

**O-CM-GADCM-005-2020**

**EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
DEL CANTÓN MIRA.**

**CONSIDERANDO:**

**Que**, el Art. 1 de la Constitución de la República del Ecuador señala que el Ecuador (CRE) es un estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico. Se organiza en forma de república y se gobierna de manera descentralizada;

**Que**, el Art. 10 de la Constitución de la República del Ecuador reconoce a la naturaleza como sujeto de derechos;

**Que**, el Art. 82 de la Constitución de la República del Ecuador establece que el derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respecto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes;

**Que**, el Art. 84 de la Constitución de la República contiene la siguiente obligación: "La Asamblea Nacional y todo órgano con potestad normativa tendrá la obligación de adecuar, formal y materialmente, las leyes y demás normas jurídicas a los derechos previstos en la Constitución y los tratados internacionales, y los que sean necesarios para garantizar la dignidad del ser humano o de las comunidades, pueblos y nacionalidades";

**Que**, el Art. 225 la Constitución de la República del Ecuador establece que el sector público comprende las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado;

**Que**, el Art. 226 de la Constitución de la República del Ecuador, señala: "(...) Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras y servidores públicos y las personas que actúan en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la Ley (...)";

**Que**, el primer inciso del Art. 238 Ibídem, dispone que los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad, interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional;

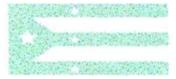
**Que**, el numeral 2 del Art. 264 de la Carta Magna prescribe como competencia exclusiva de los Gobiernos Municipales, ejercer dentro de su jurisdicción la facultad exclusiva de planificación, regulación y control del uso y ocupación del suelo, facultad

orientada a la satisfacción de las necesidades colectivas de sus habitantes, el desarrollo armónico y equitativo en su territorio;

**Que**, el inciso segundo del Art. 5 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), manifiesta que la autonomía política es la capacidad de cada Gobierno Autónomo Descentralizado para impulsar procesos y formas de desarrollo acordes a la historia, cultura y características propias de la circunscripción territorial, se expresa en el pleno ejercicio de las facultades normativas y ejecutivas sobre las competencias de su responsabilidad; las facultades que de manera concurrente se vayan asumiendo; la capacidad de emitir políticas públicas territoriales; la elección directa que los ciudadanos hacen de sus autoridades mediante sufragio universal directo y secreto; y el ejercicio de la participación ciudadana;

**Que**, el Art. 481 del COOTAD establece que para efectos de enajenación, los terrenos de propiedad de los gobiernos municipales y metropolitanos se considerarán como lotes, fajas, excedentes o diferencias provenientes de errores de medición. Que en el inciso 6º de esta misma disposición legal, señala, Por excedentes o diferencias en los lotes o fajas municipales o metropolitanos, se entienden aquellas superficies de terreno que superen el error técnico aceptable de medición del área original que conste en el respectivo título y que se determinen 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;

**Que**, Art. 481.1 de la misma disposición legal 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 Art. 495 del COOTAD prescribe: "Avalúo de los predios.- El valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios (...)";

**Que**, el Código Orgánico Administrativo contiene los principios de la actividad administrativa en relación con las personas, además del trámite del procedimiento administrativo para los reclamos controversias que efectúen los administrados;

**Que**, El Procurador General del Estado, al absolver la Consulta contenida en el oficio N° 08821 de 17 de julio de 2012, respecto de la aplicación, refiere: *"El inciso final del artículo 481 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, se debe aplicar para la determinación y enajenación de excedentes, provenientes de error en la medición y/o nueva medición técnica, respecto de inmuebles urbanos y rurales, cuyos títulos se hubieren otorgado e inscrito antes o después de la vigencia del COOTAD, sin que aquello contravenga el principio de irretroactividad establecido por el artículo 7 del Código Civil, en virtud de que los excedentes se determinan a la fecha en que la diferencia de superficie sea detectada por la Municipalidad y no respecto de la fecha en que se hubiere instrumentado la adquisición del inmueble e inscrito el respectivo título";*

