



## **ORDENANZA 002-2018**

### **EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN RIOBAMBA**

#### **CONSIDERANDO:**

**Que**, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 31 señala: “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. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía”;

**Que**, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 82 señala: “El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes”;

**Que**, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 240 señala: “Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias. Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales”;

**Que**, la Constitución de la República del Ecuador en el numeral 9 del artículo 264 señala que es competencia exclusiva del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

**Que**, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 321 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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en las letras b) y c) del artículo 54, establecen que, entre otras, son funciones de los gobiernos autónomos descentralizados municipales, diseñar e implementar políticas de promoción y construcción de equidad e inclusión en sus territorios, así como establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinarán las condiciones de urbanización,



parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal;

**Que**, el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía Descentralización, establece las competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal, entre ellas, en la letra i) “Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales”;

**Que**, el artículo 481.1 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, (reformado mediante la Disposición Reformatoria Segunda de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, expedida en el Suplemento del Registro Oficial 711 de 14 de marzo de 2016), 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**, es responsabilidad de Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Riobamba, como parte de su gestión sobre el espacio territorial, planificar e impulsar el desarrollo físico



del cantón y sus áreas urbana y rural; definir normas generales sobre la generación, uso y mantenimiento de la información gráfica del territorio;

**Que**, es indispensable solucionar la situación de aquellos bienes inmuebles urbanos y rurales cuyas superficies difieren de la realidad física actual con el área que consta en la escritura o certificado de gravámenes, por errores de medición o falta de precisión de los términos en la celebración de los instrumentos de transferencia de dominio;

**Que**, la regularización de área de predios contribuye notablemente a una actualización eficiente del catastro en función de la realidad, guardando concordancia con la documentación gráfica y legal del predio, esto es, entre el levantamiento georeferenciado del predio y el respectivo título de propiedad, otorgando en consecuencia una mayor seguridad jurídica a los propietarios de bienes inmuebles urbanos o rurales situados en el cantón Riobamba; y,

En ejercicio de la facultad que le confiere el artículo 240 de la Constitución de la República, en concordancia con la letra a) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

### **EXPIDE:**

## **LA ORDENANZA QUE ESTABLECE EL ERROR TÉCNICO ACEPTABLE DE MEDICIÓN Y EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO PARA LA RECTIFICACIÓN Y REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREA DE TERRENO EN EL CANTÓN RIOBAMBA**

### **TÍTULO I GENERALIDADES**

**Artículo 1.- Objeto.-** La presente Ordenanza tiene por objeto establecer el error técnico aceptable de medición y el procedimiento administrativo para la regularización y rectificación de excedentes o diferencias de área de terreno en el cantón Riobamba, con el fin de ordenar el territorio y otorgar seguridad jurídica a los propietarios de terrenos.

**Artículo 2.- Ámbito.-** Esta Ordenanza tiene aplicación dentro de la circunscripción territorial del cantón Riobamba.

**Artículo 3.- Definiciones.-** Para una mejor aplicación de la presente normativa se establecen las siguientes definiciones:



- a) **Excedentes.-** Son aquellas superficies que forman parte de terrenos de propiedad privada 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 a petición de parte.
- b) **Diferencias.-** Se entiende por diferencias, aquel faltante entre la superficie constante en el título de la propiedad y la última medición realizada en predios con linderos consolidados.
- c) **Linderos consolidados.-** Son aquellos que se encuentran singularizados en el título de propiedad y que son susceptibles de verificación con elementos físicos permanentes que delimitan el predio, como muros, cerramientos y similares, carreteras, caminos y vías de cualquier orden; o elementos naturales como quebradas, taludes, espejos de agua o cualquier otro accidente geográfico.

## **TÍTULO II EXCEDENTES O DIFERENCIAS**

### **CAPÍTULO I Presunción y causas de excedentes o diferencias**

**Artículo 4.- Presunción de excedente o diferencia.-** Se presume la existencia de excedente o diferencia en cualquiera de los siguientes casos:

- a) Cuando en el título de propiedad no se hubiere establecido con precisión la cabida del predio, y la transferencia se hubiere realizado mediante la utilización de expresiones como “aproximadamente”, “más o menos” u otras de sentido similar, o medidas que no se encuentren dentro del sistema métrico decimal, una vez que se hubiere comparado el título de dominio con el área que conste en el catastro; y,
- b) Cuando en el procedimiento de liquidación de tributos por la transferencia de dominio o cualquier otro trámite que realice el propietario de un terreno en alguna Dependencia Municipal, se detectare variación en la superficie del mismo.

