



Gobierno Autónomo  
Descentralizado Municipal

**RIOBAMBA**

[www.gadmriobamba.gob.ec](http://www.gadmriobamba.gob.ec)

## **ORDENANZA No. 006-2015**

### **EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN RIOBAMBA**

#### **CONSIDERANDO:**

**Que**, el artículo 82 de la Constitución de la República del Ecuador señala: “El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes”;

**Que**, el artículo 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 número 9 del artículo 264 de la misma Constitución señala que es competencia exclusiva del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

**Que**, las letras b) y c) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establecen que, entre otras, son funciones de los gobiernos autónomos descentralizados municipales, diseñar e implementar políticas de promoción y construcción de equidad e inclusión en sus territorios, así como establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinarán las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal;

**Que**, el artículo 466 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización dispone que es atribución exclusiva de los gobiernos municipales y metropolitanos el control sobre el uso y ocupación del suelo en el territorio del cantón;

**Que**, el artículo 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”;

**Que**, es responsabilidad de Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Riobamba, como parte de su gestión sobre el espacio territorial, planificar e impulsar el desarrollo físico del cantón y sus áreas urbana y rural; definir normas generales sobre la generación, uso y mantenimiento de la información gráfica del territorio; y, velar porque se mantenga actualizada la información de la superficie de los terrenos en cada uno de los bienes inmuebles existentes en las áreas urbana y rural del Cantón, en beneficio de los intereses institucionales y de la comunidad;

**Que**, es indispensable solucionar la situación de aquellos bienes inmuebles urbanos y rurales cuyas superficies difieren de la realidad física actual con el área que consta en la escritura o certificado de gravámenes, por errores en la celebración de los instrumentos de transferencia de la propiedad o el inicio de los procesos de cotización, urbanización o conformación de lotes con fines habitacionales;

**Que**, los excedentes o diferencias de áreas de terreno no devienen únicamente de error de medición, sino de la falta de precisión de los términos en los que convinieron las partes realizar las transferencias de dominio de bienes inmuebles;

**Que**, la precisión de los resultados de toda medición puede verse afectada por factores naturales, causados por variaciones meteorológicas; imperfección de los instrumentos de medición; o, personales, derivados de las limitaciones de quien realiza la medición;

**Que**, es necesario adecuar las normas establecidas con las realidades que se presentan al momento de su aplicación, con el fin de atender en forma oportuna y adecuada los requerimientos de los administrados; y,

En ejercicio de la atribución que le confiere la letra a) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en concordancia con el artículo 322 del mismo cuerpo legal,

#### **EXPIDE:**

### **LA ORDENANZA QUE NORMA EL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS DE TERRENO EN EL CANTÓN RIOBAMBA.**

## **TITULO I GENERALIDADES**

### **CAPITULO I Objeto y ámbito**

**Artículo 1.- Objeto.-** La presente Ordenanza tiene por objeto establecer el régimen administrativo de regularización de excedentes o diferencias de áreas de terreno en el cantón Riobamba, con el fin de ordenar el territorio y otorgar seguridad jurídica a los propietarios de bienes inmuebles.

**Artículo 2.- Ámbito.-** Esta Ordenanza tiene aplicación para la regularización de los excedentes o diferencias de terreno dentro de la circunscripción territorial del cantón Riobamba.

**Artículo 3.- Excedentes.-** Son aquellas superficies que forman parte de terrenos con linderos consolidados, que superan en más el área original que conste en el respectivo título de dominio al efectuar una medición municipal por cualquier causa, o a petición de parte.

**Artículo 4.- Diferencias.-** Se denomina diferencias, aquellas superficies de terreno en menos del área original que conste en el respectivo título, por errores de cálculo o de medidas.

### **CAPITULO II Presunción y causas de excedentes o diferencias**

**Artículo 5.- 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, una vez que se hubiere comparado el título de dominio con el área que conste en el catastro; y,
- b) Cuando en el proceso de liquidación de tributos por la transferencia de dominio o cualquier otro trámite que realice propietario de un inmueble en alguna Dependencia Municipal se detectare variación en la superficie del terreno;

Aún en el caso de que el administrado considerare que no se trata de excedente o diferencia, el Proceso o Subproceso Municipal que hubiere detectado este

excedente o diferencia, mantendrá el área que consta en el título actual de dominio. La presunción de excedente o disminución, puede ser desvirtuada a través de una inspección solicitada por el administrado y practicada por la autoridad administrativa competente; de no aceptar el administrado los resultados de la inspección, se sujetará al proceso de regularización constante en la presente Ordenanza.

