

**EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA**

Resolución Legislativa No. 175-28-03-2024

CONSIDERANDO:

Que, el Art. 376 de la Constitución de la República del Ecuador, dice: Para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, las municipalidades podrán expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley. Se prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano o de público a privado.

Que, el Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador, numeral 2, indica: (...) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.

Que, el artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone: "Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional.";

Que, el Art. 227 de la Constitución de la República del Ecuador señala 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 Art. 226 de la Constitución de la República del Ecuador, señala 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 (...);

Que, el artículo 225, numeral 2, de la Constitución de la República del Ecuador, contempla que el sector público comprende: "Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado";

Que, el Art. 66, numeral 26, de la Constitución de la República del Ecuador, indica: (...) El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas.

Que, el Art. 30, de la Constitución de la República del Ecuador, manifiesta: 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 Art. 57, literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), señala: El ejercicio de la facultad

Resolución Legislativa No. 175-28-03-2023



normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;

Que, el Art. 55 literal b) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), manifiesta: (...) b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.

Que, el Art. 436 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), manifiesta: Autorización de transferencia.- Los consejos, concejos o juntas, podrán acordar y autorizar la venta, donación, hipoteca y permuta de los bienes inmuebles públicos de uso privado o la venta, donación, trueque y prenda de los bienes muebles, con el voto de los dos tercios de los integrantes. Para la autorización no se podrá contemplar un valor inferior al de la propiedad, de acuerdo con el registro o catastro municipal actualizado. La donación únicamente procederá entre instituciones del sector público.

Que, el Art. 481. 1 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, señala: 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 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.

Que, el Art. 1225 del Código Legal Municipal del cantón Manta, establece: Ámbito de aplicación. - La presente ordenanza es de aplicación para las áreas urbanas del cantón Manta.

Que, el Art.1227 del Código Legal Municipal del cantón Manta, manifiesta: Definiciones. - Para efecto de la siguiente normativa, se tendrán en cuenta las siguientes definiciones. (...) **c.- Excedente.** - Se entienden aquellas superficies de terreno que superen el error técnico aceptable de medición del área original que conste en el respectivo título y que se determinen al efectuar una medición municipal por cualquier causa o que resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, bien sea por errores de cálculo o de medidas, siendo que los excedentes pueden provenir de lotes y fajas municipales o de predios privados, su titularidad no debe estar en disputa. **d.- ETAM Error Técnico Admisible de Medición.** - es el producto de la diferencia de área entre la última medición practicada de lotes o terrenos y la superficie referida en el respectivo título de dominio o, bien sea por errores de cálculo o de medidas.

Que, el Art. 1266 del Código Legal Municipal del cantón Manta, indica: Porcentaje del error técnico aceptable de medición - ETAM. - El ETAM estará dado en función de la superficie del lote de terreno proveniente de la medición realizada y calculada

Resolución Legislativa No. 175-28-03-2023



en el mapa catastral municipal y será determinado de la siguiente manera: Para predios de naturaleza que tengan una superficie menor a cien metros cuadrados (100,00 m²), se considerará un ETAM igual al diez por ciento (10%). Para predios de naturaleza que tengan una superficie mayor a cien metros cuadrados (100,00m²), el ETAM se calculará utilizando la siguiente expresión:

- a) Para predios de naturaleza que tengan una superficie menor a cien metros cuadrados (100,00 m²), se considerará un ETAM igual al diez por ciento (10%).
- b) Para predios de naturaleza que tengan una superficie mayor a cien metros cuadrados (100,00 m²), el ETAM se calculará utilizando la siguiente expresión:

$$ETAM = \frac{1}{\sqrt{AREA}} \times MULTIPLICADOR$$

Por lo tanto, la variación máxima admisible en área corresponde a la siguiente expresión:

$$Diferencia \text{ Máxima Admisible} = a * ETAM$$

Donde:

ETAM= Error Técnico Aceptable de Medición, expresado en porcentaje (%);

A = Superficie expresada en metros cuadrados respaldada en escritura pública y en los casos que se hayan presentado fraccionamientos, se debe asegurar que se hayan descontado del área original.

Que, el Art. 1264 del Código Legal Municipal del cantón Manta, manifiesta: Excedentes o diferencias provenientes de errores de medición. - Para los efectos del presente capítulo, se entiende por excedentes o diferencias provenientes de errores de medición, aquellas superficies de terreno que excedan o difieran del área original que conste en el respectivo título y que se determinen al efectuar una medición municipal en el campo por parte del órgano competente, por cualquier causa o que resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, bien sea por errores de cálculo o de medidas, o afectados por una obra pública.

