



**UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
SISTEMA DE POSGRADO**

**MAESTRÍA EN DERECHO
MENCIÓN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL**

TEMA:

**Unificación de requisitos para garantizar la seguridad jurídica de
la regularización de excedentes de bienes inmobiliarios en
Ecuador.**

Autora:

Abg. Arias Córdova, Vanessa Enriqueta

**Componente práctico del examen complejo previo a la obtención del
grado de Magíster en Derecho, mención Derecho Notarial y Registral**

Guayaquil - Ecuador

16 de agosto de 2025



**UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
SISTEMA DE POSGRADO**

**MAESTRÍA EN DERECHO
MENCIÓN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL**

CERTIFICACIÓN

Certificamos que el presente trabajo fue realizado en su totalidad por la **Abg. Vanessa Enriqueta, Arias Córdova**, como requerimiento parcial para la obtención del Grado académico de **Magíster en Derecho Mención Derecho Notarial y Registral**.

REVISORES

Ab. Benavides Verdesoto, Ricky Jack, Mgs.
Revisor de contenido

Dra. Molineros Toaza, Maricruz del Rocío
Revisora Metodológica

DIRECTOR DEL PROGRAMA

Ab. Benavides Verdesoto, Ricky Jack, Mgs.

Guayaquil, a los 16 días del mes de agosto de 2025



**UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
SISTEMA DE POSGRADO**

**MAESTRÍA EN DERECHO
MENCIÓN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL**

Declaración de responsabilidad

Yo, Arias Córdova, Vanessa Enriqueta

DECLARO QUE:

El componente práctico de examen complejo: **Unificación de requisitos para garantizar la seguridad jurídica de la regularización de excedentes de bienes inmobiliarios en Ecuador**, previo a la obtención del Grado Académico de **Magíster en Derecho Mención Derecho Notarial y Registral**, ha sido desarrollado en base a una investigación exhaustiva, respetando derechos intelectuales de terceros conforme a las citas que constan al pie de las páginas correspondientes, cuyas fuentes se incorporan en la bibliografía. Consecuentemente este trabajo es de mi total autoría.

En virtud de esta declaración, me responsabilizo del contenido, veracidad y alcance científico del proyecto de investigación del Grado Académico en mención.

Guayaquil, a los 16 días del mes de agosto de 2025

AUTORA



Firmado electrónicamente por:
**VANESSA ENRIQUETA
ARIAS CORDOVA**

Validar únicamente con FirmaRC

Abg. Arias Córdova, Vanessa Enriqueta



**UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
SISTEMA DE POSGRADO**

**MAESTRÍA EN DERECHO
MENCIÓN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL**

Autorización

Yo, Arias Córdova, Vanessa Enriqueta

Autorizo a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, la publicación en la biblioteca de la institución del componente práctico de examen complejo **Unificación de requisitos para garantizar la seguridad jurídica de la regularización de excedentes de bienes inmobiliarios en Ecuador**, cuyo contenido, ideas y criterios son de mi exclusiva responsabilidad y total autoría.

Guayaquil, a los 16 días del mes de agosto de 2025

AUTORA



Abg. Arias Córdova, Vanessa Enriqueta



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
SISTEMA DE POSGRADO

MAESTRÍA EN DERECHO
MENCIÓN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL

INFORME DE COMPILATIO

**INFORME DE ANÁLISIS**
magister

ab vanessa arias

0%

Textos sospechosos

0%

Similitudes (ignorado)

0% similitudes entre comillas

0% entre las fuentes mencionadas

0%

Idiomas no reconocidos

Nombre del documento: ab vanessa arias.pdf

ID del documento: f00603722878a9cf8c39efbd4514a43ad7ec9546

Tamaño del documento original: 405,63 kB

Depositante: Ricky Jack Benavides Verdesoto

Fecha de depósito: 4/8/2025

Tipo de carga: interface

fecha de fin de análisis: 4/8/2025

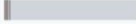
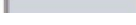
Número de palabras: 8987

Número de caracteres: 66.351

Ubicación de las similitudes en el documento:

Fuentes de similitudes

Fuentes ignoradas Estas fuentes han sido retiradas del cálculo del porcentaje de similitud por el propietario del documento.

N°	Descripciones	Similitudes	Ubicaciones	Datos adicionales
1	 VANESSA ENRIQUETA ARIASrev.pdf VANESSA ENRIQUETA ARIASrev #00ef3b Viene de de mi biblioteca	82%		 Palabras idénticas: 82% (7366 palabras)
2	 ARIAS CORDOVA VANESSA ENRIQUETA 2.pdf ARIAS CORDOVA VANESS... #903ca4 Viene de de mi biblioteca	81%		 Palabras idénticas: 81% (7326 palabras)
3	 ARIAS CORDOVA VANESSA ENRIQUETA.pdf ARIAS CORDOVA VANESSA ... #93c200 Viene de de mi biblioteca	53%		 Palabras idénticas: 53% (4583 palabras)
4	 repositorio.ucsg.edu.ec Los conflictos jurídicos que conlleva la elaboración de L... http://repositorio.ucsg.edu.ec/bitstream/3317/11891/1/IT-UCSG-POS-DNR-51.pdf	2%		 Palabras idénticas: 2% (184 palabras)
5	 localhost La aplicación del principio de seguridad jurídica preventiva en los doc...	2%		 Palabras idénticas: 2% (159 palabras)

Índice general

Índice general.....	VI
Índice de tablas.....	VIII
Resumen.....	IX
Abstract	X
Introducción	1
Objeto de estudio: Requisitos para la inscripción de excedentes de bienes inmuebles.....	1
Campo de estudio: Inscripción de excedentes de bienes inmuebles en el ámbito administrativo.....	1
Delimitación del problema	2
Pregunta de investigación.....	3
Justificación del proyecto	3
Objetivos de la investigación.....	4
Objetivo General.....	4
Objetivos Específicos	4
Novedad científica.....	4
Hipótesis.....	5
Desarrollo.....	5
Derecho de la propiedad.....	5
Características del derecho de la propiedad	6
Los elementos del derecho de la propiedad.....	7
Facultades del derecho de propiedad.....	7
Concepto y Naturaleza jurídica de los excedentes de bienes inmuebles.....	8
Procedimiento administrativo para la inscripción de excedentes.....	9
Escritura pública como transferencia del derecho de la propiedad de bienes inmuebles.....	10
Competencias de las entidades administrativas.....	12

Metodología	13
Tipo de Investigación	13
Variable Independiente.....	14
Variable dependiente	14
Resultados.....	15
Análisis del marco normativo	15
Análisis de recolección de datos primarios.....	18
Análisis de casos.....	19
Conclusiones	22
Recomendaciones.....	23
Referencias.....	24
Apéndices.....	27

Índice de tablas

Tabla 1.	<i>Variables</i>	14
-----------------	------------------------	----

Resumen

El proceso de inscripción de excedentes de bienes inmuebles en Ecuador enfrenta desafíos debido a la falta de criterios uniformes entre los municipios, la burocracia y la falta de digitalización. Para optimizarlo, se propone la revisión de las ordenanzas municipales para establecer normativas claras, mejorar la coordinación entre entidades administrativas y digitalizar los trámites. La creación de una mesa técnica interinstitucional, la estandarización de plazos y la implementación de plataformas digitales facilitarían la inscripción, garantizando transparencia y eficiencia. Estas mejoras beneficiarían a los propietarios, fortaleciendo la seguridad jurídica y optimizando la gestión territorial.

Palabras Claves:

inscripción	excedentes	normativa	digitalización	Seguridad jurídica
-------------	------------	-----------	----------------	-----------------------

Abstract

The registration of excess real estate in Ecuador faces challenges due to inconsistent municipal criteria, bureaucracy, and lack of digitalization. Proposed solutions include revising municipal regulations, enhancing administrative coordination, and implementing digital platforms. Establishing a technical interinstitutional committee, standardizing deadlines, and promoting online procedures would streamline registration, ensuring transparency and efficiency. These improvements would benefit property owners while strengthening legal security and land management.

