

legalizarán a través del proceso de regularización de excedentes o diferencias de áreas.

j) Cuando el título de dominio haya sido otorgado por el Instituto Ecuatoriano de Reforma Agraria y Colonización-IERAC, Instituto Nacional de Desarrollo Agrario-INDA, Subsecretaría de Tierras y Reforma Agraria, o Ministerio del Ambiente.

k) Cuando el bien raíz fue adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, posterior al 21 de enero de 2014, fecha en la que se incorpora la disposición general décima del COOTAD, debiendo el GAD Municipalidad de Ambato mantener para todos los procesos administrativos, el área señalada en la sentencia de prescripción.

l) Cuando uno o más de los linderos de la propiedad a regularizarse no se encuentran claramente definidos o se hallen en disputa.

m) Cuando existan impugnaciones u observaciones por parte de terceros, las cuales previamente deberán ventilarse y resolverse en las instancias civiles correspondientes.

**Art. 3.- De los excedentes o diferencias.-** 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.

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, de un terreno con linderos consolidados. El GAD Municipalidad de Ambato 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 Municipal de la Propiedad, para estos casos 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.

**Art. 4.- Del error técnico aceptable de medición (ETAM).-** El error técnico aceptable de medición se determina de la siguiente manera:

a) En los casos en los que en el título de propiedad no se hubiere establecido con precisión la cabida del predio, se presumirá que se trata de excedente o diferencia, una vez que se hubiere comparado el título de dominio con el área que conste en el catastro, cuya regularización debe sujetarse a la presente Ordenanza, con las exclusiones previstas en el artículo 2 de la misma, siempre que tal excedente o diferencia supere los errores técnicos

aceptables de medición que se expresan a continuación:

a.1) Para predios situados en la cabecera cantonal de Ambato (parroquias urbanas) que no sean producto de fraccionamientos aprobados a partir de la vigencia de la "Reforma y Codificación de la Ordenanza General del Plan de Ordenamiento Territorial de Ambato - POT" del 12 de marzo del 2009, se considerará un margen de error de hasta el diez por ciento (10%); y,

a.2) Para predios situados en las parroquias rurales del cantón Ambato, que no sean producto de fraccionamientos aprobados a partir de la vigencia de la "Reforma y Codificación de la Ordenanza General del Plan de Ordenamiento Territorial de Ambato - POT" del 12 de marzo del 2009, se considerará un margen de error de hasta el veinte por ciento (20%).

a) Para predios del área urbana y rural del cantón Ambato, que se deriven de un fraccionamiento debidamente aprobado por la municipalidad a partir de la vigencia de la "Reforma y Codificación de la Ordenanza General del Plan de Ordenamiento Territorial de Ambato -POT" del 12 de marzo del 2009, y se detecten errores en la superficie del terreno entre el título de dominio y lo que consta en el catastro, se considerará como error técnico aceptable de medición (ETAM) los siguientes:

SUPERFICIE	MARGEN DE ERROR TÉCNICO ACEPTABLE DE MEDICIÓN (ETAM)
Menor o igual a 200 m <sup>2</sup>	3.0%
Mayor a 200 m <sup>2</sup> hasta 1000 m <sup>2</sup>	2.5%
Mayor a 1000 m <sup>2</sup>	2.0%

**Art. 5.- Detección administrativa de presuntos excedentes y diferencias.-** 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 inmuebles; o,
- b) En cualquier otro procedimiento administrativo iniciado por parte del administrado, ante cualquier organismo o dependencia municipal.

En ambos casos, la dependencia municipal que hubiere detectado tal situación, informará