



EL CONSEJO CANTONAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE BALAO, PROVINCIA DEL GUAYAS

CONSIDERANDO:

Que, el Concejo Municipal como órgano legislativo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao tiene la obligación de actualizar la normativa cantonal acorde con las disposiciones legales vigentes, así como la realidad imperante en el territorio de su competencia, con la finalidad de brindar un mejor servicio a la comunidad.

Que, la Disposición Reformatoria Segunda de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, publicada en el suplemento del Registro Oficial No. 711 del 14 de marzo del 2016, dice:

"SEGUNDA.- En el artículo 481.1 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, sustitúyase el inciso segundo por el 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 Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, la misma que se protocolizará e inscribirá en el respectivo registro de la propiedad",

Que, el Art. 481.1, agregado por el Art. 43 de la Ley s/n, publicada en el Registro Oficial No. 166, del 21 de enero del 2014 y reformado por la Disposición Reformatoria Segunda de la Ley s/n, publicada en el Registro Oficial No. 711-S, del 14 de marzo del 2016, tiene el siguiente texto:

"Art. 481.1." 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 superen 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, Mediante Oficio Nro. MIDUVI-MIDUVI-2022-0642-0, del 08 de agosto del 2022, la Mgs. María Gabriela Aguilera Jaramillo, Ministra de Desarrollo Urbano y Vivienda, dijo:

"3.3.- Sobre la potestad de regularización y registro de los excedentes privados, los Gobiernos Autónomos Descentralizados deben aplicar lo dispuesto en el artículo 481.1 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en el cual únicamente establece la posibilidad de que si el excedente supera el error técnico de medición, esta deberá ser rectificadora, y regularizado mediante acto administrativo de resolución emitida por la máxima autoridad del gobierno autónomo descentralizado, para posteriormente proceder a la protocolización e inscripción en el registro de la propiedad y así concluir el proceso de rectificación del excedente producido en terreno privado. En dicha disposición se ha eliminado de manera taxativa y expresa la posibilidad que los Gobiernos Autónomos Descentralizados efectúen un cobro originado en el excedente producto de un error en la medición y/o nueva medición técnica.

En adición, la adecuación de su normativa, así como la imposibilidad de cobro por excedentes de terrenos privados, que superen el error técnico, deberá aplicarse desde que la norma estuvo vigente, esto es desde el 14 de marzo del 2016".

Que, 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, que fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao en sesiones ordinarias celebradas el veintiséis de enero del dos mil diez y seis y diez y siete de enero del dos mil diez y siete, se encuentra derogada por abrogación en las disposiciones que establecen el pago de los excedentes de terrenos de propiedad privada, cuando superaban el error técnico de medición, tomando como referencia el avalúo catastral y las condiciones socio económicas del propietario del lote principal, lo que ha sido reformado por la Disposición Reformatoria Segunda de La Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, publicada en el suplemento del Registro Oficial No. 711 del 14 de marzo del 2016 y constante en el Art. 481.1 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

En, ejercicio de las potestades conferidas por el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, los artículos 7 y 57 letra a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expide la siguiente:





REFORMA A 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.

Art. 1.- Sustitúyase los párrafos segundo y tercero del artículo 3 por los siguientes:

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

Resolución.- Todos los procesos de legalización de excedentes o diferencias provenientes de errores de cálculo o medición, deben contar con la resolución de la Alcaldesa o Alcalde.

Art. 2.- Suprímase del Art. 5, la frase: "considerando como cuerpo cierto dentro del título escriturario respectivo".

Art. 3.- Sustitúyase en el literal b. del Art. 7 "Ley de Caminos" por "Ley Orgánica del Sistema Nacional de Infraestructura Vial del Transporte Terrestre".

Art. 4.- Suprímase del Art. 9, la frase: "mediante el cobro en base al avalúo catastral en concordancia con la presente Ordenanza".

Art. 5.- Suprímase del artículo 11, el texto que consta a continuación del primer punto seguido: "No podrá considerarse como excedente o diferencia de área, si la misma no forma parte del área total, constante como cuerpo cierto en el respectivo título. Si la diferencia de área no consta dentro del cuerpo cierto, conforme al precepto legal de los artículos 1771 y 1773 del Código Civil, el derecho del propietario o posesionario, según sea el caso, deberá hacerlo valer conforme a las disposiciones legales de la materia, o del Código Civil, que regula la Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio, o ante la Subsecretaría de Tierras, en sujeción a la Ley de Desarrollo Agrario".

Art. 6.- Sustitúyase los literales a) y b) del numeral 4. del artículo 12 por los siguientes:

- a) En los predios de naturaleza URBANA, se considerará el 3% de error técnico (ETAM) y una tasa por medición del 3% del valor de avalúo catastral de la superficie de excedente.
- b) En los predios de naturaleza RURAL, se considerará el 3% de error técnico (ETAM) y una tasa por medición del 3% del valor de avalúo catastral de la superficie de excedente.

Art. 7.- Suprímase del texto del literal k del artículo 14, las palabras: "de adjudicación".

