

**Registro Oficial No. 510 , 28 de Mayo 2015**

**Normativa:** Vigente

**Última Reforma:** (No reformado)

**ORDENANZA PARA REGULARIZAR LOS EXCEDENTES Y DIFERENCIAS DE LAS SUPERFICIES  
DE TERRENOS EN EL CANTÓN MEJÍA**

(Ordenanza s/n)

EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN  
MEJÍA

**Considerando:**

Que, los Arts. 238 de la Constitución de la República del Ecuador; 1; 2 literal a); 5; y, 6 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), reconocen y garantizan a los gobiernos autónomos descentralizados, autonomía política, administrativa y financiera;

Que, los Arts. 240 de la Constitución de la República del Ecuador; y, 53 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, otorgan a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, la facultad de legislar y fiscalizar;

Que, el Art. 56 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que el concejo municipal es el órgano de legislación y fiscalización;

Que, los Arts. 7; 29 literal a); y, 57 literal a) del mismo Código otorga al concejo municipal la facultad normativa, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;

Que, el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone que los proyectos de ordenanzas se referirán a una sola materia y que serán sometidos a dos debates realizados en días distintos para su aprobación;

Que, por disposición de los Arts. 139, 494, 495, 496, 522 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, siendo su obligación actualizar el catastro y avalúo cada bienio;

Que, el numeral 26 del Art. 66 y el Art. 321 de la Constitución de la República del Ecuador,  
<https://edicioneslegales.com.ec/>

Pág. 1 de 8

garantizan el derecho a la propiedad en todas sus formas;

Que, el Art. 481.1 agregado por la Ley Orgánica Reformatoria al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone: "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 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, los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos expedirán la ordenanza para regular la forma de adjudicación y precio a pagar tomando como referencia el avalúo catastral y las condiciones socio económicas del propietario del lote principal.

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."; y,

En uso de sus facultades legales:

**Expede:**

La ORDENANZA PARA REGULARIZAR LOS EXCEDENTES Y DIFERENCIAS DE LAS SUPERFICIES DE TERRENOS EN EL CANTÓN MEJÍA

## **Título I** **ÁMBITO Y OBJETO**

**Art. 1.-** Están sujetos a las normas de esta Ordenanza todos los bienes inmuebles urbanos y rurales del Cantón Mejía.

**Art. 2.-** La presente Ordenanza tiene por objeto determinar las diferencias y excedentes de las superficies de los terrenos de propiedad privada en relación con las que constan en los

<https://edicioneslegales.com.ec/>

Pág. 2 de 8

títulos de propiedad y/o en el catastro municipal; y, el procedimiento para regularizar y legalizar la propiedad.

**Art. 3.-** La Dirección de Geomática y Catastros del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, paulatinamente realizará mediciones a los terrenos de propiedad privada que se encuentren con linderos consolidados, con la finalidad de verificar y actualizar las dimensiones y superficies.

Si hubiere litigio judicial entre los propietarios de predios colindantes, la medición se efectuará cuando se haya resuelto el juicio con sentencia ejecutoriada.

## Título II

### DIFERENCIA, EXCEDENTE Y ERROR TÉCNICO DE MEDICIÓN

**Art. 4.-** Los técnicos de la Dirección de Geomática y Catastros del Gobierno A. D. Municipal del cantón Mejía, a petición de parte, inspeccionarán y realizarán las mediciones de linderos y superficies de terrenos con linderos consolidados para determinar, *in situ*, los excedentes y diferencias, con la finalidad de rectificar los errores de medición y regularizar el dominio; también lo harán de oficio cuando se tengan datos o presunciones que el catastro no coincide con los linderos y superficies reales. El método para aplicar el cálculo de excedentes, será el método del perímetro.

**Art. 5.-** Se entiende por excedente, la superficie que forma parte del terreno con linderos consolidados, que excede de la constante en el título de propiedad.

**Art. 6.-** Se entiende por diferencia, el faltante entre la superficie constante en el título de propiedad y la determinada en la última medición de un terreno debidamente delimitado.

