

EL CONCEJO CANTONAL DE SALINAS

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 82 de la Constitución de la República del Ecuador señala: "El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes";

Que, el artículo 466 del COOTAD dispone que es atribución exclusiva de los gobiernos municipales y metropolitanos el control sobre uso y ocupación del suelo en el territorio del cantón.

Que, el artículo 42 de la Ley Orgánica Reformatoria al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, sustituye el artículo 481, por el siguiente: *"Artículo 481 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.- Lotes, fajas o excedentes provenientes de errores de medición (...) Por excedentes o diferencias en los lotes o fajas municipales o metropolitanos, 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 (...) para el caso de las demás instituciones del sector público, se aplicará a lo dispuesto en el siguiente artículo"*.

Que, el artículo 43 de la misma Ley, agrega después del artículo 481, el siguiente: *"Artículo 481.1.- Excedentes o diferencias de terrenos de propiedad privada.- Por excedentes de un terreno de propiedad privada se entiende aquellas superficies que forman parte de terrenos con linderos consolidados, que superen el área original que consten en la respectiva certificación 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, los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos expedirán la ordenanza para regular la forma de adjudicación y precio a pagar tomando como referencia el avalúo catastral y las condiciones socio económicas del propietario del lote principal (...) 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 puedan 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 Disposición Reformatoria Segunda de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, sustituye el inciso segundo del artículo 481.1 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización por el siguiente: *"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 comercial 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, de acuerdo a la Ordenanza Sustitutiva de la Ordenanza Contentiva del Estatuto Orgánico Funcional por Procesos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Salinas, es función del gobierno local estructurar el plan de desarrollo del cantón y sus directrices, incluyendo las alternativas y otros que el Concejo Municipal considere necesarias para el crecimiento ordenado de la Ciudad y de sus parroquias impulsando el desarrollo urbano de manera planificada organizada dirigiendo y evaluando las actividades que lleven a fortalecer el crecimiento ordenado en apego al plan de ordenamiento territorial del gobierno municipal.

Que, es indispensable adecuar el régimen de regularización de excedentes y diferencias de superficies de terreno de propiedad privada en suelo urbano y rural del cantón Salinas de acuerdo a la Ley Orgánica Reformatoria al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Que, es responsabilidad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Salinas, como parte de su gestión sobre el espacio territorial, planificar e impulsar el desarrollo físico del cantón y sus áreas urbana y rural, así como definir normas generales sobre la generación, uso y mantenimiento de la información gráfica del territorio.

Que, es indispensable dar solución a los propietarios de bienes inmuebles urbanos y rurales cuyas superficies que constan en escrituras, difieren de la realidad física actual, por errores que arrastran desde los inicios de los procesos de lotización, urbanización o conformación de las áreas de terreno con fines habitacionales.

Que, es necesario adecuar las normas establecidas con las realidades que se presentan al momento de su aplicación, con el fin de atender en forma oportuna y adecuada los requerimientos de los administrados.

Que, corresponde al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Salinas, contar con una administración pública que constituya un servicio a la colectividad regido por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, desconcentración, coordinación, planificación, transparencia y evaluación; y,

En ejercicio de la atribución que le confiere el artículo 57, literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, de la Ordenanza Sustitutiva de la Ordenanza Contentiva del Estatuto Orgánico Funcional por Procesos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Salinas.

EXPIDE:

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.

CAPÍTULO I OBJETO, ÁMBITO Y EXCEPCIONES

Artículo 1.- Objeto y Ámbito.- La presente Ordenanza tienen por objeto establecer el error técnico aceptable de medición de predios y el procedimiento técnico administrativo de rectificación y regularización de excedentes y diferencias de área de terreno urbano y rural en la jurisdicción del Cantón Salinas.



Artículo 2.- Glosario de términos.- Se consideran las definiciones que el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD indica en los artículos 481 al 482.1

- a. Lotes municipales.- Son aquellos terrenos en los cuales, de acuerdo con las ordenanzas, es posible levantar una construcción independiente de las ya existentes o por levantarse en los terrenos vecinos.
- b. Fajas municipales.- Son aquellas porciones de terreno que por sus reducidas dimensiones o por ser provenientes de rellenos no pueden soportar una construcción independiente de las construcciones de los inmuebles vecinos, ni es conveniente, de acuerdo con las ordenanzas municipales, mantenerlas como espacios verdes o comunitarios.
- c. Excedentes o diferencias en los lotes o fajas municipales.- 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.
- d. Excedentes de terrenos 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 medidas. En ambos casos su titularidad no debe estar en disputa.
- e. Linderos consolidados.- Se considerará tanto los elementos físicos permanentes existentes en el lote, como muros, cerramientos y similares; carreteras, caminos; así como elementos naturales existentes, como ríos, quebradas, taludes, espejos de agua o cualquier otro accidente geográfico.
- f. ETAM.- Error Técnico Aceptable de Medición.

