

**ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DE CRNEL. MARCELINO MARIDUEÑA, CELEBRADA EL 27 DE FEBRERO DE 2025. -----**

En la ciudad de Coronel Marcelino Maridueña, a los veintisiete días del mes de febrero del año dos mil veinticinco, siendo las nueve horas con treinta minutos, se da inicio a la Sesión extraordinaria del Cabildo marcelinense, bajo la dirección del señor Ab. Pedro Antonio Orellana Ortiz, en su calidad de Alcalde del cantón, contando con la presencia de los señores ediles: Jair Dagoberto Bonilla Salazar, Alexi Fernanda Campoverde Plúas, Sr. Segundo Eugenio Nieves López, Dra. Roxana Patricia Véliz Apolinario y Dr. Fidel Junior Zúñiga Sánchez. Asimismo, estuvo presente el Abg. Darío Javier Ordeñana Baldeón, Procurador Síndico Municipal, y la suscrita, en calidad de Secretaria del Concejo. Seguidamente, el señor Alcalde solicitó a la Secretaría proceder con la constatación del quórum reglamentario, conforme a lo dispuesto en el artículo 320 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD). La Secretaria verificó la presencia de cinco concejales, además del señor Alcalde, confirmando la existencia del quórum legal y reglamentario. En virtud de lo anterior, el señor Alcalde declaró formalmente instalada la sesión extraordinaria, de acuerdo con el artículo 319 del COOTAD y conforme a la convocatoria realizada. Acto seguido, se procede a la lectura del orden del día, que es el siguiente: **PRIMERO:** Lectura y aprobación del orden del día. - **SEGUNDO:** Conocimiento y Resolución sobre el contenido del acta de la sesión anterior. - **TERCERO:** Conocimiento y Resolución en segundo debate sobre la Ordenanza de regularización de excedentes, diferencias e inexistencias de áreas o superficies de terreno de bienes urbanos dentro de la jurisdicción del cantón Coronel Marcelino Maridueña, provenientes de errores de cálculos o medidas. El **CONCEJAL SEGUNDO EUGENIO NIEVES LÓPEZ** presenta una moción para la aprobación del orden del día, respaldada por el **CONCEJAL FIDEL JUNIOR ZÚÑIGA SÁNCHEZ**. Tras la moción, el Alcalde somete el orden del día a votación, aprobándose por unanimidad y quedando ratificado para el desarrollo de la sesión, motivo por el cual a través de la **RESOLUCIÓN N° GADMCM-SC-2025-022**, se resuelve **APROBAR EL ORDEN DEL DÍA DE LA PRESENTE SESIÓN**. - **EL SEÑOR ALCALDE** dispone que se pase al segundo punto, referente al **“CONOCIMIENTO Y RESOLUCIÓN SOBRE EL CONTENIDO DEL ACTA DE LA SESIÓN ANTERIOR”**. La Secretaria procede con la lectura del acta correspondiente a la sesión ordinaria del 19 de febrero de 2025, detallando los temas abordados y las resoluciones adoptadas. Finalizada la lectura, la **CONCEJALA ALEXI FERNANDA CAMPOVERDE PLÚAS** presenta una moción para aprobar el contenido del acta, la cual es secundada por el concejal Jair Dagoberto Bonilla Salazar. Ante esta solicitud, el Señor Alcalde instruye a la Secretaria registrar la votación, obteniendo el respaldo unánime de los concejales: Sra. Alexi Fernanda Campoverde Plúas, Sr. Segundo Eugenio Nieves López, Dra. Roxana Patricia Véliz Apolinario, Dr. Fidel Junior Zúñiga Sánchez, Jair Dagoberto Bonilla Salazar y del propio Alcalde. En virtud del resultado de la votación, el Concejo Municipal, mediante la **Resolución N° GADMCM-SC-2025-0023**, resuelve **APROBAR POR UNANIMIDAD EL ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL 19 DE FEBRERO DE 2025**, quedando oficialmente registrada en los archivos institucionales. En cumplimiento del orden del día, se procede con el análisis del **TERCER PUNTO**, correspondiente al **CONOCIMIENTO Y RESOLUCIÓN EN SEGUNDO DEBATE SOBRE LA ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES, DIFERENCIAS E INEXISTENCIAS**

