



EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Zaruma, en ejercicio de las atribuciones que le confiere el artículo 60, literales d) y e), del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), y conforme al procedimiento previsto en su artículo 322, propone el proyecto de **ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DE RECTIFICACIÓN DE LINDEROS Y MEDIDAS, REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE SUPERFICIES DE TERRENOS DE PROPIEDAD PRIVADA, PROVENIENTES DE ERRORES DE CÁLCULO O MEDICIÓN, INTEGRACIÓN DE LOTES Y DIVISIONES FORZOSAS EN LOS SECTORES URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN ZARUMA, de carácter sustitutivo de la ORDENANZA QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE TERRENOS DE PROPIEDAD PRIVADA, PROVENIENTES DE ERRORES DE CÁLCULO O DE MEDIDAS, EN LOS SECTORES URBANO Y RURAL DEL CANTÓN ZARUMA**, con la finalidad de actualizar los requisitos y procedimientos, incorporar la integración de lotes y las divisiones forzosas, mejorar y asegurar un eficiente resultado en los trámites administrativos referentes a la regularización de terrenos, y brindar un mejor servicio a los usuarios, evitando futuros inconvenientes entre colindantes.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ZARUMA

EL CONCEJO MUNICIPAL

CONSIDERANDO:

Que, el Art. 66, numeral 26 de la Constitución de la República del Ecuador reconoce y garantizará a las personas: "El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas";

Que, el Art. 84, de la Constitución contiene que todo órgano con potestad normativa tendrá la obligación de adecuar, formal y materialmente, las leyes y demás normas jurídicas a los derechos previstos en la Constitución y los tratados internacionales, y los que sean necesarios para garantizar la dignidad del ser humano o de las comunidades, pueblos y nacionalidades;

Que, el numeral 9 del artículo 264 de la Carta Magna establece que es competencia exclusiva del municipio formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

Que, el literal c) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, (COOTAD), establece que el gobierno autónomo descentralizado municipal tiene entre otras, la función de 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;

Que, el Art. 436 del COOTAD, hace referencia a que los concejos podrán acordar y autorizar la venta de los bienes inmuebles públicos de uso privado, con el voto de los dos tercios de los integrantes; y, que para la autorización no se podrá contemplar un valor inferior al de la propiedad, de acuerdo con el registro o catastro municipal actualizado;

Que, el Art. 481.1, del mismo Código determina que “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”;

Que, es responsabilidad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Zaruma, planificar e impulsar el desarrollo físico del cantón y sus áreas urbana y rural, para tal efecto se deberá actualizar la información de superficies de



terrenos en cada uno de los bienes inmuebles existentes en las áreas urbana y rural del cantón Zaruma, en beneficio de los intereses institucionales y de la comunidad;

Que, es deber del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Zaruma, dar solución a los propietarios de bienes inmuebles urbanos y rurales cuyas mediciones que constan en el respectivo título de dominio difieren de la realidad física actual;

Que, el Concejo Municipal al amparo de lo prescrito en el inciso segundo del Art. 264, de la Constitución de la República del Ecuador y Art. 57, literal a) y 322 del COOTAD, tiene la facultad normativa, en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, de expedir de ordenanzas cantonales; y,

En uso de las facultades constitucionales y legales, expide la siguiente:

**ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DE
RECTIFICACIÓN DE LINDEROS Y MEDIDAS, REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O
DIFERENCIAS DE SUPERFICIES DE TERRENOS DE PROPIEDAD PRIVADA,
PROVENIENTES DE ERRORES DE CÁLCULO O MEDICIÓN, INTEGRACIÓN DE LOTES Y
DIVISIONES FORZOSAS EN LOS SECTORES URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN
ZARUMA.**

TÍTULO I

GENERALIDADES

CAPÍTULO I

DE LA DETERMINACIÓN DEL PROCESO

Art. 1.- Ámbito de aplicación y supuestos de no sujeción. - La presente ordenanza establece el régimen administrativo de rectificación de linderos y medidas, regularización de excedentes o diferencias de áreas, provenientes de errores de medición, Integración de lotes y divisiones forzosas de inmuebles ubicados en las zonas urbanas y rurales del cantón Zaruma, con el fin de ordenar el territorio y otorgar seguridad jurídica a los propietarios de bienes inmuebles urbanos y rurales.