En adelante, en la aplicación de la presente normativa se entenderá por "excedente", la superficie en más; y, por "Diferencia", la superficie en menos.

Artículo 3.- Excepciones.- No se aplicará la presente normativa:

- a) Cuando en la escritura pública no conste la superficie del terreno;
- b) Cuando el error o defecto pueda ser corregido por las partes contractuales mediante una aclaratoria o rectificación de la escritura pública, según corresponda, siempre que la corrección se justifique en los antecedentes de la historia de dominio del inmueble;
- c) Cuando la escritura haya sido otorgada por el IERAC, INDA, Subsecretaría de Tierras y Reforma Agraria; o, Ministerio de Ambiente;
- d) Cuando el bien raíz fue adquirido por prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio
- e) Cuando el bien raíz fue adquirido por Sentencia Judicial debidamente ejecutoriada, protocolizada e inscrita en el Registro de la Propiedad; y,
- f) Cuando la titularidad del bien inmueble esté en disputa.



CAPÍTULO II PRESUNCION DE LOS EXCEDENTES, DIFERENCIAS Y SUS CAUSAS

Artículo 4.- Presunción de existencia de excedentes y diferencias.- Se presume la existencia de excedente o diferencia en los siguientes casos:

- a) Cuando en el título de propiedad no se hubiere establecido con precisión la cabida del predio, y la transferencia se hubiere realizado mediante la utilización de expresiones como "aproximadamente", "más o menos" u otras de sentido similar, o medidas que no se encuentren dentro del sistema métrico decimal, una vez que se hubiere comparado el título de dominio con el área que conste en el catastro; y,
- b) Cuando el proceso de liquidación de tributos por la transferencia de dominio de bienes inmuebles o cualquier otro trámite que realice el propietario de un inmueble en alguna dependencia municipal se detectare variación en la superficie del terreno,

Aún en el caso de que el administrado considerare que no se trata de excedente o diferencia, el Proceso o Subproceso Municipal que hubiere detectado este excedente o diferencia, mantendrá el área que consta en el título actual de dominio.

La presunción de excedentes o diferencias será desvirtuada a través de una inspección técnica y constatación solicitada por el administrado y realizada por personal de la Dirección de Planeamiento Territorial, en caso de existir excedente o diferencia de superficie, el administrado se sujetará al proceso de regularización establecido en la presente ordenanza.

En caso de que algún Proceso o Subproceso Municipal haya determinado el excedente o diferencia, se notificará al administrado la obligación de iniciar el trámite de regularización, con la advertencia que de no hacerlo, la escritura pública que contenga el excedente o diferencia no será inscrita.

Artículo 5.- Causas de excedentes o diferencias.- Las causas de la existencia de excedentes o diferencias de área de terreno pueden ser originadas por:

- a) Error en la medición de las dimensiones del lote y en el cálculo de la superficie de terreno;
- b) Utilización de sistemas de medida inusuales en el momento histórico, que al convertirlas a la unidad del sistema métrico decimal ocasionaren error en el cálculo de la superficie de terreno;
- c) Imprecisión de datos referidos a dimensiones lineales de linderos y áreas (cabida) en la escritura;
- d) Por levantamientos topográficos inexactos.

Artículo 6.- Determinación de excedente o diferencia.- Para la determinación de excedente o diferencia de área, se atenderá a lo dispuesto en el inciso primero del artículo 481.1 del COOTAD.

En tal virtud, no podrá considerarse como excedente o diferencia de área, si la misma no forma parte del área total de un determinado bien inmueble, constante como tal; e incluso, de ser así el caso, como cuerpo cierto en el respectivo título. Si la diferencia de área no consta dentro del cuerpo cierto, conforme el precepto legal de los artículos 1771 y 1773



del Código Civil, de la misma manera si el error o defecto pueda ser corregido por las partes contractuales mediante una aclaratoria o rectificatoria de la escritura pública, según corresponda, siempre que la corrección se justifique a través de título de dominio legalmente inscrito en el Registro.

Solo podrán ser regularizados los excedentes, que tengan como antecedente título escriturario de venta, permuta, partición, donación o adjudicación; debidamente registrado, título en el cual conste plenamente establecido el historial de dominio como cuerpo cierto con sus respectivos linderos y no como derecho y acciones salvo que se justifique el 100% del inmueble, deberá contarse con el respectivo certificado del Registrador de la Propiedad, con un historial de por lo menos 15 años.