Que, el Artículo 1269 del Código Legal Municipal del cantón Manta, señala: El Alcalde de Manta o su Delegado, es la Autoridad Administrativa competente para suscribir la Resolución de Adjudicación del área excedente si es menor o igual al producto resultante de ETAM por el factor multiplicador, misma que deberá instrumentar y otorgar la Dirección de Avalúos Catastros y Permisos Municipales o quien haga sus veces a favor del propietario del lote o terreno a efectos de rectificar y regularizar tal excedente de rea. Mientras dure el proceso, el Director de Avalúos Catastro y Permisos Municipales o quien haga sus veces dispondrá actualizar provisionalmente la ficha catastral con la nueva superficie del lote o terreno rectificado y regularizado mediante la indicada Resolución, para requerirse por parte del titular del terreno, su protocolización e inscripción en el Registro de la Propiedad y posterior catastro de la Resolución de Adjudicación que le servirá de título.

Que, el Artículo 1270 del Código Legal Municipal del cantón Manta, indica: Iniciativa de la regularización. - Sin perjuicio de lo previsto en el artículo anterior,

Resolución Legislativa No. 175-28-03-2023

la iniciativa para la regularización de excedentes o diferencias objeto de este capítulo, podrá provenir directamente del administrado o de oficio a través de la Autoridad Administrativa Competente del GADMC-Manta.

Que, el Art. 1271 del Código Legal Municipal del cantón Manta, expresa: Informe técnico. - Sin perjuicio de lo previsto en el literal d del artículo anterior, constituirá de obligatoria expedición, dentro del procedimiento de regularización de excedentes que superen el Error Técnico Aceptable de Medición -ETAM o de diferencias de superficie, a iniciativa del Municipio o del administrado, el informe de la Dirección de Avalúos Catastros y Permisos Municipales, o quien haga sus veces que deberá determinar de conformidad con el ordenamiento jurídico nacional y municipal, lo siguiente: a). La superficie del excedente o diferencia; y, b). El avalúo del lote, para determinar el correspondiente valor del error o excedente. Para el caso de diferencias, en el informe constará solamente el requisito establecido en el literal a).

Que, el Art. 1272 del Código Legal Municipal del cantón Manta, manifiesta: Regularización de excedentes de superficies que no superan el ETAM. Los excedentes que no superen el Error Técnico Aceptable de Medición - ETAM, se rectificarán y regularizarán a favor del propietario del lote que ha sido mal medido, para lo cual, la Dirección de Avalúos, Catastros y permisos Municipales, o quien haga sus veces una vez verificada la superficie establecida en el catastro, emitirá el respectivo acto administrativo de rectificación el cual para su plena validez se inscribirá en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta.

Que, el Art. 1274 del Código Legal Municipal del cantón Manta, dice: Regularización de excedentes de superficie que superan el ETAM. – En el caso de excedentes de superficie que superen el Error Técnico Aceptable de Medición - ETAM con relación al título de dominio, la Máxima Autoridad Administrativa Competente o su Delegado, emitirá el correspondiente acto administrativo disponiendo la rectificación de las medidas, la determinación del área y el avalúo del lote a ser regularizado hasta un máximo establecido en la Tabla para determinar la presunción de un excedente (formas de detección de presuntos excedentes y diferencias). Para la aplicación del presente capítulo, se entenderá por excedente, el error en más y por diferencia el error en menos.

Que, con fecha 05 de febrero del 2024 memorando Nro. MTA-DPOT-MEM-050220242330, el Arq. FERNANDO JAVIER ZAMBRANO LOOR, DIRECTOR DE PLANIFICACION TERRITORIAL, informa que (...) *“Una vez que se ha procedido a validar la información adjunta en el sistema Sigcal, el predio con clave catastral: 3-06-50-04-000, perteneciente al Señor Campos Cedeño Ítalo Enrique, ubicado en la Lotización “Las Cumbres” de la Parroquia Tarqui de la Ciudad de Manta, el lote de terreno que en la parte frontal debido a la consolidación del sector ha ganado un área denominada excedente, señalamos que lotes con la clave catastral: 3-06-50-04-000 y el área de excedente, no son afectados por la planificación Territorial, Plan de Desarrollo 2020 – 2035 y no afectados por el Sistema Vial Planificado de la Cantón”*.

