



UNIVERSIDAD ESTATAL DE BOLÍVAR

FACULTAD DE JURISPRUDENCIA, CIENCIAS SOCIALES Y

POLÍTICAS

CARRERA DE DERECHO

PROYECTO DE INVESTIGACIÓN PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL

TÍTULO DE:

ABOGADO DE LOS JUZGADOS Y TRIBUNALES DE LA

REPÚBLICA DEL ECUADOR

TEMA:

**ANÁLISIS JURÍDICO DE LA REGULACIÓN DE EXCEDENTES DE TIERRAS
POR PARTE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN GUARANDA, TIPIFICADO EN EL CÓDIGO ORGÁNICO DE
ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN
(COOTAD), CANTÓN GUARANDA, AÑO 2017.**

INVESTIGADOR:

MARCELO RAMIRO FLORES BALLESTEROS

TUTOR DEL PROYECTO DE INVESTIGACIÓN:

MSc. ROCÍO DE LAS MERCEDES BALLESTEROS JIMÉNEZ

Guaranda – Ecuador

2017

VISTO BUENO DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN

MSc. **ROCÍO DE LAS MERCEDES BALLESTEROS JIMÉNEZ**, en calidad de Directora del Trabajo de Investigación designada por el Consejo Directivo, CERTIFICO que el señor **MARCELO RAMIRO FLORES BALLESTEROS**, egresado de la Universidad Estatal de Bolívar, Facultad de Jurisprudencia, Ciencias Sociales y Políticas, Carrera de Derecho, ha cumplido con su trabajo de investigación previo la obtención del título de Abogado de los Tribunales y Juzgados de la República con el tema: “**ANÁLISIS JURÍDICO DE LA REGULACIÓN DE LOS EXCEDENTES DE TIERRAS POR PARTE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN GUARANDA, TIPIFICADO EN EL CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN (COOTAD), CANTÓN GUARANDA, AÑO 2017**” quien ha cumplido con todos los requisitos exigidos por la institución, siendo de su autoría por lo que se aprueba el mismo.

Es todo cuanto puedo certificar en honor a la verdad, facultando al interesado hacer uso del presente, así como también se autoriza su presentación para la calificación por parte del Tribunal respectivo.

Atentamente,



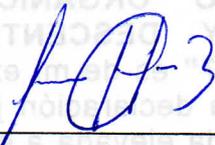
MSc. **ROCÍO BALLESTEROS**

Directora del Trabajo de Investigación



AUTORÍA

Las ideas y conceptos, así como el tratamiento formal y científico de la metodología de la investigación contemplados en el proyecto de investigación sobre **“ANÁLISIS JURÍDICO DE LA REGULACIÓN DE LOS EXCEDENTES DE TIERRAS POR PARTE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUARANDA, TIPIFICADO EN EL CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN (COOTAD), CANTÓN GUARANDA, AÑO 2017”**, previo a la obtención del título de Abogado de los Tribunales y Juzgados de la República del Ecuador, es de exclusiva responsabilidad del autor.

F: 

Marcelo Ramiro Flores Ballesteros

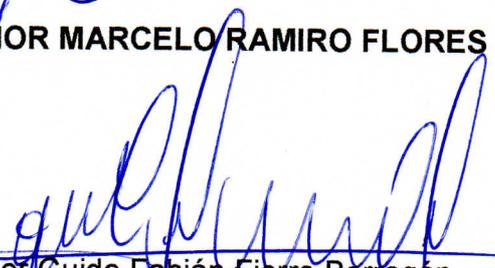
CI: 020189182-7

**ESCRITURA PÚBLICA
DECLARACION JURADA**

SEÑOR MARCELO RAMIRO FLORES BALLESTEROS

En la ciudad de Guaranda, Capital de la Provincia de Bolívar, República del Ecuador, hoy día JUEVES, UNO DE JUNIO DE DOS MIL DIECISIETE, ante mí Doctor GUIDO FABIAN FIERRO BARRAGAN, NOTARIO PÚBLICO PRIMERO DEL CANTÓN GUARANDA, comparece el señor **MARCELO RAMIRO FLORES BALLESTEROS**. El compareciente es de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad, de estados civil soltero, capaz de contraer obligaciones, domiciliado en esta ciudad y Cantón, a quien de conocer doy fe, en virtud de haberme exhibido su cédula de ciudadanía y papeleta de votación cuya copias adjunto a esta escritura.- Advertido por mí el Notario de los efectos y resultados de esta escritura, así como examinado de que comparece al otorgamiento de la misma sin coacción, amenazas, temor reverencial, ni promesa o seducción, juramentado en debida forma, prevenido de la gravedad del juramento, de las penas de perjurio y de la obligación que tienen de decir la verdad con claridad y exactitud, bajo juramento declara lo siguiente: "Previo a la obtención del título de Abogado, manifiesto que los criterios e ideas emitidas en el presente trabajo de investigación titulado **"ANÁLISIS JURÍDICO DE LA REGULACIÓN DE LOS EXCEDENTES DE TIERRAS POR PARTE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUARANDA, TIPIFICADO EN EL CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN (COOTAD), CANTÓN GUARANDA, AÑO 2017"** es de mi exclusiva responsabilidad en calidad de autora. (Hasta aquí la declaración juramentada rendida por el compareciente la misma que queda elevada a escritura pública con todo el valor legal.) Para el otorgamiento de esta escritura pública se observaron todos los preceptos legales del caso; y leída que le fue al compareciente íntegramente por mí el Notario, se ratifica en todo su contenido y firma conmigo en unidad de acto. Incorporo esta escritura pública al protocolo de instrumentos públicos, a mi cargo. De todo lo cual doy fe.-


SEÑOR MARCELO RAMIRO FLORES BALLESTEROS


Doctor Guido Fabian Fierro Barragan
NOTARIO PÚBLICO PRIMERO DEL CANTÓN GUARANDA

DEDICATORIA

Este trabajo lo dedico con mucho cariño a mi madre Gioconda, por haberme apoyado en todo momento; por su ejemplo de perseverancia y constancia, por sus consejos, valores, motivación y amor.

A mi Padre, que me ha brindado su ejemplo de humildad, respeto y fortaleza y que ha sido una fuente de inspiración para llegar a este punto.

A mi abuelo Gustavo Ramiro Ballesteros M. que con su sabiduría me guio por el sendero del bien y que con sus concejos me enseñó a alcanzar mis sueños y a ser un profesional lleno de principios.

A ustedes, dedico este trabajo por ayudarme a cumplir todos mis objetivos y ser mis compañeros de vida, al brindarme su incondicional respaldo, amor y amistad.

AGRADECIMIENTO

A Dios que por su infinita bondad y amor me ha permitido alcanzar mis metas.

Infinitamente a mi madre, por ser cimiento de mi desarrollo, mujer de virtudes incalculables y fuente de motivación y perseverancia, por lo que este trabajo académico investigativo es de doble autoría.

A mi tutora MSc. Rocío De Las Mercedes Ballesteros Jiménez por su asesoramiento y ser una guía para la culminación de este proyecto de Investigación.

A la Universidad Estatal de Bolívar, Facultad de Jurisprudencia, Escuela de Derecho, a los docentes y a quienes forman parte de la misma, por haberme brindado el conocimiento en el transcurso de este tiempo y permite ser un profesional con éxito.

ÍNDICE GENERAL

VISTO BUENO DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN	i
AUTORÍA	ii
DEDICATORIA.....	iii
AGRADECIMIENTO	iv
ÍNDICE GENERAL	v
ÍNDICE DE GRÁFICOS.....	ix
ÍNDICE DE ANEXOS	x
INTRODUCCIÓN.....	xv
CAPITULO I.....	1
1. EL PROBLEMA	1
1.1. Planteamiento del problema.....	1
1.3. Objetivos	2
1.3.1. Objetivo General.....	2
1.3.2. Objetivos Específicos	2
1.4. JUSTIFICACIÓN	3
CAPITULO II.....	5
2. MARCO TEÓRICO	5
2.1. Antecedentes	5
2.2. Fundamentación Teórica.....	6
2.3. Evolución de la propiedad.	9
2.4. Elementos integrantes del derecho a la propiedad.....	10

2.4.1.	Características de la Propiedad.....	11
2.4.2.	Tipos de Propiedad según nuestra Legislación.....	13
2.4.3.	El Municipio.....	19
2.4.4.	El Principio de la Autonomía de la Voluntad.	27
2.4.5.	Diferencia entre Predio Rústico y Urbano.	29
2.4.6.	Características de los bienes inmuebles con excedentes.....	31
2.4.7.	Compraventa de inmueble por cabida y cuerpo cierto.	33
2.4.8.	Escrituras Públicas para Trasferir el Derecho a la Propiedad de Bienes Inmuebles.	35
2.4.9.	El Principio de la Seguridad Jurídica en nuestra Legislación.....	40
CAPITULO III		44
3.	DESCRIPCIÓN DEL TRABAJO INVESTIGATIVO	44
3.1.	Ámbito de Estudio.	44
3.2.	Modalidad de la Investigación.	44
3.3.	Nivel de investigación.....	45
3.4.	Métodos de investigación	45
3.5.	Diseño de Investigación.....	46
3.6.	Población Muestra.	47
3.7.	Técnicas e Instrumentos para la Obtención de Datos	49
3.8.	Procedimiento de Recolección de Datos.....	50
3.9.	Presentación de Resultados.....	50
3.9.1.	Beneficiarios directos.	61
3.9.2.	Beneficiarios indirectos.....	61
3.10.	Impacto del Proyecto.....	61

3.11.	Impacto Ambiental.....	62
3.12.	PLANTEAMIENTO DE LA PROPUESTA.....	63
	Título de la Propuesta.....	63
	Objetivo.....	64
	DESARROLLO DE LA PROPUESTA.....	65
	CONCLUSIONES.....	81
	RECOMENDACIONES	82
	BIBLIOGRAFÍA.....	83
	ANEXOS	85

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla N°1:	Encuestados	48
Tabla N°2:	Derecho a la propiedad privada	51
Tabla N°3:	Trámites necesarios para regular los excedentes de inmueble	52
Tabla N° 4:	Conocimiento sobre la institución pública que legaliza los excedentes de las superficies	53
Tabla N°5:	Instituciones públicas que legalizan los excedentes de terreno	54
Tabla N°6:	Posesión del excedente de terreno	55
Tabla N°7:	Precio por error de medición de la superficie de terreno	56
Tablas N° 8:	Vulneración a la propiedad privada	57
Tabla N° 9:	Vulneración al derecho a la seguridad jurídica	58
Tabla N°10:	Ordenanza municipal que regula los excedentes de terreno	59
Tabla N°11:	Campaña de elaboración de la ordenanza municipal que regula el excedente de terreno	60

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico N°1:	Tamaño de la muestra	47
Gráfico N°2:	Tamaño de la muestra	48
Gráfico N°3:	Derecho a la propiedad privada	51
Gráfico N°4:	Trámites necesarios para regular los excedentes de inmueble	52
Gráfico N°5:	Conocimiento sobre la institución pública que legaliza los excedentes de las superficies	53
Gráfico N°6:	Instituciones públicas que legalizan los excedentes de terreno	54
Gráfico N°7:	Posesión del excedente de terreno	55
Gráfico N°8:	Precio por error de medición de la superficie de terreno	56
Gráfico N° 9:	Vulneración a la propiedad privada	57
Gráfico N° 10:	Vulneración al derecho a la seguridad jurídica	58
Gráfico N°11:	Ordenanza municipal que regula los excedentes de terreno	59
Gráfico N°12:	Campaña de elaboración de la ordenanza municipal que regula el excedente de terreno	60

ÍNDICE DE ANEXOS

Anexo No. 1	Encuesta.	84
Anexo No 2.	Fotos de recorridos por distintas zonas rurales del Cantón Guaranda en la ejecución de las encuestas.	87
Anexo No. 3	Entrevista con autoridades del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Guaranda.	93
Anexo No. 4	Entrevistas con entidades vinculantes a los trámites de regularización de excedentes de tierras.	97
Anexo No. 5.	Solicitud de información a la Dirección de Catastros y Avalúos del Municipio del Cantón Guaranda.	102
Anexo No 6.	Registro Oficial de la última reforma echa el COOTAD	104

RESUMEN

El presente proyecto de investigación tiene como objetivo ahondar en la necesidad de crear una Ordenanza que regule los excedentes de tierras de propiedad privada, pues los Gobiernos Autónomos Descentralizados gozan de dicha facultad como lo manifiesta el artículo 481.1 de Código Orgánico de Organización territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), pues con ello se pretende brindar las garantías al cumplimiento de derechos consagrados en la Constitución de la República.

La Constitución de la República del Ecuador en su artículo 66 numeral 26 manifiesta que: “Se reconoce y se garantiza 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” (Ecuador, 2008), pues el artículo citado se encuentra en concordancia con el artículo 321 del mismo cuerpo legal que reconoce y garantiza el derecho a la propiedad.

Cabe mencionar que el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización se reformó el 21 de enero del 2014 publicado en el Registro Oficial Suplemento 166-21-2014, con el objetivo de dar la facultad a los Gobiernos Municipales de crear ordenanzas a fin de que este excedente de terrenos de propiedad privada no generen un problema al momento de realizar una venta, la misma que se produce mediante una medición técnica y una segunda que es aproximada, la cual arroja un excedente de terreno y lesiona derechos.

En este sentido es importante mencionar que cuando se verifica un excedente de tierras se genera una serie de problemas para el propietario del predio, pero también se refleja en la sociedad una inseguridad jurídica y se lesiona otro derecho consagrado en la Constitución en su artículo 82 que textualmente dice: “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” (Ecuador C. d., 2008); en tal

virtud el Gobierno Municipal del Cantón Guaranda se encuentra en la obligatoriedad de velar por el bienestar de su población y al cumplimiento de la leyes.

El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) en su artículo 481.1 en sus inciso 1ro y 2do es muy claro al otorgar la facultad de elaborar ordenanzas a los Gobiernos Municipales por excedentes de lotes de terrenos en los que conste una diferencia entre una medición al momento de celebrar un contrato de compraventa y una última practicada por los Municipios, pues si bien es cierto la inaplicación de esta norma lesiona derechos consagrados en la Constitución, también se estaría inobservando una norma jurídica.

Adentrándonos en este problema se puede corroborar de que si existe un problema, debería haber una solución, y es por tal motivo el abordaje del presente proyecto de investigación, pues en la penúltima reforma realizada al COOTAD el 10 de enero del 2014, fecha en la cual fue incorporado el artículo 481.1 y desde entonces hasta la actualidad no existe un procedimiento de regularización, importante para poder regularizar un excedente de terreno de propiedad privada en el sector rural, como tampoco existe un precio justo de pago que debería darse por el excedente; en este caso lo que se haría es tomar en cuenta según el avalúo catastral del predio impuesto por el Municipio o la condición socioeconómica del propietario.

Con el desarrollo investigativo y la metodología aplicada se llega a determinar las violaciones de los derechos antes analizados, con lo cual se puede concluir la necesidad de presentar y discutir un proyecto de ordenanza que permita subsanar los derechos vulnerados.

GLOSARIO DE TÉRMINOS

Adjudicar.- declarar que una cosa le corresponde a una determinada persona, o conferírsela en satisfacción de algún derecho.

Autonomía de la voluntad.- es un acto jurídico de voluntad de los particulares, para llevar a efecto contratos bajo las restricciones de la ley.

Bien mostrenco.- se considera como tales aquellos bienes que se encuentran abandonados y que carecen de dueño conocido. Estos bienes podría ser adquiridos por cualquiera mediante su ocupación, no obstante, en el Derecho moderno se formula el principio que “los bienes que no tienen dueño pertenecen al Estado.”

Catastro.- se usa para distinguir el censo o registró que tiene el Estado de los diferentes tipos de propiedad privada y establecimientos existentes en sus terrenos. El catastro también puede servir de control y para organizar geográficamente el espacio ya que nos permite conocer espacios que están libres, cuales están ocupados, cuáles deben ser renovados y entre otras.

Confiscar.- es la facultad que tienen el Estado para privar de las posiciones a una persona natural o jurídica sin compensación alguna, pues estos bienes legan hacer del estado.

Especie o Cuerpo Cierto.- es la adquisición de un inmueble que tiene una edificación.

Excedente.- que excede, que sale de la regla. Sobrante. Es el aumento a una determinada parte que sobresale de lo indicado.

Faja.- zona de terreno más larga que ancha. Porciones de terreno que por sus reducidas dimensiones o por ser provenientes de rellenos no pueden soportar una construcción

independiente de los inmuebles de vecinos, ni sea conveniente de acuerdo con ordenanzas municipales mantenerlas como espacios libres.

Inmueble por Cabida.- es la adquisición de un inmueble sin edificación, está más es terrenos.

Linderos.- la palabra lindero significa línea, que separa una propiedad de la otra. Es el límite hasta los cuales superficialmente se extiende la finca o el dominio sobre la misma.

Margen de Error.- máxima diferencia establecida a manera de porcentaje, que podría producirse entre dos parámetros.

Predio Urbano.- es aquel que se encuentra en sitio poblado, mientras que un predio rústico está situado en las afueras de una ciudad y en general en el campo.

Predio.- es una pertenencia inmueble de una cierta extensión superficial. Por lo tanto, los predios son tierras o terrenos delimitados.

Propiedad Privada.- poder jurídico completo de una persona sobre una cosa, por lo tanto no pertenecen a la propiedad estatal o pública.

Resolución Administrativa.- orden que pronuncia el responsable de un servicio público. Se trata de una norma cuyo alcance está limitado al contexto en cuestión y cuyo cumplimiento es obligatorio.

INTRODUCCIÓN

Años atrás, la estructura de los gobiernos que empleaban los países latinoamericanos se basaba en la centralización adoptada por la influencia española, la misma que fue inspirada por la concepción francesa; sin embargo, la forma de gobierno centralizada quedó en el pasado teniendo en la actualidad un índice de crecimiento en la autonomía y descentralización.

El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) en su reforma del 21 de enero de 2014, incorporó el Art. 481.1 al que se enfoca el presente proyecto y que reza de la siguiente manera:

“Excedentes o diferencias de terrenos de propiedad privada”. Por excedentes de un terreno de propiedad privada se entiende aquellas superficies que forman parte de terrenos con linderos consolidados, que superan el área original que consta 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 medición. En ambos casos su titularidad no debe estar en disputa. Los excedentes que 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 rectificara 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 la 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 puedan tener los particulares.

El registro de la propiedad, para los casos establecidos en el anterior y en el 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 puedan tener terceros perjudicados” (Código Orgánico de Organización Territorial)

El tema de la presente investigación ha sido estudiado por algunos investigadores a nivel nacional con excepción del cantón Guaranda, por lo que es de gran importancia para el avance de las ciencias jurídicas investigar el procedimiento a seguir para dar cumplimiento al Art. 481.1 del COOTAD. La concepción constitucional con respecto a la propiedad privada, lo define no solo como un derecho sino también como una garantía, así el Estado ecuatoriano garantiza el respeto a la propiedad privada, sin que existan limitaciones sociales a la propiedad, pues la presente investigación esta direccionada al Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Guaranda, el mismo que goza de la suficiente autonomía y descentralización para el cumplimiento de sus funciones.

Después de haber revisado el tema en Repositorios en la Universidad Estatal de Bolívar, no existe una investigación sobre el estudio de la problemática que existe en el proceso de regularización para los excedentes de terrenos de propiedad privada, que lo tipifica en art. 481.1 del (COOTAD), junto con ello las lesiones que se producen al no aplicar una solución para el presente problema; esto me motivó para realizar el estudio del presente tema de investigación; en tal virtud para la población guarandesa es de gran importancia, hecho por el cual pretendo subsanar derechos y garantizar que la ciudadanía encuentre seguridad en la adquisición de predios dando un paso importante en el avance de las ciencias jurídicas para la población.

A nivel personal me interesa la investigación del presente proyecto por el apego a las ciencias del derecho civil y derecho administrativo que conlleva a la ejecución del presente proyecto, junto con ello pretendo corroborar a la población del Canto Guaranda, en brindar la medidas necesarias para hacer efectivo el cumplimiento de derechos consagrados en la Constitución de la República y evitar ciertos conflictos que se producen con respecto a la propiedad privada.