**Que**, es deber de la municipalidad del cantón Mira velar porque se mantenga actualizada la información de cabidas (superficies) de terreno en cada uno de los bienes inmuebles existentes en las áreas urbana y rural del cantón, en beneficio de los intereses institucionales y de la comunidad;

**Que**, es indispensable dar una solución a los propietarios de los 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**, es necesario ordenar el territorio y otorgar seguridad jurídica a los propietarios de bienes inmuebles en el cantón Mira;

**Que**, la actualización de la norma ordinaria hace necesario crear actos normativos que regulen la aplicación de las mismas;

**Que**, la Constitución de la República en su preámbulo contiene un gran valor constitucional al Sumak Kawsay, el cual constituye, la meta, el fin que se propone el Estado Ecuatoriano para todos sus habitantes.

3

En uso de la facultad legislativa prevista en los artículos 240 y 264 de la Constitución de la República, en concordancia con el literal a) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, acogiendo lo determinado expide:

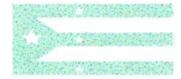
**“ORDENANZA PARA REGULAR LA PROPIEDAD DE EXCEDENTES O  
DIFERENCIAS DE ÁREAS DE TERRENO URBANO Y RURAL PROVENIENTES DE  
ERRORES DE CÁLCULO O MEDICIÓN Y ADJUDICACIONES FORZOSAS EN EL  
CANTÓN MIRA”**

**TÍTULO I  
FINALIDAD, OBJETO Y ÁMBITO**

**Art. 1.- Ámbito.-** Se establece el régimen administrativo de la regularización en el área urbana del cantón, zonas de expansión y en aquellas zonas urbanas o urbanizables y rurales que determina el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de excedentes, consideradas como 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, con lo cual nos permitirá ordenar el territorio y otorgar seguridad jurídica a los propietarios de bienes inmuebles.

**Art. 2.-** No se aplicará la presente ordenanza:

- a) Cuando en el título de transferencia de dominio no conste la superficie del 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;
- 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;
- c) Cuando el error o defecto pueda ser corregido por el juez competente, mediante sentencia en la que determine la cabida real del predio, justificando de esta manera la superficie real;
- d) Cuando la diferencia de área se encuentre dentro de los márgenes de tolerancia admisibles en los términos de esta ordenanza; y,
- e) Cuando la titularidad del bien o bienes se encuentre en disputa.



**Art. 3.- De los principios generales.-** El proceso de regularización de excedentes o diferencias provenientes de errores de medición se registrarán por los siguientes principios:

- a) **Sustentación.-** Los procesos de regularización de excedentes o diferencias provenientes de errores de medición, deben estar motivados, por los informes técnicos respectivos, las peticiones de los particulares y los documentos de acreditación y respaldo que ameriten de acuerdo al caso.
- b) **Resolución.-** Todos los procesos de regularización de los excedentes o diferencias provenientes de errores de medición, deben contar con la resolución de la Autoridad correspondiente.
- c) **Legalidad.-** Todos los procesos de regularización de los excedentes o diferencias provenientes de errores de medición, deben atender lo dispuesto en la presente Ordenanza y las leyes que rigen la materia.
- d) **Principio de interdicción de la arbitrariedad.** Los organismos que conforman el sector público, deberán emitir sus actos conforme a los principios de juridicidad e igualdad y no podrán realizar interpretaciones arbitrarias.

El ejercicio de las potestades discrecionales, observará los derechos individuales, el deber de motivación y la debida razonabilidad. Así deben ser los Actos Administrativos.

- e) **Principio de imparcialidad e independencia.** Los servidores públicos evitarán resolver por afectos o desafectos que supongan un conflicto de intereses o generen actuaciones incompatibles con el interés general. Los servidores públicos tomarán sus resoluciones de manera autónoma.
- f) **Principio de ética y probidad.** Los servidores públicos, así como las personas que se relacionan con las administraciones públicas, actuarán con rectitud, lealtad y honestidad. En las administraciones públicas se promoverá la misión de servicio, probidad, honradez, integridad, imparcialidad, buena fe, confianza mutua, solidaridad, transparencia, dedicación al trabajo, en el marco de los más altos estándares profesionales; el respeto a las personas, la diligencia y la primacía del interés general, sobre el particular.
- g) **Principio de racionalidad.** La decisión de las administraciones públicas debe estar motivada.
- h) **Principio de protección de la intimidad.** Las administraciones públicas, cuando manejen datos personales, deben observar y garantizar el derecho a la intimidad personal, familiar y respetar la vida privada de las personas.