En caso de que algún Proceso o Subproceso Municipal haya determinado el excedente o diferencia, notificará al administrado con la obligación de iniciar el trámite de regularización, con la advertencia que de no hacerlo, la escritura pública que contenga el excedente o diferencia no será inscrita.

**Artículo 6.- Causas de excedentes o diferencias.-** Las causas de la existencia de excedentes o diferencias de áreas de terreno pueden ser originadas por:

- a) Error en la medición de las dimensiones del lote y en el cálculo de la superficie del terreno;
- b) Utilización de sistemas de medida inusuales en el momento histórico, que al convertirlas a la unidad del sistema métrico decimal ocasionaren error en el cálculo de la superficie de terreno;
- c) Imprecisión de datos referidos a dimensiones lineales de linderos y áreas (cabida) en la escritura;
- d) Error desde su origen en el replanteo y en la posesión física, área y medidas que actualmente tiene el lote de terreno; y,
- e) Por levantamientos topográficos inexactos.

### **CAPITULO III**

#### **Error técnico aceptable de medición**

**Artículo 7.- Error técnico aceptable de medición (ETAM).-** El error técnico aceptable de medición es el porcentaje que se determina para establecer los márgenes a partir de los cuales el propietario está obligado a pagar el precio por excedentes. Se considera error técnico aceptable de medición ETAM, los siguientes:

- a) **Para el sector urbano de la ciudad de Riobamba y dentro de las cabeceras parroquiales rurales:**

Desde	Hasta	Porcentaje de error técnico aceptable de medición ETAM
De 0 m2	200 m2	7%
De 201 m2	1000 m2	4%
De 1001 m2	en adelante	2%

**b) Para el sector rural de Riobamba:**

Desde	Hasta	Porcentaje de error técnico aceptable de medición ETAM
De 0 m2	5.000 m2	7%
De 5.001 m2	15.000 m2	4%
De 15.001 m2	en adelante	2%

**Artículo 8.- Variables para el cálculo de excedentes que superen el Error Técnico Aceptable de Medición.-** Para obtener el excedente que supere el Error Técnico Aceptable de Medición se considerarán las siguientes variables:

Variable	Significado
<b>V1</b>	Variable 1, superficie del terreno según Certificado de Gravámenes otorgado por el Registro Municipal de la Propiedad de Riobamba.
<b>V2</b>	Variable 2, superficie según última medición.
<b>Pr</b>	Porcentaje de la medida que tiene V1
<b>EX</b>	Porcentaje de Excedente
<b>EXp</b>	Porcentaje de Excedente a pagar
<b>VRP</b>	Valor Real del Predio según avalúo catastral otorgado por el Subproceso de Avalúos y Catastros.
<b>VEP</b>	Valor por Excedente a Pagar

Las medidas serán verificadas por el Subproceso de Avalúos y Catastros.

**Artículo 9.-Cálculo de excedentes que superen el Error Técnico Aceptable de Medición.-** Para calcular el excedente se aplicará la siguiente procedimiento:

V2 es mayor que V1

$$Pr = V1 * 100\% / V2$$

$$EX = 100\% - Pr$$

$$EXp = EX - ETAM$$

$$VEP = [V2 (EXp) / 100\%] VRP$$

En caso que el excedente supere el error técnico aceptable de medición el propietario del inmueble cancelará al Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal del cantón Riobamba la diferencia según el avalúo catastral y las condiciones socio económicas del propietario del lote principal, determinado por el Subproceso de Avalúos y Catastros.

Si el excedente es menor o igual al Error Técnico Aceptable de Medición, el propietario no pagará el valor del excedente, únicamente cancelará la tasa por servicios administrativos.

## **CAPITULO IV**

### **Improcedencia de la regularización por excedentes**

**Artículo 10.-Improcedencia del trámite.-** No es aplicable la presente Ordenanza en los siguientes casos:

- a) 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 Registro Municipal de la Propiedad;
- b) Cuando en la escritura pública y certificado del Registrador de la Propiedad no se halle determinado los linderos del inmueble;
- c) Cuando el excedente una vez verificado supere el sesenta por ciento del área inicial que conste en la escritura pública y certificado del Registro de la Propiedad, en este caso, deberá acudir ante la justicia ordinaria; y,
- d) Cuando las diferencias de área sean susceptibles de justificación por afectaciones viales o ensanchamiento de vías, verificadas por parte de los técnicos correspondientes.

