en la adjudicación.

Art. 9. Georeferenciación. - Es la técnica de posicionamiento espacial de una entidad en una localización geográfica única y bien definida, en un sistema de coordenadas y datum específicos.

Art. 10. Ángulos horizontales.- Los ángulos horizontales de un terreno, son aquellos ubicados en el plano horizontal, y con ayuda de la dirección sirven para poder ubicar un punto respecto a la ubicación de otro en referencia a la topografía del terreno.

Art. 11. Tolerancia. - Máxima diferencia que se acepta que exista entre el valor nominal y el valor efectivo en las características físicas de un predio.

Art. 12. Precisión cartográfica. - Fidelidad de los datos expresados en una planimetría directamente relacionada a la escala de trabajo.

Título III





ERRORES ADMISIBLES

Art. 13. Error Admisible. - Es una diferencia numérica aceptable entre dos valores de medición, generado por dos levantamientos planimétricos que difieren en tiempo, método y tecnología aplicada. Únicamente se aplicará en diferencia de superficies.

Para el caso de diferencias de medidas en linderos, o que superen el error admisible se registrará bajo lo determinado en el Título IV de la presente ordenanza.

Art. 14. Rango de Tolerancias. - Las diferencias admisibles máximas, son aplicadas exclusivamente a superficies de terrenos, las cuales difieren en los procesos de levantamientos o carecen de datos geométricos y de georeferenciación, que permitan dar una mayor fidelidad a la información presentada. Las mismas son determinadas en la siguiente matriz:

MARGEN DE ERROR URBANO	MARGEN DE ERROR RURAL
10%	14%

Art. 15. Procedimiento para la determinación de las superficies. - Para la determinación de excedentes o disminución de la superficie de un terreno, el GAD Municipal, observará el siguiente procedimiento:

1. Verificación de información planimétrica actualizada en comparación con el título de dominio existente del terreno.
2. Inspección de campo para la confirmación de medidas que constan en la planimetría actualizada.
3. Una vez efectuada la medición, la Coordinación de Planeamiento Institucional Urbano y Rural, en un lapso no mayor de ocho días, deberá determinar si la diferencia identificada en la inspección de campo se encuentra dentro del error admisible, por medio de informe técnico; información que deberá ser puesta en conocimiento por setenta y dos horas a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial; para luego de lo cual la Máxima Autoridad, emita la resolución correspondiente.

Título IV





LEGALIZACIÓN PROVENIENTES DE EXCEDENTES DE SUPERFICIES DE TERRENOS DENTRO DEL RANGO DEL ERROR ADMISIBLE

Art. 16. Forma de legalización de excedentes y/o diferencias. - La legalización de excedentes de superficie provenientes de errores de cálculo de medición en el área urbana el administrado, cancelará el 0,50% del SBU por cada metro cuadrado del excedente; en el área rural, el 0,10 % del SBU por cada metro cuadrado; y en el caso de diferencias cancelará una tasa del 5 % del salario básico unificado.

Art. 17. Beneficiarios. - Serán considerados como beneficiarios de la regularización de excedentes de superficie, el propietario del lote mal medido, dejando a salvo el derecho de terceros perjudicados. El nuevo 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.

Art. 18. Condiciones para determinación de excedentes y diferencias. - Por excedente de un terreno de propiedad privada se entiende a aquellas superficies que forman parte de terrenos con linderos consolidados.

En caso de que el excedente de terreno en el área rural, supere el error técnico de medición, el administrado deberá proceder ante las autoridades judiciales, o administrativas.

Art. 19. Procedimiento para la determinación. - Para la determinación de fajas por excedente el GAD Municipal, observará el siguiente procedimiento:

1. Motivación de medición, justificada mediante solicitud del poseionario o sus sucesores en derecho.
2. El interesado presentará el levantamiento planimétrico georreferenciado, según el formato proporcionado por la entidad, en la Dirección de Gestión de Planificación.
3. Una vez efectuada la medición, la Coordinación de Planeamiento Institucional Urbana y Rural, en un término no mayor de ocho días, deberá determinar la superficie del excedente o diferencia de área; y, previo el informe de la Coordinación de Avalúos y Catastros, lo remitirá a su inmediato superior; el que, en el término de cuarenta y ocho horas, lo trasladará a el Alcalde o Alcaldesa, para que disponga que Asesoría Jurídica, elabore la resolución correspondiente.





