

EL CONCEJO CANTONAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE LIMÓN INDANZA

CONSIDERANDO:

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 Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone: “Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: “Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales”;

Que, el Art. 321 de la Constitución de la República del Ecuador, prescribe: “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 Art. 172 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala: “Ingresos propios de la gestión. - Los gobiernos autónomos descentralizados regional, provincial, metropolitano y municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas. Son ingresos propios los que provienen de impuestos, tasas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas; los de venta de bienes y servicios; los de renta de inversiones y multas; los de venta de activos no financieros y recuperación de inversiones; los de rifas, sorteos, entre otros ingresos. Las tasas que por un concepto determinado creen los gobiernos autónomos descentralizados, en ejercicio de sus competencias, no podrán duplicarse en los respectivos territorios (...)”;

Que, el inciso sexto del Art. 481 del COOTAD, dispone: “Por excedentes o diferencias en los lotes o fajas municipales o metropolitanos, se entienden aquellas superficies de terreno que superen el error técnico aceptable de medición del área original que conste en el respectivo título y que se determinen al efectuar una medición municipal por cualquier causa o que resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, bien sea por errores de cálculo o de medidas.”;

Que, el Art. 481.1 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala: “Por excedentes de un terreno de propiedad privada se entiende a aquellas superficies que forman parte de terrenos con linderos consolidados, que superan el área original que conste en el respectivo título de dominio al efectuar una medición municipal por cualquier causa, o resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, por errores de cálculo o de medidas. En ambos casos su titularidad no debe estar en disputa. Los excedentes que no superen el error técnico de medición, se rectificarán y regularizarán a favor del propietario del lote que ha sido mal medido, dejando a salvo el derecho de terceros perjudicados. El Gobierno Autónomo Descentralizado distrital o municipal establecerá mediante ordenanza el error técnico aceptable de medición y el procedimiento de regularización.

Si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la

medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. Situación que se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, la misma que se protocolizará e inscribirá en el respectivo registro de la propiedad.

Para la aplicación de la presente normativa, se entiende por diferencias el faltante entre la superficie constante en el título de propiedad y la última medición realizada. El Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano de oficio o a petición de parte realizará la rectificación y regularización correspondiente, dejando a salvo las acciones legales que pueden tener los particulares.

El registrador de la propiedad, para los casos establecidos en el anterior y presente artículo, procederá a inscribir los actos administrativos de rectificación y regularización de excedentes y diferencias, documentos que constituyen justo título, dejando a salvo los derechos que pueden tener terceros perjudicados.”;

Que, es necesario establecer las disposiciones y procedimientos, para regular los excedentes o diferencias de áreas provenientes de errores de cálculo o medición de terrenos urbanos y rurales; y,

En ejercicio de las atribuciones conferidas por la Constitución de la República y los artículos 7, 57 literal a) y 481.1 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expide la:

**ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO
PARA LA REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS
PROVENIENTES DE ERRORES DE CÁLCULO O MEDICIÓN DE TERRENOS
URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN LIMÓN INDANZA**

**CAPÍTULO I
GENERALIDADES**

Art. 1.- Ámbito de aplicación. - La presente ordenanza establece el régimen administrativo para la regularización de excedentes o diferencias de áreas de terreno urbano y rural en el cantón Limón Indanza, con el fin de ordenar el territorio y otorgar seguridad jurídica a los propietarios de bienes inmuebles.

Para la regularización de excedentes o diferencias de terrenos en el área rural deberá existir de por medio, al menos una compraventa posterior a la adjudicación.

Será obligatorio el proceso de regularización para cualquier trámite que involucre Transferencia de dominio o fraccionamiento.

Art. 2.- Objeto. - Es objeto de la presente Ordenanza, regularizar los excedentes o diferencias de áreas de terrenos urbanos o rurales que la municipalidad determine, en los que existen variaciones de superficie respecto del área original que conste en el respectivo título, de conformidad al Art. 481 y 481.1 del COOTAD.