## **TITULO II**

### **PROCEDIMIENTO**

#### **CAPITULO I**

##### **Competencia y procedimiento**

**Artículo 11.- Autoridad administrativa competente.-** La Dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial, a través del Subproceso de Control Territorial y Uso del Suelo, es la autoridad administrativa competente para tramitar el proceso de regularización de excedentes o diferencias provenientes de errores de medición.

**Artículo 12.- Condición previa.-** Para iniciar el trámite de regularización de

excedentes o diferencias, la titularidad del predio no debe estar en disputa, esto es, en litigio judicial.

**Artículo 13.- Procedimiento por iniciativa del administrado.-** El administrado, presentará en la Subproceso de Control Territorial y Uso del Suelo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Riobamba, el formulario de solicitud, que deberá contener la declaración jurada de no afectación de propiedad municipal ni de terceros con ocasión de la regularización que solicita, acompañando los siguientes requisitos:

- a) Identificación del solicitante;
- b) Ubicación e individualización del inmueble que se trate;
- c) Certificado de no adeudar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Riobamba;
- d) Levantamiento planimétrico georeferenciado del terreno en coordenadas UTM WGS 84 en formato digital autocad o shape, elaborado por un profesional del área civil o arquitectónica debidamente acreditado en la SENESCYT;
- e) Certificado de gravámenes emitido por el Registro Municipal de la Propiedad del GADMR; y,
- f) Linderos actuales de la propiedad.

A esta información se adjuntará las firmas de los colindantes que demuestren su conformidad a través de documento público. Si esto no es posible, se adjuntará una declaración juramentada del propietario que indique que no tiene litigio alguno con los colindantes.

**Artículo 14.- Procedimiento por iniciativa de la administración.-** Cuando el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Riobamba requiera proceder a la regularización de excedentes o diferencias, la iniciativa le corresponde al Subproceso de Avalúos y Catastros, quien deberá notificar previamente a la o el administrado a fin que inicie el proceso de regularización.

En caso de negativa expresa o de ausencia de respuesta del propietario en el término de quince días, notificará con el inicio del expediente de oficio, para lo cual requerirá al administrado que presente toda la información técnica del terreno, advirtiéndole que de no hacerlo se bloqueará todo movimiento catastral en relación al inmueble hasta cuando subsane la omisión.

Para efectos de notificación colectiva a los propietarios y sin perjuicio de realizarse la misma en sus domicilios conocidos, podrá notificárseles en forma colectiva por la prensa, a través de una sola publicación en uno de los diarios de mayor circulación del cantón Riobamba.

**Artículo 15.- Informes Previos.-** La Dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial previo a dictar la resolución que corresponda, tanto en los trámites iniciados por el administrado como por iniciativa de la administración, contará con

los siguientes informes técnicos:

- a) Planimetría y superficie del excedente emitido por el Subproceso de Control Territorial y Uso del Suelo; y,
- b) Valor del excedente de terreno según precio del metro cuadrado de acuerdo al avalúo catastral, emitido por el Jefe del Subproceso de Avalúos y Catastros.

Para el caso de diferencias, en el informe constará solamente el requisito establecido en la letra a) del presente artículo.

**Artículo 16.- Resolución.-** La o el Director de Gestión de Ordenamiento Territorial, una vez que haya recibido los informes técnicos de los Subprocesos de Control Territorial y Uso del Suelo y del Subproceso de Avalúos y Catastros, emitirá la resolución de adjudicación de los excedentes o declarará la existencia de diferencia.

La resolución deberá emitirse en un plazo no mayor a quince días contados desde la fecha de ingreso de la petición al GAD Municipal de Riobamba.

**Artículo 17.- Del recurso de apelación.-** El administrado que se encontrare inconforme con la resolución de la autoridad administrativa competente, podrá apelar de la resolución dentro del término de tres días contados desde la fecha de notificación, para ante la Alcaldesa o el Alcalde, cuya resolución quedará ejecutoriada en el ámbito administrativo. El recurso deberá presentar en la misma Dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial, quien remitirá dentro de 48 horas de recibido a la Alcaldía para su trámite en segunda y definitiva instancia.

**Artículo 18.- Procedimiento en caso de diferencias.-** En el caso de diferencias, la Dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Riobamba, previamente solicitará al Subproceso de Control Territorial y Uso del Suelo, levante la planimetría y establezca la superficie real del terreno, luego del cual dictará la resolución respectiva, dejando a salvo las acciones legales que pueden tener los particulares.