4. La resolución de regularización de excedente o diferencia, expedida por la o el Ejecutivo Municipal, deberá ser Protocolizada en una Notaria Publica; inscrita en el Registro de la Propiedad; y registrada en la Coordinación de Avalúos y Catastro.

Art. 20. Responsabilidad de los funcionarios. - Será administrativa, civil y penalmente responsables, las autoridades y funcionarios, que autoricen, dictaminen o presenten informes que contravengan las disposiciones establecidas en la presente Ordenanza.

Título V

PROCESOS

Art. 21. Requisitos para la regularización. - Los propietarios que solicitaren la regularización de excedente, una vez que haya sido determinado conforme las reglas establecidas en la presente Ordenanza, deberán reunir los siguientes requisitos:

1. Solicitud de regularización.
2. Posesión efectiva en caso de heredero.
3. Copia de cédula de identidad y certificado de votación.
4. Para el caso de personas jurídicas copia de los estatutos y nombramiento del representante legal.
5. Título escriturario del inmueble al que se pretende regularizar.
6. Certificado de gravámenes conferido por el Registro de la Propiedad.
7. Declaración Juramentada en la que conste la no afectación a los colindantes.
8. Pago de impuesto predial,
9. Certificado de no adeudar al GAD Municipal de Balao.
10. 5 ejemplares del levantamiento planimétrico georeferenciado con la información digital.
11. (Pago del 50% del valor de la tasa por regularización de excedente o diferencia, establecida en el formulario de ingreso de trámite.
12. Línea de fábrica y de no afectación.

Art. 22. Contenido de la solicitud de regularización. - La solicitud que hiciere el propietario para la regularización del excedente deberá contener:

1. Nombres y apellidos completos del o los propietarios.
2. Descripción del lote: ubicación, superficie, linderos, forma de adquisición que consten en el título escriturario
3. Solicitud expresa de regularización del excedente.
4. Firma del o los propietarios.





Art. 23. Procedimiento de regularización solicitada por el propietario del lote que ha sido mal medido. - Si el propietario creyere que en su predio existe un excedente deberá regirse a lo siguiente:

- 1. Iniciativa.-** La iniciativa para la regularización de excedentes o diferencias podrá provenir directamente del peticionario o de oficio, a través de la autoridad administrativa competente. En caso de que la iniciativa provenga del peticionario, el trámite iniciará con la presentación de la Solicitud a la Alcaldía; la que, de cumplir con los requisitos, será derivada a ante la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, acompañada de los requisitos documentales establecidos en dicho formulario.
- 2. Notificación.** - Cuando a juicio del GAD Municipal, se requiera proceder a la regularización de excedentes o disminución, la iniciativa de la regularización le corresponde a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, que deberá 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.

Art. 24. Pago de Tasa por servicio de medición Municipal. - En los procedimientos de regularización de excedentes o diferencia de terreno, le corresponderá al Usuario, satisfacer las tasas equivalentes al trámite, conforme a lo establecido en la Ordenanza Sustitutiva que Norma el Procedimiento de Regularización Administrativa de Excedentes o Diferencias de Superficie y Dimensiones, Originados por Errores de Medición o Calculo, de Predios Ubicados Dentro de la Circunscripción Territorial del Cantón Balao; y Determina el Error Técnico Aceptable de Medición o Calculo.

Art. 25. Condición del Título de Propiedad. - Sólo podrán ser regularizados y rectificadas los excedentes o diferencias de áreas, que tengan como antecedente 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 cinco años; excepto prescripciones adquisitivas judiciales.

La certificación registral, 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.

Por lo tanto, si el historial de dominio hace referencia a adjudicación realizada en virtud de la Ley de Desarrollo Agrario a través del ex Instituto de Desarrollo Agrario (INDA), o Subsecretaría de Tierras, o Ministerio de Agricultura, el excedente o diferencia de área deberá ser legalizado ante la Autoridad competente del Ministerio de Agricultura, al tenor de lo dispuesto en la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales; o, prescripciones judiciales ante los jueces competentes.