Además se aplicarán los principios que constan en la Constitución y en los tratados de convenios internacionales.

## **TÍTULO II DEFINICIONES**

**Art. 4.- Máxima Autoridad.-** El/a alcalde/sa es la máxima autoridad del ejecutivo que comprende la representación legal y judicial y el ejercicio de las potestades públicas privativas de naturaleza administrativa, con competencia para dictar la resolución administrativa correspondiente, misma que se protocolizará e inscribirá en el Registro de la Propiedad.

**Art. 5.- Beneficiario.-** Serán considerados como beneficiarios de la adjudicación de excedentes, los propietarios de los predios incursos en las disposiciones señaladas en el COOTAD. El nudo propietario, es decir, aquel que tiene solo la nuda propiedad, en razón de que sobre el inmueble pesa un derecho de usufructo, de uso o de habitación, 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 adjudicación del excedente o diferencia de área.

**Art.- 6.- Excedentes.-** 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 en una disminución entre una medición anterior y la última practicada, por errores de cálculo o de medidas.

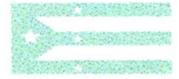
**Art.- 7.- Diferencia.-** Es el faltante entre la superficie constante en el título de propiedad y la última medición realizada. Se entenderá por "faltante" la diferencia en menos.

**Art. 8.- Área total.-** Es la superficie total de un predio individualizado, con linderación y mensuras precisas, considerando como cuerpo cierto dentro del título escriturario respectivo.

**Art. 9.- Cuerpo cierto.-** Se considerará como cuerpo cierto, si dentro del título traslativo de dominio, el inmueble objeto del traspaso 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 expresada en el contrato.

**Art. 10.- Área afectada.-** Se considerará como área afectada aquella en la que no se permite construcción alguna y que son ocupadas y destinadas a cualquiera de los siguientes objetos:

- a) Los proyectos de vialidad y equipamiento.



- b) Los derechos de vías estipulados en la Ley de Caminos para el sistema nacional de autopistas y líneas férreas.
- c) Las franjas de protección de líneas de transmisión eléctrica, oleoductos y poliductos.
- d) Los acueductos o tubería de agua potable y los ductos o tuberías de alcantarillado, considerados como redes principales.
- e) Las franjas de protección natural de quebrada, aun cuando estas hayan sido rellenadas.
- f) Drenajes naturales, esteros, canales de riego, riberas de ríos.
- g) Las zonas inundables.
- h) Los terrenos inestables o que presenten pendientes superiores al 35 por ciento.
- i) No se considerarán como áreas afectadas las destinadas a vías creadas por los urbanizadores, salvo que estas tengan un ancho mínimo de 10,000 m y se integren al sistema vial planificado por la municipalidad.

**Art. 11.- Medición municipal.-** Se entenderá por medición municipal para efectos de la presente ordenanza aquella practicada por propia iniciativa de la municipalidad o realizada a solicitud del peticionario interesado en la adjudicación, a través de los técnicos del gobierno municipal.

**Art. 12.- Bienes mostrencos.-** Son aquellos predios ubicados al interior de las áreas urbanas y de expansión urbana del cantón o aquellos que en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial se considere como áreas urbanas y que carecen de dueño conocido.

**Art. 13.- Posesión.-** Se entenderá como posesión la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre. El posesionario será reputado como dueño mientras otra persona no justifique serlo.

**Art. 14.- Área urbana o urbanizable.-** Aquellas áreas que en base a la existencia de infraestructura básica y/o densidad poblacional, la municipalidad lo haya declarado mediante ordenanza como área urbana o urbanizable o que en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial considere como áreas urbanas o urbanizables.