**DE ÁREAS O SUPERFICIES DE TERRENO DE BIENES URBANOS DENTRO DE LA JURISDICCIÓN DEL CANTÓN CORONEL MARCELINO MARIDUEÑA, PROVENIENTES DE ERRORES DE CÁLCULOS O MEDIDAS.**

- Ante esto, el SEÑOR ALCALDE toma la palabra: “Señores concejales, conforme a lo dispuesto en el COOTAD, es nuestra responsabilidad, como Concejo Municipal, analizar y resolver en segundo debate el texto de esta Ordenanza. Por lo tanto, les invito a que, en este momento, formulen cualquier duda u observación que consideren pertinente. Cabe resaltar que el texto de esta Ordenanza ya fue sometido a análisis en primer debate durante la sesión anterior, y el texto correspondiente es el siguiente:”

**EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DE CRNEL. MARCELINO MARIDUEÑA**

**CONSIDERANDO:**

**QUE**, en el marco de la Constitución de la República del Ecuador y del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), los gobiernos autónomos descentralizados municipales están dotados de autonomía administrativa, política y financiera;

**QUE**, la Constitución de la República del Ecuador en su Art. 31 señala las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía;

**QUE**, el Art. 55 letra b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece como competencia exclusiva de los gobiernos autónomos descentralizados municipales el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón, y, la letra i) ibidem, elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

**QUE**, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Coronel Marcelino Maridueña, como parte de la autocritica que lo caracteriza, debe depurar los procedimientos administrativos municipales, a fin de facilitar el ejercicio de los derechos ciudadanos;

**QUE**, el Art. 481.1 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece la consideración que se le dará a los excedentes o diferencias de área en terrenos de propiedad privada, en el marco de la Ordenanza que, para el efecto expedirán los gobiernos autónomos descentralizados a fin de regular el error técnico aceptable de medición y el procedimiento de regularización;

**QUE**, por lo tanto, la Ordenanza posibilita actualizar el catastro considerando un instrumento esencial del ordenamiento territorial, al tiempo que otorga una mayor seguridad jurídica a los propietarios de bienes e inmuebles privados; y,

**QUE**, se establece las formas de detección de los excedentes y diferencias de las superficies por errores de cálculos o medidas. En ejercicio de la facultad legislativa prevista en el artículo 240 de la Constitución de la República, en concordancia con el

artículo 57 letra a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

## **EXPIDE:**

**LA: ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES, DIFERENCIAS E INEXISTENCIA DE ÁREA O SUPERFICIES DE TERRENO DE BIENES URBANOS DENTRO DE LA JURISDICCIÓN DEL CANTÓN CORONEL MARCELINO MARIDUEÑA, PROVENIENTES DE ERRORES DE CÁLCULO O DE MEDIDAS.**

### **Capítulo 1**

#### **Objeto – Ámbito – Contenido General**

**Artículo 1. Objeto.** - La presente Ordenanza tiene como objeto establecer los porcentajes de error técnico aceptable de medición y procedimiento de regularización en los excedentes y diferencias de superficies provenientes del error de cálculos o de medidas, con el fin de enmendar el territorio y otorgar seguridad jurídica a los propietarios de los bienes inmuebles, proporcionados por las personas naturales o jurídicas titulares del derecho de dominio o sus representantes legales, en los que consta la información sobre las construcciones existentes, además de los linderos, mensuras y área de solar con sus respectivas coordenadas, debidamente georreferenciadas.

**Artículo 2. Ámbito.** - Las disposiciones de la presente Ordenanza se aplicarán dentro del perímetro urbano del Cantón Coronel Marcelino Maridueña, y de su área de expansión urbana.