Art. 26. 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:

1. La regularización podrá revocarse por falsedad de la información, debidamente comprobado.
2. La regularización vendrá a constituir parte de la superficie total del inmueble.
3. Previamente el o los propietarios deberán haber pagado la tasa de la regularización.
4. El beneficiario de la regularización se someterá a las Ordenanzas Municipales pertinentes respecto a los costos de regulaciones de excedente o diferencia, sin que exista obligación de indemnización alguna a cargo de la Municipalidad.
5. 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; se procederá a realizar la rectificación del acto administrativo.
6. 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.
7. La resolución administrativa debe ser Protocolizada, e inscrita en el Registro de la Propiedad Cantonal.





8. La falta o incumplimiento de una o varias de estas condiciones, dará lugar a la revocatoria de la regularización, tornándola nula.

Art. 27. Inscripción de la Resolución de Regularización. - Con la resolución de regularización emitida por la o el Ejecutivo Municipal, debidamente protocolizada, el beneficiario procederá a inscribir en el Registro de la Propiedad del cantón, en el libro correspondiente, para lo cual adjuntará la siguiente documentación:

1. La resolución administrativa de regularización expedida por la máxima autoridad Municipal;
2. El levantamiento planimétrico del terreno materia de la regularización.
3. El informe de la Coordinación de Planeamiento Institucional, Urbano y Rural, que evidencie el excedente o diferencia de terreno regularizado.
4. El título de crédito o documento que acredite la cancelación de la tasa correspondiente, otorgado por la Tesorería Municipal.

Art. 28. 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, la Coordinación de Avalúos y Catastros, procederá a catastrar el excedente integrándolo al inmueble original.

Art. 29. Prohibición para la regularización. - No se adjudicarán terrenos o predios en aquellas zonas, sectores que se encuentren afectados por el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, zonas de protección, áreas de Influencia en el Cantón Balao. Así también no se regularizará por afectaciones dispuestas en otras leyes vigentes.

Art. 30. 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.

Art. 31.- Excepciones. - Para la regularización de excedentes, no se aplicará la presente Ordenanza en los siguientes casos:

1. Cuando en el título de transferencia de dominio no conste la superficie del terreno.
2. Cuando el error o defecto pueda ser corregido por las partes contractuales mediante una aclaratoria o rectificación de escritura pública, según corresponda, siempre que la corrección se justifique en los antecedentes de la historia de dominio del inmueble.
3. Cuando el título de dominio haya sido otorgado por el IERAC, ¡INDA, Subsecretaría de Tierras y Reforma Agraria (SSTRA); o Ministerio de Agricultura y Ganadería.
4. Cuando el bien inmueble fue adquirido por sentencia judicial debidamente ejecutoriada, protocolizada e inscrita en el Registro de la Propiedad; y,
5. Cuando la titularidad del bien inmueble este en disputa.

DISPOSICIONES GENERALES





Primera.- Normas supletorias. - En todo cuanto no se encuentre contemplado en esta ordenanza se estará a lo dispuesto en el COOTAD, Código Civil, Ley Notarial, Ley de Registro, y demás leyes conexas que sean aplicables y no se contrapongan.

Segunda.- A partir de la vigencia de la presente ordenanza, todos los trámites en los que se realicen regularización de excedentes, o diferencias, deberán presentarse acompañados por el respectivo plano geo referenciado y suscrito por un profesional en la Ingeniería Civil.

Tercera. - En los planos se considerará los anchos de vías mínimas indicadas en el Informe emitido por la Dirección de Gestión Planificación Ordenamiento Territorial.

Cuarta. - En caso de que el excedente terreno en el área urbana, supere el error técnico de medición establecido en esta ordenanza, será considerada como faja; y su legalización, deberá ser realizada mediante procedimiento de venta de terreno municipal, conforme a la Ordenanza de la materia.