El enfoque que tiene el presente proyecto va direccionado a la estructura jurídica en el Ecuador, hecho por el cual al saber que antes del año 2010 que fue su última reforma hecha al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en el que el Estado se encontraba con una incertidumbre con respecto a la propiedad privada, viéndose en la obligación mediante la Función Legislativa en reformar el antes mencionado cuerpo legal, para satisfacer las necesidades de la ciudadanía ecuatoriana y salvaguardar sus derecho; dando como resultado la potestad a los Gobiernos Municipales en la creaciones de ordenanzas para efectivizar derechos y seguridad dentro del territorio.

Es evidente que la inobservancia y la falta de aplicación al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) en su artículo 481.1, en la que tiene potestad de crear ordenanza el Gobierno Municipal del Cantón Guaranda, atropella el derecho a la propiedad privada consagrada en la Constitución en su Art. 66 numeral 26 que dice: “Se reconoce el derecho a la propiedad en todas su 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” (Ecuador, 2008), junto con ello existe una garantía vulnerada y del mismo cuerpo legal en su Art. 321 que manifiesta lo siguiente: “El Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en todas sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir sus función social y ambiental”, (Ecuador C. R., 2008); derecho y garantía fundamental para la población del Cantón Guaranda, pero teniendo en cuenta que también existe un tercer derecho constitucional vulnerado que es en su Art. 82 que manifiesta: “ 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” (Ecuador C. R., 2008); por lo expuesto implica una gran relevancia la presente investigación.

Con el desarrollo del presente proyecto de investigación espero aportar en subsanar derechos lesionados, de igual manera se pretende mediante técnicas de investigación y estudios dar celeridad a la tramitación en adquisiciones de predios a órganos notariales y registro de la propiedad, reducción gastos a los propietarios de predios, adoptar una extensa seguridad a la población del Cantón Guaranda y brindar armonía en la ciudadanía con la reducción de conflictos por excedente de tierras.

La ejecución del proyecto se va a realizar mediante técnicas y métodos de investigación, como: métodos inductivo, deductivo, analítico sintético, histórico y de observación los mismos que aportarán para ahondar la problemática y la solución que acarrea la investigación; de igual manera se pretende realizar estudios de campo sobre los terrenos afectados así mismos mediante la encuesta en una parte del sector del cantón Guaranda para constatar las necesidades y las satisfacciones de la ciudadanía.

Mediante el apoyo de las autoridades que les dan seguimiento al presente proyecto de la Universidad Estatal de Bolívar, el tutor y las autoridades de la institución ejecutora GAD Municipal del cantón Guaranda, se dará las facilidades para el desarrollo del proyecto con el objetivo de evitar que exista obstáculos y situaciones confusas que impidan el desarrollo del proyecto; esto ayudará a despejar el campo en la ejecución, y a que no exista duda alguna.

Los resultados de la investigación serán obtenidos mediante el producto de las encuestas practicadas en sectores del cantón Guaranda; en el estudio de la Ley y la Doctrina, para con ello obtener las conclusiones y recomendaciones basadas en la realidad, para posteriormente presentar un proyecto de Ordenanza en beneficio de la comunidad.

Si bien es cierto el presente proyecto coadyuvará a la ciudadanía del cantón Guaranda, también lo será para el GAD Municipal del mismo cantón porque le permitirá regular los excedentes de terrenos y con ello obtener ingresos adicionales por este concepto.

CAPITULO I

1. EL PROBLEMA

1.1. Planteamiento del problema

Los bienes inmuebles adquiridos mediante escrituras públicas legalmente inscritas en el Registro de la Propiedad del cantón Guaranda, llevan insertos en muchos de los casos al referirse a la superficie de tierras las palabras “más o menos” o “aproximadamente” lo que no permite identificar la cantidad exacta de la superficie de terreno que es de propiedad de su titular en el instrumento público; pues este hecho genera una serie de inconvenientes porque no se puede identificar la cantidad exacta de la superficie al momento de realizar una transferencia de dominio.

La consecuencia de esta problemática al no poder determinar con exactitud la superficie del inmueble, recae sobre quien está en posesión y ha ejercido su derecho como señor y dueño, por lo que como resultado tiene que cancelar a favor del Municipio el valor que corresponde por el excedente constante por error de medición conforme el avalúo real y posterior a ello conflictos entre la municipalidad y la sociedad.

Es importante mencionar que el COOTAD con el objetivo de subsanar ese error y para resguardar derechos consagrados en la Constitución de la República, se vio en la obligación la Función Legislativa en reformar dicho cuerpo legal el 21 de enero de 2014, dando potestad a los Gobiernos Municipales que mediante ordenanza se brinde seguridad jurídica a los ciudadanos que realicen adquisición de bienes

inmuebles con excedente de terrenos; situación que en la actualidad aún no se ha llegado a solucionar en el cantón Guaranda.

1.2. Formulación del Problema.

¿El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Guaranda vulnera las garantías del derecho a la propiedad por la inadecuada aplicación al Art. 481.1 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización?

1.3. Objetivos

1.3.1. Objetivo General

Argumentar jurídicamente la necesidad de crear una Ordenanza Municipal que establezca el procedimiento administrativo para dar cumplimiento a lo dispuesto en el Art. 481.1 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

1.3.2. Objetivos Específicos

Identificar las parroquias que son parte del cantón Guaranda para determinar si existen superficies de excedentes registradas en el departamento de Avalúos y Catastro del GAD Municipal.

Realizar una revisión de los instrumentos públicos (escrituras) en el Departamento de Avalúos y Catastros del GAD Municipal del cantón Guaranda para determinar si en ellas constan superficies exactas o con las palabras más o menos o aproximadamente.

Elaborar un proyecto de Ordenanza Municipal en el Cantón Guaranda que contengan las directrices para dar cumplimiento a lo dispuesto en el Art. 481.1 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

1.4. JUSTIFICACIÓN

La razón que me llevó a realizar la presente investigación, es la de observar que la falta de aplicación del Art. 481.1 de Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), vulnera de manera clara la garantía y el derecho a la propiedad privada de bienes inmuebles consagrada en la Constitución de la República en sus Arts. 66 numeral 26 y 321 íbidem, cuando en estos se presentan áreas superiores o excedente a la que consta en el título (escrituras), tomando en cuenta que existe un tercer derecho más lesionado, que es la seguridad jurídica consagrada en la Carta Magna en el Art. 82.

Esta situación causa inconvenientes cuando el propietario del bien inmueble al momento de querer disponer del mismo, se enfrenta con un sinnúmero de trámites y gastos económicos para legalizar una porción o excedente de terreno que aparentemente no tiene dueño y que se encuentra en su propiedad y en su posesión, pues mis pretensiones son aportar con la adjudicación de dicha franja de terreno que proviene por un error de medición, sin lugar a reclamo alguno, acto que violenta totalmente el derecho a la propiedad.

El presente proyecto de investigación se justifica porque existen derechos constitucionales vulnerados lo que genera en la sociedad, inseguridad con relación a la propiedad de bienes inmuebles de propiedad privada al momento de realizar una transferencia de dominio, tomando en cuenta que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Guaranda se encuentra en la obligación de precautelar los ya antes mencionados derechos, mediante ordenanza pues así lo manifiesta el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

Nuestra legislación ecuatoriana contempla una alta gama de derechos que son fundamentales para el ser humano, uno de estos es el derecho a la propiedad privada el cual en su amplio sentido, es la capacidad que tienen las personas naturales o jurídicas de comprar por medios lícitos, controlar, conservar, disponer o legar a individuos un bien real, dejando así al dueño de la propiedad en plena libertad de hacer lo que desee con dicho bien; sin embargo, la propiedad privada muchas veces se ve amenazada por actos administrativos como la inobservancia a la ley o la expropiación o al mal llamado bienes mostrencos, que si bien es cierto son totalmente legales, cuando estos son mal aplicados lesiona un bien jurídico y vulnera derechos constitucionales.

Por lo expuesto, considero que es necesario el estudio del presente tema de investigación con el afán de evitar la vulneración de derechos constitucionales y derechos fundamentales del ser humano referentes al acceso a la propiedad, pues el objetivo primordial es que se haga efectivo el cumplimiento del Art. 481.1 del (COOTAD) para resguardar los derechos de las personas.

CAPITULO II

2. MARCO TEÓRICO

2.1. Antecedentes

El presente proyecto de investigación está direccionado al estudio del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) en su Art. 481.1 y al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Guaranda, el cual goza de autonomía y descentralización para el cumplimiento de sus funciones.

Años atrás, la estructura de Gobiernos que empleaban los países latinoamericanos se basaba en la centralización adoptada por la influencia española, la misma que fue inspirada por la concepción francesa; sin embargo la forma de gobierno centralizada quedó en el pasado teniendo en la actualidad un índice de crecimiento en la autonomía y descentralización.

Es importante mencionar que antes de la última reforma realizada en el (COOTAD) y tomando en cuenta la antigua Ley Orgánica de Régimen Municipal que les normaba a los gobiernos locales, no existía un norma expresa que regule los conflictos de excedentes de terrenos; a partir de la fecha que entró en vigencia la antes mencionada reforma, los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales se han visto en la obligatoriedad de crear ordenanzas con el objetivo de evitar conflictos civiles y administrativos tomando en cuenta la autonomía de la que ellos gozan, autonomía considerada como una facultad que se encuentra amparada por la Constitución de la República.

Esta situación ya se ha realizado por otros Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales del Ecuador para regular los excedentes mediante Ordenanzas; así tenemos a los GADs Municipales de la provincia del Tungurahua, de la provincia Pichincha, de la provincia del Guayas, algunos cantones de la provincia Bolívar como es el cantón Chimbo, puntualizando que en el GAD Municipal del cantón Guaranda aún no se ha llegado a realizar la regularización de dichos excedentes, sin desconocer el motivo por el cual aún no se da cumplimiento con lo dispuesto por el Art. 481.1 del COOTAD.

Con los resultados de esta investigación, se podrá establecer si existe o no la necesidad de que el GAD Municipal del cantón Guaranda expida una Ordenanza Municipal que regule el excedente de tierras para que garantice al propietario y a la misma autoridad competente, una correcta aplicación de la ley para de esta manera evitar conflictos en todo aspecto y así ratificar la titularidad de las tierras en las superficies exactas y que al momento se encuentran en conflicto vulnerando los derechos consagrados en la Constitución en sus Arts. 66 numeral 26 y 321, que garantiza el derecho a la propiedad en todas sus formas ya sea pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa y mixta.

Por lo antes expuesto claramente se puede evidenciar una serie de errores jurídicos que genera la falta de normativa en el GAD Municipal del Cantón Guaranda en lo referente a la regularización de excedente de tierras que se pueden dar tanto en el sector rural como en el sector urbano.

2.2. Fundamentación Teórica

La Constitución de la República del Ecuador en sus Arts. 66 numeral 26 y 321, reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en todas sus formas con funciones de responsabilidad social y ambiental, pues este derecho al acceso a la propiedad privada se hará efectiva con la adopción de políticas públicas, pues la responsabilidad de la adopción de estas políticas son emanadas del Estado mediante

la función legislativa y de los Gobiernos Autónomos descentralizados y Metropolitanos como entidades de control y de protección de derechos; de ahí la necesidad de crear ordenanzas que regulen los excedentes o diferencias de terrenos que tengan como principal objetivo acogerse a la estructura constitucional y salvaguardar el derecho a la propiedad privada, para dar cumplimiento a los principios constitucionales.

Garantizando el derecho a la propiedad en todas sus formas el Estado prohíbe toda forma de confiscación. Para Guillermo Cabanellas define a la confiscación como: “adjudicación que se hace al Estado, Tesoro Público o Físico de los bienes de propiedad privada.” (Diccionario Jurídico Elemental, 2011), pues se llegaría a determinar que al momento de que un terreno se encuentre con un excedente y al realizar los trámites de regularización sin de que por medio no exista una ordenanza como lo establece el Art. 481.1 del COOTAD se podría identificar como una confiscación.

Por otro parte la Constitución de la Republica en su Artículo 264 numerales 1, 2 y 5, trata sobre el régimen de competencias de los Gobiernos Autónomos descentralizados y determina que: “1.- Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo en el catón. 2.- Ejercer el control sobre el uso y ocupación de suelo en el cantón. 5.- Crear, modificar o suprimir mediante ordenanzas, tasa y contribuciones especiales de mejoras.” (Constitución de la República del Ecuador, 2016), pues con lo citado anteriormente estos son principios que la Constitución da a los Gobiernos Autónomos Descentralizados que se encuentran en concordancia con algunos cuerpos legales y que lastimosamente el GAD Municipal del Cantón Guaranda no los ha aplicado para regularizar los excedente o diferencias de áreas de terreno, provenientes por errores de medición.

En la actualidad el COOTAD ya ha sido reformado en su Art. 481.1, pero esta disposición legal no se la observa ni la cumple el GAD Municipal del cantón Guaranda, lo que lesiona derechos y garantías abusando de la potestad que da la

Constitución sobre el uso de suelo; en base a esto los Municipios como órganos a quien el COOTAD le confirió la potestad de controlar el uso del suelo, se encuentra en la obligación de regular mediante ordenanza los excedentes de terreno de propiedad privada.

En este sentido al no ejercer lo que la ley manda, el Gobierno Municipal del Cantón Guaranda se atribuye el rol en calidad de “propietario del excedente”, convirtiendo en bien público guardando la apariencia de forma, ya que la de fondo sigue violentando el derecho a la propiedad privada; la adjudicación no es más que la forma de apropiarse de una cosa, es decir, restar el derecho del propietario para que pase a otra persona, que en este caso es el Municipio convirtiendo esta adjudicación en una especie de confiscación.

Se puede determinar que la confiscación es el apoderamiento de los bienes de una persona o de una parte sustancial que en virtud pasa a poder de quien lo realiza, que por lo general del Estado o el Municipio, sin ningún tipo de compensación o indemnización pues en este sentido llega a determinarse como algo ilícito; y la Constitución de la República manifiesta que: “Con el objeto de ejecutar planes de desarrollo social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, las instituciones del Estado, por razones de utilidad pública e interés social y nacional, podrán declarar la expropiación de bienes, previa justa valoración, indemnización y pago de conformidad con la ley. Se prohíbe toda forma de confiscación.” (Constitución de la República del Ecuador, 2008).

Entonces se unen dos formas, una de apropiación y otra de privación de posesión, dos formas que conminan al propietario “Legítimo Poseedor” para que en la calidad que tiene como beneficiario, tenga la obligación de pagar el precio de adjudicación. Aclarando que dicho propietario no es un beneficiario, por el excedente o diferencia de terreno forma parte del inmueble que adquirió y por tal motivo, no estaría obligado a efectuar un doble pago.

2.3. Evolución de la propiedad.

De su inicio la propiedad se encuentra estrechamente asociada con la familia y consiste en las pequeñas agrupaciones con la familia a través de los clanes o genes y se reconocía únicamente en línea directa con la madre; pues sus características principales de aquellas agrupaciones se basaban mediante normas y no poseían la propiedad de la tierra, sin embargo al pasar el tiempo y relacionándose entre sí, se ve la necesidad de asentarse en un espacio en donde el padre o *pater familias*, como cabeza principal de hogar ejercía su dominio frente al hogar o la mujer del clan y de la tierra, lo que daba como efecto que una mujer no podía unirse con nombres que pertenecían al mismo clan, lo que daba como origen al grupo conocido como tribu.

Posterior a ello y con el paso del tiempo evoluciona el derecho romano donde ya se creaban y se establecían las primeras reglas de un derecho positivo que era el derecho a la propiedad, el mismo que se encontraba terminada a través del *dominium ex quiritium* que manifestaba que la propiedad se adquiere únicamente por los modos determinados, es decir, que existe el propietario de un bien o no.

Con ellos nace la esclavitud, donde su característica se basaba en los modos de producción, donde se encontraba suspendida la fuerza del trabajo que venía por la mano del hombre (esclavos), donde el dueño de la tierra también era propietario de los esclavos y lo que se producía no era de los esclavos y por ende no tenían derecho a percibir un justo pago por el trabajo realizado.

Con el avance del tiempo y con la evolución de la tecnología y las ciencias jurídicas, ese sistema poco a poco se fue deteriorando dando cada vez saltos de equidad en base a los derechos de ser humano; pero como vemos la propiedad de la tierra la sigue teniendo el señor feudal, pero sin embargo el salto dado en el derecho a la propiedad ha sido de mayor trascendencia por cuanto en la actualidad ya se reconoce un pago o un salario a los trabajadores.

Para Jorge Angarita Gómez en su obra “Lecciones de Derecho Civil” lo define al patrimonio como “un conjunto de derechos y obligaciones de una persona apreciables en dinero, considerados como formando una universalidad de derecho.” (Gómez, 2004), con ello se demuestra que tanto en la antigüedad como en la actualidad aún se refleja el legado de ciertos sistemas políticos implementados inadecuadamente.

Como lo hemos podido observar, la teoría del dominio de los medios de producción se han mantenido a lo largo de la historia, mientras que la fuerza laboral han sufrido un sin número de cambios, pasando por esclavos hasta trabajadores remunerados.

2.4. Elementos integrantes del derecho a la propiedad.

En Ecuador para poder identificar los integrantes del derecho a la propiedad se hace énfasis a elementos, subjetivo y objetivo.

Elemento subjetivo.- es la capacidad que tiene una persona para ser titular del dominio de un bien, y se reconoce a toda persona moral o física que haya adquirido este derecho.

Se puede determinar que el elemento subjetivo de derecho a la propiedad, es toda aquella persona que ostenta la potestad, que haya adquirido el título de dominio. Las personas naturales o jurídicas pueden ser titulares del dominio, y requiere la capacidad y las formalidades que la ley establece de estas personas para poder ejercer este derecho.

Elemento objetivo.- son objeto de derecho de propiedad, todas aquellas cosas que son susceptible de apropiación, y más no las cosas determinadas como genéricas.

El elemento objetivo de la propiedad están constituida por todas aquellas cosas sobre las cual recaen un derecho y que son susceptible de derecho a la propiedad, un bien especializado e individualizado, las cosas corporales puede ser una silla, un carro o un animal, y la cosa incorporal puede ser un crédito.

2.4.1. Características de la Propiedad.

La doctrina señala como características del derecho a la propiedad; real, absoluto, exclusivo y perpetuo.

Real.- porque este derecho recae sobre un cosa en particular sin referencia a determinada persona, el tipo que prevalece en del derecho real es la propiedad, y no solo como propiedad materia, sino la conocida llamada inmaterial. El derecho a la propiedad es la parte principal y fundamente en el derecho real, en virtud a que las demás parten de esta.

Para el jurista el doctor José García Falconí en su manual de practica procesal civil y penal hace referencia al derecho real y señala: “el derecho real es aquel que tenemos todas las personas sobre una cosa sin respecto a determinada persona. Son derechos reales el de: Dominio, el de Herencia, los de Usufructo. Uso y Habitación, los de Servidumbre activas, el de prenda y el de hipoteca.” (Falconí).

Absoluto.- esta hace referencia a la titularidad ejercida sobre un objeto los más amplios poderes, que son de manera severa e independiente.

El dominio es un derecho absoluto, pues solamente en el que reúne todas las facultades jurídicamente posibles que recaen en una cosa, lo que esto no quiere decir que el titular tenga una soberanía irrestricta y con auténtica plenitud, ya que esta se encuentra severamente limitada por la función social la de propiedad.

En la actualidad el derecho a la propiedad es relativa y no absoluta, debido a la evolución de los principios de orden filosófico y político que viene influyendo en un proceso de consolidación jurídico, pues estos principios limitan en una buena medida los atributos y los exorbitantes poderes reconocidos a los propietarios.

Esta carácter relativo y no absoluto del derecho a la propiedad, dispone al legislador y excepcionalmente a las autoridades administrativas de orden municipal a restringir este derecho cuando medien razones de interés social (expropiación) que razonablemente sea justificada; pero nunca esta actuación administrativa municipal puede restringir o limitar el núcleo esencial del derecho a la propiedad como son el de usar, gozar o el de disponer legalmente de los bienes privados.