#### **2.1 Serán aplicables únicamente para los casos que se detallan a continuación:**

- Predios en ocupación de áreas verdes que por más de 10 años han construido o cercado el predio, sin autorización municipal.
  - Cuando en las escrituras públicas que contengan cualquier título traslativo de dominio, se describan errores en linderos, mensuras, cabidas y siempre que la titularidad del bien no esté en disputa;
  - Error generado en la medición de los linderos del lote o solar y en la superficie real del predio.
  - Error en el cálculo sobre los linderos correctos de un terreno.
  - Utilización de sistemas de medidas inusuales en el medio, en determinado momento histórico, que al convertirla a la unidad de sistema métrico decimal ocasionaren error en el cálculo de la superficie del terreno.
  - Error generado al realizar el replanteo de las dimensiones del lote que constan en la escritura y/o en la comprobación de las medidas de linderos y áreas en posesión física del lote de terreno.
  - Cuando los predios situados a las orillas de ríos, esteros y canales hayan sufrido reducción o aumento de área, por efectos causados por la naturaleza;
  - Cuando los predios se encuentren afectados por servidumbres, derechos de vía etc.
- Cuando el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Coronel Marcelino Maridueña lo requiera por aspectos eminentemente técnicos;

- Cuando el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Coronel Marcelino Maridueña lo requiera por aspectos establecidos en cualquier otra Ordenanza;
- En el caso de sentencias judiciales referentes a dominio o linderos que requieran de inscripción y catastro;
- Por levantamientos topográficos inexactos.
- El levantamiento topográfico con altimetría se solicitará en aquellos predios que sobrepasen una altura de 5 metros en adelante con relación a la cota de nivel de acera y curvas de nivel cada 2 metros, así como en predios que por su topografía lo requieran.

Para el efecto el propietario o su representante, legal y debidamente autorizado, deberá adjuntar el levantamiento topográfico georreferenciado, firmado por el/los propietario/s y el responsable técnico que realizó el mismo, previamente validado por esta Municipalidad, con coordenadas, planimetría y altimetría, detalles de linderos, mensuras, superficie y elementos físicos que existan en el lote; cuya responsabilidad técnica recaerá en el profesional técnico que la suscribe.

Los levantamientos topográficos a los que se refiere este artículo deberán ser validados a través de la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial y la Unidad de Avalúos y Catastros.

## **2.2 Supuestos de no sujeción- No se aplicarán las disposiciones de esta Ordenanza en los siguientes casos:**

- Cuando en el título de transferencia de dominio no conste la superficie del terreno, siempre que la misma no se desprenda de los antecedentes de la historia de dominio, de conformidad con el certificado otorgado por el Registrador de la Propiedad del Cantón;
- Cuando exista inconformidad o litigios de linderos entre los colindantes de un predio;
- Cuando los linderos de un predio hubieran desaparecido, obscurecido o experimentado algún trastorno o que se fije por primera vez la línea de separación entre dos predios;
- Cuando las diferencias de área sean susceptibles de justificación por afectaciones viales, construcción de obras públicas o ensanchamiento de vías verificadas por parte de los técnicos correspondientes;
- Cuando se trate de un terreno mostrenco;
- Cuando en el título de dominio consten los linderos y cabida en forma aproximada y sin una medida técnica realizada y;
- Cuando la posesión del terreno difiera de la realidad y entre en conflicto con un tercero o colindante.
- Cuando la faja de excedente de frente a una vía construida o planificada.

## **Artículo 3. Definiciones. –**

### **3.1. Lotes, fajas o excedentes. –**

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

### **3.2. Excedentes o diferencias de terrenos de propiedad privada. –**

Por excedentes de un terreno de propiedad privada se entiende a aquellas superficies o áreas que forman parte de un lote con linderos consolidados, que superan el área original que conste en el respectivo título de dominio al efectuar una medición o resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, por errores de cálculo o de medidas; o por cualquier causa. En estos casos, su titularidad no debe estar en disputa.

Los excedentes que no superen el error técnico de medición estipulado en esta Ordenanza se rectificarán y regularizarán a favor del propietario del lote, dejando a salvo el derecho de terceros perjudicados.

### **3.3. Error técnico de medición o cálculo. –**

Es la incongruencia o variación que existe entre las medidas y superficie reales y verdaderas que tiene un predio, y las descritas o determinadas en su título de dominio debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad.

**Artículo 4.-** El GADMCM de oficio o a petición de parte realizará la rectificación y regularización correspondiente, dejando a salvo las acciones legales que pueden tener los particulares.

