



**Oficio No. 144-2020-GADMLI-A**  
General Plaza, 22 de abril del 2020

Ingeniero  
Hugo del Pozo Barrezueta  
**DIRECTOR DEL REGISTRO OFICIAL**  
Quito.-

De mi consideración:

Extiendo a Ud. un cordial y atento saludo a nombre del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Limón Indanza, a la vez el deseo de éxitos en las funciones encomendadas.

Con fundamento en el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, solicito la publicación en el Órgano de Difusión del Gobierno del Ecuador a su cargo, la siguiente Ordenanza:

1. 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.

La Ordenanza principal se encuentra publicada en la Edición Especial del Registro Oficial N° 14 del 15 de junio del 2017.

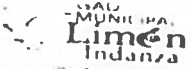
Por la favorable atención que Usted sabrá dar a lo requerido, expreso mis sentimientos de consideración y especial deferencia.

Atentamente,

  
CPA. Erik Bustamante Ramos  
**ALCALDE DEL CANTÓN DE LIMÓN INDANZA**  
C.C. N° 1400575153  
Email: [gadlimonindanza@hotmail.com](mailto:gadlimonindanza@hotmail.com)

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DE LIMÓN INDANZA  
ALCALDÍA**

**Adjunto:** Ordenanza antes citada.

  
**CERTIFICO:**  
Que la/s...fs Es/(son) fiel copia  
del documento original que reposa en  
los archivos de la institución.

Fecha: 22-04-2020 





**EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO  
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTÓN LIMÓN INDANZA**

**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,** la Constitución de la República en su artículo 238 establece que los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiaridad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la sección del territorio nacional;

**Que,** el numeral 9 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador establece como una de las competencias exclusivas la de formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

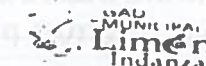
**Que,** el Art. 321 de la Constitución de la República del Ecuador establece: "El Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental";

**Que,** el literal c) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, (COOTAD), establece que entre otras funciones asignadas a las municipalidades, está el 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". En concordancia con lo que dispone el literal c) del artículo 84 ibídem;

**Que,** el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, (COOTAD), establece que entre otras competencias exclusivas de los GADs Municipales está el "ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el territorio cantonal"



1



**CERTIFICO:**

Que la/s 5 Es/(son) fiel copia del documento original que reposa en los archivos de la institución.



**Que,** según reza el Art. 494 del COOTAD es obligación de las municipalidades y distritos metropolitanos mantener "...actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código."

**Que,** el Art. 481.1 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala: "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 rectificaran y regularizaran a favor del propietario del lote que ha sido mal medido, dejando a salvo el derecho de terceros perjudicados. El gobierno autónomo descentralizado municipal establecerá mediante ordenanza el error técnico aceptable de medición y el procedimiento de regularización".

**Que,** entre las atribuciones del concejo municipal está "El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones", prescrita en el Art. 57 del COOTAD;

**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,** la ordenanza 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, fue publicado en el Registro Oficial No.- 14, el 15 de junio del 2017.

En ejercicio de las atribuciones conferidas por la Constitución de la República del Ecuador, y los artículos 7, 57 literal a) 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, PROVINCIA DE MORONA SANTIAGO

### 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.

La competencia municipal se extiende a todos los procesos en terrenos Urbanos y Rurales, con la limitación en el área rural para regular variaciones en Diferencia, y en excedentes que no provengan de una adjudicación estatal inmediata anterior. Las regularizaciones de excedentes rurales se tramitarán por vía administrativa en la entidad que realizó la adjudicación inicial.

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 y de conformidad al Art. 481 y 481.1 del COOTAD.

#### **Art. 3.- Glosario:**

**GAD.** - Entiéndase al 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, arboles; 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 uno dos puntos consolidados se considerará consolidado, si está 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; o

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 del terreno, de conformidad con el certificado otorgado por el Registro de la Propiedad de la municipalidad;
- b. Cuando en la escritura pública y certificado del Registrador de la Propiedad no se halle determinado los linderos del inmueble;
- c. Cuando los títulos de propiedad pertenezcan a la zona rural, y se detecte un excedente del área que consta en la escritura.