Exclusivo.- la propiedad es exclusiva porque solo recae el derecho en el propietario en la facultad de usar, gozar y disponer de un bien con exclusividad de los demás.

El derecho a la propiedad es exclusivo, lo cual significa que el propietario es el único correspondiente y más a otra persona; por lo tanto se atribuye a su titular de forma privada, por lo que este tiene el derecho de oponerse ante otra persona. El propietario esta manera es beneficiario con exclusión de los demás de la totalidad de que emana el derecho a la propiedad.

Cabanellas hace referencia como exclusión a: “privilegio de gozar personas individuales o colectivas para hacer lo prohibido a la generalidad o para excusarse de lo exigible de los demás.” (Cabanellas G. , Diccionario Jurídico elemental, 2013).

Por lo tanto se puede concluir manifestando que el derecho a la propiedad le corresponde únicamente al titular del mismo, pues este es el dueño; le compete en decidir sobre el futuro de la cosa con exclusión de cualquier otra persona, este tienen la autoridad sobre la cosa como señor y dueño sobre, los beneficios obtenidos de la cosa son del propietario, y él es el único que puede disponer o destruir el mismo.

Perpetuo.- el dominio puede durar todo el tiempo que dure la cosa sobre la persona que recae, la propiedad dura tanto como dura la cosa y esta no se extingue por el no uso.

La página jurídica de internet Definición de Democracia Representativa, señala sobre perpetuo como: “Se entiende como perpetuo a una cosa que dura de manera eterna, es decir, para siempre.” (Representativa D. d., 2017).

La perpetuidad de dominio tiene como objetivo plantea que el derecho que recae en una determinada persona no tiene causa alguna para su extinción, en consecuencia el dominio puede durar por todo el tiempo que dura la cosa sobre la persona que recae.

Según lo antes mencionado se deduce que el dominio no se extingue por el tiempo o por no ejercerlo, aunque el propietario no ejerza ningún acto sobre el bien que le pertenece, pues este no pierde la calidad de dueño; esta característica de perpetuo se conceptualiza como ilimitado en el tiempo, su duración está relacionada a la cosa o al dueño que tiene la potestad de mantenerlo o no, además si el propietario le transmite de una persona a otra mediante sucesión universal o singular, en esta no nace un nuevo derecho y solo se llega a cambiar de titular.

2.4.2. Tipos de Propiedad según nuestra Legislación.

Nuestra Constitución de la República vigente, en su art. 321, “El Estado reconoce y garantiza a la propiedad e todas sus formas pública, privada comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta y que deberá cumplir sus fundiciones sociales y ambientales.” (Ecuador C. d., 2008), pues esta tiene una directa relación con el régimen desarrollo.

Como lo menciona el artículo de la Constitución antes citado el Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad la misma que tienen cumplir las funciones sociales y de ambiental, las funciones sociales se enfoca a que este

derecho tiene que servir al bien común y; en el Ecuador la naturaleza tiene derechos, y estos están protegidos, y el ser humano tiene que velar por un goce adecuado y sostenible de la misma.

Propiedad Pública.

Para el sitio web, definición de democracia representativa, señala sobre la propiedad pública que: “Se conoce a la propiedad pública al dominio de titularidad pública, es decir, que no pertenece a un particular, los bienes de propiedad pública son aquellos de uso comunitario, como plaza, una calle, una escuela u hospital.” (Representativa, 2016).

Es claro y sustancial con el concepto antes citado, que las propiedades públicas pertenecen no a una persona en particular, más bien estos bienes son legítimos para el uso y goce de quienes se encuentran dentro del territorio, y es la sociedad como legítimos dueños los encargados del uso y conservación de estos bienes.

El dominio público es un conjunto de bienes de propiedad del Estado comprendido en el las entidades del sector público, que los fines destinados están sujetos a un régimen especial de derecho público, según sea el uso encomendado por el Estado a estos bienes. En resumen la propiedad pública viene a ser todos los inmuebles que se encuentran en propiedad del estado y se encurtan en uso público.

Propiedad Estatal.

Los bienes estatales son todos aquellos que están determinados directamente por la Constitución de la Republica con un régimen de apropiación especial. La propiedad estatal es el dominio de bienes de todo tipo, en virtud de las relaciones de las económicas obtenidas de la potencial total o parcial de las entidades económicas del Estado.

Las propiedades estatales son aquellos que se caracterizan porque los bienes que la conforman pertenecen a los bienes nacionales cuya definición manifiesta el artículo 604 del Código Civil: “Se llaman bienes nacionales aquellos cuyo dominio pertenece a la Nación toda.” (Cvil, 2015), dicho uso que pertenece también a todos los habitantes del Territorio por ejemplo: el uso de las calles, camiones etc. o el Estado como representante de la colectividad, el aprovechamiento de los recursos naturales como el petróleo.

La propiedad estatal es aquella que en definitiva está constituida por los bienes inmuebles que forman parte de todo el patrimonio de la entidades del sector público, a estos se los incluye inmuebles rurales que forman parte del territorio de Ecuador y que carecen de dueño.

Propiedad Privada.

Es claro que en el Ecuador se reconoce y se garantiza el derecho a la propiedad privada, pues así lo manifiesta el art. 321 de la Constitución de la República, pero es importante resaltar que para ejercer este derecho se lo debe realizar bajos los parámetros en función social y cuidado ambiental.

Cabanellas en su diccionario jurídico elemental acerca de la propiedad privada manifiesta: “ Es aquella cuya titularidad es una de una persona física o abstracta, o si pertenece pro indiviso a algunas, de una u otra índole, con el ejercicio más completo que las leyes reconocen sobre las cosas, a menos de cesiones temporales de ciertas facultades.” (Cabanellas G. , Diccionario Jurídico Elemental, 2013).

El Código Civil al emitir una definición del dominio, toma como referencia que la propiedad no se limita en su art. 599 que manifiesta: “El dominio, que también se llama propiedad, es un derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de

ella, con forme a las disposiciones de la leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social.” (Civil, Código Civil, 2015),

No obstante lo establecido en la normativa ordinaria, no cabe duda que nuestra Constitución de la Republica reconoce y garantiza el derecho a la propiedad privada pero con ciertas limitaciones ahí establecidas, un fin social, esto hace referencia a lo que expresamente determine las normas y los bienes sean destinados legalmente, y que tengan un fin ambiental, lo que se refiere a que las normas no sea utilizadas de forma desmedida cuidando la naturaleza.

De lo anteriormente anotado se desprende que la Constitución la República fomenta el acceso a la propiedad privada a través de una democratización, propiedad privada que tiene la potestad de adquirir una persona natural o jurídica, previa adquisición las personas se encuentra en la obligación de realizar con forme lo establezca la ley y el Estado adjudicar ese inmuebles.

Propiedad Comunitaria.

La propiedad comunitaria tiene como principal objetivo que se reconozca el derecho a ancestral de las comunidades que es la propiedad colectiva, esto se refiere a que el titular del bien no tiene q recaer en un individuo sino en el grupo de la comunidad. La estrecha relación que tiene la comunidad con la tierra es que tiene que ser reconocida y comprendida con la base fundamental de la cultura, su integridad, su vida espiritual y su supervivencia económica.

La propiedad comunitaria es el dominio de uso y usufructo de bienes que tienen diversa naturaleza, material ejercido por una colectividad de individuos, “asociados o familia”, Guillermo Cabanellas al hablar de la propiedad colectiva manifiesta:” es la carece de titular individual y permite el aprovechamiento de todos.” (Cabanellas G. , Diccionario Jurídico Elemental , 2013).

A través de la propiedad comunitaria se reconoce el derecho ancestral de las comunidades, como la propiedad colectiva de las tierras cuya pertenencia se centra en el grupo u no recae solo en un individuo; su base fundamental es su cultura su vida espiritual, su integridad y su supervivencia económica.

El Art. 56 de la Constitución de la República manifiesta: “Las comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas, en pueblo afroecuatoriano, el pueblo montubio y las comunas forman parte del Estado ecuatoriano, único e indivisible.” (República C. d., 2008).

El Estado parte de garantizar este derecho esto son de carácter inalienables, inembargables, e indivisibles; pues las tierras de las comunidades forman parte de una organización ancestral.

Propiedad Asociativa.

Esta forma de propiedad se refiere al dominio sobre un bien por parte de un grupo que se ha asociado voluntariamente sin determinar etnia alguna. Esta propiedad se conforma mediante una asociación que persigue, o busca el logro de fines comunes, su economía se realiza solidariamente, pues su sus actividades económicas son relativas en virtud a que estas pueden ser o no lucrativas.

De lo expuesto se deduce que la propiedad asociativa se contrapone a la propiedad privada, pues su goce no está dirigida a beneficios individuales, sino que busca que todos los miembros de la asociación sean beneficiarios de ella.

Estas propiedades de asociación están enfocadas en formar técnicas o normas mediante un grupo determinados de personas, las mimas que están dirigidas a satisfacer las necesidades de los miembros que forman parte de esta o servir a una determinada comunidad, esta propiedad se caracterizan por no tener fines lucro ya una fundación etc.

Propiedad Cooperativista.

De igual manera la propiedad cooperativista, hace referencia al dominio que ejercen un grupo determinados de socios voluntariamente, sobre un bien, pues este tipo de propiedad se encuentra vinculado al ejercicio y propiedad de medios de producción.

Estas propiedades son nociones vinculadas fundamentalmente son el ejercicio y en base de los medios de producción; la Constitución de la República no la define de forma clara su alcance expresamente, ni se puede establecer de forma directa una caracterización general obtenida otras normas.

De lo anotado se puede concluir que la propiedad cooperativista ejerce el dominio sobre un bien o un conjunto de bienes colectivos enfocados en la base de la producción, que puede ser identificado tanto como propiedad privada, o como otros tipos de propiedad. La relación determina que las propiedades de cooperativas, sean de diversas índole, ya sea cooperativa de ahorros, de transporte, vivienda etc.

Propiedad Mixta.

Esta tipo de propiedad se caracteriza por tener una combinación ente la propiedad privada con la pública. La propiedad mixta tiene relación con una forma de explotar ciertos recursos, desde el punto de vista de la Constitución se deduce que existen ciertas actividades económicas que se pueden llevar a cabo a través de estas empresas mixtas.

Nuestra Carta Magna manifiesta que se puede regular tipos de actividades económicas que se pueden explotar mediante las empresas mixtas, pues el Estado

trasfiere la participación en los sectores estratégicos y servicios públicos a dichas empresas.

El artículo 316 de la Constitución determina:” El Estado podrá delegar la participación en los sectores estratégicos y servicios públicos a empresas mixtas en las cuales tengan mayor accionaria.” (República C. d., Constitución de la República, 2008), pues es notorio que este tipo de propiedad se caracterizan por tener una relación con el sector público y el privado al momento de su constitución.

Este tipo de propiedad se relaciona tanto con el sector público, el sector privado, y el sector colectivo para un aprovechamiento de recursos en la ejecución de sus actividades, respetando la soberanía económica y social del Estado; pues la Constitución de le República regulara de forma específica que tipo de actividades se pueden explotar a través de empresas mixtas.

2.4.3. El Municipio.

El Municipio es el resultado tradicional de cada pueblo, este constituye un requerimiento emanada por la propia naturaleza social del hombre. La autonomía de que de que ella goza es integral, por constituir un fuente necesaria de organización y tener un relación estrecha entre el ciudadano y el Estado.

El Municipio forma parte de un todo llamado Estado, el misma que se encuentra organizado en requerimiento de las leyes y las normas Constitucionales y así le determina el Art. 242 que hace énfasis y resalta que el Estado se organiza en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales.

La Ordenanza.

No es fácil datar con exactitud la fecha de aparición de una Ordenanza Municipal para algunos juristas, aunque es plausible su nacimiento por su conexión genética con los textos que venían regulando las actividades administrativas locales; años atrás las estructuras de Gobiernos que empleaban los países latinoamericanos se basaba en la centralización adoptada por la influencia española, la misma que fue inspirada por la concepción francesa, sin embargo esas políticas de gobierno de centralización fue quedando en el pasado teniendo en la actualidad un índice de crecimiento en la autonomía y descentralización.

Las ordenanzas son productos de la necesidad de una sociedad, pues ellas también son partes del ordenamiento jerárquico de la aplicación de las normas y así lo manifiesta la Constitución de la Republica de Ecuador en su Art. 425 sobre el ordenamiento jurídico, la misma que tiene el carácter de inmediato cumplimiento. Cabanellas en su diccionario Jurídico Elemental lo conceptualiza a la ordenanza como: “mandato, disposición, precepto obligatorio.” (Cabanellas G. , 2013)

Autonomía.

Guillermo Cabanellas en su Diccionario Jurídico Elemental le define a la autonomía como: “Estado y condición del pueblo que goza de entera independencia, sin estar sujetas a otras leyes que las dictadas por él y para él” (Cabanellas, 2013), pues los Gobiernos Municipales locales en la actualidad gozan de tan facultad para regular mediante ordenanzas los conflictos que existen en los actos administrativo que afectan a la sociedad.

La autonomía constituye un requisito básico para cumplir con el principio de descentralización; el artículo 238 de La Constitución de la República manifiesta que: “los gobiernos Autónomos descentralizados gozaran de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana.” (República C. d., Constitución de la República, 2008), El mismo que tiene

concordancia con el art. 5 del COOTAD donde se detalla la autonomía de los Gobiernos Municipales.

Para la efectiva aplicación que menciona el artículo de la Constitución antes mencionado, el ejercicio de cada gobierno autónomo descentralizado se realizara a través de tres funciones:

1. De legislación, normativa y fiscalización.
2. De ejecución y administración y;
3. De participación ciudadana y control social.

Para concluir puedo decir que la autonomía debe ejercerse de manera responsable y solidaria, guiada por los principios de subsidiariedad, solidaridad, equidad territorial, integración y participación ciudadana.

La descentralización.

Hace referencia la descentralización a la delegación de funciones o responsabilidades por parte del gobierno central a las entidades autónomas de menos jerarquía, con las facultades para ejercer las obligaciones encomendadas, con el fin de mejorar la administración interna. Por medio de la descentralización se transfiere ciertas determinadas competencias de la administración del Estado a las comunidades Autónomas, o a las Comunidades Autónomas de entes locales.

Para Antonio Vodanovic en su reconocido “Manual de Derecho Civil“ lo define a la ordenanza como: “un conjunto de normas reglamentarias sobre determinadas materias que se aplican en todo el territorio de la Republica o en una sección administrativa del mismo, y cuya infracción esta sancionada con multas u otras penas, entre ellas el comiso.” (Vodanovic), estos nos demuestra de forma clara que existe un sin número de conceptualización con respecto de las ordenas y según las políticas implementadas encada territorio; pero es claro que esta consiste en trasferencia de poderes a órganos de personalidad jurídica del derecho público.

En la Legislación ecuatoriana hace referencia al concepto de centralización expresando que es la transferencia obligatoria, progresiva y definitiva de competencias con su respectivo talento humano, recursos financieros, materiales y tecnológicos, desde le Gobiernos Central hacías los gobiernos descentralizados.

Adicionalmente, el Art. 106 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) menciona el objetivo de la descentralización, de la siguiente manera:

“A través de la descentralización se impulsará el desarrollo equitativo, solidario y equilibrado en todo el territorio nacional, a fin de garantizar la realización del buen vivir y la equidad interterritorial, y niveles de calidad de vida similares en todos los sectores de la población, mediante el fortalecimiento de los gobiernos autónomos descentralizados y el ejercicio de los derechos de participación, acercando la administración a la ciudadanía.” (Descentralización, 2013)-

Por lo tanto el fin de la descentralización, es que le Estado como representante del pueblo ecuatoriano ejerza con su deber de resguardar el buen vivir y *sumak kawsay* dentro del territorio, tomando en cuenta que la Constitución ha abierto un importante proceso de descentralización al reconocer a las entidades Autónomas y Entes locales autónomos para la gestión de sus intereses y de la comunidad de quien representa.

Se puede concluir, señalando que la descentralización desde un punto de vista más amplio faculta a los Municipios Autónomos Descentralizados o Metropolitanos la responsabilidad de otorgar funciones a fin de evitar la concentración de poder en el gobierno central, y con ello lograr una mayor eficacia en la gestión administrativa.

Fundamentos Constitucionales de la Descentralización.

La Constitución de la República dentro de sus mandatos la obligación de Estado de gobernar es de manera descentralizada, art.1” El Ecuador 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.” (Ecuador C. d., 2008).

Adicionalmente, el artículo 3 numeral 6 de la Constitución sostiene: “promover el desarrollo equitativo y solidario de todo el territorio, mediante el fortalecimiento del proceso de autonomía y descentralización.” (Ecuador C. R., 2008), recalcando que son deberes primordiales que debe cumplir el Estado.

De la misma manera la Constitución de la república en su artículo 227 señala: “La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación.” (Ecuador C. d., 2008), pues con ello se pretende una calidad de vida y democracia.

Autonomía Municipal.

La Constitución de la República del Ecuador otorga un nivel de autonomía específico a cada gobierno local, basándose en la dimensión territorial, cantidad de población y recursos económicos entre otros factores. En vista de ello, y debido el presente trabajo de investigación, se pretende explicar los elementos que se relacionan a las potestades de los Municipios y Consejos Cantonales.

Dentro de la Constitución de la República, se hace referencia que son Gobiernos Autónomos entre otros los consejos municipales y los consejos metropolitanos, los mismos que serán elegidos por votación popular, teniendo como su máxima autoridad administrativa que es el alcalde.

La responsabilidad jurídica que tienen los Municipios constituye un elemento esencial e indispensable para lograr con su autonomía. A través de ella el municipio se convierte en sujeto apto para ejercer derechos y contraer obligaciones y como entidad pública, la responsabilidad jurídica sirve para ejercer su potestad de mando y coacción.

Para Cabanellas en su diccionario jurídico elemental lo define al municipio como: “la primera o menor de las corporaciones de Derecho Público, integrada por las autoridades (o ayuntamiento) y habitantes de un término jurisdiccional, constituida casi siempre por una población y cierto radio rural, con algunos núcleos poblados o cosas dispersas.” (Cabanellas G. , 2013).

Finalmente cabe mencionar que la autonomía que gozan los municipios está sujetos a límites, cuyo efecto son emanados por el ordenamiento jurídico. Si bien los municipios gozan de plena autonomía, esta debe ser limitada y deberá estar siempre sujeta a la ley y a la Constitución de la República, así los Gobiernos Autónomos no tienen alguna preferencia con las personas particulares, por lo tanto estas deben ser juzgadas y respetar los derechos de la misma manera que un particular.

Normativa Municipal.

Los municipios regularmente están conformados al poder legislativo, este poder se da en función a la autonomía ya anteriormente tratada, gracias a este el Municipio se encuentra facultado para efectuar normativas, que a su vez permita cumplir con los fines emanados del Estado, como son de proteger los intereses de la sociedad, a través de la creación de normas jurídicas.

El artículo 240 de la Constitución de la República señale que: “los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provinciales y cantonales tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.” (Ecuador, 2008), pues con ello se pretende verificar las atribuciones que otorga la Constitución de la República a los Gobiernos Municipales para que puedan emitir normativa en base a las facultades legislativa que les encomienda.

El Derecho Municipal.

Pues si bien es cierto el derecho municipal se encuentra dentro de la rama del Derecho Administrativo, que es regido en nuestro país por los principios de derecho público, este derecho se caracteriza por su estrecha relación de colaboración con el interés grupal, es decir, que se guía mediante las decisiones encomendadas del interés estatal.

Es importante resaltar que el Derecho Municipal también tiene una estrecha relación el Derecho Constitucional, ya que este último constituye la base principal de derecho público; además tiene una relación con algunas disciplinas jurídicas debido a la llamada sistemática jurídica, la misma que se encuentra encargada de organizar dentro de la ciencia de derecho sus diferentes disciplinas e interrelacionarlas.

Por lo general se considera que el Derecho Municipal es la ciencia jurídica que se encarga del estudio del municipio como institución jurídica, su evolución, elemento, atributo, competencias, ser y deber ser.