**Artículo 5.-** El porcentaje de error técnico aceptable de medición de los levantamientos planimétricos o topográficos, en lo referente a linderos o superficie de un lote o terreno, se lo considerará de acuerdo con el área del respectivo lote o terreno determinado en el título traslativo de dominio, conforme al siguiente cuadro:

Error técnico aceptable de medición (ETAM)

Tabla # 01

| <b>ETAM – Error técnico aceptable de medición / Área de lote o terreno</b> |                   | <b>Corrección / Rectificación</b> |
|----------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------------------------|
| <b>Desde (1%)</b>                                                          | <b>Hasta (2%)</b> | <b>NOTARÍA PÚBLICA</b>            |

**Artículo 6.-** Se considera para efectos de esta ordenanza un lindero consolidado, a la delimitación de un predio o predios con elementos físicos construidos con las siguientes características:

1. Utilización de materiales no perecibles como hormigón, bloques, metálicos, etc.
2. Deberán ser fijos (no desmontables o desarmables).
3. Deberán estar arriostrados mediante plintos o vigas de hormigón armado o algún elemento estructural.
4. Deberá tener una altura mínima de 1.80 metros.

**Artículo 7.-** El excedente que resulte producto de la diferencia de área entre la última medición practicada de lotes o terrenos y la superficie referida en el respectivo título de dominio, o de una medición anterior, siempre que no supere el porcentaje de error técnico aceptable de medición, determinado en el artículo 3 de la presente Ordenanza, será objeto de rectificación y regularización a favor del propietario del lote.

Para tal efecto, la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial y la Unidad de Avalúos y Catastros emitirá el acto administrativo que contenga la rectificación del área que contemple la diferencia en los términos indicados, a fin de que el propietario, proceda a su protocolización e inscripción en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Coronel Marcelino Maridueña, para su posterior catastro.

**Artículo 8.-** Cuando existan incongruencia de áreas descritas en el título de dominio y el área resultante del cálculo de las mensuras en él detalladas en el mismo título de propiedad del bien inmueble, prevalecerá el área de mayor cantidad, la misma que deberá ser declarada por el propietario a efectos de que sea considerada para el cálculo de rectificación. (ver Tabla No. 2 y 3)

Dicha información deberá ser verificada por Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial y la Unidad de Avalúos y Catastros, a efectos de determinar la superficie del predio motivo de la consulta.

Ejemplo de Incongruencias de áreas descritas

Tabla # 02

| DIFERENCIAS DE ÁREAS                                        |            |
|-------------------------------------------------------------|------------|
| ÁREA SEGÚN ESCRITURA (10mx 18m)                             | 200.00 m2. |
| ÁREA CALCULADA DE ACUERDO A MENSURAS DE ESCRITURA (10 x 18) | 180.00 m2. |
| ÁREA SEGUN LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO                        | 204.00 m2. |
| DIFERENCIA DE ÁREA                                          | +04.00 m2. |

Tabla # 03

| DIFERENCIAS DE ÁREAS                                        |            |
|-------------------------------------------------------------|------------|
| ÁREA SEGÚN ESCRITURA (10mx 20m)                             | 180.00 m2. |
| ÁREA CALCULADA DE ACUERDO A MENSURAS DE ESCRITURA (10 x 20) | 200.00 m2. |
| ÁREA SEGUN LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO                        | 204.00 m2. |
| DIFERENCIA DE ÁREA                                          | +04.00 m2. |

**Artículo 9.-** En aquellos casos en los que la superficie de los solares referida en el respectivo título de dominio se vea disminuida, sea por el trazado de la correspondiente línea de fábrica, se considerará esa área afectada y se compensará al área en el cálculo total, siempre y cuando existan linderos consolidados.

Dicha información deberá ser verificada por Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial y la Unidad de Avalúos y Catastros, a efectos de determinar la superficie del predio motivo de la consulta.



**Artículo 10.-** Los excedentes que **NO superen el error técnico aceptable de medición** se rectificaran y regularizarán a favor del propietario o propietarios del o los lotes que ha sido mal medido, dejando a salvo el derecho de terceros perjudicados.

