



EL CONCEJO MUNICIPAL DE SALINAS, EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL JUEVES 11 DE ABRIL DE 2024.

**CONSIDERANDO:**

QUE, el artículo 226, de la Constitución de la República del Ecuador, establece que 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 sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución.

QUE, el artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador, prescribe que 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 264, de la Constitución de la República del Ecuador, establece en los numerales 1,2 y 9, lo siguiente: "Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: "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.- 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón." (...) "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 rectifican 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 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 **GREGORIO JOSÉ CASTILLO PILAY**, mediante comunicación presentada el 21 de junio de 2021, solicitó la rectificación de escritura del solar No. 6, de la manzana No. 3, del sector San Raymundo II, de la parroquia José Luis Tamayo, del cantón Salinas.

QUE, atendiendo esta solicitud se recabaron los siguientes informes departamentales de la anterior administración: Oficio No GADMS-UCA-PBT-0703-2021-O, de fecha junio 24 de 2021, de la Unidad de Catastro y Avalúos; Memorando Nro. GADMS-TMSR-2021-0428-M y Nro. GADMS-TMSR-2022-0367-M, de fecha septiembre 30 de 2021 y julio 18 de 2022, respectivamente, de la Tesorería Municipal; Oficio No. GADMS-DPT-1436-2022-APV, de fecha diciembre 14 de 2022, de la Dirección de Planeamiento Territorial.

QUE, con Oficio No. GADMS-DPT-805-2023-APV, de fecha diciembre 18 de 2023, la Dirección de Planeamiento Territorial, informó 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 # 1,2,3,4,5,6,7,8,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27, y creando las manzanas # 29,30,31,32,33,34,35,36,37,38,39,41, 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. De acuerdo a la replanificación (Resolución 11-05-2019-160), el solar # 6, de propiedad del señor Gregorio José Castillo Pilay, se modificó su nomenclatura; quedando como **solar # 9(6), de la manzana # 14(3), del sector San Raymundo II**, de la parroquia José Luis Tamayo. En la inspección realizada por el señor Daniel Pezo, Técnico de Diseño y Topografía, en el solar # 9(6), de la manzana # 14(3), se constató que existe cerramiento de caña; en su interior se encuentra una edificación, con las siguientes características técnicas: estructura de caña, paredes de caña, piso de terreno natural, cubierta de zinc, con el área de construcción de 17,15 m<sup>2.</sup>, que pertenece al señor Gregorio José Castillo Pilay. Se procedió a elaborar la **lámina LV-143/2023 JOSÉ LUIS TAMAYO**, donde se indica la **RECTIFICACIÓN** de los linderos y mensuras del solar # 6, de la manzana # 3, de propiedad del señor Gregorio José Castillo Pilay; cuyo predio se modificó en su nomenclatura, quedando en solar # 9(6), de la manzana # 14(3), del sector San Raymundo II, de la parroquia José Luis Tamayo, de esta jurisdicción cantonal (...); Luego de realizar el proceso de rectificación de escritura, linderos y mensuras, le corresponde al señor Gregorio José Castillo Pilay; obtener la compraventa del excedente 30,35 m<sup>2.</sup>, que existe en el solar # 9(6), de la manzana # 14(13), 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 RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE SUPERFICIES DE TERRENO EN EL CANTÓN SALINAS, PROVENIENTES DE ERRORES DE CÁLCULO 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 # 9(6), de la manzana # 10(7), la misma que se encuentra registrada y catastrada; por lo expuesto se elabora la lámina **LV-144/2023 JOSÉ LUIS TAMAYO**, con la finalidad que se elabore la Minuta de excedente(...); Memorandum No. DGRS-JLSC-023-2024, e Informe N° GADMS-DGRS-JGTAR-JLSC-023-2024, de fecha enero 16 de 2024, la Dirección de Gestión de Riesgos, informa el nivel de riesgo MEDIO; Memorandum Nro. GADMS-TMSR-2024-0054-M, de fecha febrero 05 de 2024, la Tesorería Municipal indicó lo siguiente: 1. Revisado el Sistema de Información de Recaudaciones Municipales SIREM Módulo DEUDAS, el predio en mención NO registra valores adeudados según detalles. 2. Revisado el Sistema de Información de Recaudaciones Municipales SIREM Módulo PAGOS, el predio en mención SI registra valores adeudados según detalles; Oficio No. GADMS-UCA-GLG-0395-2024-O, de fecha febrero 26 de 2024, la Unidad de Catastro y Avalúos informa que revisado el Sistema Catastral en actual vigencia se constató que el solar # 6, de la manzana # 3, del sector San Raymundo II, de la parroquia José Luis Tamayo, de esta jurisdicción cantonal, consta a nombre de GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SALINA, con un área de terreno según sistema catastral de 108,35m<sup>2</sup> (...).