2.4.3.1. La Tradición y el Justo Título.

El Código Civil en su segundo libro detalla los modos de adquirir el dominio de las cosas, detallando en su Art. 603: “la ocupación, la accesión, la tradición, la sucesión por causa de muerte y la prescripción” (Civil, 2015), estos nos demuestra de forma clara el hecho jurídico para el derecho legítimo del dominio a favor de una persona.

En la tradición existen tres elementos necesarios para que esta se efectúe como la ley lo determina:

- a. **El ánimo:** es la voluntad que existen entre las partes, el uno de tener la capacidad y el ánimo de transferir el objeto y otro de recibirla.
- b. **El título:** es la necesidad, la obligación y la garantía en la cual se cumpla el acto traslativo de dominio.
- c. **El ovejito:** Para que la tradición sea efectiva en toda su naturaleza, se requiere le entrega del objeto o tradición del mismo.

Para que la tradición surta efecto en todos sus aspectos es necesario cumplir con los siguientes requisitos: 1. Que haya un adquirente, 2. Que exista la voluntad de transferir y adquirir el objeto, 3. Que exista un título traslativo de dominio que sea válido Y; 4. Que se realice la entrega o la tradición del objeto.

Una vez conocidos las características de la tradición es importante aclarar que el título es la herramienta jurídica en la que se detalla o justifica la transferencia de dominio, por lo tanto, quien tiene un título, puede adquirir, tiene acceso al derecho y llegar jurídicamente a ser titular o sujeto de un bien; pues el Código Civil art. 691 manifiesta, que “para que valga la tradición se requiere un título traslativo de dominio, como la venta, permuta, donación etc.” (Civil, 2015).

Para su efectiva aplicación a la tradición de bienes inmuebles, el Código Civil ecuatoriano en su art. 702 indica: “se efectuará la tradición del dominio de bienes

raíces por la inscripción del título en el libro correspondiente del Registro de la propiedad.” (Civil, 2015), pues consecuentemente el título del bien origina un derecho y es el modo el que hace adquirir el derecho.

Pues de este modo, el adquirente se hace propietario del bien inmueble al momento que al efectuar las escrituras de compraventa el inmueble es inscrito en el registro de la propiedad, por lo tanto, de forma inmediata la titularidad del bien inmueble puede verificarse con el título inscrito en la ya antes mencionada entidad, el mismo que le otorga derechos al propietarios sobre la totalidad del bien inmueble pactado en el contrato de compraventa. Para en el caso de venta de un inmueble realizada como cuerpo cierto la titularidad comprende en la totalidad del objeto que se encuentra identificado por linderos que se determina en el instrumento público (escrituras) de compraventa.

2.4.4. El Principio de la Autonomía de la Voluntad.

El principio de la autonomía de la voluntad, consiste en el reconocimiento de la capacidad jurídica de algunos actos que se manifiestan mediante la voluntad los particulares, para crear sus propias reglas; Cabanellas hace énfasis de este principio como: “Las convenciones hechas en los contratos que forman para las partes una regla una regla a la cual deben someterse como a la ley misma.” (Cabanellas G. , Diccionario Jurídico Elemental, 2013), pues este principio consiste en la delegación que el legislador hace con los particulares en el poder que tienen para regular las relaciones sociales, delegación que se ejerce mediante el otorgamiento de actos o negocios jurídicos.

En un sentido más amplio esta consiste en la voluntad y libertad que tienen los particulares entres si para pactar los contratos que ellos lo vean conveniente y determinar su contenido, efectos y duración.

En función al principio de la autonomía de la voluntad, el Estado reconoce como ley toda clase de convenio que celebren las personas, sin distinción alguna o persona con quien se pacte el contrato o las cláusulas que se pretenda incluirlas de acuerdo a su mejor conveniencia.

Al respecto del principio de la autonomía de voluntad podemos destacar que se encuentra conformado por dos elementos:

- **La libertad para contratar;** que es la libertad que posean los particulares para celebrar o no un contrato y con quien se elija.
- **La libertad contractual;** que es la libertad para fijar los términos o contenido de los contratos que los particulares deseen.

Si bien es ciertos los particulares gozan de dicha facultad (libre albedrío) para celebrar contratos y decidir el contenido y sus efectos de ellos, es importante señalar que esta libertad tiene un límite que da del ordenamiento jurídico, pues sería inconcebible pretender que la libertad que gozan los particulares sea ilimitado, pues en ello no habría un parámetro para determinar lo que está permitido y lo que no; por lo expuesto la libertad siempre tiene que estar sujeta a la ley.

Pero también es fundamental mencionar la importancia de las limitaciones que tiene el principio de la autonomía de la voluntad, pues si bien es ciertos las personas gozan de dicha facultad (libertad) para celebrar contratos, también sus limitaciones tienen como efecto que todo contrato celebrado, se realice bajo el parámetro de las leyes, con el objetivo de salvaguardar los intereses de los particulares.

Finalmente se destaca la importancia de las limitaciones que tiene el principio de autonomía de voluntad, porque si bien es cierto nuestro ordenamiento jurídico reconoce y ampara el poder autónomo de los particulares, no por ello se puede decir que este principio faculta a una persona un poder omnipotente, para que se celebre un contrato que los particulares deseen.

Normativa del Principio de Autonomía de Voluntad.

En el Ecuador el principio de la autonomía de la voluntad se lo trata en varias normas, como en la Constitución de la República en su artículo 66 numeral 16 que reconoce y garantiza a las personas: “El derecho a la libertad de contratación.” (Ecuador C. d., 2008), pues en su interpretación, es claro que deja a las personas en libertad efectuar contratos y estipular cláusulas que las partes los dispongan.

No solo la Constitución hace referencia a este principio, el Código Civil en su artículo 1561 contempla: “todos los contratos legalmente celebrados son una ley para los contratantes, y no pueden ser invalidados sino por el consentimiento mutuo o por causas legales.” (Civil, Código Civil, 2015), pues el artículo citado reitera la autonomía de la voluntad de las personas, por ello al momento de convenir la venta de un inmueble, las partes tienen la potestad de poseer y pactar las cláusulas que más les convengan en base a sus intereses; tomando en cuenta que ningún tercero puede invalidar la voluntad pactada, sino únicamente por consentimiento mutuo o causas legales.

Por lo tanto, en un contrato de compraventa realizada como cuerpo cierto o cabida el Gobierno Autónomo Municipio se encuentra en la obligación de respetar el derecho de propiedad y lo pactado en su totalidad del inmueble.

2.4.5. Diferencia entre Predio Rústico y Urbano.

Existen dos criterios para distinguir las diferencias entre un predio rústico y un urbano. La primera, establece, que la diferencia entre estos dos predios se da en base al lugar en donde se encuentra ubicada el inmueble. El segundo, que para distinguir la diferencia entre estos dos predios debe tomarse en cuenta la destinación del predio.

Predio por Ubicación.

En base a este criterio, para poder distinguir si un predio es rústico o urbano, pues se debe determinar el lugar o ubicación del predio; en virtud de ello, si un predio se encuentra dentro de las limitaciones consideradas como urbanas, se determinara como tal (predio Urbanos); caso contrario, si el predio se encuentran fuera de estas limitaciones serán considerados como predios Rústicos.

Dentro de nuestra legislación ecuatoriana encontramos que el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOOTAD), se guía por el criterio antes mencionado, pues así lo manifiesta el artículo 87 en su literal (x) el que manifiesta: “se regulara mediante ordenanza la delimitación de los barrios y parroquias urbanas tomando en cuenta la configuración territorial, identidad, historia, necesidades urbanísticas y administrativas y aplicación del principio de equidad interbarrial.” (Código Orgánico de Organización Territorial, 2014).

Si tomamos en cuenta este criterio para distinguir un predio, llega hacer indiferente que un bien inmueble sea destinado al cultivo, o sea edificado, pues el mismo continuara siendo urbano siempre que se encuentre dentro de la limitación urbana; y así mismo si un bien rústico fue destinado a edificar será considerado como tal.

Predio por Destinación.

De acuerdo a este enunciado, para distinguir estos dos tipos de predios, es importante conocer su destinación; por cuanto se considera predio rústico aquel que solo va destina para el cultivo o trabajo agrícola, mientras que predio urbano es solo aquel, que va destinado solo a edificación.

Por lo tanto no cabe duda que en el Ecuador para determinar la diferencia entre estos dos predios se emplea mediante la ubicación; si un bien inmueble se encuentra ubicado en el campo llegaría hacer predio Rústico, mientras que un bien inmueble se encuentra ubicado en la ciudad este llegaría hacer determinado como bien urbano.

2.4.6. Características de los bienes inmuebles con excedentes.

Si bien es cierto existe un relación entre cosa y bien, pues por lo general se entiende como cosa, un génerolo que alude a todo aquello que tiene una existencia fuera de nombre; mientras que al hacer referencia a un bien, se entiende como aquellas cosas que representa una unidad apropiada para el nombre, es decir, que se obtiene una ventaja o beneficio, inmediato o potencial, susceptible de incorporarse a su patrimonio.

Pues los bienes con excedentes son aquellas propiedades de terrenos, que mediante un instrumento público (escrituras) tienen una superficie determinada, o la misma, forma parte de un terreno con linderos consolidados, y luego de efectuarse una segunda medición la misma que es realizada por el Municipio, se determina un excedente de superficie del área original que consta en el respectivo título que toma el nombre de excedente.

Según la página web, consultas jurídicas, manifiesta que un excedente es: “un término que se maneja en el contexto económico como el monto sobrante de algo.” (Jurídicas, 2017), en este contexto es importante hacer referencia que cuando existe un excedente, tenemos que tomar en cuenta que esta no solo se da en base a un flujo económico, pues también tiene que ver en base a las necesidades de la sociedad y los bienes que se adquieren; Existen características para los excedentes de bienes que se efectúan cuando se adquieren bienes, los mismos que se detallan de la siguiente manera:

- Todos aquellos bienes tiene una característica de ser objeto de una adquisición de un nombre, pues son objetos de propiedad privada, ellos muestran una utilidad al nombre por la razón de tener un valor económico. Según lo estipulado en el artículo 583 del Código Civil: “los bienes consisten en cosas corporales o incorporeales.” (Civil, Código Civil, 2015), al tomar como referencia lo antes citado nos manifiesta que el presente cuerpo legal entiende como “bienes o cosas” cuando estos son objeto de derecho, es decir las personas son sujetos de derecho y las cosas o los bienes perecen o sirven en calidad de objeto.
- Cabanellas en su diccionario jurídico elemental hace referencia a los bienes inmuebles como:” aquellos que no se pueden trasladar de un parte a otro sin su destrucción o deterioro.” (Cuevas, 2013).

Lo bienes son aquellos que se caracterizan por tener una ubicación fija, y entre estos podemos encontrar, bienes raíces, una finca, edificios, las tierras, casas, ya que estos no se pueden mover sin que se dañen o deterioren.

- Los bienes inmuebles que tengan excedentes se caracterizan por que físicamente la superficie del terreno excede del área original con la que contesta en el respectivo título de propiedad, excedente que se llega a determinar cuándo al bien se lo realiza una segunda medición efectuada por parte del Gobierno Autónomo Municipio.
- En algunos títulos de propiedad (escrituras Públicas), las características que llevan los bienes inmuebles no se encuentran determinadas, haciendo énfasis, a los linderos y cabidas que en muchas de las ocasiones se encuentran incluso en escrituras publica antiguas, ya que en aquellos tiempos las mediciones eran un poco más imprecisas, bastaba muchas veces con que las partes contratantes se pusieran de acuerdo con el negocio, manifestando que a pesar de indicárseles cabida y superficie, la venta se celebraba como cuerpo cierto.

Con respecto a lo antes manifestado el Código Civil en su artículo 1771 señala: “Un predio rustico puede venderse como con relación a su cabida, o como

especie o cuerpo cierto.” (Código Civil, 2015), pues es notorio que existen dos formas de vender un predio, o como especie o cuerpo cierto o por su cabida.

2.4.7. Compraventa de inmueble por cabida y cuerpo cierto.

Según su cabida.

Como ya se lo mencione antes, existe entre las personas la libertad para pactar o celebrar contratos, pues este es el eje principal en el principio de la autonomía de la voluntad, y en virtud a este, las normas jurídicas reconocen como ley lo que las partes han pactado de forma contractual.

Para realizar un contrato de un bien inmueble, nuestra legislación ecuatoriana manifiesta que un predio rustico se puede vender con relación a su cabida o como especie o cuerpo cierto como ya le cite anteriormente en su artículo 1771 de Código Civil, es claro que en la primera (predio rústico) cabe discusión sobre la extensión del terreno y el precio del mismo mientras que en la segunda, (cuerpo cierto) no procede discusión alguna concerniente el precio pues así lo manifiesta el art. 1773 del Código Civil 1773 “ si el predio se vende como cuerpo cierto, no habar derecho por parte del comprador ni el vendedor para pedir rebaja o aumento del precio, cual fuere la cabida del predio.” (civil, 2015).

Con ello se puede ir precisando que cabida es la venta de un inmueble con la que se determinara superficie exacta y en razón de esta el precio por la unidad de medida, es decir, que la compraventa cuyo objeto es un bien inmueble cuya extensión se ha determinado en el contrato, en ello se ha establecido el precio del mismo basando en función de la extensión del bien.

Especie o cuerpo cierto.

Por su parte la venta de un bien como cuerpo cierto, es aquella en la que el precio se determina en base a los linderos y las dimensiones pactadas en el contrato.

Al analizar el artículo del Código Civil antes mencionado que hace referencia acerca de los bienes adquiridos como cabida o especie o cuerpos cierto, (Art. 1771 C.C), podemos observar que más bien tiene un enfoque únicamente en los predios rústicos y mas no a los predios urbanos, teniendo en cuenta que carece de normatividad para ellos (predios urbanos), pero es indispensable su análisis.

Si regresamos un poco al análisis sobre el principio de la autonomía de la voluntad, que es el principio que llega apuntalar el tema que en derecho privado podemos hacer todo lo que la ley no lo prohíbe, pues un principio general de derecho civil manifiesta, “lo que no está prohibido está permitido.” Bajo este análisis la interrogante es si se podría realizar la adquisición de un predio urbano aplicando la disposición al artículo 1771 del Código Civil.

Es importante recordar el Art. 1 del Código Civil menciona: “ley es una declaración de la voluntad soberana que manifestada de la forma prescrita por la Constitución manda, prohíbe y permite.” Entonces de este caso debemos indicar que la ley permite la venta de un predio Rustico, sin embargo no prohíbe aplicarlo en un predio urbano.

El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) en su artículo 87 literal (X) ya antes citado, diferencia entre predio urbano y rural o rústico, el mismo que manifiesta que le da la facultad a los Gobiernos Municipales de controlar y regular el uso del suelo, y en virtud de ello es lo que se determinara la regularización mediante ordenanzas entre los límites entre suelo urbano y rural o rústico.

Como podemos observar, la diferencia entre suelo urbano y rustico únicamente radica basándose en la ubicación del predio, la misma que se realizará mediante ordenanza, pero no encontramos una razón que impida la aplicación a la disposición establecida en el Código Civil para le ventas de los predios urbanos.

Es importante recordar que en la historia del Ecuador, las ventas que se realizaban de predios rural o rústico siempre se los realizaba como cuerpo cierto más que por cabida, puesto que se les dificultades una medición real y exacta por circunstancias como el camino, los accesos a la propiedad y las distancias que años atrás era un limitante para poder determinar estas mediciones.

Por el contrario sucedía con respecto a los predios urbanos, lo que eran y son de fácil acceso, ya que al estar en la ciudad no existían un impedimento por el buen estado de las vías, puesto que facilita su medición y obtener una superficie real; sin embargo, con el avance de las ciencias y la tecnología ahora se ha llegado a facilitar el acceso a los perdidos rústicos, y con ello se ha logrado obtener una superficie real de los bienes donde se efectúan ventas de predios por cabida.

2.4.8. Escrituras Públicas para Trasferir el Derecho a la Propiedad de Bienes Inmuebles.

Concepto de Escrituras Públicas.

El artículo 26 de la ley notaria señala: “Escritura pública es el documento matriz que contiene los actos y contratos o negocios jurídicos que las personas otorgan ante un notario y que este autoriza e incorpora a su protocolo. Se otorgan por escrituras públicas los actos y contratos o negocios jurídicos ordenados por la ley o acordados por voluntad de los interesados.” (Notarial, 2014).

El artículo 1716 de Código Civil expresa: “instrumento público o autentico es el autorizados con las solemnidades legales por el competente empleado.” (Civil, Código Civil , 2015).

Con los artículos antes citados podemos entender que un instrumento público o escrituras públicas es el documento matriz que contiene una o más declaraciones de las personas intervinientes en un contrato, las mismas que son emitidas ante un notario cumpliendo los requisitos legales de cada acto y que se incorporan mediante el protocolo.

De las definiciones antes mencionadas las escrituras públicas son de derecho público, y por lo tanto obligatorias, vinculantes y literalmente imperativos para todas las personas que se encuentran en trámites de actos de negocios y de transferencias de dominio.

Las escrituras públicas se forman y nacen de la vida jurídica, cuando se incorpora el documento matriz al protocolo de la persona que da le fe (notario) pues este acto es la esencia en un mandato solemne y formal. El no cumplimiento de la misma trae como consecuencia jurídica la nulidad absoluta del acto; estos actos y contratos realizados mediante escritura pública tienen efecto de constituir como valor probatorio y la ley determina de esta manera.

Transferencia de Dominio.

Para transferir una propiedad de bienes inmuebles o servidumbre, derechos de hereditarios, etc., deben ser inscritos en el respectivo Registro de la Propiedad para que se pueda efectuar la tradición.

El artículo 702 del Código Civil señala: “se efectuará la tradición del dominio de bienes raíces por la inscripción del título en el libro correspondiente del Registro de la propiedad.” (Código Civil, 2015).

Para que se pueda llevarse a efecto la transferencia de dominio la ley exige solemnidades en la que los contratantes se encuentran en la obligación de cumplirlas, y así también lo determina el art. 695 del Código Civil y señala: “Si la ley exige solemnidades especiales para la enajenación, no se transfiere sin ella el dominio.” (Código Civil, 2015).

Como podemos observar la transferencia de dominio de bienes inmuebles, servidumbres y sucesiones hereditarias, estas se deberán realizar necesariamente mediante escritura pública, y esta ópera cuando se inscribe en el libro del Registro de la Propiedad.

Los bienes están sujetos a un conjunto de solemnidades o formalidades que sirven como justificación, prueba o demostración del dominio y todos los demás derechos reales que recaigan sobre ellos. La transferencia de dominio ya sea por tradición, por prescripción o sucesión por causa de muerte éstas deben ser constadas en un instrumento público, la misma que da autenticidad de la fe pública para poder usar, gozar y disponer del mismo.

Formalidades de la Escritura Pública.

Cuando se lleva a efecto contratos o actos jurídicos el artículo 27 de ley notaria con respecto a las solemnidades señala: “antes de redactar una escritura pública debe examinar un notario:

- a) La capacidad legal de los otorgantes;
- b) La libertad con la proceden;
- c) El conocimiento que se obligan; y,
- d) Si se han pagado los derechos fiscales y municipales a que está sujeto el acto o contrato. La omisión de este deber no surtirá otro efecto que la multa impuesta por La ley al notario.” (Ley Notarial, 2014).

La Capacidad Legal de los Otorgantes.

Guillermo Cabanella define a la capacidad legal como: “la cualidad determinada por las leyes para ejercer toda clase de derechos, civiles, políticos y sociales.” (Cabanellas G. , Diccionario Jurídico Elemental, 2013).

Al hablar de la capacidad de los otorgantes, se toma en consideración que estos tienen que tener la capacidad para celebrar un contrato, lo mismo que se justifican con la cedula de ciudadanía, estado civil, incapaces absolutos o relativos; y de las personas jurídicas, la presencia del representante legal cuyo nombramiento debe estar vigente o con funciones prorrogadas.

La Libertad con la que Proceden.

Al hablar de libertad para realizar una escritura pública, esta tienen como objetivo que la misma se la realiza de forma libre y voluntaria; Cabanellas en su Diccionario Jurídico señala que la libertad es: “El conjunto de derechos y facultades que, garantizados legalmente, permiten al individuo, como miembro del cuerpo social de un Estado, hacer o no hacer todo lo compatible con el ordenamiento jurídico respectivo.” (Cabanellas G. , Diccionario Jurídico Elemental, 2013).