Art. 3.- Glosario:

GAD. - Gobierno Autónomo Descentralizado

ETAM. - Error Técnico Aceptable de Medición

Excedentes. -Son aquellas superficies que forman parte de terrenos con linderos consolidados, que superan al área original que consta en el respectivo título de dominio y que se determinan al efectuar una medición por cualquier causa o que resulten entre una medición anterior y la última practicada, bien sea por error de cálculo o de medidas.

Diferencias. - Son aquellas superficies de terreno que difieren en menos al área original que consta en el respectivo título de dominio y que se determinan al efectuar una medición por cualquier causa o que resulten entre una medición anterior y la última practicada, bien sea por error de cálculo o de medidas.

Para la determinación de los linderos se podrán considerar entre otros los siguientes;

Elementos físicos permanentes: los existentes en el predio de naturaleza inamovible, como: muros o cerramientos de ladrillos y/o bloques, elementos de hormigón armado y/o similares; así como los elementos naturales existentes tales como: quebradas, taludes, espejos de agua o cualquier otro accidente geográfico;

Elementos semipermanentes: aquellos que por sus volúmenes de trabajo o grandes dimensiones elaborados son físicamente posibles de mover, pero operativamente implican un costo importante entre los cuales están las cercas vivas o de alambre de púas sobre postes de hormigón o madera, árboles; y

Elementos no permanentes: los que, siendo movibles o de fácil remoción, se pueden modificar sin demasiado esfuerzo o costo operativo, como arbustos, jalones, estacas, postes, o elementos puntuales constituyendo hitos.

Los primeros nombrados serán considerados como **Linderos consolidados**, los terceros, **Linderos no consolidados**. Los segundos nombrados, serán considerados en función de su importancia en la definición del lindero, si une dos puntos consolidados se considerará consolidado, si esta entre linderos no consolidados será tomado como no consolidado.

CAPÍTULO II PROCEDENCIA DE LOS CASOS

Art. 4.- Presunción de excedente o diferencia. - se presume la existencia de excedente o diferencia en los siguientes casos:

- a) Cuando en el título de propiedad no se hubiere establecido con precisión la cabida del predio, y la transferencia se hubiere realizado mediante la utilización de expresiones como "aproximadamente", "más o menos" u otras de sentido similar, o medidas que no se encuentren dentro del sistema métrico decimal.
- b) Cuando se hubieran omitido lados o mensuras, o por errores de dibujo en los cuales no se hubieran graficado atributos tipeados en la escritura.
- c) Error generado en la medición debido al instrumental utilizado y/o al cálculo matemático de la superficie del terreno.
- d) Cuando los títulos de propiedad fueran ilegibles o indescifrables.

En caso de que algún Proceso o Subproceso Municipal haya determinado el excedente o diferencia, se notificará al administrado con la obligación de iniciar el trámite de regularización.

La presunción de excedente o diferencia, puede ser desvirtuada a través de una inspección solicitada por el administrado y practicada por la autoridad administrativa competente; pudiendo el primero disponer un perito que verifique el proceso. En caso

de no desvirtuarse el supuesto inicial se continuará el proceso de regularización constante en la presente Ordenanza.

En caso de existir oposición por escrito, se notificará al Registro de la propiedad de que no se proceda con trámites de traspaso de dominio; así mismo, no se tramitará ningún proceso administrativo institucional, hasta dicho efecto.

Art. 5.- Improcedencia del trámite. - No es aplicable lo dispuesto en los siguientes casos:

- a) Cuando en el título de transferencia de dominio no conste la superficie y las medidas del terreno, de conformidad con el certificado otorgado por el Registro de la Propiedad del Gad Municipal; en este caso bastará con la actualización de la planimetría en la oficina de avalúos con el acta de medición firmada por los colindantes.
- b) Cuando en la escritura pública y certificado del Registrador de la Propiedad no se halle determinado los linderos del inmueble;
- c) Cuando el terreno sea rural y el título de propiedad sea una adjudicación otorgada por una entidad del estado; existe una excepción en este caso si el excedente o diferencia se encuentra colindando con recursos naturales.