**Art. 7.-** Para poder determinar el error técnico de medición de un predio ubicado en el área urbana dentro de la jurisdicción cantonal, se aplicará el siguiente procedimiento:

El valor del perímetro del predio a rectificar o regularizar, medido durante el último levantamiento topográfico, será multiplicado por el valor máximo permitido de precisión para levantamientos realizados en el área urbana, escala 1:1000, que corresponde a 10 cm.

Adicionalmente, se multiplicará el área del último levantamiento predial por un valor porcentual equivalente al 2,6% por consideraciones de errores provenientes de un componente de incertidumbre en la medición.

El área máxima tolerable para el cálculo de diferencias o excedentes de predios urbanos será la sumatoria de los dos cálculos anteriores.

**Art. 8.-** Para el cálculo dentro del área rural de la jurisdicción cantonal, se utilizará el valor de 50 cm que corresponde a levantamientos rurales, a escala 1:5000, y un porcentaje de 3,5% por concepto de incertidumbre.

Para el caso de la Parroquia Manuel Cornejo Astorga, se sumará un valor adicional de 5% sobre el área del levantamiento predial por consideración a la topografía presente en este sector.

## Título III

### PROCEDIMIENTOS TÉCNICOS ADMINISTRATIVOS PARA RECTIFICACIÓN Y REGULARIZACIÓN DE DIFERENCIAS Y EXCEDENTES

#### Sección I

##### PROCESO DE RECTIFICACIÓN Y REGULACIÓN DE EXCEDENTES A PETICIÓN DEL PROPIETARIO

**Art. 9.-** Cuando la superficie de un terreno sea superior a la prevista en el título de propiedad, el propietario podrá solicitar al señor Alcalde la rectificación y regularización. La solicitud contendrá la dirección exacta del inmueble: calle, barrio, parroquia; y se adjuntará los siguientes documentos:

1. Levantamiento planimétrico georeferenciado, impreso y en formato digital, suscrito y firmado por el profesional responsable y el propietario del predio, que contenga, al menos, la siguiente información: Croquis de ubicación; ubicación del norte geográfico; sistema de coordenadas (UTM, datum WGS84); linderos con dimensiones y nombres de los colindantes, superficie real del terreno; nombre del barrio; fecha de levantamiento, escala del plano, nombre del profesional que elabora el plano con su número de registro profesional. La versión digital del levantamiento será presentada en Auto Cad versión 2004, cuya estructura estará en niveles o capas diferentes y únicas para cada elemento.
2. Copia certificada de la escritura pública;
3. Certificado de gravámenes del Registro de la Propiedad, actualizado;
4. Copia de cédula de identidad y certificado de votación vigente, de él o los propietarios; en caso de personas jurídicas, además, copias de la escritura de constitución y del nombramiento del representante legal debidamente inscrito;
5. Certificado de línea de fábrica (para predios ubicados en el área urbana);
6. Certificado emitido por la Dirección de Geomática y Catastros, del replanteo de los bordes superiores de quebrada, riveras u orillas de ríos y acequias, sean estas naturales o artificiales (en el caso de que el predio linde con cualquiera de estos elementos);
7. Certificado de no adeudar al Municipio;
8. Original o copia del comprobante de pago del impuesto predial actualizado.

**Art. 10.-** La Dirección de Geomática y Catastros verificará la documentación proporcionada, realizará una inspección al inmueble para verificar los linderos, dimensiones y superficie; luego remitirá un informe al Alcalde o Alcaldesa, indicando los linderos y superficie que constan en la escritura, y los reales; y, si el excedente supera o no el error técnico de medición; y, de superar, el valor a pagar.

**Art. 11.-** Si el excedente no supera el error técnico de medición, el Alcalde, mediante resolución administrativa rectificará y regularizará el excedente; y, adjudicará a favor del propietario del inmueble y dispondrá que la Dirección de Geomática y Catastros actualice el catastro y el avalúo de acuerdo al área real del inmueble.

Si el excedente supera el error técnico de medición, a más de los señalado en el inciso anterior, en la misma resolución concederá un plazo máximo de quince días para que el adjudicatario pague el valor respectivo, para cuyo efecto, se remitirá copia de la resolución a la Jefatura de Rentas.