### **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.-** que puede darse en los siguientes casos:

1. **Existencia de diferencias de áreas:** Si el administrado prefiriese rectificar el real dominio de su predio:
  - a. Cuando las diferencias de área sean susceptibles de justificación por afectaciones viales o ensanchamiento de vías, verificadas por parte de los técnicos correspondientes; o
2. **Existencia de excedentes de áreas:** Si el administrado prefiriese rectificar el real dominio de su predio, de conformidad con el Art. 4; éste deberá presentar en la





Dirección de Planificación Urbana y Rural los requisitos de acuerdo al Art. 14 de la presente ordenanza. Cuando el excedente detectado cumpla con las características mínimas para ser un lote independiente, éste deberá tramitarse mediante la Ordenanza de Adjudicaciones.

**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.- Procedimiento en caso de diferencias y excedentes que superen el ETAM.**- en cualquiera de los casos, constituirá informe de obligatoria expedición; dentro del procedimiento de regularización de excedentes o diferencias, el informe del organismo administrativo responsable del catastro municipal, que deberá determinar, de conformidad con el ordenamiento jurídico nacional y municipal, lo siguiente:

- a. Planimetría y superficie del excedente o diferencia. Si se tratase de una diferencia será necesario incorporar una razón que indique que no existe remanente alguno del predio en medición.
- b. El valor del precio de adjudicación, de conformidad con lo previsto en la Reforma a la Ordenanza que Reglamenta la Legalización y Titularización de Bienes Inmuebles ubicados en la Zona Urbana de la Parroquia Urbana General Leonidas Plaza Gutiérrez, del Cantón Limón Indanza, en caso de excedentes. En el caso de excedentes en área rural, se cobrará lo estipulado en el Art. 13 de esta norma.
- c. Acta de Medición administrativa firmada por los colindantes del predio, y en caso de ausencia territorial o temporal de alguno de ellos se lo podrá hacer con dos testigos en sustitución del propietario, o mediante poder general o especial.

El director de Planificación Urbana y Rural, 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 o diferencias, y proceder conforme al Art. 481.1, inciso II del COOTAD.

El trámite en este caso, no podrá superar los 21 días plazo desde la Autorización del administrado o vencido el termino para su respuesta.

**Art. 11.- Procedimiento en caso de diferencias y excedentes que no superen el ETAM.**  
- El director de Planificación Urbana y Rural, una vez que haya recibido el informe preceptivo con la planimetría actualizada del predio, los aprobará y remitirá para su respectiva inscripción en el Registro de la Propiedad, previa protocolización notarial.





El plazo para evacuar el trámite no superará los 14 días desde su aceptación voluntaria, solicitud escrita o vencimiento del plazo para su respuesta notificada.

**Art. 12.- 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 igual al 10 por ciento (10%), para predios urbanos y rurales.

**Art. 13.- Tasas.** - No se crearán nuevas tasas, pero debido a que, dentro del proceso, se presentarán trámites internos y solicitudes, éstas se regirán de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza respectiva a tasas por servicios técnicos. De haberse procesado el trámite de Oficio, se eximirán únicamente las solicitudes, y los otros costos se cargarán al administrado mediante títulos de crédito.

Para el caso de excedentes que involucren superficies en el área rural, se impondrá el cobro de un valor por regularización de \$100 por hectárea, o su parte proporcional. Para los trámites en los que se involucre superficies en el área rural y que impliquen Diferencia, se determinará la cuantía en 10% de un SBU del trabajador privado.