La presunción de excedente o diferencia, puede ser desvirtuada a través de una inspección solicitada por el administrado y practicada por el Subproceso de Avalúos y Catastros.

**Artículo 5.- Causas de excedentes o diferencias.-** Las causas de la existencia de excedentes o diferencias de áreas de terreno pueden ser las siguientes:

- a) Error en la medición y/o en el cálculo de la superficie del terreno;



- b) Imprecisión de datos referidos a dimensiones de linderos y/o área (cabida) del predio en el título de dominio;
- 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 y/o planimétricos inexactos.

## **CAPÍTULO II**

### **Improcedencia de regularización por vía administrativa**

**Artículo 6.- Improcedencia de regularización por vía administrativa.-** No procede la regularización por vía administrativa en los siguientes casos:

- a) Cuando en el título de propiedad no conste definida la superficie del terreno ni las dimensiones de los linderos que permitan realizar su cálculo, o que dicha superficie no se desprenda del historial de dominio constante en el certificado otorgado por el Registro de la Propiedad;
- b) En caso de que la diferencia de área sea producto de la apertura de vías públicas aprobadas y ejecutadas por instituciones públicas;
- c) Al tratarse de derechos y acciones, cuando no se justifique que las mismas constituyen la totalidad del terreno;
- d) Si el título de dominio ha sido otorgado por el EX IERAC, EX INDA o la Subsecretaría de Tierras y Reforma Agraria, serán resueltas por la misma Autoridad que la otorgó o a la que actualmente ejerza esas funciones ; y,
- e) Cuando la variación de superficie entre la consignada en el título de propiedad y la constante en el último levantamiento planimétrico supere el sesenta por ciento. En este caso el propietario deberá acudir ante la justicia ordinaria.

**Artículo 7.- Excepciones a los casos de improcedencia.-** En el caso de excedentes o diferencias en terrenos de propiedad de instituciones públicas o empresas públicas, de no contar con área o superficie definida en el título de dominio, ésta se regularizará en base a la superficie del histórico catastral.

Al tratarse de terrenos sobre los cuales se hallen edificados bienes pertenecientes al Patrimonio Cultural del Estado que tengan linderos consolidados pero que no cuenten con superficie determinada



en el título de propiedad, ésta podrá desprenderse del histórico catastral, del historial de dominio o de las respectivas fichas de registro, inventario o acto de declaratoria de bien patrimonial.

La causal prevista en la letra e) del artículo precedente no será aplicable al tratarse de predios de propiedad de Instituciones del Estado, Empresas Públicas, o respecto de bienes pertenecientes al Patrimonio Cultural del Estado que tengan linderos consolidados, o si el bien a regularizar será objeto de declaratoria de utilidad pública por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Riobamba.

### **CAPÍTULO III**

#### **Error técnico aceptable de medición**

**Artículo 8.- Error técnico aceptable de medición (ETAM).**- El error técnico de medición es aquel producido por errores de cálculo o de medidas que genera variación del área del terreno con respecto a la que consta en el título de propiedad. Para efectos de aplicación de esta Ordenanza, en función de la cabida de los terrenos, se establece el error técnico aceptable de medición de la siguiente manera:

- a) Para terrenos que tengan una superficie de hasta doscientos punto noventa y nueve metros cuadrados ( $200.99\text{m}^2$ ), se considera un ETAM del tres por ciento (3%);

$$<200,99\text{m}^2 = \text{ETAM (3\%)}$$

- b) Para terrenos que tengan una superficie comprendida entre doscientos un metros cuadrados ( $201\text{ m}^2$ ) hasta mil punto noventa y nueve metros cuadrados ( $1000.99\text{ m}^2$ ), se calculará el error técnico aceptable de medición utilizando la siguiente expresión matemática :

$$201\text{ m}^2 \text{ a } 1000.99\text{ m}^2 = \text{ETAM} = 100 * \sqrt{\frac{1}{a}}\text{ m}^2$$