**Art. 15.- Área rural.-** Está vinculada al territorio con escasa cantidad de habitantes donde la principal actividad económica es la agropecuaria. Las zonas rurales se componen de campos en los cuales se desarrolla la agricultura y se cría ganado. Las materias primas que se obtienen en estas zonas luego son enviadas a las ciudades, donde se procesan y se consumen. Se delimitan conforme la ordenanza.

**Art. 16.- Lote.-** Se entenderá aquel terreno en el cual, de acuerdo con las ordenanzas municipales, sea posible levantar una construcción independiente de las ya existentes o por levantarse en los terrenos vecinos.

7

**Art. 17.- Fajas.-** Se entienden aquellas porciones de terreno que por sus reducidas dimensiones o por ser provenientes de rellenos no pueden soportar una construcción independiente de las construcciones de los inmuebles vecinos, ni es conveniente, de acuerdo con las ordenanzas municipales, mantenerlas como espacios verdes o comunitarios.

**Art. 18.- Autoridad administrativa competente.-** La Dirección de Planificación, es la autoridad administrativa competente para el proceso de regularización de excedentes o disminuciones provenientes de errores de medición o de cálculo.

### **TÍTULO III NORMAS COMUNES A LA REGULACIÓN DE LOS EXCEDENTES**

**Art. 19.- Objeto de los bienes a regularizarse.-** Son aquellos predios ubicados al interior de las áreas urbanas y de expansión urbana y rural del cantón o aquellos que en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial considere como áreas urbanas.

**Art. 20.- Resolución.-** Se regularizará o rectificará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal.

**Art. 21.- Solemnidad y perfeccionamiento de la resolución de rectificación o regularización.-** Toda rectificación o regularización a las que se refiere la presente ordenanza, requerirá ser elevada a escritura pública e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Mira; y, los costos a los que hubiera lugar por estos conceptos, serán asumidos en su totalidad por los beneficiarios o adjudicatarios.

**Art. 22.- Requisitos comunes y generales de todo procedimiento.-** Los postulantes o beneficiarios de la adjudicación de los excedentes, deben reunir los siguientes requisitos comunes:

- a) Capacidad legal.
- b) Copias de cédula de ciudadanía y certificado de votación del beneficiario/a o representante legal en el caso de personas jurídicas y copia del ruc.
- c) Certificado actualizado de no adeudar al municipio.
- d) Certificado de plan regulador.
- e) Certificado de avalúos y catastros del área excedente.
- f) Copia certificada del nombramiento debidamente registrado en el organismo competente, para el caso del representante de personas jurídicas.
- g) Certificado de colindancia, en el caso de ser predios irregulares y de difícil determinación de sus linderos, además se solicitará esta certificación en el caso de duplicar el área que consta en escritura debidamente registrada, tanto en el área urbana como en el área rural.



## TÍTULO IV ERROR TÉCNICO DE MEDICIÓN

**Art. 23.- Error técnico para excedentes.-** Cualquier excedente de área detectada en más, comparando el título de dominio actual con el levantamiento planimétrico aprobado por la Unidad de Plan Regulador de la municipalidad, que no supere el "**error técnico de medición**" (en adelante ETM) se procederá a su legalización e inscripción en el Registro de la Propiedad.

El ETM se aceptará en los siguientes criterios o condiciones:

1. Para predios urbanos que no superen el lote mínimo de vivienda que para fines de la aplicación de la presente ordenanza será de 150.00m<sup>2</sup>, se aceptará un error técnico hasta el 10%.

**TODOS LOS PREDIOS DEL SECTOR URBANO, EL ETM SERÁ DEL 10% DEL ÁREA QUE CONSTE EN EL TÍTULO DE PROPIEDAD**

URBANO	
TABLA ETM	
m <sup>2</sup>	% aceptable
150m en adelante	10

2. Para predios rurales que no excedan el lote mínimo agrícola que para fines de la aplicación de la presente ordenanza será de 1000 m<sup>2</sup> se aceptará un error técnico hasta el 10%.

RURAL	
TABLA ETM	
m <sup>2</sup>	% aceptable
1000m en adelante	10

En el caso de predios que el área de excedente no supere el 10% del área de escritura, se procederá a protocolizar el plano aprobado por el Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Mira y a la correspondiente aclaratoria de escritura debidamente registrada.