Con lo antes mencionado se puede manifestar que la libertad es aquella que el notario debe verificar por parte otorgantes que comparecen a celebrar una escritura pública, de forma libre voluntaria, sin coacción de ninguna naturaleza, amenaza, temor o presión de ninguna índole, para efecto del mismo el notario deberá analizarlos de forma separados; y deberán estar libre de toda clase de vicios.

El Consentimiento con que se Obligan.

Este tiene como objetivo a que los comparecientes tienen la claridad de la escritura pública que se va a celebrar, que van a firmar y los resultados que provengan del acto. El notario se encuentra en la obligación de emitir una explicación clara de los contenidos, efectos y consecuencias del acto o contrato celebrado, advirtiéndolo de las eventuales consecuencias que las partes se encuentran inmersas por inobservancias a los estipulado en el mismo; pues esta intervención realizada por el notario evitara la posibilidad de que exista un error de la voluntad contractual.

Si se han pagado los Derechos Fiscales Y Municipales a que está sujeto el Acto y Contrato. El Código Orgánico de Organización territorial, Autonomía y descentralización (COOTAD) en su artículo 526 señala: “Es obligación de los notarios exigir la presentación de los recibos de pago del impuesto predial rural, por el año en que se celebre la escritura, como requisito previo para autorizar una escritura de venta, partición, permuta u otra forma de transferencia de dominio de inmuebles rurales.” (Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía Y Descentralización , 2014).

Previo a la celebración de una escritura pública de una venta u otra forma de transferencia de dominio de bienes inmuebles urbanos y rurales es obligación del notario de exigir comprobantes de pago de impuestos como, alcabala, Plusvalía y otros; caso contrario el notario se ve imposibilitado a celebrar el instrumento público.

2.4.9. El Principio de la Seguridad Jurídica en nuestra Legislación.

Definición de Seguridad Jurídica.

La seguridad jurídica en nuestra legislación es la garantía que tiene todo Sujeto de Derecho que el Estado garantiza con eficacia jurídica, la misma que tiene como objetivo principal cumplir con los fines esenciales del Estado para garantizar el cumplimiento del ordenamiento jurídico; y en caso de vulneración a dicha norma legal, la institucionalidad pública fundamentalmente tiene el deber de actuar de manera oportuna y eficaz, para que todo persona que sea afectada con la vulneración de este derecho directa e indirectamente, se le repare o compense los daños sufridos.

Se desprende que la seguridad jurídica, es el Estado quien tiene que prever mediante políticas los efectos y consecuencia de nuestros actos para que no se lesione la seguridad en las aplicaciones jurídicas en la población, y no se vulnere el derecho de las personas; el cumplimiento a esta norma legal se realiza de forma tripartita, el Estado, los ciudadanos y las entidades de Públicas, que se encuentran sujetos a los límites que el ordenamiento jurídico señale; este principio en nuestra legislación, es en núcleo principales en las normas aplicables en el ámbito jurídico, pues es el eje principal de un territorio que hace el deber eficaz de hacer cumplir con la Constitución y todas la leyes existente en el Estado, para que posterior a ello no se atropellen los derechos de los ciudadanos.

La seguridad jurídica no es un acto inmanente a cualquier sistema de derecho, sino más bien un valor del derecho justo que se adquiere en su plena dimensión operativa en el Estado de Derecho; esta se caracteriza por hacer cumplir a cabalidad las normas emanadas de la Constitución y de las normas jerárquicas en el Ecuador, para que el sujeto de un ordenamiento jurídico sepa con claridad y de antemano que la ley es clara, manda, prohíbe o permite.

La Seguridad Jurídica como Derecho Constitucional.

La Constitución de la república en su artículo 82 señala: “El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencias de las normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes.” (Constitución de la República, 2008), esto no muestra de forma clara que el cumplimiento de este derecho recaer en las autoridades legislativas y judiciales para que los ciudadanos podamos ejercer este con derecho.

Analizando de fondo en artículo 82 de la Constitución, se deduce que el derecho a la seguridad tiene como principal objetivo el respeto, el cumplimiento a cabalidad y obediencia a la Constitución de la República, teniendo en cuenta que todo el ordenamiento jurídico aplicado en el Ecuador se aplica y aplicara de manera objetiva, la certeza de imperio de la ley.

La Seguridad Jurídica es un principio fundamental en un Estado de derechos y justicia, pues este es la garantía que Estado ofrece a todas las personas, y de que serán respetados todos sus derechos consagrados en la Constitución de la República y en la leyes, y que por lo tanto no serán alterados o atropellados posteriormente, contraviniendo las normas jurídicas en virtud de la cual han sido adquiridos.

De lo anotado hago énfasis que el Derecho a la seguridad Jurídica se refleja en la confianza que como ciudadanos debemos tener en cuanto al sistema jurídico ecuatoriano, en la certeza que tiene el derecho escrito y vigente, que se resumen en la confiabilidad del sistema jurídico; normas jurídicas que garantizan la aplicación del Derecho a la Seguridad Jurídicas.

La Seguridad Jurídica debe ser entendida dentro de nuestro Estado Constitucional de Derechos y Justicia como base fundamental a la libertad de e independiente; una justicia concebida como exigencia de adopción del derecho a la necesidad de la vida social. Se traduce en la idea que la ley se va aplicar y cumplir

tanto por la autoridad pública por parte de los administrados, como ejercer por las personas integrantes dentro del Estado que nos brinda el presente derecho.

Posesiones respeto a la Seguridad Jurídica.

La Constitución de la República reconoce expresamente a la seguridad jurídica como un principio, que es fuente principal del derecho y que suple cualquier laguna normativa.

El Código Orgánico de la Función Judicial al hablar de la seguridad jurídica en su art. 25 señala: “las juezas y jueces tienen la obligación de velar por la constante, uniforme y fiel aplicación de la Constitución, los instrumentos internacionales de derechos humanos, los instrumentos internacionales ratificados por el Estado y las leyes y demás normas jurídicas.” (Código Orgánico de la Función Judicial, 2015).

Con lo antes expuesto se deduce que la seguridad jurídica es la posibilidad que el Estado nos da mediante el derecho, y de prever que efectos y consecuencias van a producir nuestros actos; de igual manera al celebrar un contrato el mismo deberá realizarse observando de acuerdo a lo prescrito en las normas, con el objetivo que surta los efectos que se pretende o por tomar medida que eviten efectos no deseados.

La seguridad jurídica es la recta interpretación de la ley e integración del derecho que hacen los jueces; pues esta debe ser entendida como una justicia concebida que adopta el derecho a las necesidades de la vida social.

2.5. Hipótesis.

El procedimiento de regulación de excedentes de terrenos en los predios por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Guaranda vulnera el derecho a la propiedad privada.

2.6. Variables del proyecto

2.6.1. Variable Dependiente

La regulación de excedentes de terrenos en los predios urbanos

2.6.2. Variable Independiente

Derecho a la propiedad privada

2.7. Operacionalización de las variables

Variable	Concepto	Dimensión	Ítem
Excedentes de terrenos	Termino que se maneja con el contexto económico como el monto sobrante de un terreno	Social Económico	¿Conoce usted que tramite se necesita hacer para regular los excedentes de inmuebles cuando en la escritura consta una superficie “aproximada” o “más o menos”?
Propiedad privada	Es aquella titularidad de una persona física o abstracta, o si pertenece pro indiviso o algunas, de una u otra índole (Cabanelas, 2013)	Social	¿Conoce usted que el derecho a la propiedad privada está garantizada en la Constitución de la República del Ecuador?

Elaborado por: (Flores, 2017)

CAPITULO III

3. DESCRIPCIÓN DEL TRABAJO INVESTIGATIVO

3.1. **Ámbito de Estudio.**

El trabajo de investigación tiene como ámbito de estudio socio-jurídico, el problema de la vulneración a la garantía del derecho a la propiedad en el cantón Guaranda.

3.2. **Modalidad de la Investigación.**

El presente trabajo de investigación se desarrolló mediante el estudio bibliográfico, científico-jurídico y de campo con el objetivo de profundizar el derecho de la propiedad de bienes inmuebles con excedentes según los instrumentos públicos (escrituras) y sus efectos jurídicos; investigación que se enfoca en el derecho a la propiedad garantizada en la Constitución de la República, con un estudio de la legislación nacional, doctrina e instrumentos internacionales.

Bibliográfico.- por cuanto se realizó la investigación mediante la doctrina relacionada a la regularización del derecho a la propiedad con excedentes.

Científico - Jurídico.- mediante la recopilación de cuerpos legales nacionales relacionados a los excedentes de tierras se llegó ahondar de la investigación de manera objetiva.

Campo.- se realizó la investigación en el cantón Guaranda en entidades que tienen relación con los excedentes de tierras, como el Cabildo del Cantón, el Registro de la Propiedad, oficinas de Abogados en libre ejercicio profesional.

Tipo de investigación.

La investigación es de tipo socio-jurídica porque fue realizada a un grupo de personas que se encuentran en algunas parroquias rurales del cantón Guaranda, como son Salinas y San Simón.

3.3. Nivel de investigación.

Derechos Constitucionales.

3.4. Métodos de investigación

Inductivo - Deductivo.

El método inductivo- deductivo, es un procedimiento que tiene como principal objetivo realizar un razonamiento del problema. En la presente investigación se han utilizado estos métodos en la ejecución del marco teórico, partiendo del estudio del tema, recabando la información de cuerpos legales y la doctrina relacionada con la temática, que van enfocados con los bienes inmuebles con excedente de tierras, según los instrumentos públicos (escrituras) y sus efectos jurídicos.

Analítico - Sintético.

La presente investigación se enfocó en descubrir las causas que originan la vulneración del derecho a la propiedad, para posteriormente analizar los efectos que producirá la aplicación de la Ordenanza Municipal para la regularización de los excedentes de tierras.

Historio – lógico.

En el método histórico se estudió la trayectoria cronológica de los antecedentes históricos que tienen que ver con los excedentes de tierras; el método lógico se encarga de la investigación de la existencia o no de las leyes fundamentales en el desarrollo de los fenómenos sociales.

Observación.

Este método tiene como objetivo descubrir mediante una observación, la existencia de instrumentos jurídicos que contengan superficies de terrenos con las denominaciones: “aproximadamente” o más o menos” método aplicado en instituciones públicas como: el Registro de la Propiedad y de Profesionales del Derecho en libre ejercicio.

3.5. Diseño de Investigación.

Área de Conocimiento: Ciencias Sociales, Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; regularización de excedentes de tierras.

Sub línea de Investigación: Protección de Derechos y garantías Constitucionales.

3.6. Población Muestra.

El universo poblacional en el Cantón Guaranda según el último censo realizado en el 2010 por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos es de 91.877 habitantes. De esta totalidad, el 76% corresponde al sector rural y el 24% al sector urbano; es decir, que la población rural asciende a 62.048,69 habitantes.

Para determinar a cuantos habitantes encuestar, se ha realizado encuestas en dos parroquias rurales del cantón Guaranda: Salinas con 10.000 habitantes; y, San Simón con 6.358 habitantes. Aplicando la fórmula, se obtuvo los siguientes resultados:

Gráfico No. 1: Tamaño de la Muestra

CALCULO TAMAÑO DE LA MUESTRA	
FORMULA: $n = \frac{Z^2 * p * q * m}{e^2 * (m - 1) + Z^2 * p * q}$	
m= población de estudio	16358
nivel de confianza alfa	5%
p= probabilidad de que ocurra	0,5
q= probabilidad de que no ocurra	0,5
Z= Margen de confiabilidad	1,96
e = error admitido	0,05
CALCULO DE LA MUESTRA	375,35
CALCULO DE LA MUESTRA APROXIMADA	375

Gráfico No. 2: Tamaño de la Muestra

CALCULO DEL TAMAÑO DE LA MUESTRA	
FORMULA	$n = \frac{z^2 * p * q * m}{e^2 + (m - 1) + z^2 * p * q}$
m: POBLACION DE ESTUDIO	375
NIVEL DE CONFIANZA ALFA	5%
p: PROBABILIDAD DE QUE OCURRA	0,5
q: PROBABILIDAD DE QUE NO OCURRA	0,5
z: MARGEN DE CONFIABILIDAD	1,96
e: ERROR ADMITIDO	0,05
CALCULO DE LA MUESTRA	190
CALCULO DE LA MUESTRA APROXIMADA	190

De la aplicación de la fórmula, las encuestas se aplicarán a 190 personas, desglosadas así:

TABLA N°1: ENCUESTADOS

COMPOSICIÓN	CANTIDAD
Habitantes de la zona rural de las parroquias Salinas y San Simón	140
Funcionarios del GAD Municipal del cantón Guaranda	10
Notarios y Registrador de la Propiedad del cantón Guaranda	4
Abogados en libre ejercicio	36
TOTAL	190

Elaborado por: (Flores, 2017)

3.7. Técnicas e Instrumentos para la Obtención de Datos

Técnicas.

La encuesta.- esta técnica tiene como objetivo en la recopilación de datos mediante un cuestionario previamente diseñado, sin alterar el ambiente ni el fenómeno en donde se recoge la información; esta se encuentra estructurada en dos bases, la primera es la recopilación de datos estadísticos y la segunda en la interpretación de toda la información adquirida. Esta técnica fue direccionada a personas que se han encontrado inmersas en conflictos con excedentes de tierras y a ciudadanos en general.

Entrevistas.- esta técnica consiste en el diálogo entre personas de las instituciones públicas, que forman parte de la regularización de los excedentes de tierras, entre ellos, el Registrador de la Propiedad, Concejales, Notarios y Abogados en libre ejercicio profesional.

Instrumentos.

El instrumento a utilizar es el cuestionario, pues esta nos permite a través de un conjunto de preguntas elaboradas de forma coherente, estructuradas, secuenciadas y organizadas, obtener científicamente la información de lo que opinan las personas con respecto al tema investigado.

La entrevista va direccionada a la obtención de la mayor información de ciertos funcionarios públicos, con el objetivo de obtener información certera, veraz y objetiva, con personas inmersas directamente en conflictos de excedentes de tierras.

3.8. Procedimiento de Recolección de Datos.

El procedimiento de recolección de datos obtenido de las encuestas, se tabulará con programas de Microsoft Excel.

La tabulación de las encuestas se realizará mediante cuadros gráficos y estadísticos y a través de ellos se deducirán los resultados investigativos que nos permita plantear el impacto de la investigación.

CAPITULO IV

4. RESULTADOS

4.1. Encuesta

PREGUNTA N°1

¿Conoce usted que el derecho a la propiedad privada está garantizada en la Constitución de la República del Ecuador?

Tabla No. 2: DERECHO A LA PROPIEDAD PRIVADA

Alternativas	Frecuencia	Porcentaje
SI	169	87%
NO	21	13%
TOTAL	190	100%

FUENTE: Datos tomados de las encuestas realizadas a los habitantes de las parroquias Salinas y San Simón del cantón Guaranda.

ELABORADO POR: (Flores, 2017)

Gráfico No. 3: DERECHO A LA PROPIEDAD PRIVADA



Interpretación

Un porcentaje considerable que es del 87% de los encuestados tiene conocimientos sobre el derecho a la propiedad que tienen las personas, derecho consagrado en la Constitución de la República, mientras que 13% desconoce sobre el tema. El conocimiento se debe a que los pobladores tienen acceso a la información constante en la Constitución y en las leyes.

PREGUNTA N° 2

¿Conoce usted qué trámite se necesita hacer para regular los excedentes de los inmuebles cuando en la escritura consta superficie "aproximada" o "más o menos"?

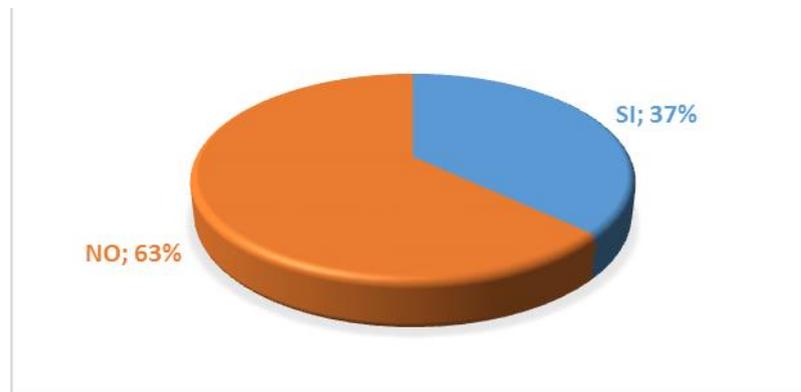
TABLA N° 3: TRÁMITES NECESARIO PARA REGULAR LOS EXCEDENTES DE INMUEBLES

Alternativas	Frecuencia	Porcentaje
SI	69	37%
NO	121	63%
TOTAL	190	100%

Fuente: Datos tomados de las encuestas realizadas a los habitantes de las parroquias Salinas y San Simón del cantón Guaranda.

Elaborado por: (Flores, 2017)

Gráfico N° 4: TRÁMITES NECESARIO PARA REGULAR LOS EXCEDENTES DE INMUEBLES



Interpretación

El 37% de los encuestados conoce el trámite a seguir cuando existe un excedente de tierras, pero son conscientes que dicho trámite no se realiza en el GAD del cantón Guaranda; el 63% de los encuestados desconoce el trámite porque opinan que es una pérdida de tiempo y de dinero.

PREGUNTA N°3

¿Conoce usted en qué institución pública tiene que legalizar los excedentes de las superficies constantes en las escrituras públicas?

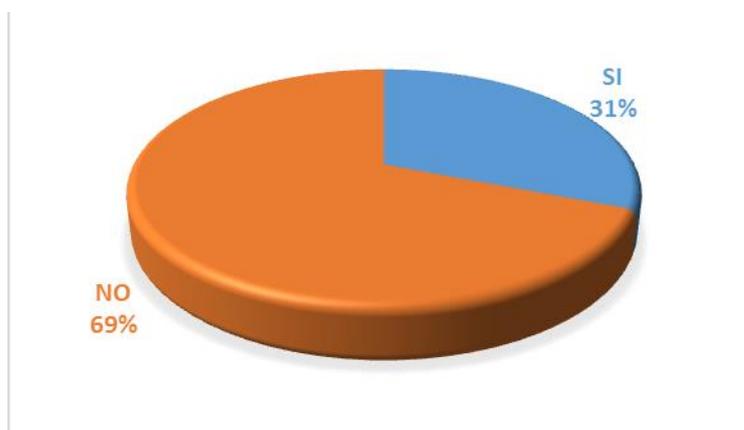
TABLA N° 4: CONOCIMIENTO SOBRE LA INSTITUCIÓN PÚBLICA QUE LEGALIZA LOS EXCEDENTES DE LAS SUPERFICIES

Alternativas	Frecuencia	Porcentaje
SI	57	31%
NO	133	69%
TOTAL	190	100%

Fuente: Datos tomados de las encuestas realizadas a los habitantes de las parroquias Salinas y San Simón del cantón Guaranda.

Elaborado por: (Flores, 2017)

GRÁFICO No. 5: CONOCIMIENTO SOBRE LA INSTITUCIÓN PÚBLICA QUE LEGALIZA LOS EXCEDENTES DE LAS SUPERFICIES



Interpretación

El 31% de los encuestados manifiestan que sí conocen cuál es la institución pública que regulariza los excedentes de tierras, siendo esta el GAD Municipal; mientras que el 69% dicen desconocer el tema.

PREGUNTA N°4

¿En cuál de éstas instituciones públicas se legalizan los excedentes de las superficies constantes en las escrituras públicas?