## **Sección II**

### **PROCESO DE REGULACIÓN DE EXCEDENTES DE OFICIO**

**Art. 12.-** Cuando por cualquier circunstancia se presumiera que la superficie del terreno es superior a la constante en el catastro del Gobierno A.D. Municipal del cantón Mejía, de oficio, el Director o Directora de Geomática y Catastros, iniciará un expediente disponiendo la inspección a través de uno de los funcionarios de la Dirección, se notificará a los propietarios o presuntos propietarios del predio con el señalamiento de fecha y hora para realizar la diligencia, la misma que se realizará en el plazo máximo de ocho días, en la inspección, con la presencia o no de los notificados, se verificará linderos, dimensiones y superficie reales, se realizará un croquis o plano. De encontrarse los propietarios, se solicitará una copia de la escritura pública, de no acceder, se obtendrá los datos a través del Registro de la Propiedad a efectos de cotejar los datos obtenidos en la inspección con los que consta en los documentos. Además se solicitará a la Dirección de Planificación Territorial el Informe de Regulación Urbano Cantonal.

**Art. 13.-** Si existiere excedente, El Director o Directora de Geomática y Catastros remitirá un informe al Alcalde o Alcaldesa, indicando los linderos, dimensiones y superficie que constan en la escritura, y los reales; y, si el excedente supera o no el error técnico de medición; de superar, el valor a pagar.

Recibido el informe, el Alcalde o Alcaldesa procederá de la misma forma señalada en el Art. 11 de esta Ordenanza.

Si no existe excedente y los datos reales coinciden con los de la escritura, se aplicará lo previsto en la Disposición General Primera.

## **Sección III**

### **PROCESO DE REGULACIÓN DE DIFERENCIAS**

**Art. 14.-** Cuando el propietario de un terreno considere que la superficie real es inferior a la que consta en la escritura pública, solicitará al Alcalde o Alcaldesa la rectificación y regularización. La solicitud contendrá la dirección exacta del inmueble: calle, barrio, parroquia; y se adjuntará los documentos señalados en el Art. 9 de esta Ordenanza.

**Art. 15.-** La Dirección de Geomática y Catastros verificará la documentación proporcionada, realizará una inspección al inmueble para verificar los linderos, dimensiones y superficie; luego remitirá un informe al Alcalde o Alcaldesa, indicando los linderos, dimensiones y

superficie que constan en la escritura, y los reales. De existir diferencia (faltante), el Alcalde o Alcaldesa mediante resolución administrativa rectificará y regularizará; y, dispondrá que la Dirección de Geomática y Catastros actualice el catastro y el avalúo de acuerdo al área real del inmueble.

**Art. 16.-** Cuando al realizar la actualización catastral bianual o por cualquiera otra circunstancia se detectare que la superficie real de un terreno es inferior a la constante en el catastro, la Dirección de Geomática y Catastros solicitará al propietario copia de la escritura pública para cotejar los linderos, dimensiones y superficie. De verificarse la diferencia (faltante), remitirá un informe al Alcalde o Alcaldesa, detallando dimensiones exactas de los linderos, la superficie del terreno, área de escrituras y el área del último levantamiento topográfico.

El Alcalde o Alcaldesa mediante resolución administrativa rectificará y regularizará disponiendo a la Dirección de Geomática y Catastros actualice el catastro y avalúo de acuerdo a la superficie real del predio.

Si no existe diferencia y los datos reales coinciden con los de la escritura, se aplicará lo previsto en la Disposición General Primera.

Si el propietario del terreno no entrega copia de la escritura pública, no se continuará con el trámite y el catastro no se modificará en lo referente a la superficie.

#### **Título IV** **PRECIO, FORMA DE PAGO Y ARANCELES**

**Art. 17.-** Para determinar el valor a pagarse en caso de excedentes, se tomará como referencia el avalúo catastral actualizado.