En el caso de predios que supere el error técnico de medición previsto en la ordenanza se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. Situación que se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del gobierno

#### Art. 24.- Factores de conversión. (referencial)

Unidad de medida	Vara* = 0,84 cm		
Sistema internacional	Hectárea	10000	m <sup>2</sup>
100v * 100v	Cuadra	7056	m <sup>2</sup>
25% de una cuadra	Solar	1764	m <sup>2</sup>
25% de un solar	Cantero	441	m <sup>2</sup>

\*sistema de unidad de medida español antigua. En el caso que conste en las escrituras públicas otras unidades de medida, éstas se convertirán a metros cuadrados, conforme a las unidades de medida reconocidas internacionalmente.

**Art. 25.- Sistema de geo referenciación:** El Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Mira, adopta como sistema de geo referenciación el Sistema WGS84, coordenadas UTM 17Sur.

### TÍTULO V

#### PROCEDIMIENTO PARA LA REGULACIÓN DE EXCEDENTES Y DIFERENCIAS DE SUPERFICIE

**Art. 26.- Iniciativa.-** La iniciativa para la regularización de excedentes o disminuciones podrá provenir directamente del responsable de la Coordinación de Avalúos y Catastros o de oficio, a través de la autoridad administrativa municipal competente.

En el caso de que la iniciativa provenga del administrado, el trámite iniciará con la presentación ante la Dirección de Planificación del formulario de solicitud que deberá contener la declaración jurada de no afectación de propiedad municipal ni de terceros con ocasión de la regularización que se solicita y que el predio o predios no se encuentran en disputa o litigio la misma que podrá ser verificada por la Municipalidad, acompañada de los requisitos documentales establecidos en dicho formulario, específicamente aquellos que acrediten:

- a) Solicitud de la regularización de excedentes o diferencias de áreas suscrita por el o los propietarios dirigido a la máxima autoridad del gobierno municipal; en caso de presentar un poder el mismo deberá ser notariado;
- b) Posesión efectiva en caso de herederos de un lote de terreno consolidado;
- c) .Copia de la cédula de ciudadanía y certificado de votación;
- d) Para el caso de personas jurídicas copia de los estatutos y nombramiento del representante legal debidamente registrado;
- e) Título escriturario del inmueble al que se pretende adjudicar el excedente;
- f) Certificado de gravámenes conferido por el Registro de la Propiedad del Cantón Mira;
- g) Informe de determinación de excedentes emitido por la Coordinación de Avalúos y Catastros;



- h) Carta de pago del impuesto predial;
- i) Certificado de no adeudar al municipio;
- j) Certificado historial del Registrador de la Propiedad; y,
- k) Levantamiento planimétrico geo referenciado del terreno.

**Art. 27.- Obligación de informar por parte de funcionarios municipales.-** Si un servidor municipal conociere o presumiera la existencia de excedentes o diferencias de áreas de un terreno, ya sea en cumplimiento de sus funciones o bajo cualquier circunstancia deberá comunicar por escrito el particular al Director de Planificación, para que inicie el procedimiento respectivo.

**Art. 28.- Notificación.-** Cuando a juicio de la municipalidad se requiera proceder a la regularización de excedentes o disminuciones, la iniciativa de la regularización le corresponderá a la Coordinación de Avalúos y Catastros, que deberá notificar previamente al administrado con el inicio del expediente de oficio, para lo cual se requerirá al administrado la presentación de la información técnica de sustento, se registrará en la Coordinación de Avalúos y Catastros la regularización que se está efectuando para fines de extender las certificaciones correspondientes.

Para efectos de las notificaciones se procederá de conformidad a lo que determina el Código Orgánico Administrativo.

**Art. 29.- Contenido del informe de determinación de excedentes o diferencias de superficie.-** El informe de determinación de excedentes deberá contener:

- a) Los planos geo referenciados aprobados por la Dirección de Obras Publicas del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Mira.
- b) Certificado descripción y determinación de áreas afectadas de ser el caso, otorgado por Dirección de Obras Publicas del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Mira (Plan Regulador).
- c) Certificado de determinación del excedente o diferencia de superficie por la Coordinación de Avalúos y Catastros del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Mira.
- d) La superficie del excedente o diferencias de superficie,
- e) El valor del metro cuadrado de terreno.
- f) El proceso para su catastro.