- c) Para predios que tengan la superficie de mil un metros cuadrados ( $1001\text{m}^2$ ) hasta diez mil punto noventa y nueve metros cuadrados ( $10.000.99\text{m}^2$ ), el error técnico se calculará en base a la siguiente expresión matemática:

$$1001\text{m}^2 \text{ a } 10.000.99\text{m}^2 \square \text{ETAM} = 100 * \sqrt{\frac{100}{a}}\text{ m}^2$$

- d) Para terrenos que tengan una superficie de diez mil un metros cuadrados ( $10001\text{ m}^2$ ) en adelante, se aplicará la siguiente fórmula:

$$\text{Más de } 10.001\text{m}^2 \square \text{ETAM} = 100 * \sqrt{\frac{1000}{a}}\text{ m}^2$$



Donde:

**ETAM:** Error Técnico Aceptable de Medición expresado en metros cuadrados;

**a:** Área o superficie del lote de terreno que conste en el título de propiedad

$\sqrt{\quad}$  : Raíz cuadrada

### **TÍTULO III PROCEDIMIENTO**

#### **CAPÍTULO I Órgano Administrativo y condición previa**

**Artículo 9.- Órgano Administrativo competente.-** La Dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial, a través del Subproceso de Avalúos y Catastros, es el órgano administrativo competente para tramitar el procedimiento de regularización de excedentes o diferencias provenientes de errores de medición.

**Artículo 10.- Condición previa.-** Antes de iniciar el trámite de regularización por excedentes o diferencias, el predio debe cumplir con las siguientes condicionantes:

- a) Título de dominio del terreno con singularización de linderos;
- b) Linderos físicos consolidados;
- c) Área del terreno y/o dimensiones de los linderos en el título de dominio; y,
- d) La titularidad del predio no debe estar en disputa, esto es, en litigio de dominio.

#### **CAPÍTULO II Procedimiento de regularización**

**Artículo 11.- Variación del área de terreno dentro del ETAM.-** Cuando la variación del área de terreno se encuentra dentro del error técnico aceptable de medición (ETAM), establecido en esta Ordenanza, no se iniciará ningún procedimiento de regularización, manteniéndose el área que consta en el título de dominio.

En los trámites de fraccionamiento (habilitación de suelo), edificación o cualquier intervención que requiera autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Riobamba, la Dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial informará que la variación se encuentra dentro del ETAM, particular que obligatoriamente constará en la autorización.



**Artículo 12.- Actuación de la administración en caso de presunción de excedente o diferencia.-** En el caso de que cualquier Unidad Administrativa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Riobamba, en el cumplimiento de sus funciones detecte excedente o diferencia de un terreno, remitirá el expediente al Subproceso de Avalúos y Catastros, Dependencia que luego de verificar la documentación, notificará por una sola vez al propietario informándole que la presunción de excedente o diferencia constituye un obstáculo para continuar con su trámite; y, adjuntando el expediente, dispondrá que dentro del término máximo de treinta días, cumpliendo con los requisitos de la presente Ordenanza, inicie el procedimiento de regularización; advirtiéndole que de no hacerlo dentro del tiempo establecido, se bloqueará todo movimiento catastral en relación al terreno hasta cuando subsane la omisión.

Reunidos los requisitos por parte del administrado, se procederá conforme a las disposiciones contenidas en la Sección I del Capítulo II del Título III de la presente Ordenanza.

### **Sección I**

#### **Procedimiento de regularización por iniciativa del administrado**

**Artículo 13.- Requisitos.-** La o el administrado para iniciar el trámite de regularización de excedentes o diferencias, deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Formulario para la regularización y rectificación de excedentes o diferencias;
- b) Copia de la cédula y certificado de votación del propietario; nombramiento en el caso de comparecer como representante de personas jurídicas; y, original o copia certificada del respectivo poder tratándose de mandatarios;
- c) Certificado de Gravamen actualizado con historial de dominio emitido por el Registro de la Propiedad del cantón Riobamba;
- d) Copia de la escritura o título de propiedad;
- e) Declaración juramentada de no tener litigio de dominio y de no afectar a la propiedad Municipal ni de terceros;
- f) Copia del pago del Impuesto Predial, del año en curso;
- g) Certificado de no adeudar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Riobamba;
- h) Planimetría georeferenciada en coordenadas UTM WGS84, zona 17 latitud sur, suscrita por un profesional de la Arquitectura, Ingeniería Civil o afín a la materia, que cuente con título inscrito en la SENESCYT, 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 (10.000m<sup>2</sup>), para la elaboración de la planimetría se utilizará equipos de precisión;  
Fotografías a color del predio que permitan identificar los linderos (mínimo 4 );



- i) Archivo digital de la planimetría(CD); y,
- j) Pago de la tasa.