NO SE APLICARÁ el siguiente título, cuando:

a) Rectificación de Linderos y Medidas:



- Las características actuales del inmueble, es decir dimensión y superficie, que constan en el levantamiento planimétrico coincidan con aquellas descritas en el título de propiedad.
- b) Regularización de Excedentes:
 - La diferencia de superficie esté dentro del error técnico aceptable de medición.
 - La superficie que consta en el título de propiedad sea mayor a aquella que consta en el levantamiento planimétrico actualizado del inmueble.
 - En el título de dominio, no consta la superficie del terreno.
 - El excedente provenga de un proceso distinto al de Rectificación de Linderos y Medidas.
- c) Integración de Lotes:
 - Los lotes no pertenezcan al mismo propietario o no se encuentren colindando entre sí.
 - Los lotes no hayan sido sometidos a ningún proceso de rectificación de linderos y medidas.
- d) Divisiones Forzosas:
 - El inmueble se encuentre atravesado por quebradas o ríos.
 - La vía o camino público que atravesase el inmueble se encuentre en estado de "Proyección", es decir, no exista físicamente en territorio.

Art. 2.- Rectificación de Linderos y Medidas. - La Rectificación de Linderos y Medidas es un acto administrativo mediante el cual el GAD Municipal de Zaruma a través de su primera autoridad, permite actualizar, corregir e incorporar información descriptiva sobre un título de dominio legalmente inscrito, de determinado inmueble sea este urbano o rural dentro de la jurisdicción cantonal.

El objetivo del proceso se enfoca en dotar al título de dominio del inmueble, de las características técnicas y jurídicas necesarias para su empleo en procedimientos posteriores sean estos de orden técnico, jurídico, administrativo o comercial.

Art. 3.- Identificación de linderos. - Para la identificación de los linderos se podrán considerar todos los elementos físicos permanentes existentes en el predio, como muros, cerramientos y similares; y, los elementos naturales existentes, como quebradas, taludes, espejos de agua o cualquier otro accidente geográfico.



La demarcación de los linderos en campo deberá ser obligatoria previo a la inspección de campo realizada por el funcionario municipal responsable del análisis de factibilidad técnica del proceso, sobre todo en los segmentos en donde no exista colindancia con elementos naturales o accidentes geográficos, es decir cuando el colindante sea un inmueble privado o público directamente; dicha demarcación deberá ser como mínimo con puntales o picotas.

La diligencia de inspección deberá ser ejecutada en compañía del propietario o administrado o en su defecto por un delegado que posea pleno conocimiento de la linderación y las implicaciones del proceso.

Art. 4.- Directrices Técnicas de presentación de Levantamientos Planimétricos. -

La planimetría que se presenta tanto para el proceso de Rectificación de Linderos y Medidas como para Integración de Lotes debe poseer mínimo las siguientes directrices:

- a) El título debe figurar como "VÁLIDO PARA RECTIFICACIÓN DE LINDEROS Y MEDIDAS" o "INTEGRACIÓN DE LOTES" según sea el caso.
- b) El nombre del propietario del inmueble debe estar completo (nombres y apellidos).
- c) Los cuadros para las firmas de responsabilidad y legalización de la planimetría deben corresponder a: Propietario o Representante (Nombre completo), Responsable Técnico (quien elabora los planos), Técnico de Control y Regulación Urbana y Técnico de Avalúos y Catastros.
- d) El polígono representado debe estar correctamente ubicado y a una escala que permita identificar las diferentes características como vértices, afectaciones, infraestructura, etc.
- e) El texto y numeración tanto de la representación gráfica como de los diferentes cuadros descriptivos de la planimetría deben poseer un tamaño tal que sean legibles y permita la cómoda visualización de los elementos.
- f) Las coordenadas que sustentan la delimitación del polígono correspondiente al inmueble deben ser generadas en UTM con DATUM WGS84 Zona 17S.
- g) Es necesario que conste el cuadro completo de coordenadas de los puntos que sustentan los vértices del polígono puntualizando el sistema de coordenadas con el que fueron generados y el DATUM.
- h) Se debe realizar la transcripción literal de la linderación según escrituras.
- i) Es necesario realizar a detalle la descripción de la linderación actual del inmueble, tomando en cuenta la orientación cardinal, inicio y final de tramos e individualización de colindantes.
- j) Se deben hacer constar al menos un nombre y un apellido de cada colindante guardando correspondencia entre la representación gráfica