En caso de litigios pendientes, el trámite de adjudicación de excedentes o diferencias de áreas se suspenderá hasta que exista decisión judicial ejecutoriada en firme.

CAPÍTULO III ERROR TÉCNICO ACEPTABLE DE MEDICIÓN (ETAM) E INICIO DEL PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN

Artículo 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:

- a. Para predios ubicados en el suelo urbano del Cantón Salinas, se considerará el Error Técnico Aceptable de Medición - ETAM, en un porcentaje de hasta el 10% en más del área original que conste en la respectiva escritura pública.
- b. Para predios ubicados en el suelo rural, se aplicará un ETAM conforme al porcentaje establecido en la siguiente tabla:

**TABLA PARA CÁLCULO ETAM
PARROQUIAS RURALES**

Desde	Hasta	Porcentaje de error técnico de medición
De 0 m ²	200 m ²	7 %
201 m ²	1000 m ²	4 %
1001 m ²	En adelante	2 %

**TABLA PARA CÁLCULO ETAM
ZONA INDUSTRIAL / AGRÍCOLA**

Desde	Hasta	Porcentaje de error técnico de medición
De 0 m ²	5000 m ²	7 %
5001 m ²	15000 m ²	4 %
15001 m ²	En adelante	2 %



En caso que los excedentes superen el error técnico aceptable de medición el propietario del inmueble cancelará al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Salinas la diferencia de acuerdo al costo de la tierra establecido en la ordenanza vigente.

Artículo 8.- Iniciativa de regularización de excedentes y diferencias.- La iniciativa para la regularización de excedentes y diferencias, podrá ser de oficio a través de la Dirección de Planeamiento Territorial o a solicitud del administrado, procedimiento que no podrá superar el plazo de 60 días una vez cumplidos todos los requisitos determinados en la presente Ordenanza.

Artículo 8.1.- Por iniciativa del administrado.- El trámite iniciará con la presentación del formulario de solicitud (formulario 17-A) dirigido a la Dirección de Planeamiento Territorial, disponible en la página web del Gobierno del Cantón Salinas o en la ventanilla de la Dirección de Planeamiento Territorial. Al formulario se adjuntará los siguientes documentos habilitantes:

- 1) Certificado de no adeudar a la Municipalidad.
- 2) Copia certificada de la escritura legalmente registrada.
- 3) Historia de dominio – Registrador de la Propiedad.
- 4) Tasa por recepción de documentos.
- 5) Formulario para Certificado de Catastro.

En caso de ser herederos deberán adjuntar la posesión efectiva.

En caso de ser una persona jurídica adjuntar copias del estatuto y nombramiento del Representante Legal

Si comparecen en representación de una o más personas se deberán adjuntar el poder correspondiente.

Artículo 8.2.- Por iniciativa de la administración.- Cuando el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Salinas requiera proceder a la regularización de excedentes o diferencias, la iniciativa le corresponde a la Unidad de Avalúos y Catastro, quien deberá notificar previamente al administrado a fin de que inicie el proceso de regularización, advirtiéndole que de no hacerlo se bloqueará todo movimiento catastral en relación al inmueble, hasta cuando subsane la omisión

En caso de negativa expresa o de ausencia de respuesta del administrado en el término de quince días calendario, se notificará el inicio del expediente de oficio.

Para efecto de notificación colectiva a los administrados y sin perjuicio de realizarse la misma en sus domicilios conocidos, podrá notificárseles en forma colectiva por la prensa, a través de una sola publicación en uno de los diarios de mayor circulación del Cantón Salinas.

Iniciado el procedimiento, la Dirección de Planeamiento Territorial procederá de conformidad con el flujo del procedimiento.

Artículo 9.- Regularización de excedentes de superficies que no superan el ETAM.- Si el excedente es menor o igual al ETAM, el propietario no pagará el valor del excedente, únicamente cancelará las tasas por servicios administrativos.

Se rectificará y regularizará a favor del propietario del lote que ha sido mal medido, para lo cual, la Dirección de Planeamiento Territorial, una vez que ha verificado 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 Salinas.

Artículo 10.- Regularización de excedentes de superficies que superan el ETAM.- En el caso de excedentes de superficie que superen el ETAM con relación al título de dominio, la Autoridad competente o su Delegado, emitirá el correspondiente acto administrativo disponiendo la rectificación de la medición y avalúo del lote a ser regularizado.