Que, con fecha 15 de febrero del 2024 Mediante memorando MTA-DDOP-MEM-150220240856, ZAMBRANO TELLO ELIANA ALEXANDRA, DIRECTOR DE

Resolución Legislativa No. 175-28-03-2023



OBRAS PUBLICAS; señala que (...) “Estimado en atención a su informe no. MTA-DSCC-INF-230120241419, me permito adjuntar al presente el informe actualizador suscrito por el Sr. Yuber Ortega, mismo que fue remitido a su persona mediante el memorando No. MTA-DDOP-MEM-140220220958...” El cual indica en su parte pertinente ... *“el terreno se encuentra físicamente consolidada en relación a los predios colindantes por los respectivos cerramientos y no se encuentra afectando en la actualidad a terceras personas ni afecta la trama vial actual del sector por lo tanto la solicitud es procedente. Y en virtud de lo expuesto, y de conformidad a los antecedentes expuestos del presente informe, se informa que, es factible atender favorablemente su petición.”*

Que, mediante memorando Nro. MTA-DCAR-MEM-310120241111 con fecha 31 de enero del 2024 por parte del Ing. DALTON ANDRES ANDRADE RODRIGUEZ, DIRECTOR DE CALIDAD AMBIENTAL Y GESTION DE RIESGOS o anexo informe MTA-SDGR-INF-260120241350 suscrito por ARMANGEL HERMEL PINEDA BUELE en el mismo que manifiesta: *•Área sin afectación ante amenazas geológicas de deslizamiento o hidrometeorológica (inundaciones), determinada en un nivel de Riesgo Bajo y que además pertenece a un área no consolidada y no es de protección. •Esta información se basa mediante inspección óptica en sitio y resultado de análisis por fotogrametría en imágenes satelitales procesadas por sistemas de información geográfica. •Se deberán tomar todas las recomendaciones establecidas por la Subdirección de Gestión de Riesgo del GAD-Manta. Por lo cual recomienda: •No realizar rellenos, construcciones o alteraciones al terreno sin los permisos pertinentes del caso conforme la normativa vigente. •Puntos anteriormente expuestos, deben ser avalados por un profesional de la rama que determine su cumplimiento y factibilidad de ejecución frente a la amenaza expuesta.”.*

Que, a través de Informe MTA-DFIN-INF-060220241708 con fecha 06 de febrero del 2024 suscrito por Ing. CARVAJAL VALLEJO ANGEL EDMUNDO, DIRECTOR DE GESTIÓN FINANCIERA comunica que, “, la Dirección de Gestión Financiera, procede a informar que, al No Reportar Provecho alguno a las finanzas del GADMC - Manta, el área de terreno ganada de 203.95m², con un valor por metro cuadrado de \$105,00, en base al plano de valores que rigen en el Bienio 2024-2025 en función de las dimensiones y ubicación establecidas, es pertinente, la cancelación al GADM MANTA, por parte del Sr. ITALO CAMPOS CEDEÑO el valor total de \$21414.75 (VEINTE Y UN MIL CUATROCIENTOS CATORCE CON SETENTA Y CINCO DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA) ...”

Que, mediante informa No. MTA-UDAC-INF-220320241508, suscrito por la Arq. Candhy Jimena Ordoñez Cantos, Jefe Técnico de Catastro, señala: ... *“Por lo tanto, una vez analizado y recabado la información respectiva para la legalización del área excedente solicitado por el Sr. ITALO CAMPOS CEDEÑO y en base a los antecedentes e historial de dominio del predio en mención y una vez implantada la manzana en relación con el lote de código catastral 3-06-50-04-000 ubicado en la Lotización “Las Cumbres” de la Parroquia Tarqui de la Ciudad de Manta, esta dependencia determina que no existe inconvenientes con terceros, por tal razón la compra del excedente de área 203.95m² es procedente y se le asigna el código catastral 3-06-50-14- 000”.*

Resolución Legislativa No. 175-28-03-2023



Que, a través de memorando No. MTA-DDAC-MEM-220320241644, presentado por el Arq. Elvis Ricardo Giler Mendoza Director de Avalúos Y Catastros, expresa: ... *“En consideración de lo expuesto Sr Coordinador, se requiere solicitar a la Sra. Alcaldesa y por su intermedio al Concejo Cantonal de Manta en concordancia con el art. 1274 del Código Legal Municipal del cantón Manta – codificación 2023 que estipula “En el caso de excedentes de superficie que superen el Error Técnico Aceptable de Medición - ETAM con relación al título de dominio, la Máxima Autoridad Administrativa Competente o su Delegado, emitirá el correspondiente acto administrativo disponiendo la rectificación de las medidas, la determinación del área y el avalúo del lote a ser regularizado hasta un máximo establecido en la Tabla Para determinar la presunción de un Excedente (FORMAS DE DETECCIÓN DE PRESUNTOS EXCEDENTES Y DIFERENCIAS)....”*.

