



## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA No. 007-WWAP-GADMCM-2020

**Ing. Wilver Washington Arteaga Palacios**  
**ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL**  
**CANTÓN MONTECRISTI**

### CONSIDERANDO:

- Que,** el artículo 226 de la Constitución de la República, establece que las instituciones del sector público, sus organismos, entidades, las servidoras y servidores públicos y cualquier persona que actúe en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas por la Constitución y la Ley;
- Que,** el Artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador determina que los Gobiernos Autónomos Descentralizados gozaran de autonomía política, administrativa y financiera;
- Que,** la citada Carta Magna en su artículo 264 numerales 1 y 2 ha establecido como competencias exclusivas de los gobiernos municipales el 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; y, ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;
- Que,** el artículo 375 numeral 1 de la referida Norma Suprema expresa: "...1. *Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano...*";
- Que,** la citada Norma Fundamental en su artículo 415 señala: "...El Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano (...)...";
- Que,** el Código Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD en el artículo 481.1 establece: "...*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 consta en el respectivo título de dominio al efectuar una medición municipal por cualquier causa, o resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, por errores de cálculo o de medidas. En ambos casos su titularidad no debe estar en disputa. Los excedentes que no superen el error técnico de medición, se rectificarán y regularizarán a favor del propietario del lote que ha sido mal medido, dejando a salvo el derecho de terceros perjudicados. El Gobierno Autónomo Descentralizado distrital o municipal establecerá mediante*





*ordenanza el error técnico aceptable de medición y el procedimiento de regularización.*

*Si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. Situación que se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, la misma que se protocolizará e inscribirá en el respectivo registro de la propiedad...";*

- Que,** con oficio S/N de fecha 23 de diciembre del 2019, el señor Luis Cristóbal Simbaña Iza, Gerente General Indumaster S.A. Solicita a la Dirección de Planificación Territorial se realice la Rectificación de límites y linderos de los lotes 10 y 11 registrado con el código catastral No. 1309540307031004000001010.
- Que,** de acuerdo a la escritura Pública de Compraventa y Unificación celebrada ante el Notario Público Primero del Cantón Montecristi de fecha 3 de julio del 2013 e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Montecristi el 16 de julio del 2013, en el Tomo (49) con el número (23), bien inmueble que posee las siguientes medidas y linderos: **Por el Frente:** Cuarenta metros y lindera con Carretera Manta- Montecristi, **Por Atrás:** Cuarenta metros y lindera con los Lotes números cuarenta, cuarenta y uno y cuarenta y uno A de la manzana "C", **Por el Costado Derecho:** Treinta metros y lindera con el lote número Nueve de la manzana "C", **Por el Costado Izquierdo:** Treinta metros y lindera con los lotes número Once y parte del lote número Veinte y Seis de la manzana "C". Lote de terreno que tiene una superficie total de (1,200.00 M<sup>2</sup>) con la siguiente coordenada X: 534289; Y: 9890269. (Sistema de coordenadas geográficas UTM WGS-84).
- Que,** con informe No. INF-RECT-007-J.L.M.S.-DPT-GADM, de 22 de enero del 2020, el Arq. Carlos Alberto Franco Cedeño, Director de Planificación Territorial emite informe técnico para la rectificación de un cuerpo de terreno ubicado en la Lotización Aníbal San Andrés del Cantón Montecristi signado con los números diez y once de un solo cuerpo de terreno cierto de la manzana "C", expresando: *"...Ante lo expuesto, se precisa que el bien inmueble, posee un área adicional de terreno equivalente a : **TRESCIENTOS VEINTE METROS CUADRADOS (320.00 M<sup>2</sup>), de los (1,200.00 M<sup>2</sup>) que constan en el certificado registral, área que superaría el 5% del Excedente para el área urbana determinado en la "Ordenanza que establece el Régimen Administrativo de Regularización de Excedentes o Diferencias de Terrenos de Propiedad Privada , Provenientes de Errores de Cálculos o de Medidas en los Sectores Urbano y Rural del cantón Montecristi"**.*
- Que,** en informe Nro. 003-JAEF-DAC-EXC-GADMM-2020, de fecha febrero 17 de 2020, suscrito por la Arq. Jessica Andrea Espinoza Farfán Directora de Avalúos y Catastro GAD Montecristi, donde informa que, revisando los documentos presentados por el solicitante, en los cuales se describe un bien en certificado