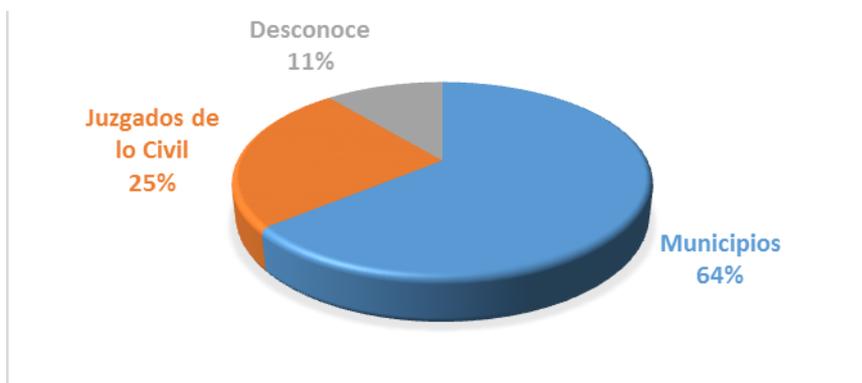
TABLA N°5: INSTITUCIONES PÚBLICAS QUE LEGALIZAN LOS EXCEDENTES DE TIERRAS

Alternativas	Frecuencia	Porcentaje
Municipios	125	64%
Juzgados de lo Civil	45	25%
Desconoce	20	11%
TOTAL	190	100%

Fuente: Datos tomados de las encuestas realizadas a los habitantes de las parroquias Salinas y San Simón del cantón Guaranda.

Elaborado por: (Flores, 2017)

GRÁFICO N° 6: INSTITUCIONES PÚBLICAS QUE LEGALIZAN LOS EXCEDENTES DE TIERRAS



Interpretación

El 25% de los encuestados manifiestan que los excedentes de terrenos se legalizan en un juzgado civil, ya que lo miran desde un punto conflictivo, mientras que el 64 % de los encuestados saben dónde legalizar sus tierras con excedentes y que es en el GAD Municipal del cantón Guaranda; y, el 11% manifiesta desconocer.

PREGUNTA N°5

¿Conoce usted que cuando consta en una escritura una superficie mayor frente a la superficie real, esa diferencia es de propiedad de quien está en posesión del terreno?

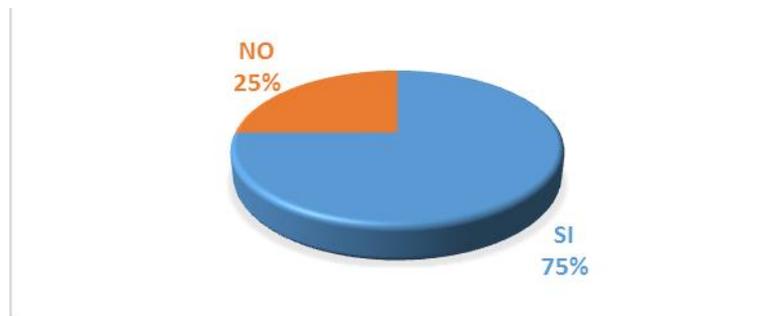
TABLA N° 6: POSESIÓN DEL EXCEDENTE DE TERRENO

Alternativas	Frecuencia	Porcentaje
SI	145	75%
NO	45	25%
TOTAL	190	100%

Fuente: Datos tomados de las encuestas realizadas a los habitantes de las parroquias Salinas y San Simón del cantón Guaranda.

Elaborado por: (Flores, 2017)

GRÁFICO N° 7: POSESIÓN DEL EXCEDENTE DE TERRENO



Interpretación

El 75% de los encuestados manifiestan que la superficie mayor del terreno adquirido es de propiedad de quien está en posesión porque la han adquirido mediante un contrato de compra venta; mientras que el 25% de los encuestados desconoce sobre el tema.

PREGUNTA N°6

¿Conoce usted, que por un error de medición o cálculo de la superficie de un terreno constante en la escritura pública, debe pagar al Municipio por el excedente en base al valor del avalúo catastral?

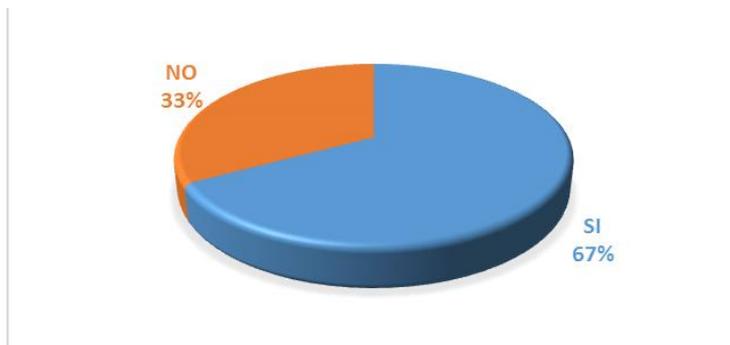
TABLA N° 7: PRECIO POR ERROR DE MEDICIÓN DE LA SUPERFICIE DE TERRENO

Alternativas	Frecuencia	Porcentaje
SI	129	67%
NO	61	33%
TOTAL	190	100%

Fuente: Datos tomados de las encuestas realizadas a los habitantes de las parroquias Salinas y San Simón del cantón Guaranda.

Elaborado por: (Flores, 2017)

GRÁFICO N° 8: PRECIO POR ERROR DE MEDICIÓN DE LA SUPERFICIE DE TERRENO



Interpretación

Respecto a la pregunta, el 67% de los encuestados tienen un amplio conocimiento del tema y son conscientes de que se debe pagar al Municipio por el valor del excedente de tierras en base al avalúo catastral; mientras que el 33% de los encuestados desconocen que hay que pagar a alguna institución pública por dichos excedentes.

PREGUNTA N°7

¿Cree usted que se vulnera el derecho a la propiedad establecido en la Constitución de la República cuando el Municipio le cobra al propietario por un excedente que no consta en la escritura pública?

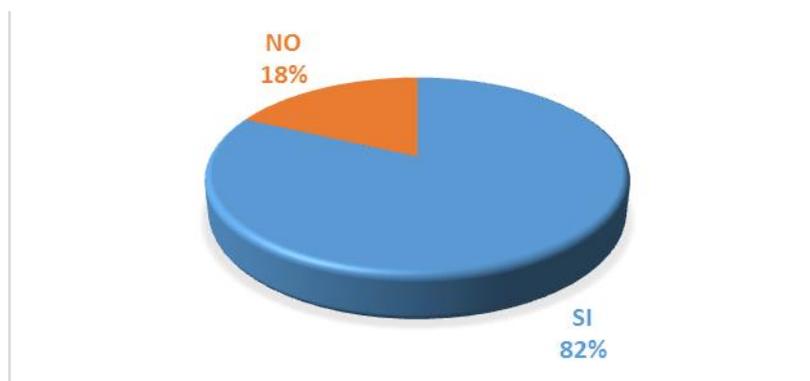
TABLAS N° 8: VULNERACIÓN DEL DERECHO A LA PROPIEDAD PRIVADA

Alternativas	Frecuencia	Porcentaje
SI	159	82%
NO	31	18%
TOTAL	190	100%

Fuente: Datos tomados de las encuestas realizadas a los habitantes de las parroquias Salinas y San Simón del cantón Guaranda.

Elaborado por: (Flores, 2017)

GRÁFICO N° 9: VULNERACIÓN DEL DERECHO A LA PROPIEDAD PRIVADA



Interpretación

En respuesta a la pregunta, el 82% de los encuestados manifiestan que sí existe vulneración del derecho a la propiedad por parte del Municipio al quererles cobrar por los excedentes; mientras que el 18% de los encuestados dicen que no hay vulneración del derecho a la propiedad privada.

PREGUNTA N° 8

¿Cree usted, que se vulnera el derecho a la seguridad jurídica cuando le cobran por un excedente de su propio terreno adquirido por escritura pública y bajo todos los requisitos legales?

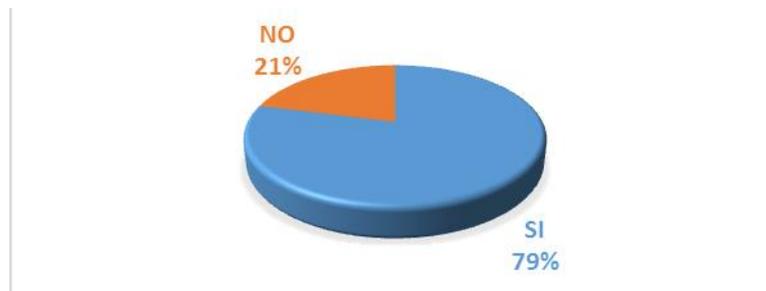
TABLA N° 9: VULNERACIÓN AL DERECHO A LA SEGURIDAD JURÍDICA

Alternativas	Frecuencia	Porcentaje
SI	153	79%
NO	37	21%
TOTAL	190	100%

Fuente: Datos tomados de las encuestas realizadas a los habitantes de las parroquias Salinas y San Simón del cantón Guaranda.

Elaborado por: (Flores, 2017)

GRÁFICO N° 10: VULNERACIÓN AL DERECHO A LA SEGURIDAD JURÍDICA



Interpretación

El 79% de los encuestados manifiestan de forma clara que si se vulnera la seguridad jurídica cuando se adquiere un terreno donde existe un excedente de terreno porque el riesgo que produce es que le quiten ese excedente. El 21% de los encuestados desconocen lo que significa la seguridad jurídica.

PREGUNTA N° 9

¿Sabe usted si en el Municipio de Guaranda existe una Ordenanza Municipal que regule legalmente los excedentes de terrenos?

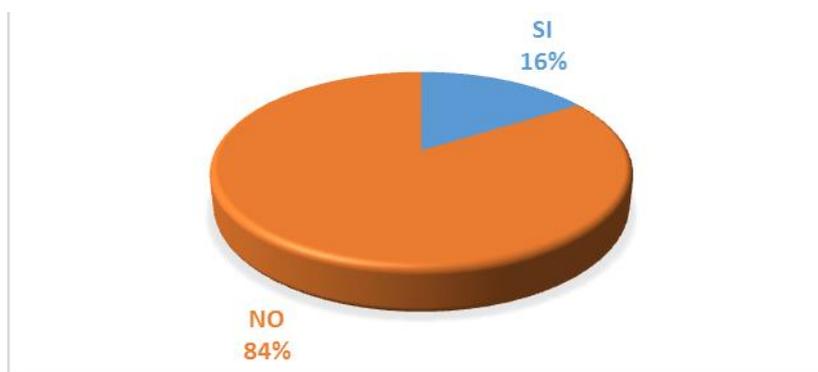
TABLA N°10: ORDENANZA MUNICIPAL QUE REGULA LOS EXCEDENTES DE TERRENO

Alternativas	Frecuencia	Porcentaje
SI	27	16%
NO	163	84%
TOTAL	190	100%

Fuente: Datos tomados de las encuestas realizadas a los habitantes de las parroquias Salinas y San Simón del cantón Guaranda.

Elaborado por: (Flores, 2017)

GRÁFICO N° 11: ORDENANZA MUNICIPAL QUE REGULA LOS EXCEDENTES DE TERRENO



Interpretación

El 16 % de los encuestados opina que el Municipio del Cantón Guaranda cuenta con la Ordenanzas municipal para regular los excedentes porque así lo dispone una ley superior como es el COOTAD; mientras que el 84% son claros al manifestar que no existe una Ordenanza que regule dichos excedentes de tierras.

PREGUNTA N°10

¿En caso de no existir la Ordenanza Municipal referida en la pregunta anterior, le gustaría a usted que el Municipio de Guaranda, amparado en la Constitución de la República y en el COOTAD, elaboren y aprueben una Ordenanza Municipal que regule la adjudicación de excedentes de superficies a favor de quienes son dueños de los terrenos y realizan el trámite respetivo?

TABLA N° 11: CAMPAÑA DE ELABORACIÓN DE LA ORDENANZA MUNICIPAL QUE REGULA EL EXCEDENTE DE TERRENO

Alternativas	Frecuencia	Porcentaje
SI	179	92%
NO	11	8%
TOTAL	190	100%

Fuente: Datos tomados de las encuestas realizadas a los habitantes de las parroquias Salinas y San Simón del cantón Guaranda.

Elaborado por: (Flores, 2017)

GRÁFICO N°12: CAMPAÑA DE ELABORACIÓN DE LA ORDENANZA MUNICIPAL QUE REGULA EL EXCEDENTE DE TERRENO



Interpretación

Respecto a ésta pregunta, el 92% de los encuestados le ven necesario, oportuno y obligatorio que el Municipio del Cantón Guaranda elabore una ordenanza con el objetivo de regularizar los excedentes para que la población se sienta segura en la adquisición de bienes inmuebles; mientras que el 8% de la población manifiestan que no es necesario la elaboración de dicha ordenanza.

4.2. Beneficiarios del proyecto.

4.2.1. Beneficiarios directos.

Los habitantes del sector rural del cantón Guaranda, provincia de Bolívar que tienen en sus instrumentos públicos (escrituras) en la parte donde consta la superficie, la expresión “aproximadamente” o “más o menos”.

El GAD Municipal del cantón Guaranda a través del Departamento de Avalúos y Catastros.

El Registro de la Propiedad Municipal.

4.2.2. Beneficiarios indirectos.

Notarias del Cantón Guaranda o de los demás cantones de la provincia Bolívar.

Vecinos de los bienes inmuebles que se encuentran junto a las casas de quienes tienen excedentes de terreno.

Comunidad, sector o parroquia rural donde se encuentran los bienes inmuebles.

4.3. Impacto del Proyecto.

Con la ejecución del presente de proyecto investigación, existirá un impacto social positivo en beneficio de una sola persona del sector social, si de muchos ciudadanos que tienen sus propiedades con superficies de terreno que no responden a

la realidad, pues la falta de normativa en este sentido no les garantiza el derecho a la propiedad privada estipulado en la Constitución de la República así como se vulnera el derecho a la seguridad jurídica para una potencial transferencia de dominio.

Además con la ejecución de este proyecto el GAD Municipal del cantón Guaranda regularizará muchos bienes inmuebles, lo que generará ingresos económicos a sus arcas fiscales porque el titular del bien tendrá que cancelar la regularización del predio, pues así lo estipula el Art. 481.1 del COOTAD.

4.4. Transferencia de Resultados

Una vez ejecutado este proyecto, la transferencia de resultados será entre el GAD Municipal del cantón Guaranda, a las personas quienes realicen esta regularización de excedentes en el sector rural.

4.5. Impacto Ambiental.

La regularización de los excedentes no genera ningún daño ambiental; muy por el contrario, existe un compromiso con la gente del sector rural del Cantón Guaranda para realizar actividades de forestación en las superficies de terrenos con excedentes.

4.6. PLANTEAMIENTO DE LA PROPUESTA.

Título de la Propuesta.

Elaboración del Proyecto de Ordenanza Municipal que contemple el procedimiento para regularizar los excedentes de tierras en las escrituras públicas de los usuarios del cantón Guaranda.

Planteamiento de la Propuesta.

El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) en su Art. 481.1 determina que:

“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.”

Haciendo énfasis que los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales o Metropolitanos en base a las facultades que la ley les confiere, han emitido Ordenanzas Municipales para regularizar los excedentes de tierras de propiedad privada. Esta obligación establecida en el COOTAD, no se ha cumplido hasta la actualidad en el GAD Municipal del cantón Guaranda, por lo que en mi calidad de ciudadano guarandeño y futuro Abogado de los Tribunales y Juzgados de la República, me veo comprometido en el desarrollo de mi ciudad y provincia realizando el proyecto de Ordenanza que permita dar cumplimiento a lo dispuesto en el Art.481.1 del cuerpo legal referido ut-supra.

Objetivo.

Diseñar el proyecto de Ordenanza Municipal que determina el Art. 481.1 inciso primero y segundo del COOTAD para regular los excedentes de terrenos de propiedad privada.

DESARROLLO DE LA PROPUESTA.

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUARANDA

Considerando:

Que el artículo 31 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que: “las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. 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, el Art. 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, el numeral 9 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador establece: “los Gobiernos Municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determina la ley..... 9.- Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales”.

Que, el Art 321 de la Constitución de la República del Ecuador 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 literal c) del Art. 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Guaranda tiene, entre otras, la siguiente función: “c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales”.

Que, el artículo 466 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) dispone: “Que es atribución exclusiva de los gobiernos municipales y metropolitanos el control sobre el uso y ocupación del suelo en el territorio del cantón...”

Que, el Art 481 inciso primero del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala: “Que para efectos de su enajenación, los terrenos de Propiedad de los gobiernos municipales o metropolitanos se consideraran como lotes, o como fajas, o como excedentes o diferencias provenientes de errores de medición...”

Que, el Art 481.1 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) establece: “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.

Que, el Art. 481.1 segundo inciso establece: “Si el excedente supera el error técnico de medición, los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos expedirán la ordenanza para regular la forma de adjudicación y precio a pagar tomando como referencia el avalúo catastral y las condiciones socio económicas del propietario del lote principal”.

Que, el Art. 481.1 tercer inciso establece; “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”.

Que, el Art. 481.1 cuarto inciso establece: “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 del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Guaranda, como parte de su gestión sobre el espacio territorial, planificar e impulsar el desarrollo físico del cantón y sus áreas urbanas y rurales; y, definir normas generales sobre la generación, uso y mantenimiento de la información gráfica del territorio.

Que, es indispensable dar una solución a los propietarios de bienes inmuebles urbanos y rurales cuyas superficies que constan en escrituras difieren de la realidad física actual, por errores que arrastran desde los inicios de los procesos de lotización, urbanización o conformación de las áreas de terreno con fines habitacionales.

Que, es deber del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Guaranda, velar porque se mantenga actualizada la información de cabidas (superficies) de terreno de cada uno de los bienes inmuebles existentes en las áreas urbanas y rurales del cantón Guaranda en beneficio de los intereses institucionales y de la comunidad.

Que, corresponde al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Guaranda, contar con una administración pública que constituya un servicio a la colectividad regido por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, desconcentración, coordinación, planificación, transparencia y evaluación; y,

Que, es necesario dictar normas que permitan realizar las aclaraciones y regularizaciones de cabidas de predios en las áreas urbanas y rurales del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Guaranda.

Que, del análisis jurídico realizado por el Procurador General del Estado, mediante oficio 08821, de fecha 17 de julio del 2012 suscrito por el Doctor Diego García Carrión, Procurador General del Estado, mismo que concluye: en base a lo manifestado en el inciso final del Art. 481 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, se establece que se debe aplicar para la determinación y enajenación de excedentes provenientes de error en la medición y/o nueva medición técnica respecto a los bienes 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 retroactividad establecido en el Art. 7 del Código Civil en virtud que los excedentes se determinen a la fecha en que la diferencia de superficie sea detectada por la Municipalidad y no respecto de la fecha que se hubiere instrumentado la adquisición del inmueble e inscrito el respectivo título.

EXPIDE

LA ORDENANZA MUNICIPAL QUE NORMA LOS EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS Y LA VENTA Y/O ENAJENACIÓN DE TERRENO DE LA ZONA URBANA Y RURAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN GUARANDA, PRODUCTO DE ERRORES DE MEDICIÓN, CUYAS ESCRITURAS DIFEREN CON LA REALIDAD FÍSICA DE CAMPO.

CAPÍTULO I

De las causas que motivan las diferencias de superficie de terreno urbano y rural.-

Art. 1.- Por “excedentes” o “diferencias” en más o en menos, se entenderán aquellas superficies de terreno que difieran en la realidad física verificada en campo, con relación a los datos de las superficies que constan en las escrituras públicas inscritas en los Registros de la Propiedad.

Art. 2.- Las diferencias de superficies de terrenos podrían propiciarse, entre otras, por las siguientes causas:

- a) Error en las dimensiones del lote o solar y en el cálculo de la superficie del terreno;
- b) Utilización de sistemas de medidas inusuales en el medio en determinado momento histórico, que al convertirlas a la Unidad del sistema métrico, ocasionen error en el cálculo de la superficie del terreno;
- c) Inexistencia de datos referidos a dimensiones lineales de linderos y áreas (cabida) en la escritura;
- d) Error desde su origen en el replanteo y en la posición física, área y medidas que actualmente tiene el lote de terreno;
- e) Por levantamientos topográficos inexactos

CAPITULO II

De los procedimientos técnicos administrativos

Art. 3.- De los requisitos.-

Los requisitos básicos para la revisión y legalización de áreas de terreno excedente en más o menos y no concordantes con las escrituras deberán estar agregados a la escritura pública como documentos habilitantes, de acuerdo al Formulario No. 01:

Planimetría.- Levantamiento planimétrico suscrito y firmado por el profesional del área afín y el propietario del mismo que debe contener los siguientes parámetros técnicos y entregar en un cd:

FORMATO INEN. Croquis de ubicación a escala en un rango de uno a cinco mil hasta uno a diez mil. Ubicación del norte geográfico. Sistema de coordenadas UTM Y DATUM WGS84. Cuadro de coordenadas de los vértices del predio. Nombre del propietario. Nombre del barrio. Dirección y ubicación del predio. Fecha de elaboración. Escala del plano. Superficie y perímetro. Nombre del profesional que elabora el plano con su número de registro profesional. Firma del profesional. Dimensiones. Colindantes. Dos puntos de referencia fijos que ubiquen uno de los vértices del predio.