Con la emisión del acto administrativo de rectificación la Autoridad Competente o su Delegado, dispondrá la emisión de la orden de cobro por el valor de la tasa por servicios y trámites administrativos por concepto de ETAM, que en los casos de excedentes que superan el ETAM y de diferencias de superficies será el equivalente al 10 % de una remuneración básica unificada mensual, así como en el caso en que corresponda, por el valor del precio de la adjudicación.

Para los casos de rectificación de superficies que están dentro del Error Técnico Aceptable de Medición, no se cobrará tasa por servicios y trámites administrativos.

Artículo 11.- Regularización de Diferencia de Superficies.- En el caso de diferencias o faltantes de superficie constante en el título de propiedad y la última medición realizada, se procederá a la rectificación del área gráfica del catastro, luego de lo cual la Autoridad Administrativa Competente o su delegado, una vez verificada la superficie establecida, emitirá la Resolución Administrativa de Rectificación que constará en el archivo de Catastro y se inscribirá en el Registro de la Propiedad del Cantón Salinas.

Artículo 12.- Casos especiales.- Para los casos que por su complejidad necesitan un mayor análisis, se conformará una comisión que estará integrada por la Comisión Municipal de Catastro, Avalúos y Predios Urbanos, la Unidad de Catastro y Avalúos, Dirección de Planeamiento Territorial y Dirección de Asesoría Jurídica o sus respectivos delegados.

Esta comisión se reunirá cuando lo amerite y procederá a emitir un informe sobre la procedencia o no de la petición de regularización de excedentes o diferencias solicitada por los propietarios, en los siguientes casos:

- a) En los casos relacionados con propiedades horizontales;
- b) Cuando la superficie a regularizarse supere el 50 % que conste en la escritura pública en suelo urbano y el 30 % que conste en la escritura pública en suelo rural.
- c) Otros casos en que, por su complejidad, se requiera un análisis pormenorizado.

CAPÍTULO IV IMPROCEDENCIA DE LA REGULARIZACIÓN POR EXCEDENTES

Artículo 13.- Improcedencia del trámite.- No es aplicable la presente Ordenanza en los siguientes casos:

- a. Cuando el título de transferencia de dominio no conste la superficie del terreno, siempre que la misma no se desprenda de los antecedentes de la historia de dominio, de conformidad con el certificado otorgado por el Registro Municipal de la Propiedad;

- b. Cuando la escritura pública y Certificado del Registrador de la Propiedad no se halle determinado los linderos del inmueble;
- c. Cuando el excedente una vez verificado supere el sesenta por ciento del área inicial que conste en la escritura pública y Certificado del Registro de la Propiedad, en este caso deberá acudir ante la justicia ordinaria; y,
- d. Cuando las diferencia de área sean susceptibles de justificación por afectaciones viales o ensanchamiento de vías, verificadas por parte de los técnicos correspondientes.

CAPÍTULO V COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO PARA EL ACTO ADMINISTRATIVO DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES Y DIFERENCIAS

Artículo 14.- Autoridad Administrativa Competente.- La Dirección de Planeamiento Territorial, a través de las Unidades de Topografía y Catastro, es la autoridad administrativa competente para tramitar el procedimiento de regularización de excedentes o diferencias provenientes de errores de medición.

Artículo 15.- Informe técnico.- Una vez iniciado de oficio o a petición de la parte interesada el trámite para regular los excedentes o diferencias, la Dirección de Planeamiento Territorial emitirá el informe técnico, que contendrá:

- a) Levantamiento planimétrico georeferenciado que deberá contener el detalle del área de acuerdo a la escritura y de acuerdo al sitio.
- b) La superficie del excedente o diferencia.
- c) El aval técnico sobre la pertinencia de regularización en caso de existir excedentes o diferencias.
- d) Valor del excedente de terreno según el precio del metro cuadrado de acuerdo al avalúo catastral, emitido por la Unidad de Avalúos y Catastro.

Para el caso de diferencias, en el informe constará solamente el requisito establecido en la letra a) del presente artículo.

Artículo 16.- Criterio Jurídico.- El expediente, una vez que reúna todos los requisitos, se remitirá a la Procuraduría Síndica con la finalidad de que se analice y determine la pertinencia jurídica de la rectificación y regularización de excedentes o diferencias.

Artículo 17.- Resolución de rectificación y regularización.- Una vez que se cuente con el informe jurídico se remitirá a la máxima autoridad del ejecutivo o su delegado con la finalidad de que se expida la respectiva resolución administrativa de rectificación y regularización de excedentes o diferencia, la cual dispondrá la adjudicación de los excedentes y autorizará su venta, la Resolución constituirá el documento habilitante para la Adjudicación del excedente del predio.