- y el cuadro de linderación actual, no está por demás indicar que los colindantes deben ser los que actualmente se mantienen en posesión o dominio de las propiedades que demarcan el inmueble descrito.
- k) Debe constar un apartado en el que se describa la ubicación del inmueble (Provincia, Cantón, Parroquia, Sitio o Barrio) además de una implantación gráfica.
 - l) Es necesario incluir algunos datos de relevancia como una leyenda que contenga la descripción simbólica de los elementos del plano, la escala y la fecha de elaboración.
 - m) Debe constar un cuadro de áreas en el cual contenga como mínimo el área según escrituras, área actual y diferencia entre estas áreas.
 - n) Es importante incluir en el plano las afectaciones contempladas de acuerdo a las diferentes leyes, ordenanzas y reglamentos en lo que se refiere a vías, caminos, quebradas, ríos, canales, etc.
 - o) No se debe colocar el escudo del GAD Municipal de Zaruma como patrocinio del plano ya que la elaboración o generación de la información corresponde a un trabajo técnico particular.
 - p) Los insumos digitales correspondientes al levantamiento planimétrico deberán ser enviados vía correo electrónico a la dirección que se disponga para el efecto.
 - q) El levantamiento planimétrico deberá ser firmado por un profesional técnico cuyo registro municipal se encuentre vigente en el GAD Municipal de Zaruma al momento de la presentación de la solicitud, caso contrario no podrá admitirse a trámite a la misma.

Art. 5.- Excedentes o diferencias. - Para efectos de los excedentes o diferencias de un terreno de propiedad privada se prevé:

- a) Son aquellas superficies de terreno que superen el error técnico aceptable de medición del área original que conste en el respectivo título de dominio y que se determinen al efectuar una nueva medición del inmueble, bien sea por errores de cálculo, de medidas o métodos de medición, dicha diferencia puede ser objeto de regularización solo en el caso que la misma sea producto de un proceso de Rectificación de Linderos y Medidas.
- b) Para aplicación de la presente norma se entenderá por "excedente", la diferencia en más; y, por "diferencia", la diferencia en menos. Cualquier excedente o diferencia de terreno, detectada en más o en menos, comparando el área del título de dominio con el planimétrico actualizado y aprobado que no superen el error técnico aceptable de medición (ETAM) dentro del acto administrativo de Rectificación de Linderos y Medidas, solo constituirá una presunción de existencia de excedente o diferencia, respectivamente.



- c) El Error Técnico Aceptable de Medición (ETAM) contemplado exclusivamente dentro del acto administrativo de Rectificación de Linderos y Medidas, para el área urbana será del diez (10 %) por ciento, mientras que para el área rural será de veinte (20 %) por ciento del área del lote de terreno proveniente del título de dominio y de la medición realizada y calculada en el Levantamiento Planimétrico elaborado para el efecto.
- d) Para la adjudicación y posterior legalización de los terrenos que posean los administrados, que estén dentro de estos rangos, se deberá contar con la resolución de la máxima autoridad ejecutiva Municipal.

Art. 6.- Presunción de existencia de excedente o diferencia. - La localización de presunto excedente y diferencia, procederá en los siguientes casos:

- a) En el procedimiento administrativo de Rectificación de Linderos y Medidas iniciado por parte del administrado.
- b) La dependencia municipal respectiva que hubiere detectado la diferencia en más o en menos, aplicando el ETAM, definirá si existe un excedente o diferencia a regularizar.
- c) 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 que in situ, demuestre que existe el excedente o diferencia. En este caso el administrado se sujetará al proceso de regularización constante en esta ordenanza.
- d) En caso de que se haya determinado el excedente o diferencia, la dependencia municipal que lo hubiere hecho notificará al administrado con la obligación de iniciar el trámite de regularización aplicando esta ordenanza; de no hacerlo, la escritura pública que contenga el excedente o diferencia no será inscrita.