CAPÍTULO III GESTIÓN OPERATIVA

Art. 6.- Instancia administrativa coordinadora. - La Dirección de Planificación Institucional y territorial, a través de los Técnicos de Control Urbano y/o de Avalúos y Catastros, o la que haga sus veces; serán las autoridades administrativas competentes para tramitar el proceso de regularización de excedentes o diferencias.

TIPO DE PROCESOS

Art. 7. Iniciativa de la regularización. - los procedimientos podrán ser impulsados;

1. por parte del administrado o propietario.
2. por parte de la administración o GAD Municipal de Limón Indanza.

Art. 8.- Por iniciativa del administrado. - Cuando el propietario del terreno requiera proceder a la regularización de excedentes o diferencias habiendo encontrado errores como los determinados en el Art. 4 de esta ordenanza; éste deberá presentar el formulario de regularización de excedentes a la Máxima autoridad del Gad Municipal de Limón Indanza los requisitos de acuerdo al Art. 15 de la presente ordenanza.

Cuando el excedente detectado cumpla con las características mínimas para ser un lote independiente, éste podrá tramitarse por Adjudicación.

Art. 9.- Por iniciativa de la administración. - Cuando el GAD Municipal de Limón Indanza requiera proceder a la regularización de excedentes o diferencias habiendo encontrado errores como los determinados en el Art. 4 de esta ordenanza; la iniciativa le corresponde a la instancia de Catastros, quien deberá notificar al administrado.

En caso de ausencia de respuesta del propietario en el término de cinco (5) días, se iniciará con el trámite de oficio.

Art. 10.- Del factor de determinación en los trámites. - 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 y Mercantil del Cantón Limón

Indanza, para lo cual se considerará un ETAM para excedentes del treinta por ciento (30%) en terrenos rurales y del setenta y cinco por ciento (75%) en terrenos urbanos; en el caso de diferencias no se establece un ETAM limite.

Art. 11.- Procedimiento en caso de diferencias. – Cuando un terreno producto de una nueva medición resulte menor a la escriturada, el departamento de planificación del GADMLI directamente lo aprobará siempre y cuando cumpla con los requisitos detallados en el Art. 15 de esta ordenanza y remitirá para su respectiva inscripción en el Registro de la Propiedad, previa protocolización Notarial.

En la planimetría actualizada será necesario Incorporar una razón que Indique que no existe remanente alguno del predio en medición y que es aceptada por los propietarios.

Art. 12.- Procedimiento en caso de excedentes que sean menores al 10% al ETAM establecido. – El Departamento de Planificación del GADMLI, una vez que haya revisado la planimetría actualizada del predio con la respectiva acta de medición, lo aprobará y remitirá para su respectiva inscripción en el Registro de la Propiedad, previa protocolización Notarial, ya sea en tramites de transferencias de dominio o actualizaciones solicitadas por el propietario.

Art. 13.- Procedimiento en caso de excedentes que estén entre el 10% al 30% en terrenos rurales y del 10% al 75% en terrenos urbanos del ETAM. - en cualquiera de los casos, se realizará un informe de manera obligatoria dentro del procedimiento de regularización de excedentes por parte del responsable del catastro municipal.

El Director de Planificación Institucional y Territorial, una vez que haya recibido el informe técnico correspondiente, de ser el caso; remitirá los informes respectivos a la Máxima Autoridad Ejecutiva, para que pueda emitir la Resolución Administrativa de Regularización de excedentes y proceder conforme al Art. 481.1, inciso II del COOTAD.

Art. 14.- Tasas. – Estará determinado de la siguiente manera:

a) **Área Urbana**

El valor del metro cuadrado en excedente en el área urbana será igual a la de adjudicación, la misma que se encuentra establecida en el Art. 3 por Servicios Técnicos literal g) de la Ordenanza sustitutiva que reglamenta la determinación, administración, y recaudación de tasas por servicios técnicos y administrativos que el Gad Municipal de Limón Indanza presta a los contribuyentes que determina lo siguiente: g) Por adjudicación de tierras urbanas con características óptimas para construcciones, US \$ 0.50 por cada metro cuadrado; terrenos irregulares o escarpados hacia arriba o abajo con relación a la vía, US \$ 0.05 por cada metro cuadrado.