Para el caso de diferencias o excedentes que no superen el error técnico aceptable de medición ETAM se procederá mediante resolución sin requerir el informe jurídico, para ello la máxima autoridad o su delegado emitirá la resolución favorable respectiva.

Esta Resolución protocolizada se remitirá para que el Registrador de la Propiedad, para los casos establecidos en la presente ordenanza, proceda 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.

La regularización del excedente vendrá a constituir parte de la superficie total del inmueble, por lo que, no podrá ser individualizada para enajenarse por sí sola.

La constatación de la razón de la inscripción se remitirá a la Unidad de Catastro para que realice la actualización catastral correspondiente, poniendo fin de esta manera al proceso de rectificación y regularización de diferencias.

Artículo 18.- Contenido de la Resolución.- La Resolución de rectificación y regularización de excedentes o diferencias deberá contener:

- a. Antecedentes.
- b. Fundamentación.
- c. Autorización de regularización con la determinación de los linderos y áreas actualizados del inmueble.
- d. Autorización de protocolización e inscripción en el Registro de la Propiedad.

Artículo 19.- Precio de la Adjudicación.- El valor del excedente será calculado de acuerdo al avalúo emitido por el Jefe de Catastro y Avalúos, quien certificará el costo del metro cuadrado del sector. Si sobre el excedente existiera una construcción se evaluará la misma.

Artículo 20.- Gastos.- Los valores que se generen por efecto de levantamiento de la información, planimetría geo-referenciada, certificaciones municipales, tasas, protocolización de rectificación y de otras solemnidades estarán a cargo del propietario del predio.

Artículo 21.- Recurso de apelación.- El administrado que se encuentre inconforme con la Resolución de la Autoridad Administrativa competente, podrá apelar la resolución ante el Concejo Cantonal, dentro del término de tres días contados desde la fecha de notificación, cuya resolución quedará ejecutoriada por el Alcalde en el ámbito administrativo en segunda y definitiva instancia.

CAPÍTULO VI ADJUDICACIÓN E INSCRIPCIÓN

Artículo 22.- De la inscripción.- Cancelados los títulos de crédito correspondientes, estos se protocolizarán junto con la resolución de rectificación y regularización de excedentes y diferencias, constituyendo justo título para la modificación de la historia del dominio del lote; para que surta efectos legales, deberá previamente ser protocolizada en una Notaría e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Salinas.

El Registro de la Propiedad del Cantón Salinas, remitirá un detalle de la inscripción de las regularizaciones de excedentes o diferencias a la Dirección de Planeamiento Territorial, a efectos de que la unidad correspondiente proceda con la debida actualización catastral.

Artículo 23.- Prohibición de inscripción.- En ningún caso el Registrador de la Propiedad del Cantón Salinas inscribirá escrituras públicas que modifiquen el área del último certificado de dominio, sin que se demuestre por parte del propietario que el proceso de regularización por excedente o diferencia ha concluido.

Artículo 24.- Tasa por servicios y trámites administrativos.- En los casos de excedentes que superen el Error Técnico Aceptable de Medición ETAM y de diferencias de superficies de terreno, para su rectificación se cobrará una tasa por trámites y servicios administrativos, que será el equivalente al 8 % de un salario básico unificado.

Para los casos de rectificación de superficies de terreno que están dentro del Error Técnico Aceptable de Medición ETAM y en los casos que el proceso de regularización de superficies de terreno sea de oficio a instancia municipal, no se cobrará tasa por trámites y servicios administrativos.

Están exentas de esta prohibición las escrituras que se encuentren dentro de las excepciones contenidas en el artículo 1 de la presente ordenanza.

Disposiciones generales:

Primera.- En caso de que el procedimiento administrativo de declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación total o parcial, se detectare un excedente se cancelará única y exclusivamente, el valor correspondiente al terreno que declaró tener el propietario. El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Salinas, no pagará bajo ningún concepto, valores de excedentes que no se encuentren registrados.

Segunda.- En casos de Propiedades Horizontales y en derechos y acciones, se considerará la petición cuando cuente con la autorización del 100 % de los copropietarios.

Tercera.- Para el caso de lotes de patrimonio de las instituciones del sector público que se encuentren dentro de suelo urbano o rural del cantón Salinas, se aplicarán las disposiciones contenidas en la presente ordenanza.

Cuarta.- Los predios que fueron rectificadas y/o regularizados antes de la publicación de la presente normativa, no podrán acogerse a una nueva rectificación o regularización.