En el caso de excedentes o diferencias en terrenos de propiedad de instituciones públicas o empresas públicas, de no contar con superficie definida en el título de dominio se acompañará el histórico catastral del terreno.

Al tratarse de bienes pertenecientes al Patrimonio Cultural del Estado que tengan linderos consolidados pero que no cuenten con superficie determinada en el título de propiedad, se acompañará copias del histórico catastral, historial de dominio, ficha de registro, de inventario o del acto de declaratoria de bien patrimonial, según corresponda, de la cual se desprenda la superficie del terreno.

**Artículo 14.- Control de Requisitos.-** El personal técnico del Subproceso de Avalúos y Catastros, designado, revisarán el cumplimiento de los requisitos y que la petición no se enmarque en los casos de improcedencia de regularización previstos en esta Ordenanza. Si faltare requisitos o se encontrare dentro de los casos de improcedencia devolverá el expediente al interesado a través de Ventanilla de Atención Ciudadana.

**Artículo 15.- Inspección e Informe Técnico.-** El Subproceso de Avalúos y Catastros, una vez que ha verificado el cumplimiento de los requisitos, inspeccionará el terreno a ser regularizado a fin de comprobar la existencia de linderos consolidados y contrastar con la documentación e información consignada en la planimetría presentada por el propietario.

De existir inconsistencias emitirá el correspondiente informe de observaciones que será puesto en conocimiento del administrado a través de la Ventanilla de Atención Ciudadana, a fin de que subsanadas las mismas se proceda a su reingreso; caso contrario, se emitirá el respectivo informe técnico favorable, debidamente revisado y aprobado por quienes ejerzan las funciones de Líder de Subproceso de Avalúos y Catastros así como de Director de Gestión de Ordenamiento Territorial.

**Artículo 16.- Resolución.-** El Alcalde o su delegado, una vez que haya recibido el informe técnico favorable del Subproceso de Avalúos y Catastros, emitirá la Resolución de Regularización estableciendo el área real del predio.

La resolución deberá emitirse en un tiempo no mayor a treinta días laborables contados desde la fecha de ingreso de la petición al GAD Municipal de Riobamba.

**Artículo 17.- Protocolización e inscripción.-** El administrado tendrá el plazo de 45 días contados a partir de la expedición de la Resolución para protocolizarla en cualquier Notaría e inscribirla en el Registro de la Propiedad del Cantón Riobamba. Si no lo hace dentro del plazo señalado, la vigencia de



la misma se suspenderá y sólo podrá levantarse tal suspensión por disposición del Alcalde en función del informe que para el efecto emita la Dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial.

**Artículo 18.- Prohibición de inscripción.-** En ningún caso el Registrador de la Propiedad, inscribirá escrituras públicas que modifiquen el área del último título de dominio, sin que se demuestre por parte de la o el administrado que el procedimiento de regularización por excedente o diferencia ha concluido, o a su vez el correspondiente proceso judicial en los casos que corresponda.

**Artículo 19.- Rectificación en el catastro.-** Una vez que la Resolución se encuentre inscrita, el administrado entregará una copia de la Resolución con la razón de inscripción en el Subproceso de Avalúos y Catastros a fin de que se proceda a su inmediata rectificación catastral.

**Artículo 20.- Del Recurso de Apelación.-** El administrado que se encontrare inconforme con la resolución dictada dentro del Procedimiento de Regularización, podrá interponer el Recurso de Apelación dentro del término de cinco días contados desde la fecha de notificación, para ante el Alcalde, cuya resolución quedará ejecutoriada en el ámbito administrativo. El recurso deberá presentarse en la misma Dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial, a través de la cual dentro de 48 horas de recibido remitirá a la Alcaldía para su trámite y resolución.