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

**Art. 14.- De los requisitos.** - Son requisitos indispensables para la regularización a petición de parte:

- a. Solicitud de servicios técnicos;
- b. Copia de la cedula de identidad y certificado de votación, cuando es persona natural, o Copia del nombramiento, cedula y certificado de votación del representante legal de la empresa, cuando es una persona jurídica;
- c. Certificado de no adeudar a la Municipalidad;
- d. Copia de la escritura debidamente inscrita en el Registrador de la Propiedad del Cantón Limón Indanza;
- e. Certificado de bienes y gravámenes emitido por el Registrador de la Propiedad del Cantón Limón Indanza;
- f. Copia correspondiente al pago del impuesto predial del año en curso;
- g. Levantamiento planímetro del predio, mismo que debe cumplir con los requisitos establecidos en la ordenanza de aprobación de planos;
- h. Acta de medición administrativa con firma de colindantes o testigos, y avalada por la Dirección de Planificación.

AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DE LIMÓN INDANZA  
**SECRETARÍA**



## CAPÍTULO V DE LA INSCRIPCIÓN

**Art. 15.- 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. 16.-** 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.

## 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.- DEROGATORIA ÚNICA.-** Se derogan todas las normas y regulaciones municipales que fueren contrarias a la presente Ordenanza. De manera expresa se deroga la: "ORDENANZA QUE ESTABLECE EL REGIMEN 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 el Registro Oficial, Suplemento N° 14 del 15 de junio del 2017.



C.P.A. Erik Francisco Bustamante Ramos  
**ALCALDE DEL CANTÓN LIMÓN INDANZA.**

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DE LIMÓN INDANZA  
**SECRETARÍA**

Abg. Beatriz Arevalo Torres  
**SECRETARIA GENERAL Y DEL CONCEJO DEL CANTÓN LIMÓN INDANZA**

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DE LIMÓN INDANZA  
**SECRETARÍA**

**CERTIFICO QUE 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, fue discutida y aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Limón Indanza, en sesiones Ordinarias del 22 de octubre del dos mil diecinueve en primer debate y diez de febrero del dos mil veinte fue aprobado en segundo debate.**

General Plaza, 10 de febrero del 2020.

Abg. Beatriz Arevalo Torres  
**SECRETARIA GENERAL Y DEL CONCEJO DEL CANTÓN LIMÓN INDANZA**

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DE LIMÓN INDANZA  
**SECRETARÍA**

**SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN LIMÓN INDANZA.- General Plaza, febrero 10 del 2020; a las 10H00.- VISTOS:** De conformidad con lo dispuesto en el inciso cuarto del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito original y copias de la presente Ordenanza, al señor Alcalde, C.P.A. Erik Francisco Bustamante Ramos, para su sanción respectiva.-

Abg. Beatriz Arevalo Torres  
**SECRETARIA GENERAL Y DEL CONCEJO DEL CANTÓN LIMÓN INDANZA**

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DE LIMÓN INDANZA  
**SECRETARÍA**

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DE LIMÓN INDANZA  
**SECRETARÍA**

M






**ALCALDIA MUNICIPAL DEL CANTÓN LIMÓN INDANZA.-** De conformidad con lo estipulado en el inciso tercero del Art 322 y Art 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización (COOTAD), **SANCIONO Y ORDENO** la promulgación a través de su publicación de la presente **ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL ALQUILER DE MAQUINARIA MUNICIPAL A PARTICULARES EN EL CANTÓN LIMÓN INDANZA**, a los 12 días del mes de febrero del 2020.

General Plaza, febrero 12 del 2020.

  
C.P.A. Erik Francisco Bustamante Ramos  
**ALCALDÍA**  
ALCALDE DEL CANTÓN LIMÓN INDANZA.

**SECRETARIA GENERAL.- SANCIONÓ Y ORDENÓ** la promulgación a través de su publicación, el señor Alcalde del cantón, C.P.A. Erik Francisco Bustamante Ramos la **ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL ALQUILER DE MAQUINARIA MUNICIPAL A PARTICULARES EN EL CANTÓN LIMÓN INDANZA**, a los 12 días del mes de febrero del 2020. General Plaza, febrero 12 del 2020.

  
Abg. Beatriz Arevalo Torres  
**SECRETARÍA**  
SECRETARIA GENERAL Y DEL CONCEJO DEL CANTÓN LIMÓN INDANZA