QUE, en Oficio No. GADMS-PS-0283-2024, de marzo 14 de 2024, la Procuraduría Síndica concluye con el siguiente criterio: "1. Poner a conocimiento del Concejo Cantonal de Salinas, para su respectivo análisis y aprobación.- 2. Aprobar la rectificación de la escritura pública del solar No. 6 de la manzana No. 3, por cuanto de la replanificación dicho predio de propiedad del señor **Gregorio José Castillo Pilay**, quedó identificado como solar No. 9 de la manzana No. 14 del sector San Raymundo II, de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas, cuyas linderos, mensuras y área se detallan en la lámina **LV-143/2023 JOSÉ LUIS TAMAYO**, analizada y revisada por el Director de Planeamiento Territorial en conjunto con la Jefa de la Unidad de Diseño y Topografía.- 3. Aprobar la lámina **LV-144/2023 JOSÉ LUIS TAMAYO**, donde consta el excedente de **30,35 m<sup>2</sup>**, que existe en el solar No. 9 de la manzana No. 14 del sector San Raymundo II, de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas, en razón de que supera el 8% del error técnico aceptable de medición (ETAM).- 4. Otorgar en compraventa el excedente con un área de terreno **30,35 m<sup>2</sup>**, que existe en el solar No. 9 de la manzana No. 14 del sector San Raymundo II, de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas, a favor del señor **Gregorio José Castillo Pilay**, dejando a consideración del peticionario si la venta la realiza al contado o por el sistema de amortización.- 5. La resolución de concejo y planos se protocolizarán e inscribirán en el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Salinas, así como su anotación en el catastro municipal.- 6. El Secretario General deberá notificar de la resolución al peticionario, así como a la Unidad de Catastro y Avalúos, Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Salinas para que tomen debida nota.

QUE, con fecha 06 de abril de 2024, la señora Teresa Catalina Muentes Tomalá, en calidad de viuda del señor Gregorio José Castillo Pilay presenta escrito indicando lo siguiente: "El 21 de junio del 2021, mi esposo (+) Gregorio José Castillo Pilay con CI: 1307092302 ingresó una solicitud para rectificación de escrituras del Solar 6 Mz. 3 según sitio Solar 9(6) Mz 14(3) del sector San Raymundo 2 de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas. Por el presente documento me permito adjuntar el certificado de defunción de mi esposo y solicitar a usted dar continuidad con el trámite iniciado por el a fin de que posterior nos sea posible obtener las nuevas escrituras del predio."

QUE, mediante Oficio No. 0144-GADMS-CM-CAPU-2024, de fecha 11 de abril de 2024, la Comisión Municipal de Catastro, Avalúos y Predios Urbanos, sugiere lo siguiente: "1. Aprobar la rectificación de la escritura pública del solar No. 6, de la manzana No. 3, por cuanto de la replanificación dicho predio de propiedad del señor **Gregorio José Castillo Pilay**, quedó identificado como solar No. 9, de la manzana No. 14 del sector San





Raymundo II, de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas, cuyos linderos, mensuras y área se detallan en la lámina **LV-143/2023 JOSÉ LUIS TAMAYO**, analizada y revisada por el Director de Planeamiento Territorial en conjunto con la Jefa de la Unidad de Diseño y Topografía.- **2.** Se sugiere además aprobar la lámina **LV-144/2023 JOSÉ LUIS TAMAYO**, donde consta el excedente de **30,35 m<sup>2</sup>** que existe en el solar No. 9, de la manzana No. 14, del sector San Raymundo II, de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas, en razón de que supera el 8% del error técnico aceptable de medición (ETAM).- **3.** Otorgar en compraventa el excedente con un área de terreno **30,35 m<sup>2</sup>** que existe en el solar No. 9, de la manzana No. 14, del sector San Raymundo II, de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas, a favor del señor **Gregorio José Castillo Pilay**, dejando a consideración del peticionario si la venta la realiza al contado o por el sistema de amortización.- **4.** La resolución de concejo y planos se protocolizarán e inscribirán en el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Salinas, así como su anotación en el catastro municipal.- **5.** El Secretario General deberá notificar de la resolución al peticionario, así como a la Unidad de Catastro y Avalúos, Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Salinas para que tomen debida nota.

