



Ordenanza No.: GADMCM-2025-02

**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 autocrítica 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 rectificaran 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

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

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:

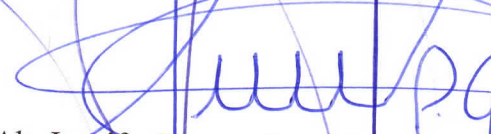
12.1 Predios Urbanos

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).



SECRETARÍA DE CONCEJO. - Una vez que la presente “**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**”, ha sido conocida, discutida y aprobada por el Concejo Municipal en las fechas señaladas; y, de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remítase al señor Alcalde del cantón, en dos ejemplares, a efecto de su sanción legal.

Crnel. Marcelino Maridueña, 27 de febrero de 2025.


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



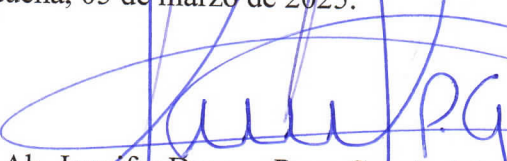
ALCALDÍA DEL CANTÓN CRNEL. MARCELINO MARIDUEÑA. - Una vez que el Concejo Municipal ha conocido, discutido y aprobado la **ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES, DIFERENCIAS E INEXISTENCIA DE ÁREA O SUPERFICIES DE TERRENO DE BIENES URBANOS DENTRO DE LA JURISDICCIÓN DEL CANTÓN CORONEL MARCELINO MARIDUEÑA, PROVENIENTES DE ERRORES DE CÁLCULO O DE MEDIDAS**, la sanciono y dispongo su publicación, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. **EJECÚTESE. - NOTIFÍQUESE.** - Crnel. Marcelino Maridueña, 05 de marzo de 2025.


Ab. Pedro Antonio Orellana Ortiz
ALCALDE



CERTIFICACIÓN. - La infrascrita Secretaria del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado de Crnel. Marcelino Maridueña, **CERTIFICA QUE:** El Ab. Pedro Antonio Orellana Ortiz, Alcalde del cantón Crnel. Marcelino Maridueña, proveyó y firmó la Ordenanza que antecede, en la fecha señalada. - **LO CERTIFICO:**

Crnel. Marcelino Maridueña, 05 de marzo de 2025.


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





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 (\$)

$$\text{VDE} = (\text{Vm2. suelo} / 2) \times \text{área de excedente m2.}$$

$$\text{VDE} = (\$189.00 / 2) \times 12.33 \text{ m2.}$$

VDE \$ 1,165.19



Adicional tasa administrativa por valor de levantamiento planimétrico

SALARIO BÁSICO UNIFICADO (SBU)
\$ 460.00

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