Keywords:

registration	excess	regulations	digitalization	Legal security
--------------	--------	-------------	----------------	----------------

Introducción

Objeto de estudio: Requisitos para la inscripción de excedentes de bienes inmuebles.

Como parte del objeto de estudio, se considera a los requisitos de inscripción de los excedentes de bienes inmuebles, mismos que serán enfocados en normativas y también en los procedimientos que regulan el proceso como tal. De acuerdo a Pazmiño, Váscónes & Mayorga (2017) este proceso ayuda a regularizar y formalizar a los bienes con áreas adicionales, mismos que ya hayan sido inscritos, de tal forma se garantiza la seguridad jurídica del propietario del bien.

Generalmente, este proceso es tramitado por vía administrativa ante la entidad competente, aunque existen otras vías como la mediación. Benalcázar (2022) indican que *“en algunos casos, para descongestionar los trámites administrativos, se permite la mediación entre las partes involucradas para resolver disputas sobre la inscripción de excedentes”* (p.312). En este caso, la regularización del excedente queda registrada mediante un documento oficial, donde las partes expresan su consentimiento y la autoridad verifica el cumplimiento de los requisitos establecidos por la legislación ecuatoriana.

En el caso de Ecuador, este procedimiento se puede realizar de manera simplificada, cumpliendo con los requisitos que se encuentran establecidos en la normativa, tanto a nivel técnico como legal; en caso de que no se presente de esta manera, la inscripción puede demorar varios meses por no contar con la documentación completa (Gob.ec Portal Único de Trámites Ciudadanos, 2024).

Campo de estudio: Inscripción de excedentes de bienes inmuebles en el ámbito administrativo.

Por otro lado, el campo de estudio comprende a la inscripción de esos excedentes en el ámbito administrativo, en donde se considera que la autoridad administrativa es la que garantiza la legalidad y la veracidad de la documentación que se presenten al momento de realizar el trámite y asegura que el mismo se realice con base a la normativa. Finalmente, este proceso concluye con la publicación en el registro oficial, garantizando seguridad jurídica.

Conforme al Código Orgánico de Organización Territorial (2010), en su artículo 481.1, se establecen los lineamientos para la regularización de excedentes de bienes inmuebles, mismos que al haberse hecho la medición municipal, se evidencia que exceden del área registrada inicialmente en el título de dominio. Es importante destacar que estas diferencias suelen surgir por errores de cálculo en mediciones anteriores. Adicionalmente, cuando los excedentes no superan el error técnico de medición, se rectifican y regularizan a beneficio del propietario del bien sin perjuicio de daños a terceros, siendo el Gobierno Autónomo Descentralizado (GAD) municipal el responsable de definir mediante ordenanza el error técnico aceptable y el procedimiento de regularización.

A pesar de tener una hoja de ruta clara, el proceso no es manejado de manera correcta por ciertos municipios, en virtud de que ciertas ordenanzas establecen un error técnico aceptable con estándares demasiado altos, lo que genera que los propietarios se adjudiquen metros adicionales sin justificación. Lo anterior resalta la necesidad de revisar y reformar las ordenanzas municipales para evitar irregularidades conforme a la normativa vigente.

Por otro lado, es importante destacar que la Norma Técnica Nacional de Catastros (2022) en su artículo 23 establece el procedimiento técnicos y administrativos, que consideran cuales son los documentos de soporte para la formación, actualización y mantenimiento del catastro inmobiliario..

Delimitación del problema

Como *delimitación del problema*, el problema del trabajo se centra en la complejidad y la falta de coordinación en el proceso de inscripción de excedentes de bienes inmuebles en Ecuador. Los solicitantes enfrentan dificultades para cumplir con todos los requisitos necesarios y resolver disputas ante la autoridad competente. Esta complejidad y falta de coordinación entre las entidades involucradas prolonga el proceso de inscripción, lo cual genera insatisfacción entre los propietarios que buscan regularizar sus excedentes de manera rápida y efectiva. En particular, la regulación mediante ordenanzas municipales del error técnico aceptable para la regularización de excedentes presenta deficiencias significativas. Muchas ordenanzas establecen un error técnico aceptable demasiado alto, permitiendo que algunos propietarios se adjudiquen grandes extensiones de tierra

adicionales de manera injustificada y sin una regulación adecuada. Esto no solo afecta la equidad y la transparencia del proceso, sino que también incrementa la complejidad administrativa y desincentiva la cooperación interinstitucional efectiva. La solución a este problema requiere una revisión profunda de las ordenanzas municipales para establecer criterios claros y justos en la regularización de excedentes, garantizando que el proceso sea ágil, transparente y conforme a la normativa vigente. Además, es fundamental mejorar la coordinación entre las entidades administrativas responsables y fortalecer los mecanismos de cooperación interinstitucional para facilitar un proceso eficiente y satisfactorio para todos los involucrados.

Pregunta de investigación

La *pregunta científica* de investigación que se espera responder con el desarrollo del estudio es: ¿Cómo pueden mejorarse las ordenanzas municipales en Ecuador para regular de manera efectiva y justa el error técnico aceptable en la regularización de excedentes de bienes inmuebles, asegurando un proceso administrativo ágil, transparente y conforme a la normativa vigente, y cómo puede fortalecerse la coordinación interinstitucional para facilitar esta mejora?

Justificación del proyecto

La *justificación del proyecto*, busca mejorar la seguridad jurídica de los propietarios es crucial para fortalecer la confianza en el sistema de registros y en las garantías legales de propiedad. Actualmente, la falta de criterios claros y equitativos para la regularización de excedentes puede generar incertidumbre sobre la titularidad de los bienes inmuebles, afectando negativamente la inversión y el desarrollo económico local. Al establecer normativas más claras y coherentes, el trabajo busca garantizar que los derechos de propiedad estén adecuadamente respaldados por la ley, promoviendo así un entorno más seguro y confiable para los propietarios y potenciales inversionistas. Otro aspecto relevante es la necesidad de mejorar la coordinación interinstitucional entre las entidades administrativas responsables del proceso de inscripción. La falta de colaboración y comunicación efectiva entre estas entidades puede provocar duplicación de esfuerzos, errores administrativos y demoras injustificadas en la resolución de trámites. Al proponer estrategias para una mejor coordinación, el trabajo busca optimizar los recursos y

mejorar la eficiencia del servicio público, beneficiando tanto a los propietarios como a las propias instituciones gubernamentales. Desde una perspectiva más amplia, el trabajo también contribuye al desarrollo urbano sostenible al promover la formalización de la propiedad y el cumplimiento de las normativas urbanísticas.

Objetivos de la investigación

Objetivo General

Analizar el proceso de inscripción de excedentes de bienes inmuebles en Ecuador y proponer soluciones orientadas a mejorar la eficiencia administrativa y garantizar la seguridad jurídica de los propietarios, mediante el diseño e implementación de criterios claros y equitativos que faciliten la regularización expedita de propiedades.

Objetivos Específicos

- Analizar la normativa vigente en Ecuador relacionada con la inscripción de excedentes de bienes inmuebles, identificando sus fortalezas, debilidades y vacíos legales.
- Definir los procedimientos actuales empleados en la inscripción de excedentes.
- Identificar los problemas existentes en el proceso de inscripción por parte de los GAD involucrados.
- Proponer recomendaciones que ayuden a definir acciones equitativas para el proceso de inscripción de excedentes de bienes inmuebles.

Novedad científica

La relevancia científica del proyecto se justifica mediante la consulta de fuentes bibliográficas válidas y actualizadas, que proporcionan un marco teórico sólido para el análisis y mejora del proceso de inscripción de excedentes. Desde una perspectiva metodológica, se justifica la aplicación del método analítico, consultando fuentes primarias y secundarias que permitan detallar la situación actual y diseñar una reforma que optimice el procedimiento administrativo en beneficio de los propietarios y del sistema registral.

Hipótesis

Si existe falta de criterios claros y unificados en las distintas ordenanzas municipales sobre el error técnico aceptable entonces, se generan demoras en procesos y se debilita la transparencia en la inscripción de los bienes inmuebles en el Ecuador.

Desarrollo

Derecho de la propiedad

La propiedad se define como el poder jurídico que una persona ejerce de manera directa, inmediata, absoluta, exclusiva y perpetua sobre una cosa, permitiéndole disfrutar y disponer de ella conforme a las restricciones y modalidades establecidas por la ley. En términos generales, el derecho de propiedad se entiende como la facultad que permite a una persona disponer de un objeto identificado por la norma, autorizándole a actuar sobre él conforme a su naturaleza (Gallegos, 2004, pág. 99).

A partir de lo anterior, se puede inferir que el derecho de propiedad confiere al titular las facultades más amplias para usar, disfrutar y disponer de un bien. Este derecho es el más completo que una persona puede tener sobre un objeto, identificándose y materializándose en las cosas mismas, lo que otorga al propietario un poder absoluto para hacer lo que considere conveniente con su propiedad.

Por su parte, Eguiguren, al referirse al derecho de propiedad, precisa que el concepto y noción de dominio no solo es relevante en las ciencias jurídicas, sino también en otras disciplinas. Más conocido como propiedad, término sinónimo de dominio, aunque cuando es abordado por juristas se prefiere llamarlo dominio, dándole así una connotación legal e implicando que su desarrollo o discusión se realiza desde el punto de vista jurídico (Gallegos G. , 2008, pág. 55), de esta cita se deduce que los términos "dominio" y "propiedad" son sinónimos, sin embargo, el primer se emplea para referirse al derecho real que se tiene sobre los bienes, asociando la tenencia y disposición de los mismos.

El artículo 599 del Código Civil define el dominio, también conocido como propiedad, como el derecho real sobre una cosa corporal que permite disfrutar y

disponer de ella de acuerdo con las disposiciones legales y respetando los derechos ajenos, tanto individuales como sociales (Congreso Nacional, 2005).

Dentro de este cuerpo jurídico, la propiedad se considera como un derecho real por excelencia, siendo el que otorga la potestad más completa sobre un bien y configura el patrimonio del individuo, es decir que la relación del dueño con el dominio es directa, operante e integrada.

Características del derecho de la propiedad

En este acápite se consideran varias características en donde se incluye el derecho real, derecho absoluto, derecho perpetuo, derecho abstracto y derecho elástico. En primer lugar, el derecho real ejerce sobre un bien sin referirse a una persona en específico, es decir que este tipo de derecho se considera fundamental en virtud de que otros derechos reales se derivan de la propiedad y se pueden considerar como materiales o inmateriales (Andrade, 2019).

Así mismo, el derecho absoluto y permite al titular ejercer los poderes más amplios sobre el objeto de manera soberana e independiente, toda vez que se abarcan todas las facultades jurídicas de un bien, sin embargo, dichas facultades no se consideran ilimitadas ya que se encuentra limitada por la función social de la propiedad y las leyes (Parraguez, 1999).

Por otro lado, el derecho exclusivo concede al propietario el derecho de uso, disfrute y disposición del bien, excluyendo a cualquier otra persona. Gallegos (2004) menciona que este derecho es privativo del propietario, y le permite oponerse a que otros obtengan ventajas de su bien, incluso si no le causa perjuicio alguno, es decir que solo el dueño tiene autoridad y poder sobre el bien y los beneficios que procedan de él son exclusivamente suyos.

Por su parte, en el derecho perpetuo el dominio dura tanto como la cosa sobre la que recae, y no se extingue por el no uso. Según Parraguez (1999) la perpetuidad del dominio implica que no lleva en sí la causa de su propia extinción, a diferencia de otros derechos reales temporales como el usufructo, esto significa que, aunque el propietario no use su bien, sigue siendo dueño mientras el bien exista.

Adicionalmente, se considera que el derecho es abstracto porque existe independientemente de las facultades concretas que lo integran, lo que implica que derechos como el usufructo o el uso no eliminan el derecho de dominio del propietario (Parraguez, 1999).

Finalmente, la propiedad se considera elástica, lo que significa que puede ser objeto de ampliaciones o reducciones en su cantidad o intensidad sin perder su naturaleza esencial. Conforme a lo que menciona Gallegos (2004) la elasticidad es la capacidad del derecho de propiedad de ajustarse cuando se constituyen otros derechos reales a favor de terceros, como el usufructo, y de volver a su estado original cuando estos derechos se extinguen.

Los elementos del derecho de la propiedad

Gallegos identifica dos elementos fundamentales del derecho de propiedad. En primer lugar, el elemento subjetivo que se refiere a la capacidad de ser titular del dominio, reconocida a toda persona física o moral que haya adquirido el derecho y la calidad de sujeto activo depende de la propiedad singular o de la copropiedad. En el primer caso, la titularidad recae en el individuo y en el segundo caso recae en dos o más sujetos con los mismos derechos. Es relevante mencionar que los titulares del dominio pueden ser personas naturales o jurídicas conforme al cumplimiento de las formalidades establecidas en la ley para adquirir y ejercer el derecho.

Así mismo, el elemento objetivo contempla los bienes susceptibles a apropiación, mismos que no incluyen bienes genéricos ni declarados inalienables por la ley (Gallegos, 2004).

Facultades del derecho de propiedad

Como parte de las facultades del derecho de propiedad se determina el derecho de uso (Ius utendi), el derecho a percibir los frutos (Ius fruendi) y el poder de disposición (Ius abutendi). El derecho de uso permite al propietario usar el bien de acuerdo a su naturaleza para así obtener beneficios, implicando el uso del bien para satisfacer las necesidades del propietario, permitiendo su uso, disfrute y consumo, es del caso de un propietario que es dueño de una casa y tiene el derecho de habitarla, es decir que obtiene de ella el beneficio de tener un lugar para vivir.

Por otro lado, el derecho a percibir los frutos considera que el propietario puede gozar de todos los beneficios y utilidades que el bien produce de manera directa o indirecta, por ejemplo, el dueño de una casa puede arrendarla y recibir el canon de arriendo como fruto de su bien (Chiran, 2015).

Así mismo, el derecho a poder de disposición permite enajenar o consumir el bien conforme a su voluntad, implicando la posibilidad de poner fin al derecho de dominio de vender, transferir, donar o destruir el bien. En este caso, el propietario puede disponer del bien de la manera que considere oportuno, respetando los límites legales y de orden público (Chiran, 2015).

Respecto a la función social considera que los bienes objeto del dominio privado deben satisfacer no solo las necesidades individuales del propietario, sino también las necesidades de la sociedad en general. La función social de la propiedad promueve la justicia redistributiva y la convivencia intercultural, asegurando que los bienes estén en producción sostenible y respeten el buen vivir de la sociedad (Jiménez, 2017). Así, el propietario tiene el deber de usar su bien en beneficio propio y, cuando sea necesario, en beneficio de la comunidad.

Finalmente, la función ambiental es resaltada en la Constitución ecuatoriana, en donde se consideran los derechos de la naturaleza como un derecho fundamental, buscando la preservación de los recursos naturales para satisfacer las necesidades de las personas en el presente y en el futuro (Jiménez, 2017).

Concepto y Naturaleza jurídica de los excedentes de bienes inmuebles

Como se ha mencionado anteriormente, los excedentes de bienes inmuebles son áreas de terreno no reflejadas en la escritura del inmueble pero que existen físicamente y son de propiedad efectiva del titular del bien, mismos que se generan por errores en la medición inicial, cambios en el entorno físico y mejoras en los sistemas de medición y registro, que aunque son parte del terreno del propietario de manera física, no se encuentran legalmente reconocidos hasta su legalización en el Registro de la Propiedad (Poaquiza, 2014).

Esto se resalta conforme a lo que menciona el artículo 481.1 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (2010), en

donde se menciona que este excedente es considerado como propiedad municipal y para regularizarlo, se debe pagar un precio por el excedente basado en un avalúo.

Por otro lado, como parte del procedimiento de inscripción, se debe ingresar una solicitud formal ante el Registrador de la propiedad, estando al día en el pago de impuestos prediales y cualquier tasa relacionada en el proceso de inscripción. Luego, un topógrafo debidamente autorizado debe realizar el estudio para determinar la extensión exacta del excedente, para esto debe realizar un informe técnico con la justificación del caso y publicarlo en medios de comunicación para posibles objeciones, para así finalmente proceder con la inscripción correspondiente.

La inscripción de excedentes de bienes inmuebles es de gran importancia por varias razones. Proporciona seguridad jurídica sobre la extensión real de la propiedad, reduciendo el riesgo de disputas sobre linderos y propiedades adyacentes. Además, un inmueble correctamente inscrito, incluyendo sus excedentes, puede tener un valor de mercado superior al de uno con discrepancias o irregularidades en sus registros. Las propiedades con excedentes inscritos formalmente pueden ser utilizadas como garantía en operaciones financieras, facilitando el acceso a créditos y préstamos. Asimismo, la inscripción precisa de los terrenos ayuda a una mejor planificación urbana y desarrollo sostenible, permitiendo que las autoridades locales gestionen de manera más eficaz el uso del suelo.

Procedimiento administrativo para la inscripción de excedentes

Conforme a lo dispuesto en el Registro de la propiedad (2024), el propietario una vez que detecta el excedente, debe contratar los servicios de un topógrafo para realizar las acciones ya mencionadas en párrafos anteriores.

Con el levantamiento listo, el siguiente paso es presentar una solicitud ante el GAD correspondiente, este trámite incluye entregar el plano topográfico, el informe técnico del especialista, y documentos que respalden la propiedad del terreno original (Alcaldía de Guayaquil, 2024). En algunos casos, también se solicita un certificado catastral actualizado.

Una vez recibida la documentación, la municipalidad procederá a revisarla. Si todo está en regla, se emite una aprobación preliminar. Como parte de esta revisión, es posible que personal municipal realice una visita al lugar para verificar en terreno que la información presentada sea correcta y que efectivamente exista el excedente de área señalado.

Conforme se obtenga la aprobación previa, el propietario debe publicar el proceso de inscripción, ya sea en periódicos o en sitio web del municipio en donde se haya realizado el trámite, con un plazo de 30 días de duración.

Si no se presentan objeciones durante el proceso, o si las que se presentan son resueltas a favor del propietario, la municipalidad emite una resolución definitiva que aprueba la inscripción del excedente. Con este documento en mano, el propietario ya puede iniciar el trámite ante el Registro de la Propiedad.

Para completar esta inscripción, se debe presentar la resolución municipal junto con todos los documentos técnicos y legales que se han reunido a lo largo del proceso. El Registrador de la Propiedad revisará cuidadosamente todo el expediente y, si todo está en orden y cumple con los requisitos legales, procederá a actualizar los registros oficiales, incorporando el excedente de terreno (Registro de la Propiedad de Guayaquil, 2022).

Una vez hecho esto, se actualiza la información en el catastro municipal para que los nuevos límites del terreno queden registrados correctamente tanto en el catastro como en el Registro de la Propiedad. De esta forma, se garantiza que toda la información sea coherente y que el propietario cuente con plena seguridad jurídica sobre su propiedad.

Escritura pública como transferencia del derecho de la propiedad de bienes inmuebles

El artículo 26 de la Ley Notarial define la escritura pública como el documento matriz que contiene actos, contratos o negocios jurídicos otorgados ante notario, quien los autoriza e incorpora a su protocolo (Presidencia de la República, 1966).

Estos artículos coinciden en que una escritura pública es un documento matriz que contiene una o más declaraciones de las personas intervinientes en un contrato, emitidas ante notario y cumpliendo con los requisitos legales específicos, para luego ser incorporadas al protocolo.

Por otro lado, las definiciones descritas en el Código Civil y la Ley Notarial son obligatorias, y, por ende, vinculantes (Muñoz, 2020). Así mismo, la escritura pública es un documento fundamental que da respaldo legal a muchos actos y contratos importantes y su uso es indispensable, tanto para la venta hipoteca o cuando se necesite ceder un bien inmueble, al igual que en la creación de empresas o sociedades, o en acuerdos como promesas de compraventa o préstamos de uso (comodatos).

En el caso de actos de transferencia de propiedad o de ceder los derechos hereditarios, no solo se debe firmar la escritura, sino que se debe inscribir el documento en el Registrador de la Propiedad, conforme a lo dispuesto en el Código Civil y la Ley de registro. Lo mismo aplica a derechos como el usufructo, uso, habitación, servidumbre e hipoteca constituidos sobre bienes raíces. El artículo 695 del Código Civil añade que, si la ley exige solemnidades especiales para la enajenación, el dominio no se transfiere sin ellas. El artículo 1 de la Ley de Registro establece que la inscripción de instrumentos, títulos y otros documentos exigidos por la ley sirve para la tradición del dominio de bienes raíces y otros derechos reales constituidos sobre ellos (Presidencia de la República, 1966). También da publicidad a los contratos y actos que transfieren dominio o imponen gravámenes y garantiza la autenticidad y seguridad de los documentos registrados.

Muñoz (2020) señala que los bienes inmuebles están sujetos a un conjunto de formalidades tanto para la justificación, prueba o demostración del dominio y otros derechos reales, particularmente el registro de propiedad, como para la validez y existencia de los actos o contratos referidos a ellos. La transferencia de dominio, ya sea por tradición, prescripción o sucesión, debe constar en instrumento público, generalmente escritura pública, inscrita en el Registro de la Propiedad. Nadie adquiere el dominio de un inmueble sin una escritura pública u otro instrumento público inscrito.

Competencias de las entidades administrativas

El proceso para inscribir excedentes de bienes inmuebles involucra a varias entidades administrativas, cada una con funciones clave para asegurar que todo se lleve a cabo de forma legal, ordenada y transparente (Corral, 2023). En primer lugar, las municipalidades son responsables de recibir y analizar las solicitudes presentadas por los propietarios, toda vez que se encargan de verificar que los documentos estén en regla, organizar inspecciones para confirmar que efectivamente existe un excedente de terreno, y emiten las aprobaciones correspondientes. Lo anterior debe estar acompañado de las garantías y el cumplimiento con los levantamientos topográficos cumplan con las normas técnicas y que se notifique públicamente el trámite, según lo establece la normativa.

Luego es importante considerar al Registro de la Propiedad, que se encarga de formalizar la inscripción del excedente. Esta entidad revisa la resolución final emitida por la municipalidad, así como toda la documentación técnica y legal que acompaña el trámite, para así proceder a actualizar el registro oficial, incluyendo los nuevos límites del predio.

Al mismo tiempo, el catastro municipal debe ajustar sus registros para reflejar los cambios, manteniendo actualizados los mapas y la información sobre cada propiedad dentro de su jurisdicción. Además, debe coordinar con las demás instituciones para asegurar que no haya contradicciones entre lo que consta en el catastro y lo registrado formalmente como propiedad.

En ciertos casos, también puede intervenir el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI), sobre todo cuando los excedentes tienen implicaciones en la planificación del territorio o en el desarrollo urbano, emitiendo lineamientos o regulaciones para guiar el proceso y asegurar que se ajuste a una visión de crecimiento ordenado y sostenible.

Por último, está el Consejo Nacional de Catastro, que tiene una función más general pero no menos importante, ya que esta institución trabaja en establecer políticas nacionales para mantener criterios uniformes en todo el país respecto al catastro, supervisa cómo se implementan estas políticas a nivel local y garantiza que las municipalidades sigan estándares comunes.

Rol del notario en la inscripción de excedentes de bienes inmuebles

El notario actúa como intermediario imparcial y autorizado por el Estado, verificando la autenticidad de los documentos relevantes durante la transacción inmobiliaria y garantizando que todos los actos jurídicos cumplan con los requisitos legales vigentes y proporcionando seguridad jurídica a todas las partes involucradas (Masapanta, 2020).

Por otro lado, antes de que se concrete cualquier transacción, el notario se encarga de revisar cuidadosamente toda la documentación pertinente: escrituras públicas, títulos de propiedad, certificados de gravámenes, entre otros. Esta revisión no es solo un trámite, sino que es una verificación a fondo para asegurarse de que todo esté en regla, correctamente redactado y alineado con las normas legales que rigen en este ámbito.

Metodología

Tipo de Investigación

El presente trabajo considera un enfoque cualitativo de tipo bibliográfico, toda vez que se ha tomado información por medio de fuentes secundarias, es decir leyes orgánicas, reglamentos, etc. y a su vez artículos científicos referenciales concernientes al derecho de la propiedad. Así mismo, se considera un alcance exploratorio y descriptivo, ya que se explorará el tema con base a regulaciones establecidas, considerando los vacíos legales y problemas de aplicación que necesitan un análisis mayor.

Por otro lado, el carácter descriptivo del estudio radica en su objetivo de examinar y detallar los procedimientos administrativos, los requisitos legales y los desafíos que enfrentan los propietarios en el proceso de regularización de excedentes. A través de un análisis detallado de la normativa y su aplicación práctica, se pretende ofrecer una visión clara y estructurada del estado actual del proceso de inscripción de excedentes en Ecuador, permitiendo sentar las bases para futuras propuestas de mejora en la legislación y en la gestión administrativa de estos trámites.

En cuanto a la temporalidad, la investigación es transversal, ya que se centró en un momento específico y no en una evolución a lo largo del tiempo. Básicamente, se tomó una “fotografía” de la situación actual sin proyectarla hacia el pasado o el futuro.

Como parte del alcance del estudio, se considera como micro social, ya que la investigación se enfoca únicamente en los notarios y no se considerarán otros actores, lo que permitirá profundizar el análisis, sus desafíos y la normativa.

Finalmente, se considera el análisis documental toda vez que se emplean leyes, reglamentos e información relevante para fundamentar la investigación con datos concretos y verificables.

Variable Independiente

Los requisitos para la inscripción de excedentes de bienes inmuebles.

Conceptualización

Variable dependiente

La inscripción de excedentes de bienes inmuebles.

Conceptualización

Este es el resultado que depende del cumplimiento de los requisitos establecidos en la normativa ecuatoriana.

Tabla 1.
Variables

Variables de la hipótesis	Normativa Jurídica	Dimensiones/Características	Criterios de análisis	OBSERVACION (conclusiones de la tesis)
Independiente:	Registro Oficial Edición	Documentación requerida Procedimientos administrativos Plazos y requisitos específicos	Cumplimiento de requisitos. Procedimientos y trámites ante	Inconsistencias en las ordenanzas municipales respecto a los excedentes de

Los requisitos para la inscripción de excedentes de bienes inmuebles	Especial 1544 del 18 de mayo de 2021	Competencias de entidades	entidades registrales. Análisis de casos.	bienes inmuebles, es recomendable unificar los procesos para garantizar seguridad jurídica.
La inscripción de excedentes de bienes inmuebles.	Artículo 481.1 del Código Orgánico de Organización Territorial (COOTAD)	Procedimientos registrales Seguridad jurídica Acceso al trámite	Agilidad de inscripción. Seguridad y claridad en la titularidad de los excedentes Eficiencia del proceso legal	La correcta aplicación de los requisitos facilita la inscripción de excedentes, promoviendo seguridad jurídica y evitando conflictos de propiedad.

Elaborado por: Arias (2025)

Resultados

Análisis del marco normativo

Constitución de la República del Ecuador

Conforme a lo que detalla la Carta Magna en su artículo 66, el acceso a la propiedad se realiza por medio de la adopción de disposiciones públicas, subrayando la responsabilidad del Estado en garantizar el acceso a este derecho, es decir que el gobierno debe diseñar e incorporar estrategias como aporte a las políticas públicas que no solo beneficien a unos, sino que se incorpore a la sociedad. Lo anterior se asocia con programas de viviendas, créditos accesibles y normas que fomenten el acceso a la propiedad contribuyendo con la estabilidad económica y social de los individuos.

Adicionalmente, la Constitución en su artículo 321 reconoce y garantiza el derecho de la propiedad y establece que, en todas sus formas, es decir pública, privada, comunitaria, etc. debe cumplir con su función social y ambiental.

Ley de Registro

El artículo 1 de la Ley de Registro (1966) establece los propósitos principales de la inscripción de instrumentos públicos, títulos y otros documentos en los registros correspondientes. Estos objetivos son principalmente: facilitar la transferencia de propiedad de bienes raíces y otros derechos reales mediante la tradición del dominio; proporcionar publicidad a los contratos y actos que afectan la propiedad de bienes raíces, como la imposición de gravámenes o limitaciones; y asegurar la autenticidad y seguridad de los títulos, instrumentos públicos y documentos registrados. La ley busca garantizar que los registros reflejen de manera precisa y segura las transacciones inmobiliarias y otros actos jurídicos relevantes para las partes involucradas y terceros interesados.

Código Civil

El artículo 695 del Código Civil (2005) establece que si la ley requiere ciertas formalidades o solemnidades específicas para la transferencia de la propiedad (enajenación), entonces el dominio del bien en cuestión no se transferirá legalmente sin cumplir con dichas formalidades. Esto significa que la simple voluntad de las partes para vender o transferir la propiedad no es suficiente para completar la transferencia de dominio si la ley exige procedimientos adicionales o condiciones específicas que deben ser cumplidas.

Así mismo, el artículo 702 del Código Civil (2005) regula la forma en que se efectúa la tradición del dominio de bienes raíces y otros derechos asociados a estos, lo que significa que para realizar dicha acción es necesario registrar el título de propiedad en el Registro de la Propiedad, documentando el cambio de titularidad.

Código Orgánico de Organización Territorial, COOTAD

El artículo 53 del COOTAD (2010) establece la naturaleza jurídica de los gobiernos autónomos descentralizados municipales (GAD municipales). Según este artículo, los GAD municipales son personas jurídicas de derecho público. Esto significa que tienen la capacidad legal para actuar como entidades con autonomía política, administrativa y financiera dentro del marco normativo establecido.

En primer lugar, se otorga autonomía política, misma que permite tomar decisiones y gestionar sus acciones conforme a sus competencias y atribuciones, es

decir que pueden establecer normativas locales, planes de desarrollo y políticas públicas que solventen necesidades de la población.

Por otro lado, se otorga autonomía administrativa para tener la capacidad de administrar sus recursos humanos, operativos y demás recursos de forma independiente, respondiendo a las demandas y problemas que presente la población.

Así mismo, se otorga autonomía financiera para gestionar sus recursos conforme a las necesidades locales e incluyendo la capacidad de recaudar impuestos, tasas y contribuciones especiales y recibir transferencias del gobierno central para finalmente gestionar dichos fondos y financiar proyectos y servicios públicos municipales.

Además, el artículo menciona que los GAD municipales estarán integrados por las funciones de participación ciudadana; legislación y fiscalización; y ejecutiva, funciones que trabajan de manera articulada para asegurar que los gobiernos locales sean democráticos y representativos que respondan correctamente a los intereses y necesidades de los ciudadanos.

Por otro lado, los gobiernos autónomos descentralizados municipales son el principal pilar como cabecera cantonal con sus propias disposiciones conforme a lo establecido en su ley de creación del cantón, ejerciendo las funciones y competencias de manera centralizada y accesible para la ciudadanía.

Por su parte, la Ley Orgánica de Tierras y Territorios Ancestrales en la disposición reformativa segunda en el año 2016, sustituye el inciso segundo del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) especificando cómo deben manejarse los excedentes de terrenos de propiedad privada cuando superan el margen de error técnico de medición establecido por la ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado (GAD) municipal o metropolitano.

Conforme a lo establecido en el artículo 481.1 del Código Orgánico de Organización Territorial, si el excedente supera el error técnico aceptable, se procederá a rectificar la medición, avalúo e impuesto predial mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del GAD municipal, protocolizándose e inscribiéndose en el registro de la propiedad correspondiente.

Análisis de recolección de datos primarios

Como parte del análisis de datos, en la investigación se consideró la implementación de entrevistas, en donde se resaltó que, como parte del proceso, el primer paso es la presentación de documentación y el cumplimiento de requisitos establecidos en la normativa, destacando las escrituras de la propiedad, planos, certificación y pago de tasas catastrales. Adicionalmente, se considera que para que la inscripción tenga validez legal, se debe ajustar el procedimiento a lo dispuesto en la normativa vigente.

Adicionalmente, previo a el trámite, es necesario presentar la solicitud al municipio en donde se encuentre el predio, considerando que con ésta se asigna una inspección al predio y posterior validación de los documentos, para así proceder con la inscripción en el Registrador de la Propiedad.

Un aspecto importante a considerar es la diferencia entre los procedimientos administrativos y los contenciosos, ya que los procedimientos administrativos se centran en la validación de documentos y en la verificación técnica por parte del municipio, y, los procedimientos contenciosos surgen cuando hay disputas sobre la titularidad o sobre el derecho a inscribir un excedente.

Adicionalmente, se menciona que la normativa brinda lineamientos claros, sin embargo, no se aplica de manera uniforme considerando que cada municipio maneja sus procesos y sus tiempos, afectando directamente a la población y a los profesionales asesores en este tipo de procesos.

Por otro lado, a pesar que los GAD municipales son actores claves en estos procesos, éstos enfrentan limitaciones en términos de recursos, personal y formación de personal para generar mejores resultados. Es del caso de la digitalización de trámites, estandarización de procesos y plataformas digitales, para agilizar los procesos y brindar una gestión transparente que brinde seguridad a los propietarios de los bienes inmuebles.

En el presente, es evidente que los sistemas de inscripciones en los distintos municipios se han evidenciado deficiencias en la rapidez de respuesta de los trámites y el mantenimiento de la seguridad jurídica. Lo anterior se debe a la falta de unificación de procesos y a los largos procesos en los trámites en consecuencia

a la burocracia, mismos que pueden mitigarse con la optimización de tiempo y procedimientos, en donde los propietarios podrían regularizar sus bienes de forma más eficiente y se fomentaría la seguridad y el orden en el sector inmobiliario.

Finalmente, se recomienda que las personas que deseen iniciar el proceso de inscripción de excedentes, se debe buscar un asesoramiento legal especializado, reunir la documentación requerida y estar al día en los haberes correspondientes.

Análisis de casos

Realizar el proceso de inscripción de bienes inmuebles conlleva a requisitos establecidos en la ley, involucrando implicaciones tributarias importantes que no solo son consideradas por propietarios quienes deben cancelar dichos haberes, sino que también se deben regular por parte de los funcionarios encargados del proceso.

Uno de los impactos más evidentes es que, al formalizar el excedente, puede haber un aumento en los impuestos que debe pagar el dueño del inmueble, esto ocurre porque, según el artículo 481.1 del COOTAD, si el excedente identificado sobrepasa el margen de error técnico permitido, se tiene que regularizar; y, con esa regularización, lo más probable es que cambie el avalúo del bien. En otras palabras, el valor de la propiedad aumenta y eso puede influir directamente en el monto que se paga por impuesto predial o sobre bienes inmuebles.

En el caso de que el proceso de inscripción no sea realizado correctamente, ya sea por errores en documentos o por saltarse un proceso establecido en la ley, existen multas y sanciones conforme al caso, especialmente si el error se evidencia en la declaración del bien, derivando cobros adicionales, ajustes retroactivos o posibles acusaciones de evasión de impuestos.

Adicionalmente, la inscripción de excedentes también puede influir en el valor catastral de la propiedad. El valor catastral se utiliza como base para el cálculo de impuestos prediales y otros tributos relacionados con bienes inmuebles. Si la inscripción de un excedente lleva a un ajuste en el valor catastral de la propiedad, esto puede resultar en un incremento en los impuestos que el propietario debe pagar. Es del caso que, en el Gobierno Autónomo Descentralizado de Daule, según la Ordenanza del 8 de enero de 2024, publicada en Gaceta 122 (2024) se establece que: *“en el 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”.

En estos casos, el llamado Error Técnico Aceptable de Medición (ETAM) se calcula comparando la superficie del terreno que aparece en el título de propiedad inscrito en el Registro de la Propiedad del cantón, con la medida real que se obtiene a través de un levantamiento topográfico reciente. Es del caso que, en caso de que un terreno cuente con una superficie igual o menor a 200 metros cuadrados, el margen de error aceptable será de hasta el 2%, pero si el terreno supera dicha superficie, el margen permitido baja al 1%. Para obtener como resultado si el rango está correcto, se debe aplicar una fórmula que compara el área medida en el sitio con la especificada en la escritura de la propiedad, de tal forma se logre evidenciar la diferencia en porcentaje.

Por otro lado, en el caso de que excedente sea superior al rango permitido, se debe regularizar el terreno, ameritando una actualización del valor catastral, por ende, se debe recalcular el avalúo de la propiedad en virtud del excedente encontrado, lo cual impacta directamente en el valor de los impuestos prediales y demás tributos asociados en dicho proceso.

Por otro lado, cuando el excedente se encuentra dentro del margen del ETAM, el propietario solo debe pagar una tasa administrativa, lo cual alivia bastante la carga fiscal. Sin embargo, si se sobrepasa ese margen, el ajuste del valor catastral puede aumentar el pago de impuestos, lo que hace que muchos propietarios prefieran hacer las cosas con precisión y mantener su propiedad regularizada conforme a la ley.

Po otro lado, en el caso del cantón Durán, según la última ordenanza Nro. 2015-007 (2015) respecto a los excedentes, el ETAM está dado en función de la superficie del lote. Para predios urbanos que tengan una superficie menor o igual a 100 metros cuadrados y rurales que tengan una superficie menor o igual a 5.000 metros cuadrados, se considera un ETAM del 5%. En el caso de predios urbanos que tengan una superficie mayor a 100 metros cuadrados, el ETAM se calcula empleando la

siguiente fórmula: $ETAM = 38 * \sqrt{1.6} / a$; donde “a” es la superficie del terreno calculada en metros cuadrados. Finalmente, para predios rurales que tengan una superficie mayor a 5.000 metros cuadrados el ETAM se calcula de la siguiente manera: $ETAM = 310 * \sqrt{1.3} / a$.

Conforme a lo especificado en la ordenanza del Cantón Durán previamente citada, el cálculo del ETAM se efectúa en virtud del tamaño de la superficie del terreno, por lo que genera diferencias de gran contraste en el valor catastral, afectando así también a los impuestos causados en el terreno, específicamente en propiedades con extensiones superlativas, que generan impuestos desproporcionados hacia los propietarios, creando incertidumbre por valores futuros en sus impuestos prediales.

Con base a lo anterior, es clave que los excedentes se inscriban y regularicen correctamente, lo cual no solo ayuda a tener claridad en cuanto al valor real del terreno, sino que también permite una mejor planificación fiscal. Si se hace mal, o si se omiten ciertos pasos, puede afectar la forma en que el propietario organiza sus finanzas, especialmente cuando se trata del pago de impuestos.

Además, tanto la Ley Orgánica de Tierras y Territorios Ancestrales como el COOTAD establecen lineamientos claros sobre cómo debe hacerse esta regularización. Cumplir con estos procedimientos evita problemas legales y fiscales más adelante. Esto incluye ajustar las mediciones cuando sea necesario y asegurarse de que toda la información esté bien registrada en el Registro de la Propiedad. Así, se garantiza que los datos utilizados para calcular impuestos sean precisos y reflejen la realidad del terreno.

Conclusiones

La inscripción de excedentes de bienes inmuebles conlleva un gran impacto tributario, llevando una carga alta en la imposición de impuestos, sanciones, multas, ajustes en el valor catastral y grandes complicaciones en la planificación fiscal. Lo anterior demuestra que una correcta inscripción y regularización de excedentes evita problemas no solo tributarios, sino que aseguran que los impuestos sean aplicados y calculados de manera justa, lo que se logra con la información oportuna y correcta hacia los propietarios y profesionales que forman parte del proceso de inscripción, asegurando el cumplimiento de los requisitos de manera correcta y garantizando una gestión fiscal efectiva.

Como parte de las críticas principales, se considera a los procedimientos no estandarizados a nivel nacional en los GAD, por lo que no existe una visión clara de los pasos a seguir en los trámites relacionados, esto incluye los cálculos diferentes y los requisitos que cada municipio considera necesario. Lo anterior genera errores en la entrega de documentación y elaboración de la inscripción, generando molestias e insatisfacción en la población.

