



# **GACETA OFICIAL**

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

2023----- GACETA 122 ----- DAULE, 08 DE ENERO DE 2024.

## **CONTENIDO**

**TERCERA 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**

**Dra. Madeline Cañizares Plúas  
Vicealcaldesa**

**Dr. Pedro Tomalá Navarrete  
Concejal**

**Ing. Tomás París Moreno  
Concejal**

**Sra. Mariana Herrera  
Concejal**

**Lcdo. Jorge Anchundia Tello  
Concejal**

**Sr. Jorge Briones Herrera  
Concejal**

**Sra. Leyda Villegas Ruíz  
Concejal**

**Dra. Geovanna Naranjo  
Concejal**

**Sra. Lina Hinojosa  
Concejal**

## EL ILUSTRE CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO ILUSTRE MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DAULE

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

- a) El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su artículo 481.1 señala:

**“Art. 481.1.- Excedentes o diferencias de terrenos de propiedad privada.-** (Agregado por el Art. 43 de la Ley s/n, R.O. 166, 21-I-2014; y, reformado por la Disposición Reformatoria Segunda de la Ley s/n, R.O. 711-S, 14-III-2016).- 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.”

- b) En la Gaceta Oficial Nro. 68 del 9 de mayo de 2019 se publicó 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". La primera reforma al acto normativo antes citado fue publicada en la Gaceta Oficial Nro. 94 de 23 de diciembre de 2020.

- c) En la Gaceta Oficial Nro. 111 del 15 de mayo de 2023 se publicó la "SEGUNDA 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".
- d) Mediante memorandos GADIMCD-DGDOT-006-2023, GADIMCD-DGDOT-2023-1538-M, GADIMCD-DGDOT-SOT-2023-2172-M, GADIMCD-DGDOT-SAC-2023-3464 y GADIMCD-RPM-2023-0335-M el Director General de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, el Subdirector de Avalúos y Catastro, la Subdirectora de Ordenamiento Territorial (E) y la Registradora de la Propiedad del cantón Daule (E) requirieron, en lo medular, elaborar el proyecto de TERCERA 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 en el que se contemple regular la forma de adjudicación de excedentes en terrenos de propiedad privada y el precio a pagar tomando como referencia el avalúo catastral; se incorporen correcciones en la definición del ETAM y su fórmula; se desarrolle normativa sobre excedentes detectados en terrenos de propiedad privada con frente a una vía y se efectúe precisiones al contenido de los informes técnicos partes del trámite.
- e) Que es competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado Ilustre Municipalidad del Cantón Daule regular la aplicación del artículo 481.1 del COOTAD y con ello garantizar la sostenibilidad de las finanzas públicas municipales;

Corresponde al Ilustre Concejo Municipal del Cantón Daule, en ejercicio de la facultad normativa que confiere el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, en armonía con lo previsto en los artículos 7 y 57 letras a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización expedir la **TERCERA 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.**

## **EL ILUSTRE CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO ILUSTRE MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DAULE**

### **CONSIDERANDO:**

Que el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador asigna a los gobiernos autónomos descentralizados municipales la facultad legislativa en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;

Que el artículo 481.1 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización prescribe lo siguiente:

**“Art. 481.1.- Excedentes o diferencias de terrenos de propiedad privada.-** (Agregado por el Art. 43 de la Ley s/n, R.O. 166, 21-I-2014; y, reformado por la Disposición Reformativa Segunda de la Ley s/n, R.O. 711-S, 14-III-2016).- 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 mediante memorandos GADIMCD-DGDOT-006-2023, GADIMCD-DGDOT-2023-1538-M, GADIMCD-DGDOT-SOT-2023-2172-M, GADIMCD-DGDOT-SAC-2023-3464 y GADIMCD-RPM-2023-0335-M el Director General

de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, el Subdirector de Avalúos y Catastro, la Subdirectora de Ordenamiento Territorial (E) y la Registradora de la Propiedad del cantón Daule (E) requirieron, en lo medular, elaborar el proyecto de TERCERA 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 en el que se contemple regular la forma de adjudicación de excedentes en terrenos de propiedad privada y el precio a pagar tomando como referencia el avalúo catastral; se incorporen correcciones en la definición del ETAM y su fórmula; se desarrolle normativa sobre excedentes detectados en terrenos de propiedad privada con frente a una vía y se efectúe precisiones al contenido de los informes técnicos partes del trámite.

Que es competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado Ilustre Municipalidad del Cantón Daule regular la aplicación del artículo 481.1 del COOTAD y con ello garantizar la sostenibilidad de las finanzas públicas municipales;

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 siguiente:

### **TERCERA 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 1.** - Sustitúyase el artículo 1 que queda redactado de la forma siguiente:

**“Art. 1.- Ámbito.** - La presente Ordenanza 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 2.-** Sustitúyase el artículo 2 con el texto siguiente:

**“Art. 2.- Objeto.** - Reglamentar el procedimiento a sustentar técnica y legalmente, la resolución de la máxima autoridad del Gobierno Autónomo Descentralizado Ilustre Municipalidad del Cantón Daule, que permitirá, al tenor del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, regularizar los excedentes que superen el error técnico de medición, regulado en la presente ordenanza.”