Disposiciones Transitorias:

Primera.- La administración municipal proveerá los fondos necesarios para la difusión, instrumentación y ejecución de la presente ordenanza, gestión que la realizará en coordinación con la Dirección de Comunicación, Dirección Financiera y Dirección de Planeamiento Territorial.

Segunda.- El flujo de procedimientos para la regularización de excedentes o diferencias provenientes de errores de cálculo o de medidas, se establecen de la siguiente manera:

PROCEDIMIENTO PARA LA EMISIÓN DE EXCEDENTES / ORDENANZA

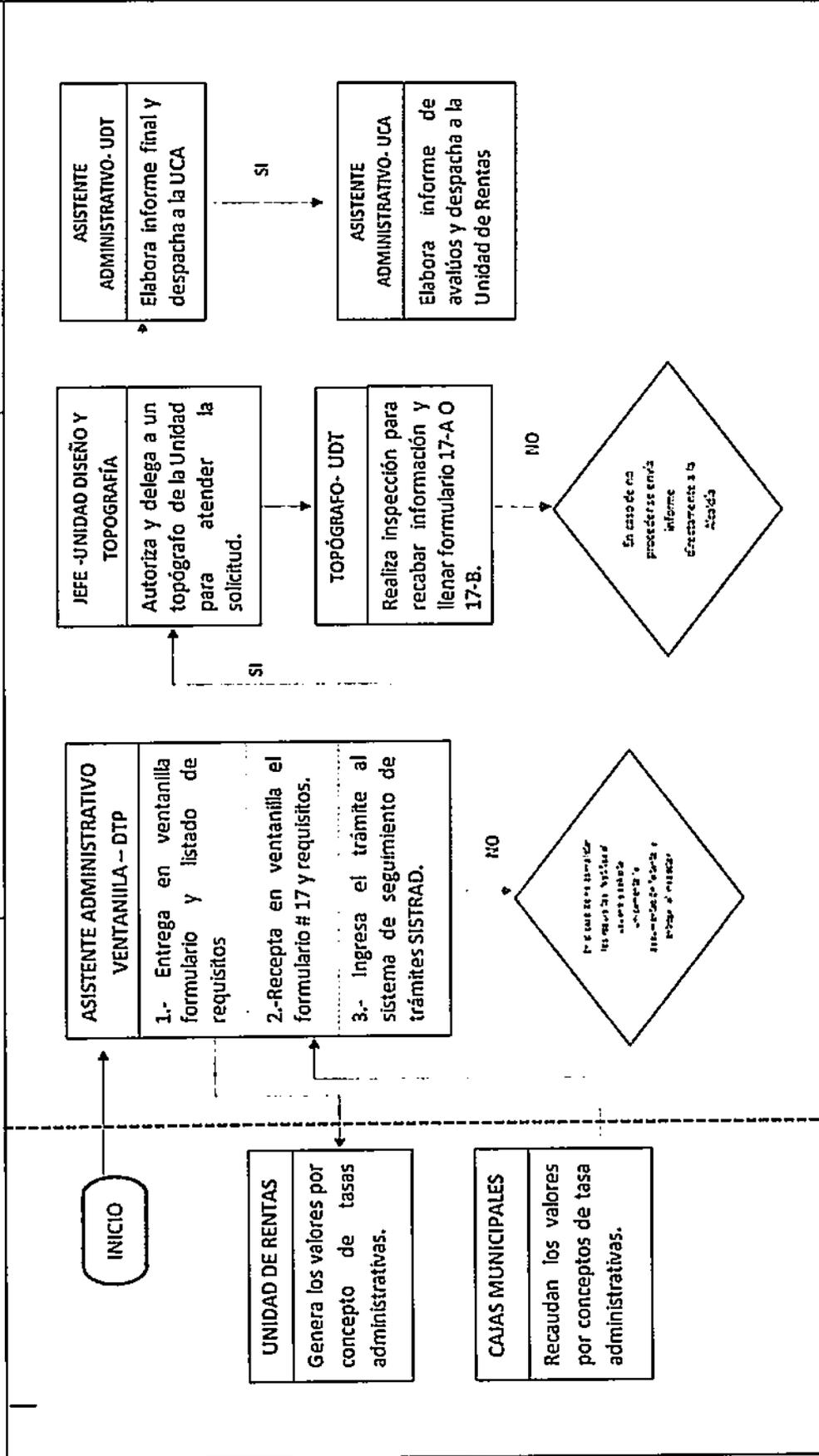


Código: 005-DPT-UDT

Procedimiento: Compra de excedente

Unidad responsable: Unidad Diseño y Topografía

Duración del procedimiento: 15 días



FORMULARIO N° 17
SOLICITUD PARA REGULARIZACIÓN DE
EXCEDENTES O DIFERENCIAS

Salinas _____ de 201__

Señor
Daniel Cisneros Sorio
ALCALDE DEL CANTON SALINAS
Presente.-

DATOS DEL SOLICITANTE

Quien suscribe _____
con cédula de identidad = _____ en representación de
_____, con números de contacto:

_____ **tel. fijo**

_____ **tel. móvil**

_____ **email**

DATOS DEL SOLAR

solicito a usted la regularización del excedente o diferencia establecida en el
siguiente predio de mi propiedad.

Solar _____

Manzana _____

Sector o barrio: _____

Parroquia: _____

Código catastral = _____

Por la atención brindada a mi solicitud, quedo de usted agradecido (a).

Atentamente

Firma _____

C.I.: _____

Formulario 17-A de Regularización de excedentes.

		GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SALINAS DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO TERRITORIAL FORMULARIO N°. 17-A	
HOJA DE INSPECCIÓN N°. _____ INFORME DE COMPRA DE EXCEDENTE		FECHA DE SOLICITUD: _____ FECHA DE INSPECCIÓN: _____	
1.- DATOS DEL SOLAR			
APELLIDOS Y NOMBRES DEL PROPIETARIO DEL PREDIO: _____			
SOLAR: _____	NZ: _____	SECTOR: _____	
PARROQUIA: _____		CLAVE CATASTRAL: _____	
2.- DATOS DE LA CONSTRUCCIÓN			
EXISTE CONSTRUCCIÓN		SI: <input type="checkbox"/>	NO: <input type="checkbox"/>
La construcción cuenta con las siguientes especificaciones técnicas:			
ESTRUCTURA DE HORMIGÓN ARMADO: <input type="checkbox"/>	ESTRUCTURA ADICTA: <input type="checkbox"/>	PAREDES: _____	
ESTRUCTURA DE CAÑA: <input type="checkbox"/>	FISO: _____	CUBIERTA: _____	
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN: _____		m ²	
EXISTE CERRAMIENTO:		SI: <input type="checkbox"/>	NO: <input type="checkbox"/>
ESTRUCTURA DE HORMIGÓN ARMADO: <input type="checkbox"/>	PAREDES: _____	MURO BASE CON ALTURA DE: _____	
3.- LINDEROS Y MENSURAS DEL SOLAR			
Solar: _____		It: _____	
SEGÚN ESCRITURA		SEGÚN SITIO	
Norte: _____	Este: _____	Norte: _____	Este: _____
Sur: _____	Oeste: _____	Sur: _____	Oeste: _____
Área según escritura: _____		Área según sitio: _____	
		m ²	
		m ²	
LINDEROS Y MENSURAS DEL EXCEDENTE			
Norte: _____		Este: _____	
Sur: _____		Oeste: _____	
Área del excedente: _____		m ²	

Solar: _____		No: _____	
SEGÚN ESCRITURA		SEGÚN SITIO	
Norte: _____	Este: _____	Norte: _____	Este: _____
Sur: _____	Oeste: _____	Sur: _____	Oeste: _____
Área según escritura: _____ m ²		Área según sitio: _____ m ²	
LINDEROS Y MENSURAS DEL EXCEDENTE			
Norte: _____		Este: _____	
Sur: _____		Oeste: _____	
Área del excedente: _____ m ²			
Solar: _____		No: _____	
SEGÚN ESCRITURA		SEGÚN SITIO	
Norte: _____	Este: _____	Norte: _____	Este: _____
Sur: _____	Oeste: _____	Sur: _____	Oeste: _____
Área según escritura: _____ m ²		Área según sitio: _____ m ²	
LINDEROS Y MENSURAS DEL EXCEDENTE			
Norte: _____		Este: _____	
Sur: _____		Oeste: _____	
Área del excedente: _____ m ²			
4.- OBSERVACIONES TÉCNICAS DE LA INSPECCIÓN: _____			