**Art. 30.- Contenido de la Resolución.-** La resolución de adjudicación de excedentes deberá contener:

- a) La motivación con el señalamiento de la norma jurídica o principios jurídicos aplicables y la determinación de su alcance.
- b) La calificación de los hechos relevantes para la adopción de la decisión, sobre la base de la evidencia que conste en el expediente administrativo.

- c) La explicación de la pertinencia del régimen jurídico invocado en relación con los hechos determinados.
- d) Rectificarán y regularizarán a favor del propietario del lote que ha sido mal medido, dejando a salvo el derecho de terceros perjudicados.
- e) Autorización de protocolización notarial e inscripción en el Registro de la Propiedad.

**Art. 31.- Predios a ser regularizados y rectificandos.-** Sólo podrán ser adjudicados los excedentes o diferencias de superficies, que tengan como antecedente título escriturario de venta, permuta, partición, donación o adjudicación; debidamente registrado, título en el cual conste plenamente establecido el historial de dominio como cuerpo cierto o con linderos consolidados.

La certificación 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.

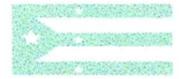
De existir gravamen que pese sobre el inmueble, el o los propietarios deberán sanear el inmueble.

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

**Art. 32.- Condiciones resolutorias de la rectificación o regularización de excedentes o diferencia de superficie.-** La resolución de rectificación o regularización estará sujeta al cumplimiento de las obligaciones establecidas en la ley, en el caso de nulidades totales, parciales o convalidaciones se estará a lo dispuesto en el Código Orgánico Administrativo.

**Art. 33.- Protocolización de la resolución de rectificación o regularización.-** Con la resolución de la Máxima Autoridad Municipal Administrativa, el beneficiario hará protocolizar la rectificación o regularización con los siguientes documentos que le servirá como suficiente título de propiedad:

- a) La resolución administrativa de rectificación o regularización por parte de la máxima autoridad municipal.
- b) Extracto de la resolución de autorización para la rectificación o regularización emitida por el Concejo Municipal de ser el caso.
- c) El levantamiento planimétrico de la medición aprobada por la municipalidad.
- d) Copias de la cédula de ciudadanía y certificado de votación.
- e) Formulario de alcabala;
- f) La documentación que exigiere el Notario Público o la Ley Notarial.



Una vez protocolizada la resolución se inscribirá en el Registro de la Propiedad.

**Art. 34.- Catastro de los terrenos.-** Determinada la cabida, superficie y linderos del lote de terreno, e inscrito en el Registro de la Propiedad a nombre del beneficiario, la Coordinación de Avalúos y Catastros procederá a catastrar el excedente integrándolo al inmueble original.

**Art. 35.- Los gastos.-** Los valores que se generen por efecto de levantamiento de la información, certificaciones municipales, protocolización de adjudicación, medición y de otras solemnidades estarán a cargo del beneficiario de la adjudicación.

## CAPÍTULO I REGISTRO DE PROFESIONALES

**Art. 36.- Profesionales acreditados.-** El Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Mira acreditará a profesionales: Arquitecto, Ingeniero Civil, Ingeniero Geógrafo y Topógrafo para realizar el levantamiento topográfico y planimétrico, que cumplan con las normas técnicas.

**Art. 37.- Requisitos para ser Registrados.-**

- a) Copia del certificado del registro del título académico legalizado por el SENESCYT.
- b) Copia de la cédula de ciudadanía.
- c) Copia de la papeleta de votación.
- d) Certificado de no adeudar al Municipio.
- e) Dos fotografías tamaño carnet.
- f) Formulario de inscripción.
- g) Pago de la patente profesional.
- h) Pago de la tasa por derecho de inscripción por un valor equivalente al 6.25 % del salario básico señalado por primera vez, contando a partir de la fecha de su legalización, luego cada año se renovará la inscripción para lo cual se cancelará el 2.5%.