## **CAPITULO II**

### **De las escrituras aclaratorias**

**Artículo 19.-De las escrituras aclaratorias.-** Se pueden realizar aclaratorias de áreas de terreno entre comparadoras o compradores con las vendedoras o vendedores de un inmueble con linderos consolidados y que tiene Escritura Pública inscrita en el Registro de la Propiedad, aclaración que se realizará ante Notario, cuyo documento se presentará al Subproceso de Avalúos y Catastros para su verificación, adjuntando la planimetría del predio suscrito por un profesional acreditado en la SENESCYT.



De existir excedentes que superen el error técnico aceptable de medición, el propietario deberá cancelar el correspondiente Valor por Excedente a Pagar, la tasa por servicios administrativos e inscribirá en el Registro Municipal de la Propiedad del cantón Riobamba.

De existir diferencia, el Subproceso de Avalúos y Catastros, procederá a la rectificación de los Catastros y remitirá el proceso para su inscripción.

No se podrá realizar escrituras aclaratorias en los casos señalados en el artículo 10 de esta Ordenanza.

### **CAPITULO III** **Adjudicación e inscripción**

**Artículo 20.-Monto de la adjudicación.-** La Dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial, al emitir la resolución de adjudicación establecerá el monto que el administrado debe cancelar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Riobamba, por el excedente, de conformidad a los informes recibidos.

**Artículo 21.- De la inscripción.-** Cancelados los valores por excedente a pagar y la tasa por servicios administrativos, éstos se protocolizarán junto con la resolución de la autoridad administrativa competente, para su inscripción en el Registro Municipal de la Propiedad.

El Registrador Municipal de la Propiedad del cantón Riobamba, remitirá una copia certificada de la protocolización al Subproceso de Avalúos y Catastros, a efectos de la actualización catastral correspondiente.

**Artículo 22.- Prohibición de inscripción.-** En ningún caso el Registrador Municipal de la Propiedad, inscribirá escrituras públicas que modifiquen el área del último título de dominio, sin que se demuestre por parte del administrado que el proceso de regularización por excedente o diferencia ha concluido, a no ser que se trate de los casos de exclusión establecidos en el artículo 10 de la presente Ordenanza.

**Artículo 23.- De las Tasas.-** Expedida la resolución que declara el excedente o la diferencia, se emitirán los títulos de crédito correspondientes por el valor de la tasa por servicios y trámites administrativos, que en este caso será equivalente al 15% del salario básico unificado del trabajador privado en general, que será cancelado por el propietario en Tesorería del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Riobamba, previo a la protocolización e inscripción en el Registro Municipal de la Propiedad.

**Artículo 24.- Del informe a la Alcaldía.-** Concluido el proceso de regularización de excedentes o diferencias, la Dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial, remitirá copias certificadas de la Resolución a la Máxima Autoridad Ejecutiva Municipal, para su conocimiento y archivo correspondiente en la Secretaría General.

## **DISPOSICIONES GENERALES**

**PRIMERA.-** Si durante el trámite de declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación total o parcial se detectare un excedente, en ningún caso se aplicarán descuentos para efectos de adjudicación, de tal modo que los precios de expropiación y adjudicación se calcularán en base al avalúo comercial del área de terreno legalmente inscrito en el Registro Municipal de la Propiedad.

**SEGUNDA.-** Para el caso de diferencias o excedentes de área de fraccionamientos aprobados por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Riobamba, se deberá solicitar su reestructuración y en caso de no ser factible, previo informe se procederá a su regularización individual a solicitud del interesado.

**TERCERA.-** Si se llegare a comprobar que una persona natural o jurídica, ha procedido al fraccionamiento o a la venta ilegal de un excedente de terreno, no se regularizará y se denunciará ante las autoridades competentes para que se inicie las acciones legales pertinentes.

**CUARTA.-** En el caso de que a través de sentencia judicial se realice la aclaración de la superficie de un inmueble, el procedimiento de transferencia administrativa municipal se efectuará en observancia a lo establecido en esta Ordenanza.

**QUINTA.-** Se entenderá por linderos consolidados aquellos que se encuentran determinados en la escritura pública y en el Certificado de Gravámenes del Registro Municipal de la Propiedad, pudiéndose considerar tanto los elementos físicos permanentes existentes en el predio, como muros, cerramientos y similares; elementos naturales existentes, como quebradas, taludes, espejos de agua o cualquier otro accidente geográfico.