Para tal efecto, la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial y la Unidad de Avalúos y Catastros emitirá el acto administrativo que contenga la rectificación del área que contemple la diferencia en los términos indicados, a fin de que el propietario o propietarios, proceda a la inscripción en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Coronel Marcelino Maridueña para su posterior catastro.

Antes de la entrega de la rectificación deberá realizar el pago en la Tesorería Municipal del valor respectivo según el Art. 17.

**Artículo 11.-** En los casos que el excedente que resulte producto de la diferencia de área entre la última medición practicada de lotes y la superficie referida en el respectivo título de dominio, **SÍ supere el porcentaje de error técnico aceptable de medición**, la máxima autoridad del GADMCM o su delegado suscribirá la **Resolución de Adjudicación del área resultante mayor al error técnico aceptable de medición**, la misma que deberá instrumentar y otorgar la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial y la Unidad de Avalúos y Catastros a favor del propietario del lote o terreno a efectos de rectificar y regularizar tal diferencia de área, previo pago en la Dirección Financiera del valor respectivo del área excedente por parte del interesado.

#### 10.1.- Fórmula.

**VDE** = valor de excedente a cancelar (\$)

**ÁREA EXC** = Área de Excedente (m2.)

**Vm2. S** = Valor m2. de Suelo (\$)

$$\text{VDE} = (\text{Vm2 Suelo} / 2) \times \text{Área de Excedente m2.}$$

Tabla # 04

| Excedente - Área de lote o terreno |                   | VALOR DE EXCEDENTE        |
|------------------------------------|-------------------|---------------------------|
| desde (2%) (m2)                    | hasta (5%) (m2)   | REGULARIZAR CON MUNICIPIO |
| desde (5.01%) (m2)                 | hasta (50%) (m2)  | REGULARIZAR CON MUNICIPIO |
| desde (50.01%) (m2)                | hasta (100%) (m2) | REGULARIZAR CON MUNICIPIO |

Los valores de excedentes se aplicarán en base a los valores por metro cuadrado (m2) de suelo establecidos en la Ordenanza que establece el avalúo de los predios urbanos del Cantón Coronel Marcelino Maridueña para el bienio vigente.

La Unidad de Avalúos y Catastros actualizará el catastro una vez inscrito la resolución y escritura en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Coronel Marcelino Maridueña.

**Artículo 12.-** Para el proceso de la inspección por parte del personal técnico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Coronel Marcelino Maridueña y a efectos de poder determinar el área de excedente o faltante de terreno, podrá ser necesario

realizar la medición de todos los solares colindantes al predio en consulta, para lo cual el usuario solicitante será notificado oportunamente vía notificación física o vía correo electrónico, a efectos de que este último coordine con los vecinos colindantes al predio en consulta, previo a la inspección programada, de esa manera realizar las mediciones que cada caso amerite. La no existencia de facilidades por parte de los vecinos colindantes para la realización de las mediciones mencionadas, no impedirá al GADMCM, ejercer su facultad para realizar la rectificación y regularización correspondiente, sin menoscabar los derechos fundamentales de los ciudadanos.

Posteriormente, la Unidad de Avalúos y Catastros revisará el Levantamiento Topográfico y la orto imagen satelital realizada por el personal técnico y confrontará con datos de la escritura del predio o lote en consulta, realizará el respectivo análisis y determinará si el caso es procedente, para emitir el acto administrativo de rectificación de área o resolución de adjudicación del área resultante mayor al error técnico aceptable de medición de ser el caso.

El Registrador de la Propiedad y Mercantil del Cantón Coronel Marcelino Maridueña, para los casos establecidos en el Art. 5 y en el presente artículo, procederá a inscribir los actos administrativos de rectificación y regularización de excedentes y diferencias debidamente protocolizados, documentos que constituyen justo título, dejando a salvo los derechos que puedan tener terceros perjudicados.