## DISPOSICIONES GENERALES

**Primera.- Norma Supletoria.-** En todo cuanto no se encuentra contemplado en esta ordenanza se estará a lo dispuesto en el COOTAD, Código Civil, Código Orgánico Administrativo, Ley de Registro, Ley Notarial y demás leyes conexas que sean aplicables y no se contrapongan.

**Segunda.- Reclamos.-** Los reclamos administrativos, las controversias que las personas puedan plantear ante Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Mira se sustanciarán en procedimiento administrativo.

## DISPOSICIÓN FINAL

**Primera.-** La presente Ordenanza, una vez aprobada por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Mira, entrará en vigencia a partir de su publicación en la Página Web de la Institución, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, tal como lo dispone el Art. 324 del COOTAD.

**Segunda.-** Déjese sin efecto jurídico toda ordenanza, 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 la ordenanza derogada y formas legítimas de adquirir el dominio.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Mira, a los veintiocho días del mes de julio de 2020.



Ing. Johnny Garrido

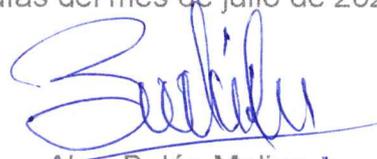
**ALCALDE DEL CANTÓN MIRA**

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO



**DEL CANTÓN MIRA**

**ALCALDÍA**



Abg. Belén Molina

**SECRETARIA GENERAL**

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO



**DEL CANTÓN MIRA**

**SECRETARÍA GENERAL**

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.-** Certifico: Que la "ORDENANZA PARA REGULAR LA PROPIEDAD DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS DE TERRENO URBANO Y RURAL PROVENIENTES DE ERRORES DE CÁLCULO O MEDICIÓN Y ADJUDICACIONES FORZOSAS EN EL CANTÓN MIRA" fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Mira, en dos sesiones ordinarias realizadas los días 21 y 28 de julio de dos mil veinte.

Mira, 28 de julio de 2020.

Lo certifico.-



Abg. Belén Molina

**SECRETARIA GENERAL**

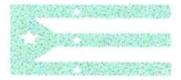
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO



**DEL CANTÓN MIRA**

**SECRETARÍA GENERAL**

**SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN MIRA.-** En Mira, el 29 de julio de 2020, a las 08h15.- De conformidad con el artículo 322 inciso 4<sup>to</sup> del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y



Descentralización; y, una vez aprobada por el Órgano Legislativo, remito el original y copias de la presente ordenanza al Ing. Johnny Garrido-Alcalde del cantón Mira, para que la sancione o la observe en el plazo de ocho días.

Lo certifico.-

Abg. Belén Molina  
SECRETARIA GENERAL

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
DEL CANTÓN MIRA  
SECRETARÍA GENERAL

**ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN MIRA.-** Mira, a los 05 días del mes de agosto de dos mil veinte, a las 16h00 pm.- De conformidad con las disposiciones constantes en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, a la presente ordenanza se le ha dado el trámite que corresponde y está de acuerdo con la Constitución de la República del Ecuador y leyes vigentes, **SANCIONO** la presente Ordenanza Municipal.- Por Secretaría General ejecútase y envíese al Registro Oficial para su publicación, conforme lo dispuesto en el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.- **Cúmplase.-**

Ing. Johnny Garrido  
ALCALDE DEL CANTÓN MIRA

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
DEL CANTÓN MIRA  
ALCALDÍA

**SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN MIRA.-** Certifico: Que el Ing. Johnny Garrido, en su calidad de Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Mira, firmó y sancionó la "ORDENANZA PARA REGULAR LA PROPIEDAD DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS DE TERRENO URBANO Y RURAL PROVENIENTES DE ERRORES DE CÁLCULO O MEDICIÓN Y ADJUDICACIONES FORZOSAS EN EL CANTÓN MIRA", a los 05 días del mes de agosto de 2020.

Lo certifico.-

Abg. Belén Molina  
SECRETARIA GENERAL

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
DEL CANTÓN MIRA  
SECRETARÍA GENERAL