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

**RESUELVE**

**Artículo 1.- APROBAR** el Oficio No. GADMS-PS-0283-2024, de marzo 14 de 2024, de Procuraduría Síndica.

**Artículo 2.- APROBAR** la lámina **LV-143/2023 JOSÉ LUIS TAMAYO**, donde se indica la **RECTIFICACIÓN** de los linderos y mensuras del solar No. 6, de la manzana No. 3, de propiedad del señor Gregorio José Castillo Pilay; cuyo predio se modificó en su nomenclatura, quedando en solar No. 9(6), de la manzana No. 14(3), del sector San Raymundo II, de la parroquia José Luis Tamayo, de esta jurisdicción cantonal:

**RECTIFICACIÓN**

**LINDEROS Y MENSURAS DEL SOLAR # 9(6), DE LA MANZANA # 14(3)  
DEL SECTOR SAN RAYMUNDO II**

NORTE:	SOLAR # 10	CON	9,47 M.
SUR:	SOLAR # 8	CON	9,47 M.
ESTE:	SOLARES # 5 y 6	CON	8,24 M.
OESTE:	EXC. DEL SOLAR # 9(6)	CON	8,24 M.
AREA:	78,00 m2		

**Artículo 3.- AUTORIZAR** a la Dirección de Procuraduría Síndica, la elaboración de la minuta de rectificación de la escritura pública, a favor del señor **GREGORIO JOSÉ CASTILLO PILAY**, por cuanto de la replanificación modificó sus linderos, mensuras y área, quedando en solar No. 9(6), de la manzana No. 14(3), del sector San Raymundo II, de la parroquia José Luis Tamayo, de esta jurisdicción cantonal.

**Artículo 4.- APROBAR** la Lámina **LV-144/2023 JOSÉ LUIS TAMAYO**, indicando el **EXCEDENTE** del solar No. 9(6), de la manzana No. 14(3), del sector San Raymundo II, de la parroquia José Luis Tamayo, de esta jurisdicción cantonal, 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 # 9(6), DE LA MANZANA # 14(3)  
DEL SECTOR SAN RAYMUNDO II**

NORTE:	SOLAR # 10	CON	3,68 M.
SUR:	SOLAR # 8	CON	3,68 M.
ESTE:	SOLAR # 9(6)	CON	8,24 M.
OESTE:	CALLE PÚBLICA	CON	8,24 M.
ÁREA:	30,35 m2		

**Artículo 5.- OTORGAR** la compraventa del excedente del solar No. 9(6), de la manzana No. 14(3), del sector San Raymundo II, de la parroquia José Luis Tamayo, de esta jurisdicción cantonal, a favor del señor **GREGORIO JOSÉ CASTILLO PILAY**, dejando a consideración de la contribuyente si dicha compraventa se realiza al contado o por el sistema de amortización.





- Artículo 6.- 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 7.- 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 el Catastro Municipal.
- Artículo 8.-** Una vez protocolizado, inscrito y catastrado el presente acto administrativo, se dispone 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. 9(6), de la manzana No. 14(3), del sector San Raymundo II, de la parroquia José Luis Tamayo, de esta jurisdicción cantonal, a favor del señor **GREGORIO JOSÉ CASTILLO PILAY**.
- Artículo 10. NOTIFICAR** la presente resolución al peticionario, a la Unidad de Catastro y Avalúos y Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Salinas, para que tomen debida nota.

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

  
Ing. Dennis Xavier Córdova Secaira  
ALCALDE DEL CANTÓN SALINAS

  
Ab. Enzo Olimpo Navia Cedeño  
SECRETARIO GENERAL

**CERTIFICACION:** Certifico que la Resolución que antecede, fue adoptada por los miembros del Concejo Municipal de Salinas, en Sesión Ordinaria celebrada el 11 abril de 2024.- Lo Certifico, Salinas, 11 de abril de 2024.



  
Ab. Enzo Olimpo Navia Cedeño  
SECRETARIO GENERAL