## **Capítulo 2**

### **Rectificación de Linderos y Mensuras (Validaciones - Excedentes)**

#### **De los Requisitos**

#### **Artículo 13.- Requisitos:**

##### **12.1 Predios Urbanos**

1. Levantamiento topográfico georreferenciado, con coordenadas proyección U.T.M Datum WGS-84 o el Sistema de Referencia Geocéntrico para las Américas (SIRGAS), con planimetría y/o altimetría, detalles de linderos, mensuras, superficie y elementos físicos que existan en el lote (hitos, vías de acceso, canales, construcciones existentes, línea de alta tensión, acueductos, poliductos, zona de playa y bahía, etc.), más cuadros de linderos, mensuras y área según escrituras y según levantamiento en sitio firmado por el o los propietarios y el responsable técnico del mismo. En caso de compañía el representante legal con los documentos habilitantes.
2. Archivo digital del levantamiento topográfico en formato DWG y PDF (plano firmado y escaneado).
3. Formulario de solicitud. En este punto el usuario deberá indicar claramente su requerimiento, dirección del predio, código catastral, correo electrónico (del propietario del predio y responsable técnico), así como número de teléfono de ambos (usuario y técnico responsable).



4. Copia simple de la escritura pública del terreno, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad.
5. Copia simple del Certificado de Historia de Dominio y Gravamen actualizado, otorgado por el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Coronel Marcelino Maridueña (documento que permite confirmar si el predio en consulta se encuentra en litigios, juicios o cuenta con hipoteca abierta).
6. Certificado de No adeudar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Coronel Marcelino Maridueña.
7. Carta de anuencia emitida por la entidad acreedora, en el caso de los predios que cuenten con hipoteca.
- 8.-El levantamiento topográfico con altimetría se solicitará en aquellos predios que sobrepasen una altura de 5 metros en adelante con relación a la cota de nivel de acera y contendrá curvas de nivel cada 2 metros, así como en predios que por su topografía lo requieran.
- 9.-En el levantamiento topográfico realizado por el usuario como requisito opcional, se deberá adjuntar una orto imagen satelital georreferenciada actualizada.

**Artículo 14.- De la formalidad en la presentación y firma de responsabilidad de los levantamientos topográficos.**

Todo levantamiento topográfico será realizado mediante el Sistema de Coordenadas WGS84 y de proyección DATUM UTM, con cuadro de linderos, mensuras y área según escrituras y según levantamiento en sitio firmado por el o los propietarios y el responsable técnico del mismo debidamente calificados e inscritos en el GAD Municipal del Cantón Coronel Marcelino Maridueña.

La responsabilidad técnica del levantamiento topográfico georreferenciado recaerá en el profesional técnico que la suscribe.

Además, se deberá acompañar con evidencia fotográfica, donde se visualice las coordenadas, los mismos que deben estar plenamente identificados con mojones o hitos de cementos o varillas pintados con un color que se identifiquen claramente que delimitan al predio, especialmente en casos donde los predios colindantes se encuentren vacíos.

El levantamiento topográfico, será realizado por un profesional en Topografía, Ingeniero Civil, Ingeniero Cartógrafo o afines o Arquitecto, quienes deberán estar debidamente registrados en la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial del Cantón Coronel Marcelino Maridueña y estar al día en el pago de sus obligaciones tributarias municipales.

El documento en físico entregado será firmado por el profesional que lo ha realizado y por el titular del dominio del predio. De tener observaciones el documento o levantamiento entregado, el titular del predio deberá presentarlo nuevamente con las correcciones observadas.

Para que un trabajo de levantamiento sea receptado y aceptado deberá cumplir con los requisitos y formalidades indicadas en esta Ordenanza.

Así, mismo cualquier ocultamiento de información, de documentos, que hagan incurrir en errores administrativos a los servidores municipales, será de responsabilidad exclusiva del usuario de conformidad a lo determinado en el artículo 494 y 495 del COOTAD que los datos estarán sujetos a la actualización catastral y la presente certificación estará sujetos a lo establecido en el Artículo 327 y 328 Código Orgánico Integral Penal (COIP).

**Artículo 15.- Informe Técnico de Adjudicación de Excedente.** – Dentro del procedimiento de adjudicación de excedente que superen el error técnico aceptable de medición, el informe técnico que será elaborado por la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, como organismo administrativo responsable que deberá contener lo siguiente:

- a) Nombre(s) completo(s) de(los) propietario(s);
- b) Código catastral del predio motivo de la consulta;
- c) Superficie del excedente;
- d) El avalúo del solar, conforme lo establece la Ordenanza que establece el avalúo de los predios urbanos del Cantón Coronel Marcelino Maridueña para el respectivo bienio, que estuviere vigente;
- e) El valor a cancelar por concepto de excedente del terreno.
- f) Informe de la Unidad de Avalúos y Catastros.