## Sección II

### Procedimiento de regularización por iniciativa de la Administración

**Artículo 21.- Regularización y rectificación de terrenos de propiedad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Riobamba.-** En caso de excedentes o diferencias en terrenos de propiedad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Riobamba, el Subproceso de Avalúos y Catastros realizará el levantamiento planimétrico e informe técnico correspondiente, en función de los cuales el Alcalde o su delegado emitirá la Resolución de Regularización, la cual será inscrita en el Registro de la Propiedad. Una vez inscrita se rectificará la superficie en el catastro municipal.

**Artículo 22.- Regularización y rectificación de terrenos previo a la declaratoria de utilidad pública o interés social.-** Cuando el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Riobamba requiera declarar de utilidad pública o interés social terrenos para ejecutar planes de desarrollo social, propiciar programas de urbanización y de vivienda de interés social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, y en dichos terrenos se hubiere detectado variación



en el área respecto del título de propiedad, la Administración regulará y rectificará el área conforme a las disposiciones de esta sección.

**Artículo 23.- Notificación de inicio del procedimiento de regularización.-** Detectado el excedente o diferencia, el Subproceso de Avalúos y Catastros notificará al propietario en el domicilio que conste en el catastro municipal. Además notificará, por una sola vez en un periódico de la ciudad, el inicio del procedimiento de regularización de oficio, a fin de que el propietario o cualquier persona que se considere afectada por dicha regularización pueda ejercer sus derechos dentro del término de 30 días siguientes a la notificación.

**Artículo 24.- Informe técnico.-** Transcurrido el término señalado en el inciso anterior, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Riobamba a través del Subproceso de Avalúos y Catastros, recopilará la documentación indispensable y procederá a realizar el levantamiento planimétrico del predio, emitiendo el respectivo informe técnico.

**Artículo 25.- Resolución de Regularización.-** El Alcalde o su delegado emitirá la Resolución de Regularización en base al informe técnico favorable recibido, regularizando el área del predio, y disponiendo su protocolización e inscripción en el Registro de la Propiedad, y su notificación al propietario para los fines legales pertinentes.

**Artículo 26.- Recurso de Apelación.-** En caso de impugnación de la Resolución ésta será interpuesta y resuelta de conformidad a lo dispuesto en el Código Orgánico Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

**Artículo 27.- Rectificación del área en el catastro.-** Una vez inscrita la Resolución de Regularización, el Subproceso de Avalúos y Catastros procederá a rectificar el área del inmueble en el catastro, informando al Alcalde de manera inmediata de este particular a fin de que prosiga con el trámite de declaratoria de utilidad pública o interés social.

**Artículo 28.- Pago de tasas por regularización desde la iniciativa de la Administración.-** Las tasas que correspondan pagarse por el procedimiento de regularización serán descontadas del valor a cancelarse por concepto de indemnización dentro del trámite de declaratoria de utilidad pública o interés social.

### **Sección III De las tasas**

**Artículo 29.- De la Tasa.-** El valor de la tasa por servicios administrativos corresponde al 14.69% del salario básico unificado que será cancelado a la presentación de la petición de regularización y



rectificación en la Tesorería del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Riobamba. Cancelado el valor de la tasa, éste no podrá ser devuelto.

En el caso que se devuelva el expediente para cumplir requisitos, el reintegro del expediente no tendrá costo alguno.

## **DISPOSICIONES GENERALES**

**PRIMERA.-** Las escrituras públicas mediante las cuales se aclare la superficie de un predio no excluye a su propietario de la obligatoriedad de regularización y rectificación de excedentes o diferencias de conformidad con las disposiciones de la presente Ordenanza.

**SEGUNDA.-** Para el caso de diferencias o excedentes de área de predios producto de fraccionamientos aprobados por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Riobamba, se realizará la regularización y rectificación de manera independiente por cada lote, a solicitud del interesado cumpliendo con los requisitos previstos en esta Ordenanza.

## **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

**PRIMERA.-** Los procedimientos que se hubieren iniciado antes de la vigencia de la presente Ordenanza, continuarán de conformidad a las disposiciones contenidas en el artículo 481.1 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente y de la Ordenanza 006-2015 que Norma el Régimen Administrativo de Regularización de Excedentes o Diferencias de Áreas de Terreno en el Cantón Riobamba hasta su culminación.