registral P-7732-TREM, con las siguientes medidas y linderos: "Por el Frente: cuarenta metros y lindera con carretera manta- Montecristi; Por atrás: cuarenta metros y lindera con los lotes número cuarenta, cuarenta y uno y cuarenta y uno A de la manzana C. Por el costado Derecho: treinta metros y lindera con el lote número nueve de la manzana C. Por el costado Izquierdo: treinta metros y lindera con los lotes número doce y parte del lote número ciento y seis de la manzana C.", área total mil doscientos metros cuadrados. Consta registrada el 13 de octubre del 2014 una Hipoteca abierta y prohibición voluntaria de enajenar y anticresis, a favor del Banco de producción S.A. Pradubanco. a.- Según verificación en el sistema de catastro se encuentra ficha predial activa con código 1309540307031004 y matrícula inmobiliaria 31621 con un área de 1200 m<sup>2</sup> en donde no constan los datos de linderos. Sin embargo, con la ubicación y la codificación se puede determinar que el valor base es de 24 USD por metro cuadrado. b.- En el área inicial según los documentos es de 1200 m<sup>2</sup> por lo tanto el área a rectificar es de 1520 m<sup>2</sup>, el área de excedente según los informes previos y datos anexados al requerimiento es de 320 m<sup>2</sup>, esta área no afecta a propiedades particulares. c.- El presente informe se ha realizado en base a la documentación presentada por la parte solicitante, la regularización de este requerimiento será de acuerdo a lo especificado en la ordenanza de regularización de excedentes o diferencias de terrenos de propiedad privada, provenientes de errores de cálculo o de medidas, en los sectores urbano y rural del cantón Montecristi y deberá emitirse la respectiva resolución de aprobación por la autoridad correspondiente.

De acuerdo al COOTAD en su artículo 481.1 incisa segundo se establece que "...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..."

Por lo tanto al evidenciarse la existencia de una proporción adicional del terreno que debe ser regularizado, es pertinente que dicha regularización se efectúe conforme lo señala la norma legal anteriormente expuesta, para lo cual le corresponderá a la autoridad Ejecutiva de este municipio emitir la respectiva resolución..."

**Ordenanza municipal que establece el Régimen Administrativo de Regularización de Excedentes o Diferencias de Terrenos de Propiedad Privada, provenientes de Errores de Cálculo o de Medidas, en los sectores urbano y rural del Cantón Montecristi, y luego su reforma efectuada el 27 de enero del 2017 y 2 de febrero del 2017, en la que se establece en el ARTÍCULO 2.- Excedente o Diferencias provenientes de errores de medición, letra c).- del error técnico aceptable de medición para el área urbana del CINCO POR CIENTO (5%), mientras que para el área rural se aplicará la tabla del 10% del área total del lote de terreno.**





Que, En ejercicio de las atribuciones conferidas en los artículos 60 literal i), del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, la Autorización otorgada por el pleno del concejo del GAD Municipal del cantón Montecristi.

## RESUELVE:

**Art. 1.-** Aprobar la regularización del excedente del cuerpo de terreno ubicado en la Lotización Aníbal San Andrés del Cantón Montecristi, signado con los números diez y once de la manzana "C" formando un solo cuerpo cierto, el mismo que de acuerdo al informe técnico emitido por la Dirección de Planificación Territorial, posee las siguientes medidas linderos: **Por el Frente:** Cuarenta metros y lindera con Carretera Manta- Montecristi; **Por Atrás:** Cuarenta metros y lindera con los Lotes números cuarenta, cuarenta y uno y cuarenta y uno A de la manzana "C"; **Por el Costado Derecho:** Treinta y Ocho metros y lindera con el lote número Nueve de la manzana "C"; **Por el Costado Izquierdo:** Treinta y Ocho metros y lindera con los lotes número Doce y parte del lote número Veinte y Seis de la manzana "C". Lote de terreno que quedaría con una superficie total de **1,520.00 M2** con las siguientes coordenada X: 534289; Y: 9890269. (Sistema de coordenadas geográficas UTM WGS-84); con sustento en el informe técnico No. INF-RECT-007-J.L.M.S.-DPT-GADM, de 22 de enero del 2020, emitido por el Arq. Carlos Alberto Franco Cedeño, Director de Planificación Territorial Urbano y Rural.