**Artículo 16.- Informe Técnico de Rectificación de Linderos y Mensuras (Validaciones).** - Dentro del procedimiento de rectificación de linderos y mensuras que no superen el error técnico aceptable de medición, el informe técnico de la Unidad de Avalúos y Catastros, como organismo administrativo responsable que deberá contener lo siguiente:

- a) Nombre(s) completo(s) de(los) propietario(s);
- b) Código catastral del predio motivo de la consulta;
- c) Informe de la Unidad de Avalúos y Catastros;

**Artículo 17.- De la Tasa.** - La revisión realizada por el personal técnico de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial y la Unidad de Avalúos y Catastros, generarán el avalúo urbano concordancia con el tamaño del terreno según área del levantamiento. La Unidad de Rentas emitirá la tasa administrativa correspondiente al avalúo urbano y a dicho valor que deberá ser cancelado por el propietario previo a la emisión de la Resolución de Rectificación o de Adjudicación según sea el caso:

**Tabla # 4: Tabla de Tasas**

| <i>Área de lote o terreno</i> |                   | <i>Tasa por Levantamiento Topográfico<br/>(valor a cancelar en % según el SBU)</i> |
|-------------------------------|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Desde (m2)</i>             | <i>Hasta (m2)</i> |                                                                                    |
| <i>1</i>                      | <i>100</i>        | <i>10,00 %</i>                                                                     |
| <i>Más de 100</i>             | <i>150</i>        | <i>11,00 %</i>                                                                     |

|             |       |         |
|-------------|-------|---------|
| Más de 150  | 200   | 12,00 % |
| Más de 200  | 500   | 15,00 % |
| Más de 500  | 1000  | 15,00 % |
| Más de 1000 | 5000  | 15,00 % |
| Más de 5000 | ----- | 15,00 % |

Fórmula = m2. del levantamiento x % tasa

### DISPOSICIÓN TRANSITORIA

**Única.** - Todas las solicitudes que hayan sido presentadas con anterioridad a la publicación de esta ordenanza, y que no hayan sido culminadas con la correspondiente emisión de un acto administrativo, podrán ser dadas de baja a petición del usuario, e iniciar el trámite bajo los parámetros, normas y disposiciones del presente cuerpo normativo; sin embargo, si los usuarios deciden no acogerse a la referida posibilidad, dichas solicitudes estarán sujetas a las normas y disposiciones vigentes a la fecha de su presentación.

### DISPOSICIONES FINALES

**Primera.** - Encárguese del cumplimiento de la presente Ordenanza a la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial y la Unidad de Avalúos y Catastros.

**Segunda.** - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción y promulgación de conformidad con lo establecido en el artículo 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

**Ejemplo:**

| DATOS DE ESCRITURA |                       |        |        |                  |
|--------------------|-----------------------|--------|--------|------------------|
| medidas (m.)       | área de terreno (m2.) | m2.    | %      | porcentaje total |
| 9.00               | 13.53                 | 121.77 | 1.22   | 1                |
|                    |                       |        | 12.18  | 10               |
|                    |                       |        | 18.27  | 15               |
|                    |                       |        | 30.44  | 25               |
|                    |                       |        | 36.53  | 30               |
|                    |                       |        | 60.89  | 50               |
|                    |                       |        | 91.33  | 75               |
|                    |                       |        | 121.77 | 100              |

| DATOS EN SITIO (INSPECCION TÉCNICA) |                       |        |  |            |
|-------------------------------------|-----------------------|--------|--|------------|
| medidas (m.)                        | área de terreno (m2.) |        |  | porcentaje |
| 9.00                                | 14.90                 | 134.10 |  | 100 %      |

### EXCEDENTE DE ÁREA

|                           |                 |      |
|---------------------------|-----------------|------|
| ÁREA de EXCEDENTE (m2.) + | EXCEDENTE (m2.) | %    |
| + 12.33                   | 15.01           | .015 |

| VALOR \$ (m2.) SUELO |     |        |
|----------------------|-----|--------|
| CIUDADELA            | Mz. | \$ m2. |
| LA UNIÓN             | J   | 189.00 |

### FÓRMULA

|                |                                     |
|----------------|-------------------------------------|
| VDE            | valor del excedente a cancelar (\$) |
| AREA EXD (m2.) | Área de excedente m2.               |
| Vm2. suelo     | valor m2. de suelo (\$)             |

VDE= (Vm2. suelo / 2 ) x área de excedente m2.