Art. 8.- Suprímase del texto del artículo 17, el numeral 4: "4. Compromiso de pago del valor que corresponde al excedente establecido por la Jefatura de Avalúos y Catastros"; el literal í "Descuento según la tabla del numeral 7 del artículo 18; y, literal m "El valor total del título de crédito por el predio a catastrarse"

Art. 9.- Suprímase del texto del artículo 18 los siguientes textos:





El último párrafo del numeral 1: "En casos específicos como; Jefatura de hogar femenino, jefatura de hogar con discapacidad, presencia de personas con enfermedades catastróficas dentro del núcleo familiar y otras; la Dirección de Participación Ciudadana, emitirá informe socio económico para Justificar la exoneración del 50% del valor a pagar";

El numeral 2.- "2.- Cuando el proceso de regularización sea de oficio, no habrá lugar a descuento";

El último párrafo del numeral 5. "Recibida la documentación, la máxima autoridad remitirá el trámite administrativo a la Dirección de Participación Ciudadana, quien en un término de cinco días emitirá un informe sustentado de las condiciones socio económicas del propietario del lote principal; en dicho informe recomendará a la máxima autoridad, sí el pago por concepto de excedente se exonera o si se aplica los descuentos contemplados en la tabla del numeral 1 del presente artículo; dicha recomendación no será vinculante para la máxima autoridad del GAD Municipal";

El numeral 6. "6. El Alcalde/sa, remitirá el respectivo expediente e informe de calificación, a la comisión de Avalúos y Catastro, y posteriormente al Concejo Municipal, para su correspondiente resolución; en los casos en los que el avalúo del inmueble sea mayor a cinco remuneraciones mensuales básicas unificadas del trabajador en general; caso contrario procederá en base a lo que determina al presente Ordenanza";

El numeral 7. "7. Contando con la autorización del Concejo Municipal, sea por resolución o por mandato de la presente ordenanza el Alcalde/sa, PROCEDERÁ A DISPONER A LA Dirección Financiera emita el correspondiente título de crédito por el valor establecido en el informe de determinación de excedentes para el pago"; y.

Sustitúyase el texto del numeral 8 por el siguiente: "8. La Alcaldesa o Alcalde dictará la resolución mediante la cual se rectifique la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial quedando regularizado la titularidad de dominio del predio".

Art. 10.- Suprímase del texto del Art. 19 lo siguiente:

Del numeral 2. Las palabras: "de adjudicación"; y.

El numeral 3.: "3. Disposición de Cobro".

Art. 11.- Suprímase el artículo 20.

Art. 12.- Sustitúyase el texto del artículo 21 por el siguiente:

"Art. 21.- 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, debiendo contarse además con certificado del Registro de la Propiedad para verificar la existencia de gravámenes, expropiaciones, litigio judicial o cualquier otra afectación.





De existir gravámenes que pesen sobre el inmueble, el o los propietarios deberán allanarse a los mismos, en lo referente al bien que se regularice.

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

Art. 13.- Suprímase del texto del artículo 22 el literal c): "c) Previamente el o los propietarios deberán haber pagado la totalidad de los valores de regularización".

Art. 14.- Suprímase del texto del artículo 23, los literales b) y d):

"b) Extracto de la resolución para la regularización por el Concejo Municipal de ser el caso"

d) El título de crédito o documento que acredite la forma de pago de! lote de terreno otorgado por la Tesorería Municipal".

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Quedan derogadas todas las disposiciones que se contrapongan a la presente ordenanza. Las disposiciones que no han sido sujeto de reforma, continúan vigentes.

DISPOSICIÓN FINAL

Art. 15.- La presente reforma a 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, entrará en vigencia a partir de la fecha de su publicación en el Registro Oficial.

Dada y firmada en la sala de sesiones del concejo municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, a los seis días de septiembre de dos mil veinte y tres.

Sra. Sandy Gómez Quezada
ALCALDESA DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO

Ab. Johana Loor de la Cruz
SECRETARIA GENERAL

CERTIFICO: Que "REFORMA A 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", fue discutida y aprobada por el Consejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, en sesiones ordinarias celebradas en los días tres y diez de agosto de dos mil veintitrés, en primer y segundo debate, respectivamente. Balao, 06 de septiembre de 2023.

Ab. Johana Loor de la Cruz
SECRETARIA GENERAL



Comercio 205 y
5 de Junio



(+593-4) 274-6200



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



ALCALDÍA DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO. - Balao, 06 de septiembre de 2023, de conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONO** la **“REFORMA A 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”**, y ordeno su **PROMULGACIÓN** de conformidad con la ley. Balao, 06 de septiembre de 2023.

Sra. Sandy Gómez Quezada
ALCALDESA DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO

SECRETARÍA DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO. - Sancionó y ordenó la promulgación de conformidad con la ley, la **“REFORMA A 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 señora Sandy Katherine Gómez Quezada, Alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, a los seis días del mes de septiembre de dos mil veintitrés. - **LO CERTIFICO.** - Balao, 06 de septiembre de 2023.

Ab. Johana Loor de la Cruz
SECRETARIA GENERAL

GAD MUNICIPAL DE
BALAO



Comercio 205 y
5 de Junio



(+593-4) 274-6200



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