## **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

**PRIMERA.-** Encárguese a la Dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial la implementación, elaboración de formularios y dispositivos informáticos para la correcta aplicación de la presente Ordenanza.

**SEGUNDA.-** La Dirección de Gestión Financiera dispondrá de los fondos necesarios para la difusión, instrumentación y ejecución de la presente Ordenanza,

gestión que la realizará en coordinación con la Secretaría de Concejo.

**TERCERA.-** La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su publicación en el Registro Oficial.

### **DISPOSICIÓN DEROGATORIA**

Deróguese las Ordenanzas, Resoluciones y más disposiciones de igual o menor jerarquía que se opongan a la presente.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Riobamba a los treinta y un días del mes de marzo de dos mil quince.

Ing. Napoleón Cadena Oleas  
**ALCALDE DE RIOBAMBA**

Dr. Iván Paredes García  
**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO**

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN:** El infrascrito Secretario General del Concejo Cantonal de Riobamba, **CERTIFICA:** Que, **LA ORDENANZA QUE NORMA EL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS DE TERRENO EN EL CANTÓN RIOBAMBA**, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal de Riobamba en sesiones realizadas el 24 y 31 de marzo de 2015.- **LO CERTIFICO.-**

*Dr. Iván Paredes García*  
**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO**

**SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO.-** Una vez que la presente **ORDENANZA QUE NORMA EL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS DE TERRENO EN EL CANTÓN RIOBAMBA**, ha sido conocida y aprobada por el Concejo Municipal en las fechas señaladas; y de conformidad con lo dispuesto en el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remítase al señor

Alcalde del Cantón, en seis ejemplares, a efecto de su sanción legal.- **CÚMPLASE.-**

Riobamba, 6 de abril de 2015.

Dr. Iván Paredes García  
**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO**

**ALCALDÍA DEL CANTÓN RIOBAMBA.-** Una vez que el Concejo Municipal ha conocido, discutido y aprobado **LA ORDENANZA QUE NORMA EL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS DE TERRENO EN EL CANTÓN RIOBAMBA**, la sanciono y dispongo su publicación, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, a efecto de su vigencia y aplicación legal.-

**EJECÚTESE.- NOTIFÍQUESE.-**  
Riobamba, 6 de abril de 2015.

Ing. Napoleón Cadena Oleas  
**ALCALDE DE RIOBAMBA**

**CERTIFICACIÓN.-** El infrascrito Secretario General del Concejo de Riobamba, **CERTIFICA QUE:** El Ing. Napoleón Cadena Oleas, Alcalde del Cantón Riobamba, proveyó y firmó la Ordenanza que antecede, en la fecha señalada. **LO CERTIFICO:**

Dr. Iván Paredes García  
**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO**

GIP/imm.

**NOTA: PUBLICADO EN EL SUPLEMENTO DEL REGISTRO OFICIAL No. 491 de 30 de abril de 2015.**

## **EXPOSICION DE MOTIVOS**

Para desarrollar la ciudad no tenemos más que mirarla, y descubriremos que ella tiene una estructura ajedrezada, con calles estrechas y paredes altas.

Es el momento oportuno para considerar y adecuar las normas establecidas con las realidades de nuestro pueblo, recordando siempre que vivimos una cultura de paz, del respeto al derecho ajeno, por tanto, si se adquiriere un espacio físico para construir la morada de la familia, éste debe medir exactamente lo que obtuvo mediante escritura pública; no obstante puede existir excedentes o diferencias de áreas de terreno, no solo por error en la medición, sino también en la falta de precisión de los términos en los que convinieron las partes al realizar la transferencia de dominio; pero también, una medición puede verse afectada por factores naturales, causados por variaciones meteorológicas o instrumentales, que obedecen a la imperfección de los instrumentos; o, personales, derivados de las limitaciones de quien realiza la medición.

Es cierto que el tema es muy complejo, la mayoría de escrituras poseen mediciones inexactas y es ahí, donde el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Riobamba debe actuar regulando los excedentes o diferencias en favor del administrado, arquitectos y constructores, facilitando que ese bien cumpla con los objetivos de sus propietarios; y, el GAD Municipal, actualice su catastro real.

Por ello, como ciudadano y representante de mi ciudad, pongo a consideración la presente Ordenanza que permite normar y regular los excedentes o diferencias de áreas de terreno dentro de la circunscripción territorial del cantón Riobamba, velando por la paz y la igualdad de las y los riobambeños.

Atentamente,

Ing. Napoleón Cadena Oléas  
**ALCALDE DEL CANTON RIOBAMBA**