5.- NOMBRE Y FIRMA DE RESPONSABILIDAD			
_____		_____	
INSPECTOR RESPONSABLE		ASPECTOR RESPONSABLE	

Formulario 17-B de Regularización de diferencias

		GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SALINAS DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO TERRITORIAL	
FORMULARIO N°. 17-B			
HOJA DE INSPECCIÓN N°. _____ INFORME DE DIFERENCIA DE SOLARES		FECHA DE SOLICITUD: _____ FECHA DE INSPECCIÓN: _____	
1.- DATOS DEL SOLAR			
APELLIDOS Y NOMBRES DEL PROPIETARIO DEL PREDIO: _____			
SOLAR: _____	NZ: _____	SECTOR: _____	
PARROQUIA: _____		CLAVE CATASTRAL: _____	
2.- DATOS DE LA CONSTRUCCIÓN			
EXISTE CONSTRUCCIÓN		SI: <input type="checkbox"/>	NO: <input type="checkbox"/>
La construcción cuenta con las siguientes especificaciones técnicas:			
ESTRUCTURA DE HORMIGÓN ARMADO: <input type="checkbox"/>	ESTRUCTURA MIXTA: <input type="checkbox"/>	PAREDES: _____	
ESTRUCTURA DE CAÑA: <input type="checkbox"/>	PISO: _____	CUBIERTA: _____	
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN: _____		m ²	
EXISTE CERRAMIENTO:		SI: <input type="checkbox"/>	NO: <input type="checkbox"/>
ESTRUCTURA DE HORMIGÓN ARMADO: <input type="checkbox"/>	PAREDES: _____	MULO ZASECON ALTURA DE: _____	
3.- LINDEROS Y MENSURAS DEL SOLAR			
SEGÚN ESCRITURA		SEGÚN SITIO	
Norte: _____	Este: _____	Norte: _____	Este: _____
Sur: _____	Oeste: _____	Sur: _____	Oeste: _____
Área según escritura: _____		Área según sitio: _____	
m ²		m ²	
4.- OBSERVACIONES TÉCNICAS DE LA INSPECCIÓN:			
_____ _____ _____ _____			
5.- NOMBRE Y FIRMA DE RESPONSABILIDAD			
_____ INSPECTOR RESPONSABLE		_____ INSPECTOR RESPONSABLE	

Tercera.- Encárguese a la autoridad administrativa competente, la implementación y elaboración de los formularios descritos en disposición transitoria que antecede, así como a la Dirección de Sistemas realizar los aplicativos en la página web del gobierno local de la información para el fácil acceso de los usuarios y de los cambios en el sistema de Recaudaciones, según sea necesario para la generación de la tasa por servicios y trámites administrativos por concepto de ETAM.

Cuarta.- A partir de la sanción de la presente ordenanza, las dependencias del Municipio en las cuales se encuentren sustanciando trámites de regularización de excedentes o diferencias de áreas de terreno, tendrán un término de sesenta días para concluirlos.

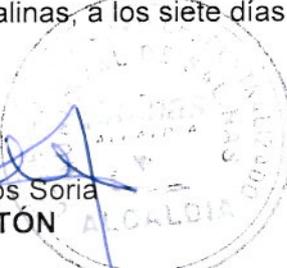
Quinta.- Una vez que sea sancionada la presente ordenanza, en el plazo de 30 días, se socializará su contenido con los gremios de Notarios, abogados y de las dependencias municipales, que amerite aplicar esta norma dentro de sus competencias.

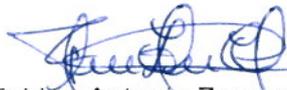
Disposición final.- Esta ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial y página web institucional de la Municipalidad.

Derogatoria.- A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedará expresamente derogadas todas las ordenanzas y resoluciones que se opongan a la presente.

Dada y suscrita en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Salinas, a los siete días del mes de abril de dos mil diecisiete.


Oswaldo Daniel Cisneros Soria
ALCALDÉ DEL CANTÓN




Ab. Fabián Antonio Zamora Cedeño
SECRETARIO GENERAL (E)



CERTIFICO: Que la presente **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 SALINAS**, fue discutida y aprobada por el Ilustre Concejo Cantonal de Salinas, en las sesiones ordinarias celebradas el dieciséis de marzo y siete de abril de dos mil diecisiete, en primera y segunda instancia, respectivamente.


Ab. Fabián Antonio Zamora Cedeño
SECRETARIO GENERAL (E)



ALCALDIA MUNICIPAL: Salinas, a los siete días del mes de abril del dos mil diecisiete, de conformidad con lo prescrito en los Artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONO** la presente **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 SALINAS.**


Oswaldo Daniel Cisneros Soria
ALCALDE DEL CANTÓN



Sancionó la presente **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 SALINAS**, el señor Oswaldo Daniel Cisneros Soria, Alcalde del Cantón Salinas, a los siete días del mes de abril del dos mil diecisiete.

Lo Certifico.


Ab. Fabián Antonio Zamora Cedeño
SECRETARIO GENERAL (E)