**SEGUNDA.-** La Dirección de Gestión Financiera dispondrá los fondos necesarios para la difusión, instrumentación y ejecución de la presente Ordenanza, gestión que la realizará en coordinación con la Dirección de Gestión de Comunicación y Secretaría de Concejo.

**TERCERA.-** La Dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial a través del Subproceso de Avalúos y Catastros, una vez sancionada la presente Ordenanza, elaborará el formulario para la presentación de la petición de regularización y rectificación por excedentes o diferencias, en un término no superior a 15 días.

**CUARTA.-** En los próximos cuatro años a partir de la vigencia de la presente Ordenanza, para efectos del cálculo de la tasa, se tendrá como valor del salario básico unificado al fijado mediante Acuerdo Ministerial No. 195, publicado en el Registro Oficial Suplemento No. 154 de 05 de enero de 2018, emitido por el Ministerio de Trabajo, sin considerar las modificaciones anuales del salario básico unificado, fenecido este tiempo, se deberá revisar el valor de la tasa.



**QUINTA.-** Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 19 de la presente Ordenanza, hasta cuando se implemente, a través de la herramienta informática el cruce de información entre el Subproceso de Avalúos y Catastros y el Registro de la Propiedad, el titular de esta última, informará quincenalmente al Director de Gestión de Ordenamiento Territorial respecto de las Resoluciones de Regularización que en dicho período se hubieren inscrito en el Registro a su cargo.

### **DISPOSICIÓN DEROGATORIA**

Deróguese la Ordenanza 006-2015 que Norma el Régimen Administrativo de Regularización de Excedentes o Diferencias de Áreas de Terreno en el Cantón Riobamba.

### **DISPOSICIÓN FINAL**

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su publicación en el Registro Oficial.

Dado en la ciudad de Riobamba a los veinte y tres días del mes de enero de dos mil dieciocho.

Ing. Napoleón Cadena Oleas  
**ALCALDE DE RIOBAMBA**

Dr. Iván Paredes García  
**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO**

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN:** El infrascrito Secretario General del Concejo Cantonal de Riobamba, **CERTIFICA:** Que, **LA ORDENANZA QUE ESTABLECE EL ERROR TÉCNICO ACEPTABLE DE MEDICIÓN Y EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO PARA LA RECTIFICACIÓN Y REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREA DE TERRENO EN EL CANTÓN RIOBAMBA**, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal de Riobamba en sesiones realizadas el 16 y 23 de enero de 2018.- **LO CERTIFICO.**

Dr. Iván Paredes García  
**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO**

**SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO.-** Una vez que la presente **ORDENANZA QUE ESTABLECE EL ERROR TÉCNICO ACEPTABLE DE MEDICIÓN Y EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO PARA LA RECTIFICACIÓN Y**



**REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREA DE TERRENO EN EL CANTÓN RIOBAMBA**, ha sido conocida y aprobada por el Concejo Municipal en las fechas señaladas; y de conformidad con lo dispuesto en el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remítase al señor Alcalde del Cantón, en seis ejemplares, a efecto de su sanción legal.- **CÚMPLASE**.-

Riobamba, 26 de enero de 2018.

Dr. Iván Paredes García

**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO**

**ALCALDÍA DEL CANTÓN RIOBAMBA**.- Una vez que el Concejo Municipal ha conocido, discutido y aprobado **LA ORDENANZA QUE ESTABLECE EL ERROR TÉCNICO ACEPTABLE DE MEDICIÓN Y EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO PARA LA RECTIFICACIÓN Y REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREA DE TERRENO EN EL CANTÓN RIOBAMBA**, la sanciono y dispongo su publicación, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, a efecto de su vigencia y aplicación legal.-

**EJECÚTESE.- NOTIFÍQUESE.-**

Riobamba, 26 de enero de 2018.

Ing. Napoleón Cadena Oleas

**ALCALDE DE RIOBAMBA**

**CERTIFICACIÓN**.- El infrascrito Secretario General del Concejo de Riobamba, **CERTIFICA QUE**: El Ing. Napoleón Cadena Oleas, Alcalde del Cantón Riobamba, proveyó y firmó la Ordenanza que antecede, en la fecha señalada.- **LO CERTIFICO**:-

Dr. Iván Paredes García

**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO**

LB/imm.