Art. 7.- Presunción de bien mostrenco. - A partir de la fecha en que el órgano municipal detecte y determine la existencia de excedente, a la superficie de terreno en que se comprenda, se le aplicará la presunción legal de bien mostrenco, para efectos de su adjudicación vía resolución de la máxima autoridad administrativa.

Art. 8- Integración de Lotes. - El proceso de Integración de Lotes o Unificación constituye el acto administrativo mediante el cual dos o más inmuebles pertenecientes al mismo propietario y que se encuentran colindando entre sí, se fusionan en un solo cuerpo tanto técnica como jurídicamente.

La solicitud puede ser presentada por el administrado en conjunto con las respectivas solicitudes de Rectificación de Linderos y Medidas de cada una de las partes, en cuyo caso los requisitos para el efecto podrán ser omitidos con



excepción del Formulario de Solicitud Múltiple y el correspondiente pago de derechos administrativos equivalente al 10% del SBU.

Cuando la solicitud de Integración de Lotes se presente posterior a los respectivos actos administrativos de Rectificación de Linderos y Medidas, el administrado deberá presentar la totalidad de los requisitos que constan en el Artículo 13 pero del presente cuerpo normativo, la documentación individualizada del inmueble corresponderá a cada uno de los lotes a unificarse.

Art 9.- Divisiones Forzosas en terreno urbano y rural.

Se considerará "División Forzosa" en terreno urbano y rural cuando estos bienes inmuebles se dividan en dos o más lotes como consecuencia estricta de la presencia de una Vía o Camino Público, inmueble público o privado, No será aplicable este procedimiento a vías o caminos únicamente proyectados, aun cuando tengan carácter público.

Cuando la división sea consecuencia de una vía o camino público físicamente existente, se permitirá la aprobación de los lotes resultantes, aun cuando sus superficies sean inferiores al lote mínimo establecido en el PUGS, siempre que no corresponda a un fraccionamiento voluntario.

Los lotes resultantes deberán sujetarse a los usos, afectaciones, restricciones y demás condiciones establecidas en la normativa vigente.

Art. 10.- Unidades administrativas competentes. - Las Direcciones de Planificación y Asesoría Jurídica, así como la Unidad de Avalúos y Catastros, son las dependencias municipales encargadas de emitir los informes respectivos para el proceso de rectificación de linderos y medidas, regularización de excedentes o diferencias provenientes de errores de medición, integración de lotes y Divisiones Forzosas.

CAPÍTULO II

DEL PROCEDIMIENTO

Art. 11.- Procedimiento. - En todos los actos administrativos que establece la presente norma, el procedimiento se realizará de la siguiente forma:

- a) La petición será atendida por la máxima autoridad del ejecutivo, a través de la Unidad de Avalúos y Catastros, para dar inicio al trámite tanto para el proceso de rectificación de linderos y medidas y una eventual regularización de excedentes, como para la integración de lotes y las División Forzosas.



- b) La Dirección de Planificación, en conjunto con la Unidad de Avalúos y Catastro (o quienes hicieren sus veces), analizada que fuere la documentación y realizadas las diligencias correspondientes, emitirán el informe técnico sobre superficies, linderos y medidas, cálculo de excedentes y montos a cancelar por el administrado bajo este concepto cuando fuese el caso, las características del cuerpo resultante en el caso de integración de lotes y de los cuerpos resultantes cuando se tratase de Divisiones Forzosas tomando las disposiciones contenidas en esta ordenanza.
- c) El expediente será remitido al Departamento de Asesoría Jurídica, quien emitirá un el informe respectivo a la máxima autoridad del ejecutivo con las conclusiones y recomendaciones para los fines legales consiguientes; y,
- d) La máxima autoridad del ejecutivo en uso de las facultades conferidas por la ley emitirá la autorización correspondiente.

Art. 12.- Iniciativa de la regularización. - Sin perjuicio de lo previsto en el artículo anterior, la iniciativa para la regularización de excedentes o diferencias de terrenos objeto de la presente ordenanza, provendrá directamente del administrado a través de la correspondiente solicitud.