Quinta. – Cuanto en el título de propiedad de un terreno urbano o rural, no se determine las mensuras de los linderos; con información proporcionada por la Coordinación de Planeamiento Institucional Urbano y Rural, la Coordinación de Avalúos y Catastro, procederá a actualizar la información catastral del predio; siempre y cuando no varíe la superficie del bien inmueble; con lo cual el administrado, podrá realizar la actualización de linderos y dimensiones del predio, mediante la respectiva Escritura Pública de Aclaración; que deberá ser inscrita en el Registro de la Propiedad. Para el efecto, previamente deberá cancelar la tasa administrativa señalada para el caso de regularización de diferencia.

DISPOSICION TRANSITORIA

Única. - Los tramites de regularización de excedentes o diferencias de superficie de terrenos, que se hayan iniciado con anterioridad a la vigencia de esta Ordenanza, continuarán y se concluirán con el mismo procedimiento previsto en la época.

DISPOSICIONES FINALES

Derogatoria.- Se deroga expresamente Ordenanza que Establece el Régimen Administrativo de Regularización de Excedentes Y/O Diferencias de los Predios Urbanos y Rurales Dentro del Cantón Balao, Provincia del Guayas; la que fue reformada por el mismo Órgano Legislativo, en sesiones celebradas los días 3 y 10 de agosto del dos mil veintitrés, publicada en la Edición Especial del Registro Oficial No 1054 del 2 de octubre del 2023; y cualquier otra norma, disposición o resolución de igual o menor jerarquía que se oponga a los fines de la presente ordenanza; pero se observarán y





respetarán los derechos adquiridos bajo la vigencia de las normas derogadas y formas legítimas de adquirir el dominio.

Vigencia.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación, publicación en el sitio web institucional, y Gaceta Municipal; sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.-

Dada y firmada en la sala de sesiones del Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, a los veinticinco días de enero del dos mil veinticuatro -

Sandy Gómez Quezada
ALCALDESA DEL CANTON BALAO

Ab. Johana Loor de la Cruz
SECRETARIA GENERAL

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE BALAO. - En Balao, a los treinta días del mes de enero del dos mil veinticuatro.-De conformidad con el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito a usted señora Alcaldesa, el original y copias de la presente **ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE NORMA EL PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN ADMINISTRATIVA DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE SUPERFICIE Y DIMENSIONES, ORIGINADOS POR ERRORES DE MEDICIÓN O CALCULO, DE PREDIOS UBICADOS DENTRO DE LA CIRCUNSCRIPCIÓN TERRITORIAL DEL CANTÓN BALAO; Y DETERMINA EL ERROR TÉCNICO ACEPTABLE DE MEDICIÓN O CALCULO**, que fue tratada y aprobada por el Concejo municipal, en sesiones ordinarias celebradas los días 19 de enero del 2024, y 25 de enero del 2024; para su sanción y promulgación. -

Abg. Johana Loor de la Cruz
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO



Comercio 205 y
5 de Junio



(+593-4) 274-6200



secretaria@municipiodebalao.gob.ec
www.municipiodebalao.gob.ec



ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE BALAO. - En Balao, a treinta días del mes de enero del dos mil veinticuatro, a las quince horas, de conformidad con las disposiciones constantes en los Arts. 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONO** la presente **ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE NORMA EL PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN ADMINISTRATIVA DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE SUPERFICIE Y DIMENSIONES, ORIGINADOS POR ERRORES DE MEDICIÓN O CALCULO, DE PREDIOS UBICADOS DENTRO DE LA CIRCUNSCRIPCIÓN TERRITORIAL DEL CANTÓN BALAO; Y DETERMINA EL ERROR TÉCNICO ACEPTABLE DE MEDICIÓN O CALCULO,** una vez que se ha observado el trámite legal que corresponde.- Por Secretaría General, cúmplase con la Promulgación a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal, sitio web institucional; sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Sandy Gómez Quezada
ALCALDESA DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO

Sancionó y Ordenó la promulgación a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal, y sitio web institucional; sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, la señora Alcaldesa Sandy Gómez Quezada, a treinta días del mes de enero del dos mil veinticuatro. - Lo certifico. -

Ab. Johana Loor de la Cruz
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO

