



EL CONCEJO MUNICIPAL DE SALINAS, EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL VIERNES 12 DE ENERO DE 2024.

CONSIDERANDO:

QUE, el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador establece *"que las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica."*

QUE, el artículo 226 de la misma norma suprema establece lo siguiente: *"Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos, y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sea atribuidas en la Constitución y la ley"*.

QUE, el artículo 227 de la misma norma suprema prescribe: *"La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación"*.

QUE, el artículo 22 del Código Orgánico Administrativo, establece lo siguiente: *"Principios de seguridad jurídica y confianza legítima. Las administraciones públicas actuarán bajo los criterios de certeza y previsibilidad. La actuación administrativa será respetuosa con las expectativas que razonablemente haya generado la propia administración pública en el pasado. La aplicación del principio de confianza legítima no impide que las administraciones puedan cambiar, de forma motivada, la política o el criterio que emplearán en el futuro. Los derechos de las personas no se afectarán por errores u omisiones de los servidores públicos en los procedimientos administrativos, salvo que el error u omisión haya sido inducido por culpa grave o dolo de la persona interesada."*

QUE, el artículo 264 del mismo cuerpo legal prescribe que los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: *"numeral 1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, numeral 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón. (...); numeral 9. Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales (...)"*.

QUE, el artículo 481.1, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, vigente a la presente fecha, refiere lo siguiente: *"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 rectificaran 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 Reforma a la Ordenanza que establece el régimen administrativo de regularización de excedentes o diferencias de superficies de terreno en el cantón Salinas, provenientes de errores de cálculo o de medidas, dispone lo siguiente: *"Art. 1.- Reemplazar el artículo 7 por el siguiente: Art. 7.- Error técnico aceptable de medición – ETAM.- El Error Técnico Aceptable de Medición – ETAM es el porcentaje que se determina para establecer los márgenes a partir de los cuales el administrado está obligado a pagar el valor por el excedente, este error está dado en función del área del predio proveniente de la escritura legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad comparada con la superficie del lote de terreno proveniente de la medición realizada por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Salinas y de acuerdo a lo indicado en el Art. 6.- Los porcentajes se determinarán de la siguiente manera: b. Para predios ubicados en el suelo rural del Cantón Salinas, se aplicará un ETAM conforme al porcentaje establecido en la siguiente tabla (...)"*.

QUE, el señor **FREDDY EDUARDO DE LA A DEL PEZO**, mediante comunicación presentada el 24 de octubre de 2022, solicita la regularización de excedente y rectificación de escritura del solar No. 12, de la manzana No. 22, del sector San Raymundo II, de la parroquia José Luis Tamayo, de esta jurisdicción cantonal.

QUE, atendiendo esta solicitud, se recabaron los siguientes informes departamentales: Memorando Nro. GADMS-TMSR-2023-034-M, de fecha enero 31 de 2023, la Tesorería Municipal de aquel entonces, indicó que, revisado el Sistema de Información de Recaudaciones Municipales, SIREM, se verifica que el predio en mención si presenta valores cancelados por impuestos prediales y otros; Oficio # GADMS-UCA-





PBT-0157-2023-O, de fecha febrero 8 de 2023, el anterior jefe de la Unidad de Catastro y Avalúos, informó lo siguiente: Revisado el Sistema Catastral en actual vigencia se constató a **DE LA A DEL PEZO FREDDY EDUARDO** como **PROPIETARIO** del solar # 24 (12), de la manzana # 4(22), del sector # 8 (San Raymundo II), de la parroquia José Luis Tamayo, de esta jurisdicción cantonal, con un área de terreno según sistema catastral de 78,00m²; con clave catastral # 52-3-8-4-24-0; Memorándum No. 047-DGRS-2023 e Informe No GADMS-DGRS-047-2023, de fecha marzo 17 de 2023, la anterior Dirección de Gestión de Riesgos informó el nivel de riesgo MEDIO; Oficio #GADMS-DPT-0130-2023-APV, de fecha julio 03 de 2023, la Dirección de Planeamiento Territorial conjuntamente con la Unidad de Diseño y Topografía, informan lo siguiente: "En el sector San Raymundo II, de la parroquia José Luis Tamayo, se realizó un proceso de reordenamiento urbano originado por las condiciones de riesgo que tenía este sector, al ser creado en el año 2007, sin respetar las distancias de seguridad a los pozos de petróleo y poliducto de gas, el nivel de cota baja de toda el área y sin las medidas mínimas de un lote. Este proceso incluyó el reasentamiento de viviendas, considerando los censos realizados en territorio, reubicándose a las familias que habitan en el lugar, así como también incluyó la replanificación de todas las manzanas del sector, respetando los solares de propiedad privada. En virtud de lo expuesto, se realizó la replanificación de las manzanas 1,2,3,4,5,6,7,8,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26 y 27 y creando las manzanas # 29,30,31,32,33,34,35,36,37,38,39,40,41 y 42, del sector San Raymundo II, de la parroquia José Luis Tamayo, de esta jurisdicción cantonal, que fue aprobada, mediante Resolución # 11-05-2019-160 (LV-040/2019 – REPLANIFICACIÓN y LV-044/2019 EXCEDENTE), de sesión de Concejo celebrada el 11 de mayo de 2019.- La manzana # 4 (22), estaba conformada por 24 solares, pero con la replanificación del sector, la manzana mencionada, quedó conformada por 14 solares; eliminándose 10 predios; donde está incluida el solar # 12, de propiedad del señor Freddy Eduardo De la A Del Pezo (Resolución #11-05-2019-160). De acuerdo a la replanificación (Resolución #11-05-2019-160), señor Freddy Eduardo De la A Del Pezo, fue reubicado en el solar #1, de la manzana #30, del sector San Raymundo II, de la parroquia José Luis Tamayo, de esta jurisdicción cantonal. La Ing. Adriana Alejandro Zambrano, Jefe de Diseño y Topografía, realizó inspección y levantamiento topográfico planimétrico, en el solar # 1, de la manzana # 30; quien constató que existe cerramiento perimetral de caña; en el predio se encuentra una edificación, cuya estructura es de hormigón armado, paredes de bloques, piso de cemento, cubierta de eternit, con el área de construcción de 59,47m². Se procedió a elaborar la lámina LV-005/2023 JOSÉ LUIS TAMAYO, donde se detalla la **RECTIFICACIÓN** de los linderos y mensuras, del solar # 12, de la manzana # 22, de propiedad del señor Freddy Eduardo De La A Del Pezo; quien fue reubicado en el solar # 1, de la manzana # 30, del sector San Raymundo II, de la parroquia José Luis Tamayo, de esta jurisdicción cantonal.(...) Luego de realizar el proceso de rectificación de linderos y mensuras, le corresponde al señor Freddy Eduardo De la A Del Pezo; obtener la compraventa del excedente **51,16m²**, que existe en el solar # 1, de la manzana # 30, que se origina por la replanificación (Resolución #11-05-2019-160); el excedente supera el 8% del error técnico aceptable de medición (ETAM); **DE CONFORMIDAD A LA ORDENANZA QUE ESTABLECE EL REGIMEN ADMINISTRATIVO DE REGULARIZACION DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE SUPERFICIES DE TERRENO EN EL CANTÓN SALINAS, PROVENIENTES DE ERRORES DE CÁLCULOS O DE MEDIDAS (ETAM)**. Cabe indicar que mediante Resolución #11-05-2019-160 (11/05/2019), se aprobó la lámina LV-044/2019, donde se indica el excedente del solar # 1, de la manzana # 30, la misma que se encuentra registrada y catastrada; por lo expuesto se elabora la lámina LV-007/2023 **JOSÉ LUIS TAMAYO**, con la finalidad que se elabore la Minuta del excedente(...)."

QUE, mediante Oficio No. GADMS-UCA-GLG-0494-2023-O, de fecha agosto 10 de 2023, la Unidad de Catastro y Avalúos, informa lo siguiente: "Revisado el Sistema Catastral en actual vigencia se constató que el solar # 1, de la manzana # 30, del sector San Raymundo II, de la parroquia José Luis Tamayo, de esta jurisdicción cantonal, consta a nombre de **GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SALINAS**, con un área de terreno según sistema catastral de **129,16m²**, con código catastral No. 52-3-8-30-1-0.(...)", "Revisado el Sistema Catastral en actual vigencia se constató **DE LA A DEL PEZO FREDDY EDUARDO** como **PROPIETARIO** del solar # 12, de la manzana # 22, del sector San Raymundo II, de la parroquia José Luis Tamayo, de esta jurisdicción cantonal, con un área de terreno según sistema catastral de **78,00m²**, con clave catastral # 52-3-8-4-24-0".

QUE, mediante Oficio No. GADMS-PS-0555-2023, de septiembre 29 de 2023, de Procuraduría Síndica, concluye con el siguiente criterio: "1. Poner a conocimiento del Concejo Cantonal de Salinas, para su respectivo análisis y aprobación. 2. Acogiéndome al informe técnico de la Dirección de Planeamiento Territorial, considero que se debe autorizar a la Unidad de Catastro y Avalúos, dar de baja el código catastral No. 52-3-8-4-24-0, así como el nombre de Freddy Eduardo De la A Del Pezo quien consta como propietario del solar No.12 de la manzana No.22 del sector San Raymundo II, de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas, por cuanto de la replanificación el predio fue eliminado, procediendo a reubicar a dicho propietario en el solar No.1 de la manzana No.30.- 3. Aprobar la lámina LV-005/2023 **JOSÉ LUIS TAMAYO** donde consta la rectificación de los linderos y mensuras del solar No. 1 de la manzana No. 30 del sector San Raymundo II de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas. 4. Aprobar la lámina LV-007/2023 **JOSÉ LUIS TAMAYO** donde consta el excedente de **51,16m²** del solar No.1 de la manzana No.30 del





RESOLUCIÓN DE CONCEJO MUNICIPAL No. 12-01-2024-009

sector San Raymundo II de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas, que se originó con la replanificación efectuada en dicho sector, mismo que supera el 8% del error técnico aceptable de medición (ETAM), cuyos linderos y mensuras se detallan en la lámina.- **5.** Una vez aprobado por parte del Concejo Cantonal de Salinas, la resolución y láminas se protocolizarán e inscribirán en el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Salinas, así como su anotación en el catastro municipal.- **6.** Otorgar en compraventa el excedente del solar No. 1 de la manzana No.30 del sector San Raymundo II de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas, a favor del señor **Freddy Eduardo De La A Del Pezo**, dejando a consideración del peticionario si la venta la realiza al contado o por el sistema de amortización.- **7.** Finalmente a través de Secretario General, se deberá notificar la resolución al señor **Freddy Eduardo De La A Del Pezo**, Unidad de Catastro y Avalúos, Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Salinas para que tomen debida nota."

QUE, mediante Oficio No. 009-GADMS-CM-CAPU-2024, de enero 9 de 2024, la Comisión Municipal de Catastro, Avalúos y Predios Urbanos, sugiere lo siguiente: "**1.** Autorizar a la Unidad de Catastro y Avalúos, dar de baja el código catastral No.52-3-8-24-0, así como el nombre del señor **Freddy Eduardo De La A Del Pezo**, quien consta como propietario del solar No.12, de la manzana No.22, del sector San Raymundo II, de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas, por cuanto de la replanificación el predio fue eliminado, procediendo a reubicar a dicho propietario en el solar No.1, de la manzana No.30.- **2.** Aprobar la lámina **LV-005/2023 JOSÉ LUIS TAMAYO**, donde consta la rectificación de los linderos y mensuras del solar No.1, de la manzana No.30, del sector San Raymundo II, de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas.- **3.** Aprobar la lámina **LV-007/2023 JOSÉ LUIS TAMAYO** donde consta el excedente del solar No.1, de la manzana No.30, del sector San Raymundo II, de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas, que se originó por la replanificación efectuada en dicho sector, mismo que supera el 8% del Error Técnico Aceptable de medición (ETAM), cuyos linderos y mensuras se detallan en la lámina.- **4.** La resolución y lámina se protocolizarán e inscribirán en el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Salinas, así como su anotación en el catastro municipal.- **5.** Otorgar en compraventa el excedente del solar No.1, de la manzana No.30, del sector San Raymundo II, de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas, a favor del señor **Freddy Eduardo De la A Del Pezo**. Dejando a consideración del peticionario si la venta la realiza al contado o por el sistema de amortización."

QUE, en uso de las atribuciones conferidas en Art. 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; en el cuarto punto del orden del día.

RESUELVE:

Artículo 1.- APROBAR el Oficio No. GADMS-PS-0555-2023, de fecha septiembre 29 de 2023, de Procuraduría Síndica.

Artículo 2.- APROBAR la Lámina **LV-005/2023 JOSÉ LUIS TAMAYO**, indicando la rectificación de los linderos y mensuras del solar No. 1 de la manzana No.30 del sector San Raymundo II, de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas, según así lo refiere la lámina elaborada por la Dirección de Planeamiento Territorial, con los siguientes linderos y mensuras:

RECTIFICACIÓN

LINDEROS Y MENSURAS DEL SOLAR # 1, DE LA MANZANA # 30, SAN RAYMUNDO II

NORTE:	Calle Pública	con	10,08 m.
SUR:	Solar #2	con	10,10 m.
ESTE:	Exc. Del Solar # 1	con	7,74 m.
OESTE:	Solar # 10	con	7,74 m.
ÁREA:	78.00 m2		

Artículo 3.- AUTORIZAR a la Dirección de Procuraduría Síndica, la elaboración de la minuta de rectificación de la escritura pública, por el solar No. 1, de la manzana No. 30, del sector San Raymundo II, de la parroquia José Luis Tamayo, del cantón Salinas a favor del señor **FREDDY EDUARDO DE LA A DEL PEZO**, por cuanto de la replanificación modificó sus linderos, mensuras y área.

Artículo 4.- APROBAR la Lámina **LV-007/2023 JOSÉ LUIS TAMAYO**, donde consta el excedente de **51,16m2**, del solar No.1 de la manzana No.30 del sector San Raymundo II de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas, que se originó con la replanificación efectuada en dicho sector, el mismo que supera el 8% del error técnico aceptable de medición (ETAM), según así lo refiere la lámina elaborada por la Dirección de Planeamiento Territorial, con los siguientes linderos y mensuras:





EXCEDENTE

LINDEROS Y MENSURAS DEL EXCEDENTE DEL SOLAR # 1, DE LA MANZANA # 30, SAN RAYMUNDO II

NORTE:	Calle Pública	con	6,61 m.
SUR:	Solar # 2	con	6,59 m.
ESTE:	Calle Pública	con	7,74 m.
OESTE:	Solar # 1	con	7,74 m.
ÁREA:	51.16 m ²		

- Artículo 5.- DISPONER** que el solicitante cancele la tasa por copias certificadas de planos y resolución, para cual la Oficina de Rentas deberá emitir el respectivo título de crédito, de acuerdo a la tasa vigente contemplada en la Ordenanza de Tasas por Servicios Técnicos y Administrativos, pagos indicados previo a la entrega de los documentos a ser protocolizados.
- Artículo 6.- DISPONER** que se protocolice ante Notario Público la presente resolución y planos aprobados, el hecho que se inscriba en el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Salinas, y se registre en Catastro Municipal.
- Artículo 7.-** Cumplido lo anterior se **OTORGA** la compraventa del excedente del solar No. 1, de la manzana No. 30, del sector San Raymundo II, de la parroquia José Luis Tamayo, del cantón Salinas, a favor del señor **FREDDY EDUARDO DE LA A DEL PEZO**, dejando a consideración del contribuyente si dicha compraventa se realiza al contado o por el sistema de amortización.
- Artículo 8.- DISPONER** a la Unidad de Rentas, la emisión de los títulos de créditos de acuerdo al artículo 7 de la Reforma a la Ordenanza que establece el Régimen Administrativo de Regularización de Excedentes o diferencias de superficies de terreno en el cantón Salinas, provenientes de errores de cálculo o de medidas; a fin de que el peticionario proceda a cancelar el valor de la venta de terreno del excedente.
- Artículo 9.- AUTORIZAR** a la Dirección de Procuraduría Síndica, la elaboración de la minuta por el excedente del solar No. 1, de la manzana No. 30, del sector San Raymundo II, de la parroquia José Luis Tamayo, del cantón Salinas, a favor del señor **FREDDY EDUARDO DE LA A DEL PEZO**.
- Artículo 10.- COMUNICAR** la presente resolución al peticionario, a los directores y jefes departamentales respectivos.

Dado y firmado en la Ciudad de Salinas, a los doce días del mes de enero de dos mil veinticuatro.

Ing. Dennis Xavier Córdova Secaira
ALCALDE DEL CANTÓN SALINAS



Ab. Enzo Olimpo Navia Cedeño
SECRETARIO GENERAL



CERTIFICACIÓN: Certifico que la Resolución que antecede, fue adoptada por los miembros del Concejo Municipal de Salinas, en Sesión ordinaria celebrada el 12 de enero de 2024. - Lo Certifico, Salinas, 12 de enero de 2024.

Ab. Enzo Olimpo Navia Cedeño
SECRETARIO GENERAL