**Art. 2.-** Disponer a la Dirección de Avalúos y Catastro proceda a realizar la respectiva rectificación de las medidas del bien inmueble ubicado en la Lotización Aníbal San Andrés del Cantón Montecristi, signado con los números diez y once de la manzana "C" formando un solo cuerpo cierto, conforme se encuentran establecidos en el artículo 1 de la presente resolución y se proceda a emitir el nuevo avalúo del predio anteriormente descrito.

**Art. 3.-** Autorizar al señor Luis Cristóbal Simbaña Iza, para que proceda a la Protocolización de la presente resolución con la cual se regulariza el excedente existente dentro del bien inmueble ubicado en la Lotización Aníbal San Andrés del Cantón Montecristi, signado con los números diez y once de la manzana "C" formando un solo cuerpo cierto, el mismo que de acuerdo al informe técnico emitido por la Dirección de Planificación Territorial; que posee las siguientes medidas linderos: **Por el Frente:** Cuarenta metros y lindera con Carretera Manta- Montecristi; **Por Atrás:** Cuarenta metros y lindera con los Lotes números cuarenta, cuarenta y uno y cuarenta y uno A de la manzana "C"; **Por el Costado Derecho:** Treinta y Ocho metros y lindera con el lote número Nueve de la manzana "C"; **Por el Costado Izquierdo:** Treinta y Ocho metros y lindera con los lotes número Doce y parte del lote número Veinte y Seis de la manzana "C". Lote de terreno que tiene una superficie total de 1,520.00 M2 con las siguientes coordenada X: 534289; Y: 9890269. (Sistema de coordenadas geográficas UTM WGS-84); así como su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad del Cantón Montecristi.

**Art. 4.-** Disponer a la Dirección Financiera para que a través de la Jefatura de Rentas se emita el correspondiente título de crédito por los valores que debe cancelar el Señor Luis Cristóbal Simbaña Iza por la regularización del excedente del bien inmueble



números diez y once de la manzana "C" el mismo que forma un solo cuerpo cierto, conforme consta en el informe técnico No. INF-RECT-4007-J.L.M.S.-DPT-GADM, de 22 de enero del 2020, suscrito por el Arq. Carlos Alberto Franco Cedeño, Director de Planificación Territorial Urbano y Rural y de conformidad a lo dispuesto a informe Nro. 003-JAEF-DAC-EXC-GADMM-2020, de fecha febrero 17 de 2020, suscrito por la Arq. Jessica Andrea Espinoza Farfán Directora de Avalúos y Catastro GAD Montecristi.

**Art. 5.-** Disponer se proceda a notificar con la presente resolución de regularización de excedente al Señor Luis Cristóbal Simbaña Iza, a fin de que proceda conforme lo establece el segundo inciso del artículo 481.1 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización - COOTAD.

Dado y firmado en el despacho de la Alcaldía del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Montecristi a los 28 días del mes de Febrero del 2020.

Ing. Wilver Washington Arteaga Palacios  
ALCALDE DEL CANTÓN MONTECRISTI



Razón.- Certifico que el sr. Ing. Wilver Washington Arteaga Palacios, Alcalde del Cantón Montecristi, suscribió la presente RESOLUCION ADMINISTRATIVA No. 007-WWAP-GADMCM-2020, en el cantón Montecristi, siendo el día 28 de Febrero del 2020.

Abg. Jorge Enrique Barcia Vera  
SECRETARIO GENERAL GADMM MONTECRISTI