FORMULARIO No. 1

**REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS DE
TERRENO**

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN GUARANDA

FORMULARIO No. 1

REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS DE TERRENO

Señor
JEFE/A DE AVALÚOS Y CATASTROS
En su despacho

Yo, portador
de la cédula única de ciudadanía, ante usted comparezco y solicito:

La regularización de Excedentes: Diferencia en más en menos del predio que a
continuación detallo:

DATOS ACTUALES DEL PROPIETARIO DEL INMUEBLE:

NOMBRES Y APELLIDOS: _____
CÉDULA DE CIUDADANÍA: _____
DIRECCIÓN:

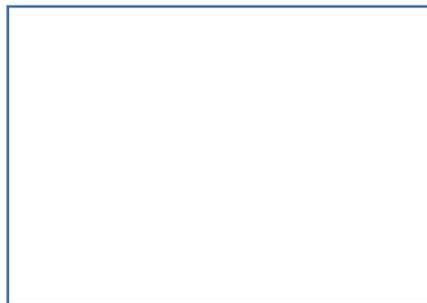
BARRIO/URBANIZACIÓN/LOTIZACIÓN:

SECTOR: _____
CLAVE _____ CATASTRAL: _____

URBANO: _____ RURAL: _____

¿EL BIEN COLINDA CON UNA O VARIAS QUEBRADAS? SI _____ NO _____

CROQUIS DE UBICACIÓN DEL INMUEBLE



ÁREA INICIAL DEL TÍTULO INSCRITO:

ÁREA DE LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO O PLANIMÉTRICO:
DIFERENCIA _____ EXISTENTE: _____

Declaro bajo juramento que los datos aquí constantes son reales y que el presente trámite es de regularización de diferencia de áreas en los términos establecidos en la "ORDENANZA MUNICIPAL QUE ORMA LOS EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS Y LA VENTA Y/O ENAJENACIÓN DE TERRENOS DE LA ZONA URBANA Y RURAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUARANDA, PRODUCTO DE ERRORES DE EDICIÓN, CUYAS ESCRITURAS DIFIEREN CON LA REALIDAD FÍSICA DE CAMPO".

Con la regularización de diferencia de áreas que se pretende aprobar, no se perjudica a terceros ni al GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN GUARANDA.

Autorizo al GAD Municipal del cantón Guaranda a realizar las verificaciones necesarias de la información presentada.

Atentamente, _____

DOCUMENTOS ADJUNTOS:

- Especie valorada de solicitud de trámite _____
- Copias de cédula y papeleta de votación
Para el caso de personas naturales; y, del
RUC en caso de personas jurídica _____
- Título de crédito o carta de pago del
Impuesto predial del año en curso _____
- Certificado de no adeudar al GAD
Municipal del cantón Guaranda _____
- Copia de la escritura registrada _____
- Certificado de gravámenes _____
- Levantamiento planimétrico geo referenciado _____
- En caso que el bien colinde con una acequia
Pública, quebrada o río, el levantamiento pla-
nimétrico debe contener la implementación del
Borde de la acequia pública, quebrada o río
Emitido por el organismo competente _____

Número de trámite _____

Fecha de presentación _____

Informe de cumplimiento de documentación (al momento de entrega de la documentación por parte del administrador

Fecha del informe _____

Responsable del informe _____

Firma: _____

Su trámite tendrá una validez de 30 días

- El GAD Municipal del cantón Guaranda realizará las citaciones a los colindantes de acuerdo a lo estipulado en el Código Civil, con el objeto de dar a conocer sobre el trámite que se está realizando en la institución para que en el término de tres días presenten sus reclamos correspondientes en el GAD Municipal del cantón Guaranda.
- El o los interesados o peticionarios darán las facilidades al personal del GAD Municipal del cantón Guaranda para realizar dichas notificaciones y proseguir con el procedimiento.
- Para la definición de los límites de los linderos, deberán existir elementos físicos permanentes en el predio tales como: cerramientos de ladrillos, bloque, hormigón, adobe, paredes de tierra, tapias, etc, o elementos semipermanentes como: cercas vivas o de alambre de púas, mojones de hormigón, madera u otro, que definan y delimiten el bien inmueble.
- Informe técnico de la viabilidad del proceso previo al cumplimiento de los trámites establecidos en los formularios del 2 al 5, los mismos que serán entregados en un plazo de tres días laborables que serán emitidos al Departamento Jurídico con copia a la Dirección Financiera.

FORMULARIO No. 2

INFORME DE CUMPLIMIENTO DE DOCUMENTACIÓN

Número de trámite _____	
Fecha de presentación _____	
Funcionario responsable de la elaboración del informe _____	
TITULO DE PROPIEDAD	
PROPIETARIO:	
NOTARÍA:	
FECHA DE OTORGAMIENTO:	
FECHA DE INSCRIPCIÓN:	
CERTIFICADO DE GRAVÁMENES	
PROPIETARIO:	
No. DE CERTIFICADO:	
FECHA:	
VIGENCIA HASTA:	
LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO	
FECHA DE LEVANTAMIENTO:	
PROFESIONAL RESPONSABLE:	
EL LEVANTAMIENTO ES ADECUADO:	
CERTIFICADO DE NO ADEUDAR AL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN GUARANDA	
FECHA:	
FOTOCOPIAS DE CÉDULA Y PAPELETA DE VOTACIÓN	
CUMPLE:	

De la revisión de la documentación anexa al trámite se desprende que SI _____ NO _____ se encuentra completa.

METRAJE ORIGINAL:	
METRAJE A REGULARIZARSE:	
NÚMERO DE METROS EN DIFERENCIA:	

FUNCIONARIO

RESPONSABLE:

FORMULARIO No. 3

**NOTIFICACION DE RESOLUCIÓN DE DECLARATORIA DE
EXISTENCIA DE DIFERENCIA DE ÁREAS**

Número de trámite: _____	Yo, el día de hoy _____ recibí la
Fecha de presentación: _____	RESOLUCIÓN DE DIFERENCIA DE ÁREAS realizado por:
Funcionario responsable de la elaboración de informe: _____ _____ _____	_____ Entrega Recibe _____ _____

El día de hoy, _____ notifiqué
con el contenido de la RESOLUCIÓN No. _____ de fecha
_____ al _____ señor
_____, solicitante
del trámite de regularización de diferencia de áreas.

NOTIFICA:
Nombre del funcionario que notifica

NOTIFICADO:
Nombre del interesado

FORMULARIO No. 4

EMISIÓN DEL TÍTULO DE CRÉDITO

Número de trámite:	Yo, el día de hoy
Fecha de presentación:	recibí la
Funcionario responsable de la elaboración del informe:	emisión del TÍTULO DE CRÉDITO realizado por:

	Entrega
	Recibe

El día de hoy, _____ he emitido el título de crédito No. _____ por el valor de _____

NOMBRE DEL FUNCIONARIO: _____

FIRMA: _____

FORMULARIO No. 5

ACTUALIZACIÓN CATASTRAL

Número de trámite:	Yo, el día de hoy
Fecha de presentación:	recibí la
Funcionario responsable de la elaboración del informe:	ACTUALIZACIÓN CATASTRAL realizado por:
	—
	Entrega
	Recibe

El día de hoy, _____ he
realizado la actualización catastral del predio No.

NOMBRE DEL FUNCIONARIO: _____

FIRMA: _____

Art. 4.- Cuando exista diferencia de áreas de terreno de un inmueble entre lo establecido en la escritura y la existente, previa verificación en el campo, con sustento en el Plan de levantamiento planimétrico y topográfico e informe técnico de la Dirección de Obras Públicas y de la oficina de Avalúos y Catastros, seguirá el procedimiento que establece la ley para el caso de venta de “excedentes” o “diferencias”.

Art. 5.- El Registrador de la Propiedad y Mercantil del cantón Guaranda no inscribirá escrituras públicas de transferencia de dominio que mantengan diferencias de los datos de superficies de los predios en la historia de dominio con la realidad verificada en campo.

TITULO II.-

Capítulo I

De la regulación de excedentes o diferencias de áreas de terreno urbano y rural en el Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Guaranda provenientes de errores de medición.

Art. 6.- Ámbito y supuestos de no sujeción.

La presente Ordenanza establece el régimen administrativo de la regularización de excedentes o diferencias de áreas de terreno urbano y rural en el cantón Guaranda, provenientes de errores de medición, con el fin de ordenar el territorio y otorgar seguridad jurídica a los propietarios de bienes inmuebles urbanos y rurales.

No se aplicará la presente Ordenanza cuando en el título de transferencia de dominio no conste la superficie del terreo, siempre que la misma no se desprenda de los antecedentes de la historia de dominio, de conformidad con el certificado otorgado por el Registrador de la Propiedad del cantón Guaranda.

Art. 7.- Excedentes o diferencias provenientes de errores o medición.-

Para los efectos de la presente Ordenanza se entiende por excedentes o diferencias provenientes de errores de medición (en adelante “excedentes o diferencias”), aquellas superficies de terreno que excedan o difieran del área original que conste en el respectivo título y que determinen al efectuar una medición municipal en el campo por parte del órgano competente, 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.

Cualquier excedente o diferencia de área detectada, comparando el título de dominio actual con la minuta que elevada a escritura pública constituiría el título nuevo, que no supere el “error técnico aceptable de medición” (en adelante ETAM), solo constituirá una presunción de existencia de excedente o diferencia.

El error técnico aceptable de medición (ETAM) estará dado en función de la superficie del lote de terreno proveniente del título legalmente inscrito en el Registro de la Propiedad, mismo que será determinado de la siguiente manera:

- a) Para predios urbanos que tengan una superficie menor o igual a cien metros cuadrados (100 m²), se considerará un ETAM igual al cinco por ciento (5%);
- b) Para predios urbanos que tengan una superficie mayor a cien metros cuadrados (100 m²), el ETAM se calculará utilizando la siguiente expresión matemática:

$$ETAM = 38 * \sqrt{\frac{1.60}{a}}$$

DONDE,

ETAM = error técnico aceptable de medición, expresado en porcentaje (%);

a = superficie del lote de terreno calculada, expresada en metros cuadrados (m²);

y,

$\sqrt{\quad}$ = raíz cuadrada

- c) Para predios de naturaleza rural que tengan una superficie menor o igual a cinco mil metros cuadrados (5000 m²), se considerará un ETAM igual al cinco por ciento (5%).
- d) Para predios de naturaleza rural que tengan una superficie mayor a cinco mil metros cuadrados (5000 m²), El ETAM se calculará de acuerdo a la siguiente expresión matemática:

$$ETAM = 310 * \sqrt{\frac{1.30}{a}}$$

DONDE,

ETAM = error técnico aceptable de medición, expresado en porcentaje (%);
 a = superficie del lote de terreno calculada en el mapa catastral, expresada en metros cuadrados (m²); y,
 $\sqrt{\quad}$ = raíz cuadrada

Art. 8.- Formas de detección de presuntos excedentes o diferencias en relación al área constante en el título de dominio y procedimiento a seguir. - La detección de presuntos excedentes y diferencias, procederá en los siguientes casos:

- a) En el proceso de liquidación de tributos municipales que se generan en la transferencia de dominio de bienes inmueble; o,
 En este caso, el órgano que hubiere detectado la diferencia, aplicando el ETAM, definirá si existe un excedente o diferencia a regularizar.
- b) En caso de que se trate de excedente o diferencia, el órgano que hubiere detectado este excedente o diferencia, mantendrá el área que consta en el título actual de dominio. La presunción de excedente o diferencia puede ser desvirtuada a través de una inspección solicitada por el administrado y practicada por la Autoridad Administrativa. En este caso el administrado se sujetará al proceso de regulación constante en esta ordenanza.
- c) En caso de que se haya determinado el excedente o diferencia, el órgano que le hubiere hecho notificará al administrado con la obligación de iniciar el trámite de regularización aplicando esta Ordenanza, tomando en cuenta que de hacerlo por iniciativa propia se aplicarán descuentos a su favor como adjudicatario del excedente, y de no hacerlo, la escritura pública que contenga el excedente o diferencia no será inscrita.

Art. 9.- Determinación de linderos.- Para la determinación de los linderos se podrán considerar entre otros los elementos físicos permanente existentes en el predio, como muros, cerramientos y similares; como los elementos naturales existentes, como quebradas, taludes, espejos de agua o cualquier otro accidente geográfico.

Art. 10.- Iniciativa de la regularización.

1.- La iniciativa para la regularización de excedentes o diferencias objeto de esta Ordenanza, podrá provenir directamente del administrado; o, de oficio a través de la Autoridad Competente

2.- En el caso de que la iniciativa provenga del administrado, el trámite iniciará con la presentación ante el GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN GUARANDA, con la presentación 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, acompañada de los requisitos documentales establecidos en dicho formulario, específicamente aquellos que acrediten:

- a) La identificación y representación del solicitante;
- b) La propiedad del inmueble de que se trate;
- c) Encontrarse al día en el cumplimiento de obligaciones con el GAD Municipal de Guaranda; y,
- d) Levantamiento planimétrico geo referenciado del terreno, debidamente firmado por un profesional competente, en impreso y digital.

3.- Cuando en un trámite que se realice en el GAD Municipal se requiera la regularización de excedentes o diferencias objeto de esta ordenanza, la iniciativa de la regularización le corresponderá al organismo administrativo responsable del catastro, que deberá notificar previamente al administrado para que sea éste quien inicie el proceso. En caso de negativa expresa o de ausencia de respuesta en el término de quince días, se notificará con el inicio del expediente de oficio, para lo cual se requerirá al administrado 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 administrado subsane la omisión.

Para efectos de notificación colectiva a los administrados y sin perjuicio de realizarse la misma en sus domicilios conocidos, podrá notificárseles en forma colectiva por la prensa a través de una sola publicación en uno de los diarios de mayor circulación de la provincia.

4.- Iniciando el procedimiento, la autoridad administrativa competente procederá de conformidad con el flujo de procedimientos determinados en la presente Ordenanza.

Art. 11.- Informe preceptivo.- Sin perjuicio de lo previsto en el numeral 4to del artículo anterior, constituirá informe de obligatoria expedición, dentro del procedimiento de regularización de excedentes o diferencias a iniciativa del GAD Municipal del cantón Guaranda o del administrado, el informe del organismo respectivo del responsable del catastro municipal, que deberá determinar, de conformidad con el ordenamiento jurídico nacional y municipal, lo siguiente:

- a) La superficie del excedente o diferencia
- b) El valor del metro cuadrado del terreno al precio del mercado y aplicado al predio , y,
- c) El valor del precio de adjudicación del excedente de conformidad con lo previsto en esta Ordenanza.

Art. 12.- Resolución de la autoridad administrativa competente.-

- 1) Para efectos de la regularización de excedentes o diferencias, la autoridad administrativa competente emitirá la correspondiente resolución, la cual dispondrá la adjudicación de los excedentes

En este caso, la resolución emitida por la autoridad administrativa competente, constituirá el documento habilitante para la adjudicación del excedente del predio.

- 2) Expedida la resolución, se emitirán los títulos de crédito correspondiente por el valor de la tasa por servicios y trámites administrativos, que en este caso será equivalente al 5% del salario básico unificado (SBU), así como en el caso en que corresponda, por el valor del precio de la adjudicación, de conformidad con lo establecido en el artículo siguiente.

Art. 13.- Precio de la adjudicación.- La resolución por la que la Autoridad Administrativa Competente adjudica un excedente genera la obligación de su beneficiario de pagar el precio de adjudicación de conformidad con las siguientes reglas:

- a) Cuando el proceso de regularización sea de iniciativa del administrado, al valor del precio de adjudicación del excedente constante en el informe preceptivo, se aplicará la siguiente fórmula: precio de mercado es igual al valor del precio de adjudicación del excedente multiplicado por el coeficiente de adjudicación, acorde a la tabla adjunta.

	Valor del precio de adjudicación del excedente – USD (\$)		COEFICIENTE DE ADJUDICACION
	Desde	Hasta	
1	0.00	5.000,00	0.05%
2	5.000,00	10.000,00	0.10%
3	10.000,01	50.000,00	0.15%
4	50.000,01	100.000,00	0.20%
5	100.000,01	En adelante	0.30%

- b) Cuando el proceso de regularización sea de oficio, el precio de la adjudicación del excedente será igual al avalúo municipal actualizado.

Art. 14.- De la inscripción.-

1.- Cancelados los títulos de crédito correspondientes, estos se protocolizarán junto con la Resolución de la Autoridad Administrativa Competente para su inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón Guaranda.

2.- El administrado, con la razón de inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón Chimbo, entregará copias certificadas de la protocolización a la Autoridad Administrativa Competente, la que informará al organismo administrativo responsable del catastro, a efectos de la actualización catastral correspondiente.

Art. 15.- Prohibición de inscripción.

En ningún caso el Registrador de la Propiedad del cantón Guaranda, inscribirá escrituras públicas que modifiquen el área del último título de dominio sin que se demuestre por parte del administrado que el proceso de regularización por excedente o diferencia ha concluido.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA.-

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

DISPOSICIONES FINALES.-

PRIMERA: La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción, debiendo ser publicada en la página web y en la Gaceta de la Institución; y, posterior publicación en el Registro Oficial.

SEGUNDA.- Notifíquese con la presente Ordenanza a la señora Presidenta de la Asamblea Nacional, en la forma prevista en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

CONCLUSIONES.

La descentralización con la que gozan los gobiernos Autónomos descentralizados se cumple en función de mandatos Constitucionales, que determinan las facultades que les son atribuidas, teniendo en cuenta que estas entidades poseen con la suficiente autonomía para cumplir a cabalidad con los funciones encomendadas.

En la ejecución del presente proyecto se ha destacado la importancia de la Garantía del Derecho a la Propiedad Privada de bienes inmuebles que poseen las personas, pues el Derecho a la Propiedad constituye un instrumento jurídico importante para el médelo de desarrollo social en el Ecuador; y es evidente que la inobservancia al Art. 481.1 del COOTAD lesiona de forma directa al derecho Constitucional.

Se reconoce a las personas el Derecho a la Propiedad en todas sus formas y el dominio concede al propietario en gozar y disponer, se caracteriza como absoluto, exclusivo y perpetuo, pues existe en las personas un cierto grado de limitación para la misma, ya que se debe cumplir con las funciones de social y ambiental para disponer de ella.

La mayoría de las personas encuestadas tenían poco conocimiento acerca del tema de los excedentes de tierras, debido a que los propietarios de bienes inmuebles poseen escrituras públicas legalmente inscritas, pero al momento de realizar un acto de disposición sobre el inmueble, se encuentran con una serie de trámites y gastos para legalizar dicho excedente que aparentemente no tiene dueño.

Luego de que el Municipio realice una medición y se detecte un error de cálculo o de medida, es decir un excedente en el inmueble, la ley establece que los bienes inmuebles de las personas particulares, se regularice mediante ordenanza y se establezca la adjudicación y el precio que se deba pagar conforme al avalúo catastral y dependiendo de la situación económica del propietario.

RECOMENDACIONES

Todos los ciudadanos propietarios o no de bienes inmuebles deben tener en claro y conocer a fondo sobre el Derecho a la Propiedad Privada, que se encuentra consagrada en la Constitución de la República, y en las demás normas legales, para lo cual se debe realizar una difusión amplia sobre este derecho, por cuanto es de muy importancia para hacer valer nuestros derechos.