Por el trámite de regularización de excedente o diferencia en el área urbana se cancelará conforme a lo dispuesto en el literal j) del Art. 3 de la ordenanza antes referida que determina lo siguiente: j) Por regularización de excedentes o diferencias que superen el ETAM, tanto en el área urbana y rural, se cancelará una tasa en base al siguiente cuadro:

| EXCEDENTE O DIFERENCIA (M2) | | TASA |
|-----------------------------|-----|----------------|
| 0 | 500 | 10 % de un SBU |

| | | |
|-----------|-----------|----------------|
| 500,01 | 10.000 | 15 % de un SBU |
| 10.000,01 | 15.000,00 | 20 % de un SBU |
| 15.000,01 | O mas | 25 de un SBU |

En el caso de las regularizaciones aprobadas directamente por el Departamento de Planificación en el área urbana se cobrará únicamente el valor del metro cuadrado en excedente

b) Área Rural

El valor de la hectárea excedente en el área rural será de diez dólares o su proporcional.

Por el trámite de regularización de excedente o diferencia en el área rural, se impondrá el cobro de acuerdo al Art. 3 por Servicios Técnicos literal j) de la Ordenanza sustitutiva que reglamenta la determinación, administración, y recaudación de tasas por servicios técnicos y administrativos que el Gad Municipal de Limón Indanza presta a los contribuyentes.

En el caso de las regularizaciones aprobadas directamente por el Departamento de Planificación en el área rural se cobrará únicamente el valor de la hectárea en excedente.

**CAPÍTULO IV
DE LOS REQUISITOS CUANDO LA REGULARIZACIÓN
SEA POR INICIATIVA DEL ADMINISTRADO**

Art. 15. De los requisitos. - Los requisitos indispensables para la regularización son:

- a) Formulario para regularización de predios urbanos y rurales;
- b) Planimetría actualizada en donde se indique cual es el área excedente o diferencia;
- c) Acta de Medición administrativa firmada por los colindantes del predio con la copia de la cédula de identidad de los mismos; en caso de ausencia o desconocimiento del domicilio de cualquiera de los colindantes, se aceptará la firma de dos testigos que sean de la zona conocedores de la linderación del predio; en caso de que los colindantes sean herederos, se aceptará la firma de uno de ellos; por excepción en el caso de diferencia, al no contar con la firma de los colindantes, se aceptará una declaración juramentada en el que se indique que no tiene conflicto de linderos con terceras personas;
- d) Copia de la cédula de identidad y certificado de votación, cuando es persona natural, o Copia del nombramiento, cédula y certificado de votación del representante legal de la empresa, cuando es una persona jurídica;
- e) Certificado de no adeudar a la Municipalidad;
- f) Copia de la escritura debidamente inscrita en el Registrador de la Propiedad del Cantón Limón Indanza;
- g) Certificado de bienes y gravámenes emitido por el Registrador de la Propiedad del Cantón Limón Indanza;
- h) En caso de regularización de terrenos de Herederos presentar Certificado de Defunción, copias de cedula de identidad y autorización de todos los herederos para realizar el trámite.

CAPITULO V DE LA INSCRIPCIÓN

Art. 16.- De la inscripción. - Toda actuación o resolución administrativa producida al amparo de la presente Ordenanza, que determine una modificación en el título de dominio de un predio, servirá de instrumento para su Inscripción en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Limón Indanza, quienes dispondrán para ello de valores especiales para este tipo de trámites y equivalentes al 25% de la tasa nominal para su cuantía.

El Administrado o propietario, deberá entregar copia certificada del acto o resolución debidamente protocolizado en una Notaría Pública e inscrito en el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Limón Indanza, según sea el caso; al organismo administrativo responsable del catastro, a efectos de la actualización catastral correspondiente. De no efectuarse así, el proceso será ejecutado de oficio, para lo cual el Registrador de la Propiedad del cantón, enviará expedientes mensuales en el plazo no mayor de 30 días de inscrito el acto o resolución.

