



# **GACETA OFICIAL**

**ÓRGANO DE DIFUSIÓN  
DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DAULE**

AÑO 2020

No. 94

Daule, 23 de diciembre de 2020.

## **CONTENIDO**

**PRIMERA REFORMA A LA “ORDENANZA QUE  
REGLAMENTA LA REGULARIZACIÓN DE LOTES,  
FAJAS, EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE  
ÁREAS DE PROPIEDAD PRIVADA, ASÍ COMO EL  
ERROR TÉCNICO ACEPTABLE PRESCRITO EN  
EL COOTAD**

**Dr. Wilson Cañizares Villamar  
Alcalde de Daule**

**Abg. Alexandra Torres Mosquera  
Concejal**

**Dr. Oswaldo Pantaleón  
Vicealcalde Daule**

**Lcdo. Vicente Villamar Nieto  
Concejal**

**Lcdo. Fricson George Tenorio  
Concejal**

**Sr. Eddy León Gomez  
Concejal**

**Abg. Gina Salazar Chaguay  
Concejal**

**Lcda. Graciela Fuentes Fajardo  
Concejal**

**Tlgo. Oscar Tutivén Briones  
Concejal**

**Sra. Mariana Herrera García  
Concejal**

## EL ILUSTRE CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN DAULE

### 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 diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía”;*
- Que,** el numeral 26 del artículo 66 de la Constitución de la República del Ecuador establece el derecho a la propiedad en todas las 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 numeral 9 del artículo 264, de la Constitución de la República del Ecuador señala que entre las competencias exclusivas de los gobiernos municipales consta la de formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales y la de ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;
- Que,** el artículo 321 de la Constitución de la República del Ecuador establece que el Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que debe cumplir su función social y ambiental;
- Que,** el artículo 55 letra b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados municipales, entre las cuales consta la de ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;
- Que,** el artículo 481.1 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (reformado por el S. R.O. 711 del 14 de marzo del 2016) señala:  
*“Artículo 481.1.- 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 previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. Situación que se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, la misma que se protocolizará e inscribirá en el respectivo registro de la propiedad.*

*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,** la Ordenanza que reglamenta la regularización de lotes, fajas, excedentes o diferencias de áreas de propiedad privada, así como el error técnico aceptable prescrito en el COOTAD, publicada en el Registro Oficial Nro. 528 del 11 de julio de 2019, reglamenta el régimen administrativo para la enajenación de terrenos urbanos de propiedad del Gobierno Autónomo Descentralizado Ilustre Municipalidad del cantón Daule, en materia de lotes, fajas, excedentes o diferencias de áreas de propiedad privada, provenientes de cualquier verificación de errores de cálculo o medición en el predio, respecto del respectivo título de dominio debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad del cantón Daule, con el fin de ordenar el territorio y otorgar seguridad jurídica a los propietarios de bienes inmuebles. (Artículo 1);

**Que,** la norma ibídem en sus artículos 4 y 7 letra l) establece lo siguiente:

*“Art. 4.- ERROR TÉCNICO ACEPTABLE DE MEDICIÓN.- 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.*

*(...)”*

*“Art. 7.- EXCEPCIONES.- No se aplicará la presente Ordenanza, en los siguientes casos:*

*(...)”*

*l. Cuando la faja de excedente sea de frente a una vía construida o planificada.”;*

**Que,** el Subdirector de Avalúos y Catastro mediante memorando Nro. GADIMCD-DGDOT-SAC-2020-01158-M del 12 de noviembre de 2020, emitió el informe técnico correspondiente;

**Que,** es responsabilidad del Gobierno Autónomo Descentralizado Ilustre Municipalidad del cantón Daule, como parte de su gestión sobre el espacio territorial, planificar e impulsar el desarrollo físico del cantón, definiendo normas generales sobre la generación, uso y mantenimiento de la información gráfica del territorio; y,

**Que,** es indispensable dar una solución a la problemática que aqueja a los propietarios de bienes inmuebles urbanos cuyas superficies que constan en escrituras difieren de la realidad física actual de sus predios por errores de medición y se ubican frente a una vía construida o planificada.