Art. 13.- Requisitos. - El trámite se iniciará por el administrado con la presentación de la solicitud múltiple dirigida a la máxima autoridad del nivel Ejecutivo, la cual se efectuará en especie valorada, misma que será adquirida en la Unidad de Recaudación Municipal. A dicho formulario se acompañará lo siguiente:

- a) Certificado (no adeudar); al GAD Municipal de Zaruma
- b) Certificado de No Adeudar a la Empresa Pública EMGIRZAPP-EP
- c) Certificado de Avalúo del inmueble emitido por la Unidad de Avalúos y Catastros.
- d) Certificado del Registrador de Propiedad actualizado sobre el inmueble materia del trámite;
- e) Copia de del título de dominio (escrituras públicas)
- f) Declaración juramentada en la que contenga la no afectación de propiedad municipal ni privada, con ocasión de la regularización que se solicita (solo en caso de determinación de excedente de área superior al ETAM);
- g) Copia de cedula de ciudadanía vigente
- h) Cuatro ejemplares originales del levantamiento Planimétrico Georreferenciado del terreno, que deberá contener datos de la escritura pública, los datos actuales y las coordenadas WGS 84, Zona 17S y demás directrices descritas en el Artículo 4 del presente cuerpo normativo; además de los respectivos insumos digitales del levantamiento planimétrico remitido vía correo electrónico;



- i) Comprobante de pago de derechos administrativos (10% SBU);

Cuando la solicitud se trate de un predio en posesión de HEREDEROS, se deberá adicionar una copia simple de la escritura de POSESIÓN EFECTIVA, además, los Certificados de No Adeudar a la Municipalidad así como a EMIGIRZAPP, deberán corresponder a cada uno de los herederos que intervienen en la Posesión Efectiva así como del Causante, de igual manera la presentación de los documentos de identidad deberán corresponder a cada uno de ellos.

Art. 14.- Informe reglamentado. - A más de lo contenido en el literal b) del artículo 11, constituirá instrumento 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:

- a) El área del excedente o diferencia del terreno; y,
- b) El valor a ser cancelado por parte del administrado por concepto de regularización de excedente de acuerdo a la tarifa establecida en la presente ordenanza.

Para el caso de diferencias, en el informe constará solamente el requisito establecido en el literal a) de este artículo.

Art. 15.- Resoluciones. - Para efectos de la regularización, la autoridad administrativa competente de Asesoría Jurídica una vez analizado el caso, informará al Ejecutivo, para la expedición de la correspondiente resolución, la cual dispondrá la regularización de los excedentes o declarará la existencia de las diferencias. En ambos casos, la resolución emitida por el Ejecutivo constituirá documento habilitante para la elaboración de la escritura pública, que deberá ser inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Zaruma.

Expedida la resolución, se emitirá el título de crédito por el precio de la regularización conforme lo establecido en el artículo siguiente.

Art. 16.- Precio de la Regularización. - De la resolución expedida por el Ejecutivo que concede o no un excedente, se genera la obligación al administrado beneficiario de pagar el precio por inicio de trámite y/o de regularización, de conformidad con las siguientes reglas:

- a) Se aplicará el cobro del diez (10 %) por ciento del salario básico unificado del trabajador en general por concepto de inicio del trámite administrativo y aprobación de levantamientos planimétricos, independientemente de la determinación de existencia o no de excedente de área superior al ETAM, dicho cobro se efectuará una vez cumplida la presentación de la totalidad de los requisitos para la



Rectificación de Linderos y Medidas y/o Integración de Lotes o División Forzosa.

Se calculará el excedente de área conforme a la siguiente formula:

$$EA = AA - (ATD + ETAM)$$

Donde:

EA = Excedente de Área

AA = Área Actual

ATD = Área en el Título de Dominio

ETAM = Error Técnico Aceptable de Medición

VEA = Valor de Excedente de Área

CA = Certificado de Avalúo

- b) Cuando el excedente supere el ETAM, el administrado beneficiario cancelará, por concepto de trámite administrativo y elaboración de minutas, un valor base de USD 10,00 (DIEZ, 00/100) dólares de los Estados Unidos de América, al cual se adicionará el valor por excedente conforme a los siguientes rubros:
- **Área Rural:** se cancelará USD 5.00 (CINCO, 00/100) dólares de los Estados Unidos de América por hectárea. En ningún caso el monto superará los USD 500.00 (QUINIENTOS, 00/100) dólares de los Estados Unidos de América.
 - **Área Urbana:** se cancelará USD 0.10 (DIEZ, 10/100) centavos de dólar de los Estados Unidos de América, por metro cuadrado de excedente.