VDE= (\$189.00 /2) x 12.33 m2.

VDE \$ 1,165.19

### Adicional tasa administrativa por valor de levantamiento planimétrico

|                                       |
|---------------------------------------|
| <b>SALARIO BÁSICO UNIFICADO (SBU)</b> |
| <b>\$ 460.00</b>                      |

| Área de lote o terreno |            | Tasa por Levantamiento Topográfico<br>(valor a cancelar en % según el SBU) |      | VALOR   |
|------------------------|------------|----------------------------------------------------------------------------|------|---------|
| Desde (m2)             | Hasta (m2) | %                                                                          | %    | \$      |
| 1                      | 100        | 10                                                                         | 0.1  | \$46.00 |
| Más de 100             | 150        | 11                                                                         | 0.11 | \$50.60 |
| Más de 150             | 200        | 12                                                                         | 0.12 | \$55.20 |
| Más de 200             | 500        | 15                                                                         | 0.15 | \$69.00 |
| Más de 500             | 1000       | 20                                                                         | 0.2  | \$92.00 |
| Más de 1000            | 5000       | 20                                                                         | 0.2  | \$92.00 |
| Más de 5000            | -----      | 20                                                                         | 0.2  | \$92.00 |

A continuación, el **CONCEJAL FIDEL JUNIOR ZÚÑIGA SÁNCHEZ** interviene:  
*"Dado que el texto del proyecto de Ordenanza, con las observaciones ya conocidas en primer debate, fue adjuntado a la convocatoria, me permito proponer la aprobación en segundo debate de la Ordenanza de Regularización de Excedentes, Diferencias e*

*Inexistencias de Áreas o Superficies de Terreno de Bienes Urbanos dentro de la Jurisdicción del Cantón Coronel Marcelino Maridueña, Provenientes de Errores de Cálculos o Medidas."* Esta moción es respaldada por el **CONCEJAL SEGUNDO EUGENIO NIEVES LÓPEZ**, por lo que el **SEÑOR ALCALDE** solicita el registro de la correspondiente votación. La **SEÑORITA SECRETARIA** procede a registrar la votación de los señores concejales: Jair Dagoberto Bonilla Salazar: A favor; Alexi Fernanda Campoverde Plúas: A favor; Segundo Eugenio Nieves López: A favor; Dra. Roxana Patricia Véliz Apolinario: A favor; Dr. Fidel Junior Zúñiga Sánchez: A favor; Ab. Pedro Antonio Orellana Ortiz: A favor. Señor Alcalde, informo que la moción ha sido aprobada con un total de **seis (6) votos afirmativos.**" En virtud de lo expuesto, el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado de Coronel Marcelino Maridueña, mediante la **RESOLUCIÓN N° GADMCM-SC-2025-024, RESUELVE: APROBAR EN SEGUNDO DEBATE LA ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES, DIFERENCIAS E INEXISTENCIAS DE ÁREAS O SUPERFICIES DE TERRENO DE BIENES URBANOS DENTRO DE LA JURISDICCIÓN DEL CANTÓN CORONEL MARCELINO MARIDUEÑA, PROVENIENTES DE ERRORES DE CÁLCULOS O MEDIDAS.** Con esto, el **SEÑOR ALCALDE** declara concluida la sesión, siendo las **diez horas con quince minutos**, por no haber más asuntos que tratar. - Lo certifico. -

Ab Pedro Antonio Orellana Ortiz  
**ALCALDE DEL CANTÓN**

Ab. Jennifer Dayana Pozo Garcés, Mgtr.  
**SECRETARIA DE CONCEJO**