En ejercicio de la facultad normativa que confiere el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador y en armonía con lo previsto en los artículos 7 y 57 letra a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

**Expide:**

La Reforma a la **ORDENANZA QUE REGLAMENTA LA REGULARIZACIÓN DE LOTES, FAJAS, EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS DE PROPIEDAD PRIVADA, ASÍ COMO EL ERROR TÉCNICO ACEPTABLE PRESCRITO EN EL COOTAD**

**Artículo Único.-** Elimínese la letra l) del Art. 7.- **EXCEPCIONES.**

**DISPOSICIÓN FINAL**

La presente Reforma a la **ORDENANZA QUE REGLAMENTA LA REGULARIZACIÓN DE LOTES, FAJAS, EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS DE PROPIEDAD PRIVADA, ASÍ COMO EL ERROR TÉCNICO ACEPTABLE PRESCRITO EN EL COOTAD** se publicará en la Gaceta Oficial Municipal, en el dominio web de la Ilustre Municipalidad del cantón Daule y en el Registro Oficial.

**DADA Y FIRMADA EN LA SALA DE SESIONES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO ILUSTRE MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DAULE A LOS VEINTITRÉS DÍAS DEL MES DE DICIEMBRE DE DOS MIL VEINTE.**

Dr. Wilson Fidel Cañizares Villamar  
**ALCALDE DEL CANTÓN DAULE**

Abg. Martha Tania Salazar Martínez  
**SECRETARIA GENERAL MUNICIPAL**

**CERTIFICO.-** Que la Reforma a la **ORDENANZA QUE REGLAMENTA LA REGULARIZACIÓN DE LOTES, FAJAS, EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS DE PROPIEDAD PRIVADA, ASÍ COMO EL ERROR TÉCNICO ACEPTABLE PRESCRITO EN EL COOTAD**, fue discutida y aprobada por el Ilustre Concejo Municipal del cantón Daule, en sesión extraordinaria del 22 de diciembre de 2020 y sesión ordinaria del 23 de diciembre de 2020, en primero y segundo debate, respectivamente.

Daule, 23 de diciembre de 2020.

Abg. Martha Tania Salazar Martínez  
**SECRETARIA GENERAL MUNICIPAL**

De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización **SANCIONO** la Reforma a la **ORDENANZA QUE REGLAMENTA LA REGULARIZACIÓN DE LOTES, FAJAS, EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS DE PROPIEDAD PRIVADA, ASÍ COMO EL ERROR TÉCNICO ACEPTABLE PRESCRITO EN EL COOTAD** y ordeno su **PROMULGACIÓN** en la Gaceta Oficial Municipal, en el dominio web de la Ilustre Municipalidad del cantón Daule y en el Registro Oficial.  
Daule, 23 de diciembre de 2020.

Dr. Wilson Fidel Cañizares Villamar  
**ALCALDE DEL CANTÓN DAULE**

**CERTIFICO.-** Que el Señor Alcalde del cantón Daule sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal, en el dominio web de la Ilustre Municipalidad del cantón Daule y en el Registro Oficial de la Reforma a la **ORDENANZA QUE REGLAMENTA LA REGULARIZACIÓN DE LOTES, FAJAS, EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS DE PROPIEDAD PRIVADA, ASÍ COMO EL ERROR TÉCNICO ACEPTABLE PRESCRITO EN EL COOTAD**, a los veintitrés días del mes de diciembre de dos mil veinte.

Abg. Martha Tania Salazar Martínez  
**SECRETARIA GENERAL MUNICIPAL**

# EDIFICIOS DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO ILUSTRE MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DAULE.



SEDE PRINCIPAL EN EL CENTRO DE LA CIUDAD



SEDE ALTERNA EN LA PARROQUIA URBANA SATÉLITE LA AURORA

## DIRECCIONES

Sede Principal en la cabecera Cantonal  
calles: Padre Aguirre 703 y Sucre  
Teléfonos: (04) 2 795 - 134  
(04) 2 796 - 668

Sede Alterna: Av. León Febres Cordero R.  
Ingreso a la urbanización Casa Laguna  
Teléfonos: (04) 2 145 - 520  
(04) 2 145 - 723

Portal web:  
[www.daule.gob.ec](http://www.daule.gob.ec)

email:  
[secretaria@daule.gob.ec](mailto:secretaria@daule.gob.ec)