Art. 17.- De la inscripción. - Para formalizar la regularización de excedentes, una vez cancelados los títulos de crédito correspondientes, el Departamento de Asesoría Jurídica procederá a elaborar la minuta respectiva de regularización de los excedentes de terrenos, que se protocolizará junto con la resolución emitida por el Ejecutivo y demás habilitantes de ley, para su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón Zaruma.

El titular del Registro de la Propiedad del cantón Zaruma tiene la obligación de coordinar y unificar los datos de la inscripción de la protocolización con el catastro, por lo que es de su responsabilidad entregar la información o documentación respectiva al responsable de la Unidad de Avalúos y Catastros para los fines de la actualización correspondiente.

Art. 18.- Prohibición de inscripción. - En ningún caso el Registrador de la Propiedad del cantón Zaruma inscribirá escrituras públicas que modifiquen el



área del último título de dominio o sus linderos, sin que se demuestre por parte del administrado que el proceso de regularización por excedente o diferencia de terreno ha sido sustanciado y concluido por las instancias municipales correspondientes.

Están exentos de esta prohibición, los supuestos de no sujeción establecidos en los literales del artículo 1 de la presente ordenanza.

Art. 19.- Responsabilidades. - Las autorizaciones o aprobaciones señaladas en esta ordenanza, no comprometen a los funcionarios de la entidad municipal ni acarrean responsabilidad por posibles daños o perjuicios a terceros o a la parte interesada, excepto en caso de dolo.

Todo trámite es de exclusiva responsabilidad del propietario o administrado.

Art. 20.- Alteraciones. - Si se comprobare alteración en el número de lotes, áreas, frente de lotes del terreno, información falsa con intencionalidad o falta de cumplimiento a las normas establecidas en las planimetrías aprobadas, el propietario será sancionado con la reversión del trámite, sin tener derecho a la devolución por pago de impuestos o gastos administrativos incurridos.

Art. 21.- Informe al Concejo Municipal. - Cuando se trate de excedentes o diferencias que superen el treinta (30%) por ciento de la superficie original constante en el respectivo título de dominio en suelo urbano o el cuarenta (40 %) por ciento en suelo rural, la autoridad administrativa competente informará a la máxima autoridad del ejecutivo para que por su intermedio el Concejo Municipal conozca sobre el requerimiento realizado, sin perjuicio de proceder con el trámite correspondiente.

Art. 22.- Gastos. - Los valores que se generen por efecto de levantamiento de la información, certificaciones municipales, protocolización de regularización, medición municipal y de otras solemnidades, estarán a cargo del administrado beneficiario de la regularización.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. - En caso de que, en el procedimiento administrativo de declaratoria de utilidad pública e interés social con fines de expropiación total, se detectara un excedente de terreno, los precios de expropiación y adjudicación se calcularán en base al avalúo catastral del área total de terreno.

SEGUNDA. - En los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados (regularización de barrios), el acto normativo de regularización, en el que se deberá establecer la existencia de excedentes o



diferencias de áreas de terreno, se considerará los requisitos exigidos en el artículo 13 de la presente ordenanza, luego de lo cual se continuará con el mismo procedimiento.

TERCERA. - Todas la Direcciones y Unidades Municipales, deberán propender a reunir la mayor actividad administrativa en la menor cantidad posible de actos. Además, impulsarán la consolidación de trámites de naturaleza similar o complementaria en un solo proceso administrativo.

CUARTA. - En todo lo no prescrito en la presente ordenanza, se estará a las normas legales aplicables en la materia.

QUINTA. - Los predios que, dentro de los cinco (5) años anteriores a la entrada en vigencia de la presente ordenanza, consten en una misma ficha catastral con dos o más lotes identificados como consecuencia de la existencia de una vía o camino público o inmueble público o privado, podrán acogerse al procedimiento de división forzosa, utilizando los antecedentes técnicos y catastrales que reposen en el Municipio.