**Artículo 3.-** Sustitúyase el artículo 4 que queda redactado como sigue:

**“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.

El Error Técnico Aceptable de Medición (ETAM), estará dado en función de la diferencia de superficie del lote de terreno que conste en el respectivo título de dominio debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad del Cantón, y la proveniente de la medición realizada, para aquellos predios que tengan una superficie menor o igual a doscientos metros cuadrados (200,00 m<sup>2</sup>), se considerará un ETAM máximo del dos por ciento (2%); predios que tengan una superficie mayor a doscientos metros cuadrados (200,00 m<sup>2</sup>), se considerará un ETAM máximo del uno por ciento (1%), al emplear la siguiente fórmula:

$$\text{ETAM (\%)} = \frac{(\text{Área de Levantamiento en sitio} - \text{Área de Escritura}) \times 100}{\text{Área de Escritura}}$$

En caso que el excedente supere el error técnico aceptable de medición el propietario del inmueble cancelará al Gobierno Autónomo Descentralizado Ilustre Municipalidad del Cantón Daule, la diferencia para lo cual se requerirá el avalúo determinado por la Subdirección 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.”

**Artículo 4.-** Incorpórese la letra e) al artículo 5 con el texto siguiente:

“e) Cuando la faja de excedente ubicada frente a una vía construida o planificada, sea considerada técnicamente factible por la Subdirección de Avalúos y Catastros.”

**Artículo 5.-** Sustitúyase el artículo 12 con la redacción siguiente:

**“Art. 12.- Informes Previos. -** La Dirección General de Desarrollo y Ordenamiento Territorial previo a emitir los informes que correspondan, tanto en los trámites iniciados por el propietario como por iniciativa del Gobierno Autónomo Descentralizado Ilustre Municipalidad del cantón Daule, contará con los siguientes informes técnicos:

a. Determinación de la superficie del excedente o diferencia, validación del levantamiento presentado y elaboración del informe técnico que contenga el avalúo del área a regularizar, por la Subdirección de Avalúos y Catastros; e,

b. Informe técnico de Línea de Fábrica emitido por la Subdirección de Ordenamiento Territorial; que incluirá un gráfico delimitando la línea de fábrica, ancho (s) de acera y ancho (s) de vía (s); el cual deberá ser solicitado por la Subdirección de Avalúos y Catastro.

Una vez cumplido lo anterior, el Director General de Desarrollo y Ordenamiento Territorial elaborará un nuevo informe que será remitido a la Procuraduría Sindica Municipal en el que se determinará la superficie del excedente o diferencia, establecerá la procedencia técnica de la regularización y rectificación de linderos, mensuras y superficie del predio, así como el correspondiente avalúo e impuesto predial.”

**Artículo 6.-** Sustitúyase el artículo 16 que queda redactado con el texto siguiente:

**“Art. 16.- DIFERENCIAS EN TRÁMITES DE FRACCIONAMIENTO Y/O FUSIÓN.** - Las diferencias detectadas en aquellos predios que son objeto de fraccionamiento y/o fusión se podrán regularizar a través de los informes y actos administrativos constitutivos de este procedimiento.

Se entiende por diferencias el faltante entre la superficie constante en el título de propiedad y la última medición realizada.”

**Artículo 7.-** Incorpórese posterior al artículo 16 un artículo innumerado con la redacción siguiente:

**“Art. (...).** - El registrador de la propiedad 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.”

**Artículo 8.-** Sustitúyase el segundo párrafo del artículo 17 que queda redactado de la forma siguiente:

“De existir excedentes que superen el error técnico aceptable de medición, el propietario deberá cancelar el correspondiente Valor por Excedente, la tasa por servicios administrativos e inscribirá la resolución de adjudicación en el Registro de la Propiedad del cantón Daule.”

**Artículo 9.-** Elimínese el segundo y tercer párrafo del artículo 18.

**Artículo 10.-** Sustitúyase el artículo 19 que queda redactado de la forma siguiente:

**“Art. 19.- 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 de la Propiedad, y Catastro.”

## **DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA**

Derógase la SEGUNDA 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.

### DISPOSICIÓN FINAL

La **TERCERA 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**, entrará en vigencia desde el momento de su aprobación, sin perjuicio de su publicación, que deberá realizarse en la Gaceta Oficial Municipal, en el dominio web institucional y en el Registro Oficial.

**DADA Y FIRMADA EN LA SALA DE SESIONES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO ILUSTRE MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DAULE A LOS 05 DÍAS DEL MES DE ENERO DE DOS MIL VEINTICUATRO.**



Firmado electrónicamente por:  
WILSON FIDEL  
CANIZARES VILLAMAR

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



Firmado electrónicamente por:  
MARTHA TANIA  
MARILIN SALAZAR  
MARTINEZ

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

**CERTIFICO.-** Que la “**TERCERA 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 ordinaria celebrada el 04 de enero de 2024 y sesión extraordinaria de 05 de enero de 2024, en primero y segundo debate, respectivamente.

Daule, 05 de enero de 2024



Firmado electrónicamente por:  
MARTHA TANIA  
MARILIN SALAZAR  
MARTINEZ

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 “**TERCERA 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, en el dominio web de la Ilustre Municipalidad del Cantón Daule y en el Registro Oficial.

Daule, 08 de enero de 2024.



Firmado electrónicamente por:  
WILSON FIDEL  
CAÑIZARES VILLAMAR

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, en el dominio web de la Ilustre Municipalidad del Cantón Daule y en el Registro Oficial de la **TERCERA 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 08 días del mes de enero de 2024.



Firmado electrónicamente por:  
MARTHA TANIA  
MARILIN SALAZAR  
MARTINEZ

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)



Alcaldía de Daule



@AlcaldiaDeDaule



Alcaldia.Daule