**Art. 18.-** Cuando el proceso de rectificación y regularización sea a petición del propietario, al valor del precio de adjudicación del excedente constante en el informe preceptivo, se aplicarán las siguientes tablas de descuentos:

<b>Rango</b>	<b>Área excedente a regularizar (por rangos en m<sup>2</sup>)</b>		<b>Descuento (%)</b>
	<b>Desde</b>	<b>Hasta</b>	
1	0,00	100,00	3
2	101,00	300,00	5
3	301,00	500,00	7
4	501,00	3.000,00	9
5	3.001,00	10.000,00	11
6	10.001,00	20.000,00	13
7	20.001,00	En adelante	15

Rango	Valor del precio de adjudicación del excedente (por rangos en S)		Descuento (%)
	Desde	Hasta	
1	0,00	5.000,00	25
2	5.001,00	10.000,00	22
3	10.001,00	20.000,00	19
4	20.001,00	50.000,00	16
5	50.001,00	100.000,00	13
6	100.001,00	200.000,00	10
7	200.001,00	En adelante	7

Para el cálculo del descuento, se deben sumar los porcentajes de acuerdo al área excedente a regularizar así como al valor del precio de adjudicación y aplicar al valor total, obtenido mediante la multiplicación del área a regularizar por el valor del metro cuadrado.

**Art. 19.-** Cuando el proceso de regularización sea de oficio, no habrá lugar a descuentos, debiendo pagar el valor total obtenido mediante la multiplicación del área a regularizar por el valor del metro cuadrado.

**Art. 20.-** El pago será de contado, pudiendo hacerlo a plazos no mayores de cinco años, a petición del adjudicatario, siempre y cuando el valor a pagar supere los 10 salarios mínimos vitales, en este caso se pagará el interés legal respectivo y la Dirección Financiera emitirá los títulos de crédito.

Si el deudor cayere en mora, para el cobro se iniciará la acción coactiva sujetándose a la ley y a la "Ordenanza sustitutiva que establece el procedimiento de la acción coactiva en el cantón Mejía.

## Título V

### DISPOSICIONES GENERALES

**Primera.-** Cuando los linderos, dimensiones y superficie reales del terreno coincidan con los datos de la escritura, pero difieran de las constantes en el catastro, la Dirección de Geomática y Catastros, a petición de parte o de oficio, procederá a rectificar el catastro y el avalúo del terreno.

Igual procedimiento optará en el caso que las áreas de construcción no coincidan.

**Segunda.-** Tanto para la actuación a petición de parte o de oficio, los linderos serán determinados considerando entre otros, los elementos físicos permanentes existentes en

el predio, como muros, cerramientos y similares; los elementos naturales existentes, como quebradas, taludes, espejos de agua o cualquier otro accidente geográfico.

**Tercera.-** Si bien las resoluciones de adjudicaciones una vez inscritas constituyen justo título de dominio, no enerva o lesiona el derecho que pueden tener terceros perjudicados.

**Cuarta.-** Por la inscripción de las resoluciones sobre diferencias se cobrará el arancel de quince dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$ 15,00); y las de excedentes, pagarán el arancel previsto en la "Ordenanza que regula la administración y funcionamiento del Registro de la Propiedad del Cantón Mejía", de acuerdo al avalúo del área adjudicada, sin importar que ésta se encuentre dentro o fuera del error técnico de medición.

**Quinta.-** El Registrador de la Propiedad no inscribirá las escrituras de transferencia o transmisión de dominio de inmuebles, a cualquier título, si la superficie del terreno es menor o mayor a la prevista en el título anterior, si antes no se ha expedido la resolución que corresponda de acuerdo a los casos previstos en esta Ordenanza.

Tampoco inscribirá las escrituras que no tengan linderos con dimensiones y la superficie del inmueble.

#### **DISPOSICIÓN FINAL**

La presente Ordenanza entrará en vigencia una vez sancionada por el Alcalde, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, en la Gaceta Oficial y en el dominio web del Gobierno Municipal.

Dado en la Sala de Sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía a los 29 días del mes de Enero de 2015.

Machachi, 29 de Enero de 2015.

#### **FUENTES DE LA PRESENTE EDICIÓN DE LA ORDENANZA PARA REGULARIZAR LOS EXCEDENTES Y DIFERENCIAS DE LAS SUPERFICIES DE TERRENOS EN EL CANTÓN MEJÍA**

1.- Ordenanza s/n (Registro Oficial 510, 28-V-2015).