Finalmente, se considera que la norma no siempre proporciona todos los mecanismos adecuados para reducir o mitigar el impacto económico en los ajustes de las dimensiones del terreno, lo que afecta directamente a los propietarios en virtud de considerarse valores desproporcionados; es importante considerar que no todos los propietarios cuentan con amplios recursos económicos, algunos tienen barreras y limitaciones económicas.

Recomendaciones

Como parte de las recomendaciones para mejorar la inscripción de excedentes de bienes inmuebles y hacer que el proceso sea más ágil, transparente y acorde con la normativa vigente, es clave que se considere la revisión y estandarización de las normativas, el fortalecimiento de la gestión administrativa y la digitalización de los trámites.

Así mismo, se recomienda la creación de una normativa de alcance nacional, con la finalidad de unificar criterios en todos los municipios, tanto en plazos y procedimientos a seguir, evitando que dichos requisitos innecesarios se eliminen y que garanticen la seguridad jurídica para evitar incertidumbre en los ciudadanos.

Por otro lado, es menester considerar la formación de los funcionarios municipales para la correcta interpretación y aplicación de la normativa, ayudando a evitar la toma de decisiones arbitrarias y que las resoluciones de solicitudes sean atendidas de forma ágil.

Es relevante también considerar que la articulación interinstitucional es fundamental, para lo cual se debe mejorar la coordinación entre las instituciones involucradas, participando activamente en mesas de técnicas con representantes de municipios, funcionarios del Registrador de la Propiedad y funcionarios del MIDUVI, lo cual garantizaría una mayor eficiencia en los procesos.

Adicionalmente, se debe fijar tiempos límites para cada etapa y así mismo crear mecanismos de control para garantizar el cumplimiento de los plazos en cada etapa. Finalmente, la modernización del sistema de inscripción de excedentes es clave para mejorar la rapidez y transparencia del proceso, incluyendo la implementación de plataformas digitales que permita el acceso de los propietarios en línea y puedan ver sus trámites y darle el debido seguimiento; conectar a los GAD con el Registro de la propiedad para evitar que se duplique la información y lograr una validación de los documentos; finalmente, promover el uso de la firma electrónica y las notificaciones digitales para reducir el número de trámites físicos y visitas presenciales.

Referencias

- Alcaldía de Guayaquil. (5 de abril de 2024). Trámites referentes a Control de Edificaciones. Obtenido de <https://www.guayaquil.gob.ec/tramites-relacionados-con-edificaciones-y-regulaciones-de-vivienda/>
- Andrade, S. (01 de agosto de 2019). Tutela constitucional del derecho de propiedad en Ecuador. Obtenido de Universidad Andina Simón Bolívar: <https://repositorio.uasb.edu.ec/bitstream/10644/7142/1/SM279-Andrade-Tutela.pdf>
- Asamblea Nacional. (20 de octubre de 2008). Constitución de la República del Ecuador . Obtenido de https://eclexpro.lexis.com.ec/lts-visualizer?id=PUBLICO-CONSTITUCION_DE_LA_REPUBLICA_DEL_ECUADOR&codRO=DB5034772D272296BBEF9AEC2C929B38CB5836C5&query=%20constituci%C3%B3n&numParrafo=none
- Benalcazar, I. (01 de enero de 2022). Competencia en caso de negativa de inscripción registral de instrumentos públicos. Análisis casuístico en la Unidad Judicial Civil del Cantón Ibarra. Obtenido de Pontificia Universidad Católica del Ecuador: <https://repositorio.puce.edu.ec/server/api/core/bitstreams/9804392a-64c7-433e-b6ea-8a907b3615db/content>
- Chiran, R. (15 de enero de 2015). El derecho de la propiedad de los bienes inmuebles con excedentes según escritura pública y sus efectos jurídicos. Obtenido de Universidad Regional Autónoma de los Andes UNIANDES - Ibarra: <https://dspace.uniandes.edu.ec/bitstream/123456789/3076/1/TUIAB010-2016.pdf>
- Congreso Nacional. (24 de junio de 2005). Código Civil. Obtenido de Registro Oficial 46: https://eclexpro.lexis.com.ec/lts-visualizer?id=CIVIL-CODIGO_CIVIL&codRO=DEE0117AC9FDAE2F1D183C87E65580C48F0147E2&query=%20codigo%20civil&numParrafo=none
- Corral, H. (2023). Enajenación y transmisión del derecho real de herencia. Estudio de la cesión de derechos hereditarios y otras formas de disposición. Quito: Revista chilena de derecho privado.
- Gallegos, G. (2008). Derecho de propiedad en el Ecuador. Quito: Corporación Editora Nacional.
- Gallegos. (2004). Bienes y derechos reales. México: Lure.
- Gob.ec Portal Único de Trámites Ciudadanos. (30 de marzo de 2024). Regularización de excedentes o diferencia de áreas. Obtenido de <https://www.gob.ec/rpmr/tramites/regularizacion-excedentes-diferencia-areas>

- Gob.ec. (18 de mayo de 2024). Excedentes o Diferencia de Terrenos. Obtenido de <https://www.gob.ec/dumc-chinchipe/tramites/excedentes-diferencia-terrenos>
- Isizán, S. (2023). Control de Bienes Inmuebles en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Pedro de Pimampiro. Carchi: Universidad Politécnica Estatal del Carchi.
- Jiménez, A. (01 de enero de 2017). Función Social de la Propiedad de la Tierra, en el contexto Neopositivista y sus Alternativas Legales en el Nuevo Estado Constitucional de Derechos. Obtenido de Universidad Nacional de Loja: <https://dspace.unl.edu.ec/jspui/bitstream/123456789/17733/1/Adriana%20del%20Carmen%20Jim%C3%A9nez%20Salazar.pdf>
- Masapanta, M. (2020). Análisis de la importancia del notario en los procesos de promesa de compraventa de inmuebles. Guayaquil: Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.
- Miniisterio de Desarrollo Urbano y vivienda. (24 de febrero de 2022). Acuerdo Nro. MIDUVI-MIDUVI-2022-0003-A. Obtenido de <https://www.habitatyvivienda.gob.ec/wp-content/uploads/2022/05/NORMA-TECNICA-NACIONAL-DE-CATASTROS.pdf>
- Muñoz, M. (2020). Escritura pública como instrumento fundamental para la seguridad jurídica de la realidad inmobiliaria de cada cantón. Guayaquil: Universidad Católica de Santiago de Guayaquil. Obtenido de Univerddidad Católica.
- Parraguez, L. (01 de mayo de 1999). Manual de derecho civil ecuatoriano. Volumen I. Obtenido de Universidad Técnica Particular De Loja: <https://visorweb.utpl.edu.ec/library/publication/manual-de-derecho-civil-ecuatoriano-volumen-i>
- Pazmiño, M., Vásconez, L., & Mayorga, T. (2017). Regularización de excedentes de área en predios urbanos y el cálculo impositivo: un estudio descriptivo a partir del criterio del usuario contribuyente de la provincia de Tungurahua, República del Ecuador. *Revista Publicando*, 4(13), 148-171. Obtenido de Universidad Técnica de Ambato.
- Poaquiza, L. (2014). La enajenación y/o adjudicación de excedentes o diferencias de áreas de terrenos y la vulneración de los principios y derechos consitucionales de los propietarios de inmuebles en el cantón Ambato. Ambato: Universidad Técnica de Ambato.
- Presidencia de la República. (11 de noviembre de 1966). Ley Notarial. Obtenido de Registro Oficial 158 : <https://www.gob.ec/sites/default/files/regulations/2018-10/Ley%20Notarial.pdf>

Presidencia de la República. (11 de octubre de 2010). Código Orgánico de Organización Territorial, COOTAD. Obtenido de https://eclexpro.lexis.com.ec/lts-visualizer?id=DESCENTR-CODIGO_ORGANICO_DE_ORGANIZACION_TERRITORIAL_COOTAD&codRO=8AD2856A14E92ADA0E701F72A60103282F6D3508&query=%20codigo%20organico%20organizacion%20territorial&numParrafo=none

Presidencia de la República. (19 de octubre de 2010). Código Orgánico de Organización Territorial, COOTAD. Obtenido de https://eclexpro.lexis.com.ec/lts-visualizer?id=DESCENTR-REFORMA_LEY0RS30320101019_DADA_POR_LEY0RS16620140121_80E8F6770E7910386A01F6F90FCCCBDA2DAFDCFE&codRO=65EBBF4DC67A11EC1B0B4DAD7AD1095478008621&query=%20cootad&numParrafo=none

Presidencia de la República. (19 de octubre de 2010). Código Orgánico Organización Territorial Autonomía Descentralización. Obtenido de Registro Oficial Suplemento 303: https://www.oas.org/juridico/pdfs/mesicic4_ecu_org.pdf

Presidencia de la República. (1966). Ley de Registro. Quito: Edición Constitucional.