## **PROPUESTA DE ORDENANZA QUE ESTABLECE EL ERROR TÉCNICO ACEPTABLE DE MEDICIÓN Y EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO PARA LA RECTIFICACIÓN Y REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREA DE TERRENO EN EL CANTÓN RIOBAMBA**

### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

La Constitución de la República en su artículo 66 número 26 reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en todas sus formas, garantía que se desarrolla a través de otras normativas relacionadas con los derechos y obligaciones que “la propiedad” de un bien genera hacia su titular, así, quien es dueño de un inmueble a su voluntad puede: enajenar, donar, constituir gravámenes sobre él, fraccionarlo o edificar en él, claro está acogiéndose a las disposiciones contenidas en la ley u ordenanzas que rigen en la respectiva circunscripción territorial, es decir, que el ejercicio de Este derecho no es anárquico, pues tiene como límite el derecho de los demás y el marco jurídico vigente.

En el mismo contexto, cabe indicar que un factor importante para el ejercicio del antes citado derecho, es la certeza del área del predio, pues este factor influye en el avalúo del bien y las consecuentes obligaciones tributarias; en los procedimientos de fraccionamiento o edificación, en la transferencia de dominio, entre otros trámites administrativos e incluso judiciales; es por ello que los legisladores han proporcionado herramientas jurídicas para que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tengan la atribución de interferir ante la falta de precisión en el área de un predio, así, tenemos al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el cual ha sufrido varias reformas en los últimos años, entre las cuales se destaca la incorporación del artículo 481.1 (Suplemento Registro Oficial No. 166 de 21 de enero de 2014), el cual faculta a los gobiernos autónomos descentralizados municipales a regularizar y rectificar áreas de terreno de propiedad particular, estableciendo un error técnico aceptable de medición que en su momento se consideró como un parámetro para realizar un cobro previo a la adjudicación de los excedentes; es así que al amparo de dicha disposición, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Riobamba, expidió la Ordenanza No. 006-2015 que Norma el Régimen Administrativo de Regularización de Excedentes o Diferencias de Áreas de Terreno en el Cantón Riobamba.



Posteriormente, contando con una Ordenanza vigente y cuya aplicación se constituyó en una respuesta a una problemática común de los ciudadanos, esto es, que la superficie de sus terrenos no coincida entre el título respectivo y la realidad en sitio; nuevamente el órgano legislativo nacional, decide modificar determinadas disposiciones del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, es así que mediante la expedición de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales reforma el artículo 481.1 (Suplemento Registro Oficial No. 711 de 14 de marzo de 2016), manteniendo la facultad de regularización y rectificación pero suprimiendo la adjudicación y consecuente cobro de valores por este concepto; es decir que la naturaleza del error técnico de medición ya no obedece a un factor recaudatorio.

Adicionalmente a estos cambios normativos de carácter nacional, es importante referir la evolución normativa local, por cuanto el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Riobamba, en el mes de julio del año 2017, aprobó a través del Concejo Municipal la Ordenanza 013-2017 que contiene el Código Urbano para el Cantón Riobamba, que norma los procedimientos de habilitación de suelo y edificación, para los cuales como requisito previo los administrados obtendrán el informe de factibilidad urbanística (IFU), informe en el cual ya se identificará excedentes o diferencias de área, disponiendo que de manera obligatoria sus propietarios realicen el procedimiento para regularizar y rectificar el área antes de continuar con los procesos.

Por lo expuesto, se encuentra justificada la necesidad imperiosa de revisar y sustituir la Ordenanza No.006-2015 que norma el régimen administrativo de regularización de excedentes o diferencias de áreas de terreno en el cantón Riobamba, a fin de rescatar los criterios que de su aplicación se ha identificado como eficientes, e incorporar otros nuevos que se ajusten a las normativas vigentes, que permitan mejorar cualitativamente este procedimiento administrativo de regularización, velando tanto por los intereses de los ciudadanos de manera particular como de los intereses institucionales que representan a los de la ciudadanía en general.

Atentamente,

Dr. Napoleón Cadena Oleas

**ALCALDE DEL CANTÓN RIOBAMBA**