Cuando dichos antecedentes sean suficientes y se verifique técnicamente que no existen modificaciones en la configuración, linderos o superficies del predio, no será necesario presentar nuevamente la documentación que repose en los archivos municipales, sin perjuicio de las actualizaciones necesarias para su formalización e inscripción.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

ÚNICA. - El valor base establecido en el literal b) del Art. 16 de la presente ordenanza, podrá ser modificado por el Concejo Municipal mediante reforma a esta ordenanza, previo informe técnico y jurídico.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Deróguese la ORDENANZA QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE TERRENOS DE PROPIEDAD PRIVADA, PROVENIENTES DE ERRORES DE CÁLCULO O DE MEDIDAS, EN LOS SECTORES URBANO Y RURAL DEL CANTÓN ZARUMA, y sustitúyase por la presente.

DISPOSICIÓN FINAL



GAD MUNICIPAL
ZARUMA
2023 - 2027

ÚNICA. - La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en la página web institucional, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dada y firmada en Zaruma, a los 26 días del mes de octubre del 2026.



Validar únicamente en FirmaEC.
Firmado electrónicamente por:
**MAYRA DEL CISNE
TORO AGUILAR**

LCDA. MAYRA TORO AGUILAR
**ALCALDESA ENCARGADA DEL GADM
ZARUMA**



Validar únicamente en FirmaEC.
Firmado electrónicamente por:
**ARIANA NICOLE
ORDONEZ MACAS**

AB. ARIANA ORDOÑEZ MACAS
SECRETARIA DE CONCEJO

SECRETARÍA DE CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ZARUMA

La infrascrita Secretaria de Concejo Municipal, certifica que la presente **ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DE RECTIFICACIÓN DE LINDEROS Y MEDIDAS, REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE SUPERFICIES DE TERRENOS DE PROPIEDAD PRIVADA, PROVENIENTES DE ERRORES DE CÁLCULO O MEDICIÓN, INTEGRACIÓN DE LOTES Y DIVISIONES FORZOSAS EN LOS SECTORES URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN ZARUMA**, fue discutida y aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Zaruma, en primer debate en la sesión ordinaria celebrada el dieciséis de octubre del dos mil veintiséis y segundo debate el veintitrés de octubre del dos mil veintiséis.

Zaruma, 26 de octubre del 2026



Validar únicamente en FirmaEC.
Firmado electrónicamente por:
**ARIANA NICOLE
ORDONEZ MACAS**

AB. ARIANA ORDOÑEZ MACAS
SECRETARIA DE CONCEJO



GAD MUNICIPAL
ZARUMA
2023 - 2027

**ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN ZARUMA**

De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONÓ** la presente **ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DE RECTIFICACIÓN DE LINDEROS Y MEDIDAS, REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE SUPERFICIES DE TERRENOS DE PROPIEDAD PRIVADA, PROVENIENTES DE ERRORES DE CÁLCULO O MEDICIÓN, INTEGRACIÓN DE LOTES Y DIVISIONES FORZOSAS EN LOS SECTORES URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN ZARUMA** y **ORDENÓ** su promulgación mediante su publicación en la página web institucional y su remisión al Registro Oficial.

Zaruma, 26 de octubre de 2026



Validar únicamente en FirmaEC.
Firmado electrónicamente por:
**MAYRA DEL CISNE
TORO AGUILAR**

LCDA. MAYRA TORO AGUILAR
ALCALDESA ENCARGADA DEL GADM DE ZARUMA

**SECRETARÍA DEL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE ZARUMA**

Proveyó y firmó el decreto que antecede para la promulgación de la **ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DE RECTIFICACIÓN DE LINDEROS Y MEDIDAS, REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE SUPERFICIES DE TERRENOS DE PROPIEDAD PRIVADA, PROVENIENTES DE ERRORES DE CÁLCULO O MEDICIÓN, INTEGRACIÓN DE LOTES Y DIVISIONES FORZOSAS EN LOS SECTORES URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN ZARUMA**, la Lcda. Mayra Del Cisne Toro Aguilar, Alcaldesa Encargada del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Zaruma a los veintiséis días del mes de octubre del 2026.

Zaruma, 26 de octubre del 2026

Lo Certifico. -



Validar únicamente en FirmaEC.
Firmado electrónicamente por:
**ARIANA NICOLE
ORDONEZ MACAS**

AB. ARIANA ORDOÑEZ MACAS
SECRETARIA DE CONCEJO