Presidencia de la República. (28 de octubre de 1966). Ley de Registro. Obtenido de <https://www.gob.ec/sites/default/files/regulations/2022-10/LEY%20DE%20REGISTRO.pdf>

Registro de la Propiedad de Guayaquil. (01 de julio de 2022). Manual específico para el proceso de inscripciones de la empresa pública minicipal Registro de la Propiedad de Guayaquil. Obtenido de <https://www.rpguayaquil.gob.ec/wp-content/uploads/2023/01/0150-%20Manual%20espec%C3%ADfico%20para%20el%20proceso%20de%20Inscripci%C3%B3n%20de%20la%20EPMRPG-.pdf>

Registro de la Propiedad y Mercantil Rumiñahui. (12 de abril de 2024). Regularización de excedentes o diferencia de áreas. Obtenido de <https://rpmr.gob.ec/servicios/regularizacion-de-excedentes-o-diferencia-de-areas/>

Apéndices

Apéndice 1. Modelo de entrevistas

1. ¿Podría describir brevemente cuál es su rol en el proceso de inscripción de excedentes de bienes inmuebles?
2. ¿Qué documentos y requisitos legales considera usted fundamentales para iniciar el proceso de inscripción de excedentes?
3. ¿Qué desafíos considera que un propietario enfrenta al momento de iniciar un proceso de inscripción de excedentes?
4. ¿Cómo se debería asegurar la validez y legalidad de la inscripción de bienes, considerando que existen limitaciones en la ley?
5. ¿Qué diferencias destacaría entre los procedimientos administrativos y los procedimientos contenciosos para la inscripción de excedentes?
6. ¿Cómo interpreta usted la normativa actual en relación con la inscripción de excedentes?
7. ¿Cuál es el rol los GAD municipales en el proceso de inscripción de excedentes?
8. Desde su experiencia, ¿cuáles considera que son las áreas de mejora más críticas en el proceso de inscripción de excedentes de bienes inmuebles?
9. ¿Qué sugerencias o propuestas haría usted para mejorar la eficiencia y coordinación entre las entidades administrativas involucradas en la inscripción de excedentes?
10. ¿Cómo evaluaría usted la efectividad del sistema actual de inscripción de excedentes en términos de seguridad jurídica y rapidez para los propietarios?
11. ¿Cuál cree usted que es el impacto más significativo de una mejora en el proceso de inscripción de excedentes para los propietarios de bienes inmuebles?
12. ¿Qué recomendaciones daría a un propietario que está iniciando el proceso de inscripción de excedentes por primera vez?



**Presidencia
de la República
del Ecuador**



**Plan Nacional
de Ciencia, Tecnología,
Innovación y Saberes**



SENESCYT
Secretaría Nacional de Educación Superior,
Ciencia, Tecnología e Innovación

DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN

Yo **Arias Córdova, Vanessa Enriqueta**, con C.C: # 0919674218 autor del trabajo de titulación: **Unificación de requisitos para garantizar la seguridad jurídica de la regularización de excedentes de bienes inmobiliarios en Ecuador**, Previo a la obtención del grado de **Magíster en Derecho Mención en Derecho Notarial y Registral** en la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.

1.- Declaro tener pleno conocimiento de la obligación que tienen las instituciones de educación superior, de conformidad con el Artículo 144 de la Ley Orgánica de Educación Superior, de entregar a la SENESCYT en formato digital una copia del referido trabajo de graduación para que sea integrado al Sistema Nacional de Información de la Educación Superior del Ecuador para su difusión pública respetando los derechos de autor.

2.- Autorizo a la SENESCYT a tener una copia del referido trabajo de graduación, con el propósito de generar un repositorio que democratice la información, respetando las políticas de propiedad intelectual vigentes.

Guayaquil, 16 de agosto de 2025



Firmado electrónicamente por:
**VANESSA ENRIQUETA
ARIAS CORDOVA**

Validar únicamente con FirmaBC

f. _____

Abg. Arias Córdova, Vanessa Enriqueta

C.C: # 0919674218



**Presidencia
de la República
del Ecuador**



**Plan Nacional
de Ciencia, Tecnología,
Innovación y Saberes**



SENESCYT
Secretaría Nacional de Educación Superior,
Ciencia, Tecnología e Innovación

REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA		
FICHA DE REGISTRO DE TESIS/TRABAJO DE GRADUACIÓN		
TÍTULO Y SUBTÍTULO:	Unificación de requisitos para garantizar la seguridad jurídica de la regularización de excedentes de bienes inmobiliarios en Ecuador.	
AUTOR(ES):	Abg. Arias Córdova, Vanessa Enriqueta	
REVISOR(ES)/TUTOR(ES):	Benavides Verdesoto, Ricky Jack Molineros Toaza, Maricruz del Rocío	
INSTITUCIÓN:	Universidad Católica de Santiago de Guayaquil	
UNIDAD/FACULTAD:	Sistema de Posgrado	
MAESTRÍA/ESPECIALIDAD:	Maestría en Derecho Mención Derecho Notarial y Registral	
GRADO OBTENIDO:	Magíster en Derecho Mención en Derecho Notarial y Registral	
FECHA DE PUBLICACIÓN:	16 de agosto del 2025	No. DE PÁGINAS: 27 p.
ÁREAS TEMÁTICAS:	Derecho administrativo, Legislación, Administración pública, Descentralización, Propiedad inmobiliaria.	
PALABRAS CLAVES/ KEYWORDS:	Inscripción, excedentes, normativa, digitalización, seguridad jurídica.	
RESUMEN/ABSTRACT (150-250 palabras):		
El proceso de inscripción de excedentes de bienes inmuebles en Ecuador enfrenta múltiples dificultades que afectan su eficiencia y transparencia. Entre los principales desafíos se encuentra la ausencia de criterios uniformes entre los distintos municipios del país, lo cual genera interpretaciones diversas de la normativa aplicable y provoca inseguridad jurídica. Además, la excesiva burocracia y la falta de digitalización de los trámites administrativos prolongan los plazos y encarecen el proceso para los ciudadanos. Frente a esta situación, se propone como solución una revisión integral de las ordenanzas municipales con el objetivo de establecer normativas claras y coherentes a nivel nacional. Asimismo, se plantea la creación de una mesa técnica interinstitucional que permita articular esfuerzos entre entidades competentes, estandarizar los plazos y requisitos exigidos, y promover la implementación de plataformas digitales seguras. Estas acciones permitirían mejorar significativamente la gestión territorial, optimizar los recursos administrativos y brindar mayor seguridad jurídica a los propietarios de bienes inmuebles en todo el país.		
ADJUNTO PDF:	☒ SÍ	☐ NO
CONTACTO CON AUTOR/ES:	Teléfono: 0991425446	E-mail: Vanessa.arias@cu.ucsg.edu.ec vanessaariascordova@gmail.com varias@daule.gob.ec
CONTACTO CON LA INSTITUCIÓN (COORDINADOR DEL PROCESO UTE):	Nombre: María Auxiliadora Blum Moarry Teléfono: 0969158429 E-mail: maria.blum02@cu.ucsg.edu.ec	

SECCIÓN PARA USO DE BIBLIOTECA	
Nº. DE REGISTRO (en base a datos):	
Nº. DE CLASIFICACIÓN:	
DIRECCIÓN URL (tesis en la web):	