Art. 17.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su promulgación en la página web y la Gaceta Oficial del GAD Municipal de Limón Indanza, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Art. 18.- Todos los valores que se generen por efecto del levantamiento de la información, certificaciones municipales y protocolización de la Resolución de excedente o diferencia e inscripción serán cancelados por la parte interesada.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. – En caso de que en el procedimiento administrativo de declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación total se detectare un excedente, se cancelará, única y exclusivamente, el valor correspondiente al área de terreno que consta en la escritura pública.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Limón Indanza, no pagará bajo ningún concepto, valores de excedentes que no se encuentren registrados.

SEGUNDA. – En todo cuanto no se encuentre contemplado en esta ordenanza se estará a lo dispuesto en el COOTAD, Código Civil, Ley de Registro, Ley Notarial, Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, y demás leyes conexas que sean aplicables y no se contrapongan.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

ÚNICA. – Se derogan todas las normas y regulaciones municipales que fueren contrarias a la presente Ordenanza. De manera expresa se deroga la ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO PARA LA REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS PROVENIENTES DE ERRORES DE CÁLCULO O MEDICIÓN DE TERRENOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN LIMÓN INDANZA, PROVINCIA DE MORONA SANTIAGO, publicada en la Edición Especial del Registro Oficial N° 539 de fecha 30 de abril de 2020.

Dada y suscrita en la Sala de Sesiones del Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Limón Indanza, a los treinta días del mes de mayo del 2024.

Ing. Antonio Castillo Orellana
ALCALDE DEL CANTÓN LIMÓN INDANZA

Ab. Pablo Cabrera Marín
SECRETARIO DEL CONCEJO (E)

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN. - Que la presente Ordenanza fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Limón Indanza, en primer debate en Sesión Ordinaria de fecha 23 de mayo del 2024 y en segundo debate en Sesión Ordinaria de fecha 30 de mayo del 2024.- General Leónidas Plaza Gutiérrez, 30 de mayo del 2024. Lo Certifico. -

Ab. Pablo Cabrera Marín
SECRETARIO DEL CONCEJO (E)

Señor Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Limón Indanza: En uso de las atribuciones legales que me confiere el inciso cuarto del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito a su Autoridad en tres ejemplares originales, de la ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO PARA LA REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS PROVENIENTES DE ERRORES DE CÁLCULO O MEDICIÓN DE TERRENOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN LIMÓN INDANZA, que fuere debidamente debatido y aprobado por el Concejo Municipal en primer debate en Sesión Ordinaria de fecha 23 de mayo del 2024 y en segundo debate en Sesión Ordinaria de fecha 30 de mayo del 2024; para que de acuerdo a su acertado criterio, proceda a aprobarla u observarla de conformidad con la ley. General Leónidas Plaza Gutiérrez, 30 de mayo del 2024. Lo Certifico. -

Ab. Pablo Cabrera Marín
SECRETARIO DEL CONCEJO (E)

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE LIMÓN INDANZA. - General Leónidas Plaza Gutiérrez, 31 de mayo del 2024, a las 11h40. Encontrándome dentro del plazo señalado en el inciso cuarto del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, por cuanto se ha observado el trámite legal y se ha emitido de acuerdo con la Constitución y Leyes de la República, SANCIONO la ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO PARA LA REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS PROVENIENTES DE ERRORES DE CÁLCULO O MEDICIÓN DE TERRENOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN LIMÓN INDANZA, para que entre en vigencia; sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Ing. Antonio Castillo Orellana
ALCALDE DEL CANTÓN LIMÓN INDANZA

Proveyó y firmó la Ordenanza que antecede, el Ing. Antonio Castillo Orellana, Alcalde del cantón Limón Indanza, en la fecha y hora señalada. Lo certifico. -

Ab. Pablo Cabrera Marín
SECRETARIO DEL CONCEJO (E)