Se debe realizar una socialización sobre las leyes y ordenanzas que tienen como principal objetivo resguardar el Derecho a la Propiedad y que en ciertas ocasiones se lesiona este derecho por falta de socialización y falta de aplicación a las normas legales.

Creación de un Sistema de Registro de ciudadanos afectados con trámites de excedentes de tierras, que contemplen solicitudes, resoluciones de todos los trámites ingresados por procedimientos de regularización de excedente o diferencias de terreno.

Crear un nuevo mecanismo de regularización de tierras con excedentes, mediante se trate de problema de forma tripartita, los ciudadanos afectados, las autoridades Municipales y los especialistas en áreas para fomentar la celeridad en el desarrollo de los procesos con excedentes.

Implementar un nuevo mecanismo para los ciudadanos con excedente de tierras, en los que contengan menos mecanismos de burocracias, facilitando el trámite al propietario, y los trámites sean de forma sencilla, rápida y eficaz.

BIBLIOGRAFÍA.

- Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización. Art. 481.1. 2016
- GÓMEZ ANGARITA JORGE. “Lecciones del Derecho Civil”, pg. 57 2004.
- Constitución de República del Ecuador. Art. 66 numeral 26. 2008.
- ANTONIO VODANOVIC H. “Manual de Derecho Civil.” Pg. 246.
- Constitución de República del Ecuador. Art. 321. 2008.
- Constitución de República del Ecuador. Art. 82. 2008.
- JOSE GARCÍA FALCONÍ. “Manual de Practica Procesal Civil y Penal.” Pg. 56.
- GUILLERMO CABANELLAS. “Diccionario Jurídico Elemental.” Pg. 155. 2013.
- Código Civil Ecuatoriano. “segundo Libro.” Art. 604. 2015.
- GUILLERMO CABANELLAS. “Diccionario Jurídico Elemental.” Pg. 310. 2013.
- Código Civil Ecuatoriano. “segundo Libro.” Art. 599. 2015.
- Constitución de República del Ecuador. Art. 56. 2008.
- ANTONIO VODANOVIC H. “Manual de Derecho Civil.” Pg. 195.
- Constitución de República del Ecuador. Art. 316. 2008.
- GUILLERMO CABANELLAS. “Diccionario Jurídico Elemental.” Pg. 271. 2013.
- GUILLERMO CABANELLAS. “Diccionario Jurídico Elemental.” Pg. 42. 2013.
- Constitución de República del Ecuador. Art. 123. 2008.
- Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización. Art. 5. 2016.
- ANTONIO VODANOVIC H. “Manual de Derecho Civil.” Pg. 70.
- Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización. Art. 106. 2016.
- Constitución de República del Ecuador. Art. 1. 2008.
- Constitución de República del Ecuador. Art. 3, numeral 6. 2008.

- Constitución de República del Ecuador. Art. 227. 2008.
- GUILLERMO CABANELLAS. “Diccionario Jurídico Elemental.” Pg. 248. 2013.
- CARLOS LASARTE “Principios de Derecho Civil.” Pg.5. 2014.
- Código Civil Ecuatoriano. “segundo Libro.” Art. 603. 2015.
- Código Civil Ecuatoriano. “segundo Libro.” Art. 691. 2015.
- Código Civil Ecuatoriano. “segundo Libro.” Art. 702. 2015.
- Constitución de República del Ecuador. Art. 66. Numeral 16. 2008.
- Código Civil Ecuatoriano. “Cuarto Libro.” Art. 1561. 2015.
- Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización. Art. 87 literal x. 2016.
- Código Civil Ecuatoriano. “segundo Libro.” Art. 538. 2015.
- GUILLERMO CABANELLAS. “Diccionario Jurídico Elemental.” Pg. 49. 2013.
- Código Civil Ecuatoriano. “Cuarto Libro.” Art. 1771, 1773. 2015.
- Código Civil Ecuatoriano. “Primer Libro.” Art. 1. 2015.
- Ley Notarial. Art. 26. 2014.
- Código Civil Ecuatoriano. “Cuarto Libro.” Art. 1716. 2015.
- CARLOS LASARTE “Principios de Derecho Civil.” Pg.19. 2014.
- Código Civil Ecuatoriano. “segundo Libro.” Art. 702. 2015.
- Código Civil Ecuatoriano. “segundo Libro.” Art. 695. 2015.
- Ley Notarial. Art. 27. 2014.
- GUILLERMO CABANELLAS. “Diccionario Jurídico Elemental.” Pg. 58. 2013.
- GUILLERMO CABANELLAS. “Diccionario Jurídico Elemental.” Pg. 227. 2013.
- Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización. Art. 526. 2016.
- Código Orgánico de la Función Judicial. Art. 25. 2015.

ANEXOS

ANEXO No. 1 Encuesta.



FORMULARIOS DE ENCUESTA

UNIVERSIDAD ESTATAL DE BOLÍVAR
FACULTAD DE JURISPRUDENCIA, CIENCIAS SOCIALES Y POLÍTICAS
CARRERA DE DERECHO

ENCUESTA APLICADA A LOS SEÑORES DUEÑOS DE TERRENOS UBICADOS EN LA JURISDICCIÓN DEL CANTÓN GUARANDA, PROVINCIA BOLÍVAR.

ESTIMADO SEÑOR@: GRACIAS POR COLABORAR CON LA PRESENTE ENCUESTA; POR FAVOR SÍRVASE CONTESTAR LAS SIGUIENTES PREGUNTAS SOBRE LOS BIENES INMUEBLES QUE CONSTAN EN LAS ESCRITURAS CON SUPERFICIES "APROXIMADAS" O "MÁS O MENOS".

NOTA: Las preguntas formuladas son cerradas, razón por lo cual marque con una "X" dentro del paréntesis (X) la respuesta que usted escoja como correcta.

1.- ¿Conoce usted que el derecho a la propiedad privada está garantizada en la Constitución de la República del Ecuador?

Si ()

No ()

2.- ¿Conoce usted qué trámite se necesita hacer para regular los excedentes de los inmuebles cuando en la escritura consta superficie "aproximada" o "más o menos"?

Si ()

No ()

3.- ¿Conoce usted en qué institución pública tiene que legalizar los excedentes de las superficies constantes en las escrituras públicas?

Si ()

No ()

4.- ¿En cuál de éstas instituciones públicas se legalizan los excedentes de las superficies constantes en las escrituras públicas?

Municipios ()

Juzgados de lo Civil ()

Desconoce ()

5.- ¿Conoce usted que cuando existe una superficie mayor en la escritura frente a la real físicamente, esa diferencia es de propiedad de quien está en posesión del terreno?

Si ()

No ()

6.- ¿Conoce usted, que por un error de medición o cálculo de la superficie de un terreno constante en la escritura pública, debe pagar al Municipio en base al valor del avalúo catastral?

Si ()

No ()

7.- ¿Cree usted, que se vulnera el derecho a la propiedad establecido en la Constitución de la República cuando el Municipio le cobra al propietario por un excedente que no consta en la escritura pública?

Si ()

No ()

8.- ¿Cree usted, que se vulnera el derecho a la seguridad jurídica cuando le cobran por un excedente de su propio terreno adquirido por escritura pública y bajo todos los requisitos legales?

Si ()

No ()

9.- ¿Sabe usted si en el Municipio de Guaranda existe una Ordenanza Municipal que regule legalmente los excedentes de terrenos?

Si ()

No ()

10.- ¿En caso de no existir la Ordenanza Municipal referida en la pregunta anterior, le gustaría a usted que el Municipio de Guaranda, amparado en la Constitución de la República y en el COOTAD, elaboren y aprueben una Ordenanza Municipal que regule la adjudicación de excedentes de superficies a favor de quienes son dueños de los terrenos y realizan el trámite respectivo?

Si ()

No ()

**ANEXO No 2. Fotos de recorridos por distas zonas Rurales del Cantón
Guaranda en la ejecución de las encuestas.**

Foto1.- persona encuestada con excedente de terreno.



Foto 2.- superficie de terreno con excedente de la persona encuestada.



Foto 3.- Persona encuestada que no tiene excedente de terreno.



Foto 4.- superficie de terreno sin excedente de la persona encuestada.



Foto 5.- persona encuestada que tienen excedente de terrenos.



Foto 6.- superficie de terreno con excedente de la persona encuestada.



Foto 7.- person encuestada que no tiene excedente de terreno ni tampoco tiene conocimineto de la problemática.



Foto 8.- suerficie de terreno que no tienen excedente de la persona encuestda.



Foto 9.- persona encuestada que tienen excedente de terreno.



Foto 10.- superficie de terreno con excedente.



Foto 11.- persona encuestada que manifiesta que desconoce de los excedente de terreno y q no tiene en su superficie.



Foto 12.- superficie de terreno de la persona encuestada.



**ANEXO No. 3 Entrevista con autoridades del Gobierno Autónomo
Descentralizado Municipal del Cantón Guaranda.**

Ingeniera Silvia Meza Directora de Catastro y Avalúos.

Foto No.1.



Foto No.2.



Doctor Xavier Arregui, Abogado procurador (Síndico) del Gobierno Municipal del Cantón Guarana.

Foto No.1.



Foto No.2.



**Abogado Edison Mayorga, Director Financiero del Gobierno Autónomo
Descentralizado del Cantón Guaranda.**

Foto No. 1.



Foto No. 2.



**Abogado Miguel Ángel León, Secretario General del Gobierno Autónomo
Descentralizado Municipal del Cantón Guaranda.**

Foto No. 1.



Foto No. 2.



ANEXO No. 4 Entrevistas con entidades vinculantes a los trámites de regularización de excedentes de tierras.

Notaría primera del Cantón Guranada, Doctor Guido Fierro Barragán.

Foto No. 1.



Foto No. 2.



Notaría Tercera del Cantón Guaranda, Magister Henry Narváez Rojas.

Foto No. 1.



Foto No. 2.



Registrador del la Propiedad del Cantón Guaranda, Doctor Raúl Verdezoto.

Foto No. 1.



Foto No. 2, propiedades Inscritas desde 1980.



Abagado Washington Ramirez Reyes Experto en Tierras, Profesional en libre ejercicio.

Foto No. 1.



Foto No. 2.



Doctos Bolivar Ulloa Purcachi, experto en tierras, profesional em linre ejercicio.

Foto No. 1.



Foto No. 2.



ANEXOS No. 5. Solicitud de información a la dirección de Catastros y Avalúos del Municipio del Cantón Guaranda.

Guaranda 30 de marzo de 2017

Ing. Silvia Méza.
Directora de Catastro y Avalúos del Cantón Guaranda.
Presente.

Acerca de la Constitución de la República del Ecuador en su art. 18 literal segundo, el derecho al libre acceso a la información de entidades públicas; con el objetivo de cumplir con los parámetros que establece la Universidad Estatal de Bolívar y como estudiante de la misma tengo en conocimiento que me encuentro ejecutando un proyecto de investigación previo a la obtención al título, el mismo que tiene que ver con el Gobierno Municipal del presente Cantón "regulación de Excedentes de Tierras", y por medio del presente solicito de la manera más cortés posible me facilite la información general de la siguiente de las siguientes puntos:

- Proceso de Medición de Tierras
- El porcentaje de acierto en la presente dependencia. V,
- Información si existe un margen de error al momento de realizar una medición por dicha entidad.

Anticipo mi agradecimiento por la intención brinda y éxitos en sus actividades labores.

Atentamente



Marcelo Flores B.
020189182-7





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN GUARANDA TESORERÍA



RUC: 0260000250007

Gobierno Autónomo Descentralizado
JEFATURA DE AVALÚOS Y CATASTROS



USD. \$ 2,00

Guaranda, 03 de abril del 2017

SEÑOR
MARCELO FLORES BALLETEROS
Presente.

De mi consideración:

Por medio del presente; en calidad de Jefa de Avalúos y Catastros procedo a brindar la información solicitada por su persona:

Al respecto debo manifestar que; en lo referente al Art. 481 del COOTAD, Sección Segunda; Lotes y Fajas Distritales o Cantonales, al que hace mención su pedido, el Gobierno Autónomo descentralizado del Cantón Guaranda, se encuentra en proceso de formulación para expedir una Ordenanza para que norme los procesos que se requieren para la aplicación de este Art. Mencionado.

- Los procesos de mediación de tierras se lo realiza a través de Consultorías Particulares que son entidades que hacen los proyectos de actualización Catastral, una vez obtenida la información el GAD MUNICIPAL, DEL CANTON GUARANDA, REALIZA UN PROCESO DE DEPURACION CATASTRAL, en superficies, medidas, Nombres cédulas ubicaciones, entre otros.
- En lo que respecta a la afluencia de usuarios a esta dependencia es un promedio de 50 usuarios diarios.
- Dentro del proceso de actualización catastral el margen de error que se acepta en el cierre del polígono es de más- menos 50 centímetros.

Espero que la información le sea útil

Atentamente

Silvia Mesa de Martínez
SEÑORA SILVIA MESA DE MARTINEZ
JEFA DE AVALUOS Y CATASTROS

AVALUOS Y CATASTROS

Parroquias:

Gabriel I.
Vintimilla

Angel P.
Chávez

Guanujo

Salinas

Simiátug

Facundo Vela

San Luis de
Pambil

San Simón

San Lorenzo

Santa Fe

Julio Morúa



ANEXO No 6. Registro Oficial de la última reforma hecha el COOTAD

LEXISFINDER

Concordancias:

- CÓDIGO CIVIL (LIBRO PRIMARIO): Arts. 4-12

Sección tercera Potestad Administrativa de Integración o Unificación de Lotes

Art. 483.- Integración de lotes.- El ejercicio de la potestad administrativa de integración o unificación de lotes, a través de resolución expedida por el órgano legislativo del gobierno municipal o metropolitano correspondiente, tiene como fin la consolidación de dos o más lotes de terreno en uno mayor que cumpla con las normas e instrumentos técnicos de planificación y ordenamiento territorial de los gobiernos municipales o metropolitanos.

En caso de integración voluntaria de lotes, el o los propietarios colindantes, podrán solicitar a la administración municipal o metropolitana la inscripción en el catastro correspondiente, de la unificación que voluntariamente hayan decidido, de sus lotes adyacentes.

Art. 484.- Obligatoriedad de la integración. Acordada la realización de la integración o unificación parcelaria de oficio, ésta será obligatoria para todos los propietarios o poseedores de los lotes afectados y para los titulares de derechos reales o de cualquier otra situación jurídica existente sobre ellos.

Art. 485.- Régimen legal de la propiedad integrada.- El lote de terreno resultante, si fuere de varios titulares, estará sometido al régimen de propiedad horizontal; para lo cual, el órgano legislativo del gobierno descentralizado, en la correspondiente resolución, establecerá las reglas de ajuste a este régimen, según se hubiese regulado en las ordenanzas que se dicten para el efecto.

Sección Cuarta Potestad Administrativa de Partición

Art. 486.- Potestad de Partición Administrativa.- Cuando por resolución del órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se requiera regularizar y legalizar asentamientos humanos consolidados de interés social ubicados en su circunscripción territorial en predios que se encuentren proindiviso, la alcaldesa o el alcalde, a través de los órganos administrativos de la municipalidad, de oficio o a petición de parte, estará facultado para ejercer la partición administrativa, siguiendo el procedimiento y reglas que a continuación se detallan:

a) El ejecutivo o su delegado, mediante acto administrativo, resolverá el inicio del procedimiento y dispondrá la inscripción de la declaratoria de partición administrativa

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.

Nota: Artículo agregado por Ley No. 00, publicada en Registro Oficial Suplemento 166 de 21 de Enero del 2014 .

Nota: Inciso segundo sustituido por Disposición Reformatoria Segunda de Ley No. 0, publicada en Registro Oficial Suplemento 711 de 14 de Marzo del 2016 .

Concordancias:

- CÓDIGO CIVIL (LIBRO II), Arts. 839, 606, 721
- CÓDIGO CIVIL (LIBRO II), Arts. 1470, 2000
- LEY DE REGISTRO, Arts. 59

Art. 482 - Adjudicación forzosa. - Cuando una faja de terreno de propiedad de un gobierno metropolitano o municipal hubiere salido a la venta mediante el procedimiento de pública subasta y no se hubieren presentado como oferentes algunos de los propietarios colindantes, el gobierno metropolitano o municipal procederá a expedir el respectivo título de crédito por un valor igual al de la base de la subasta, a cargo del propietario colindante que, a su juicio, sea el más llamado para adquirirla, valor que se cubrirá por la vía coactiva, si se estimare necesario y sin que dicho propietario pueda rehusar el pago alegando que no le interesa adquirir la mencionada faja. Para tal pago la municipalidad podrá otorgar plazos de hasta cinco años. En el caso de propietarios pertenecientes a grupos de atención prioritaria la municipalidad tomará medidas de acción positiva. Si únicamente existe un colindante la adjudicación forzosa será directa.

Nota: Artículo reformado por Ley No. 99, publicada en Registro Oficial Suplemento 166 de 21 de Enero del 2014 .

Art. 402.1 - Normas supletorias. - En lo no previsto en esta Sección, se aplicarán las normas del Código de Procedimiento Civil y las demás normas y procedimientos establecidos mediante ley para casos especiales de enajenación.

Nota: Artículo agregado por Ley No. 00, publicada en Registro Oficial Suplemento 166 de 21 de Enero del 2014 .

inscripción en el registro de la propiedad serán nulas.

Para efecto del presente artículo se entienden mostrencos aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño conocido; en este caso los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos mediante ordenanza establecerán los mecanismos y procedimientos para regularizar bienes mostrencos.

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.

Para el caso de las demás instituciones del sector público, se aplicará a lo dispuesto en el siguiente artículo.

Nota: Artículo sustituido por Ley No. 00, publicada en Registro Oficial Suplemento 166 de 21 de Enero del 2014 .

Concordancias:

- CONSTITUCION DE LA REPUBLICA DEL ECUADOR, Arts. 38, 321, 373
- CODIGO CIVIL (TITULO PRELIMINAR), Arts. 10
- CODIGO CIVIL (LIBRO II), Arts. 589
- CODIGO CIVIL (LIBRO IV), Arts. 1403, 1407

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 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.

recargo del veinte por ciento (20%), será cobrado por el gobierno metropolitano o municipal.

Nota: Inciso primero reformado por Ley No. 0, publicada en Registro Oficial Suplemento 418 de 16 de Enero del 2015 .

Art. 480.- Irrevocabilidad de las autorizaciones.- Excepto en caso de emergencia declarada, el gobierno cantonal o distrital, no podrá revocar o modificar las autorizaciones concedidas, si las obras hubieran sido iniciadas y se estuvieren ejecutando conforme a las mismas, sin contar con el consentimiento de los promotores o ejecutores, bajo pena de pagar a éstos y a los propietarios de los lotes, los daños y perjuicios que tal hecho origine. Las disposiciones contenidas en el presente artículo se aplicarán a todas las situaciones que, de hecho, existieren en relación con esta materia, y a las que en el futuro se presentaren.

Jurisprudencia:

- *Corte Ambul.* URGENCIA DE ORDENAMIENTO DE TERRENOS MUNICIPALES. 11-ago-1993.

Sección Segunda

Lotes, Fajas y Excedentes Distritales o Cantonales

Nota: Título reformado por Ley No. 00, publicada en Registro Oficial Suplemento 166 de 21 de Enero del 2014 .

Art. 481.- Lotes, fajas o excedentes.- Para efectos de su enajenación, los terrenos de propiedad de los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos se consideran como lotes, fajas o excedentes provenientes de errores de medición.

Por lotes municipales o metropolitanos se entienden aquellos terrenos en los cuales, de acuerdo con las ordenanzas, es posible levantar una construcción independiente de las ya existentes o por levantarse en los terrenos vecinos. Los terrenos que no son utilizados por los gobiernos autónomos descentralizados, a pedido del Gobierno Central podrán ser destinados a programas de vivienda de interés social, con el compromiso de cubrir los gastos de infraestructura básica necesaria, para garantizar el derecho a la vivienda.

Por fajas municipales o metropolitanas 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.

Las fajas municipales o metropolitanas solo pueden ser adquiridas mediante el procedimiento de pública subasta, por los propietarios de los predios colindantes. Si de hecho se adjudican a personas que no corresponden, las adjudicaciones y la consiguiente