Que, con memorando No. MTA-CGPE-MEM-250320241640, suscrito por el Eco. Marcos Paul Benites Donoso, Coordinador General de Planificación Estratégica, solicita incluir un punto en el orden del día de la Sesión de Concejo Municipal con lo siguiente: *“Conocimiento, análisis y resolución sobre la autorización de regularización de un excedente de área de 203.95m², ubicado en la Lotización “Las Cumbres” de la Parroquia Tarqui de la Ciudad de Manta, con Ficha Registral N°33048, Clave Catastral N°3-06-50-04-000, a favor del señor Campos Cedeño Ítalo Enrique, en virtud de que supera el Error Técnico Admisible de medición en relación al área según escrituras de 437.50m², de conformidad al memorando MTA-DDAC-MEM-220320241644, presentado por el Arq. Elvis Ricardo Giler Mendoza, Director de Avalúos y Catastros; y, al informe técnico MTA-UDAC-INF-220320241508 suscrito por la Arq. Candhy Ordoñez Cantos, Jefe técnico de Catastros; y, en aplicación al Libro II, Territorial; Título V, Del Procedimiento de Enajenación de Bienes Inmuebles Municipales y Mostrencos en el cantón Manta; Capítulo IV, De la Regularización de Excedentes Provenientes de Errores de Medición, artículo 1269 del Código Legal Municipal del Cantón Manta, en concordancia con el artículo 436 del COOTAD”*.

En uso de las facultades del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta, conferidas en la Constitución de la República del Ecuador, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y el Código Legal Municipal del cantón Manta:

RESUELVE:

PRIMERO: “Autorizar la regularización de excedente de área de área de 203.95m², ubicado en la Lotización “Las Cumbres” de la Parroquia Tarqui de la Ciudad de Manta, con Ficha Registral N°33048, Clave Catastral N°3-06-50-04-000, a favor del señor Campos Cedeño Ítalo Enrique, en virtud de que supera el Error Técnico Admisible de medición en relación al área según escrituras de 437.50m², de conformidad al memorando MTA-DDAC-MEM-220320241644, presentado por el Arq. Elvis Ricardo Giler Mendoza, Director de Avalúos y Catastros; y, al informe técnico MTA-UDAC-INF-220320241508 suscrito por la Arq. Candhy Ordoñez Cantos, Jefe técnico de Catastros; y, en aplicación al Libro II, Territorial; Título V, Del Procedimiento de Enajenación de Bienes Inmuebles Municipales y Mostrencos en el cantón Manta; Capítulo IV, De la Regularización

Resolución Legislativa No. 175-28-03-2023



de Excedentes Provenientes de Errores de Medición, artículo 1269 del Código Legal Municipal del Cantón Manta, en concordancia con el artículo 436 del COOTAD”.

SEGUNDO: Disponer de conformidad al informe No. MTA-DFIN-INF-060220241708, presentado por el Ing. Ángel Edmundo Carvajal Vallejo, Director Financiero, se determina que la compra del excedente de 203.95m², con un valor por metro cuadrado de \$105,00, en base al plano de valores que rigen en el Bienio 2024-2025 en función de las dimensiones y ubicación establecidas, la cancelación al GADM MANTA, por parte del señor Campos Cedeño Ítalo Enrique, el valor total de USD\$21.414,75 (VEINTE Y UN MIL CUATROCIENTOS CATORCE CON SETENTA Y CINCO DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA) ...”.

TERCERO: “Notifíquese a través de la Secretaría Municipal a los interesados, Coordinación General de Planificación Estratégica, así como a las Direcciones Municipales de: Avalúos y Catastros, Gestión Financiera, Procuraduría Síndica, Obras Públicas, Planificación Territorial, Gestión de Riesgos, Administrativo, Jefatura de Catastro; y, que la misma se notifique e inscriba en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, para que este acto normativo quede debidamente perfeccionado; a fin de que se dé cumplimiento a los informes que han servido como habilitantes para que se ejecute este procedimiento establecido en el Libro II, Territorial- Título V, Del Procedimiento de Enajenación de Bienes Inmuebles Municipales y Mostrencos en el cantón Manta- Capítulo IV, De la Regularización de Excedentes Provenientes de Errores de Medición, artículo 1269 del Código Legal Municipal del Cantón Manta; y, en concordancia con el artículo 436 del COOTAD”.

Dada y firmada en sesión ordinaria en la ciudad de Manta, a los veintiocho días del mes de marzo del año dos mil veinticuatro.-

CÚMPLASE Y NOTIFÍQUESE.-

Ab. Dalton Alexi Pazmiño Castro
SECRETARIO CONCEJO CANTONAL DE MANTA

