



EL CONCEJO MUNICIPAL DE SALINAS, EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL JUEVES 04 DE ENERO DE 2024.

CONSIDERANDO:

QUE, el artículo 483 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece lo siguiente: *"Integración de lotes.- El ejercicio de la potestad administrativa de integración o unificación de lotes, a través de resolución expedida por el órgano legislativo del gobierno municipal o metropolitano correspondiente, tiene como fin la consolidación de dos o más lotes de terreno en uno mayor que cumpla con las normas e instrumentos técnicos de planificación y ordenamiento territorial de los gobiernos municipales o metropolitanos.- En caso de integración voluntaria de lotes, el o los propietarios colindantes, podrán solicitar a la administración municipal o metropolitana la inscripción en el catastro correspondiente, de la unificación que voluntariamente hayan decidido, de sus lotes adyacentes.*

QUE, el artículo 481.1 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, refiere textualmente 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 LEXIS S.A. 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. 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, el artículo 472, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina lo siguiente: *"Superficie mínima de los predios. Para la fijación de las superficies mínimas en los fraccionamientos urbanos se atenderá a las normas que al efecto contenga el plan de ordenamiento territorial. Los notarios y los registradores de la propiedad, para la suscripción e inscripción de una escritura de fraccionamiento respectivamente, exigirán la autorización del ejecutivo de este nivel de gobierno, concedida para el fraccionamiento de los terrenos."*

QUE, el artículo 470, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina lo siguiente: *"Fraccionamiento y reestructuración. (Reformado por el Art. 40 de la Ley s/n, R.O. 166S, 21-1-2014; y, por el núm. 5 de la Disposición Reformatoria Primera de la Ley s/n, R.O. 790-S, 5-VII-2016) El Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, en cualquier división o fraccionamiento de suelo rural de expansión urbana o suelo urbano, exigirá que el propietario dote a los predios resultantes de infraestructura básica y vías de acceso, los que serán entregados al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano. Según el caso, se aplicará el régimen de propiedad horizontal y demás normas de convivencia existentes para el efecto, que se regularán mediante este Código y las ordenanzas.- Para quienes realicen el fraccionamiento de inmuebles, con fines comerciales, sin contar con la autorización de la respectiva autoridad, las municipalidades afectadas aplicarán las sanciones económicas y administrativas previstas en las respectivas ordenanzas; sin perjuicio de las sanciones penales si los hechos constituyen un delito, en este último caso las municipalidades también podrá considerarse como parte perjudicada;*

QUE, el artículo 64 de la Ordenanza para la Aprobación de las Normas Urbanísticas del Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Salinas, determina lo siguiente: **"Fraccionamiento por reestructuración.** *Se entiende por lotes y edificaciones existentes todos aquellos que, a la entrada en vigor de este PUGS, cuenten con escritura pública, estén o no edificados, y/o demuestren de forma testimonial documentada una existencia anterior al PUGS.- Podrá sumarse, manteniendo el lote mínimo el que otorga, y mejorando no necesariamente hasta llegar al lote mínimo.- Los lotes existentes por debajo del lote mínimo no podrán fraccionarse o dividirse a excepción de aquellas fragmentaciones que, cumpliendo una parte del lote mínimo, la parte excedente pueda ser sumada a otro predio que cumpla con las especificaciones del "lote mínimo". Se debe promover que lotes menores a los lotes mínimos existentes, a efectos de realizar construcciones, puedan sumar mayor área de superficie.- Podrán reestructurarse siempre y cuando su superficie total entre los lotes no aumente o permanezca invariable y ninguna de las dimensiones de sus linderos sea inferior a la mínima estipulada en estas normas. Podrán ser objeto de agrupación parcelaria siempre y cuando respeten las determinaciones y trazados del planeamiento urbanístico."*



QUE, el artículo 63 de la Ordenanza para la Aprobación de las Normas Urbanísticas del Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Salinas, establece lo siguiente: **"Lote mínimo y N° de pisos asociado a los PITS en suelo urbano.- (...)**Para las cabeceras parroquiales José Luis Tamayo y Anconcito, las dimensiones mínimas de los lotes quedan asociados a los usos generales de acuerdo con la siguiente relación: En correlación con la lámina CU-UJ-5.3 del Catálogo de mapas y planos."

QUE, el artículo 13 de la Ordenanza para la aprobación de las normas urbanísticas del plan de uso y gestión del suelo del cantón Salinas, dispone lo siguiente: **"Permisos y Autorizaciones administrativas.- Están sujetos a permisos y/o autorizaciones administrativas, los cambios en la morfología predial (fraccionamientos, integración parcelaria, etc) tanto jurídicos como físicos; la ejecución de obras de urbanización, de edificación, de construcción e instalaciones, y en general, cualquier actuación sobre el suelo o subsuelo, regulado en este PUGS; todo ello en los términos que se establezcan en los procesos administrativos y la normativa de permisos y control municipal específica para el efecto.- Son nulos los actos administrativos de aprobación o de autorización de planes, proyectos, actividades o usos del suelo que sean contrarios al plan de uso y gestión de suelo y a sus planes urbanísticos complementarios, sin perjuicio de la responsabilidad administrativa, civil y penal de los servidores que participaron en su aprobación."**

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: a. Para predios ubicados en el suelo urbano del Cantón Salinas, se considera el Error Técnico Aceptable de Medición – ETAM, se aplicará un ETAM conforme al porcentaje establecido en la siguiente tabla .../...**

QUE, la señora **BERNARDA NARCISA HOLGUÍN CASTRO**, mediante comunicación presentada el 24 de noviembre de 2023, solicita el excedente, fusión y fraccionamiento del solar No. 24-25, de la manzana No. 130-131, del sector Paraíso, de la parroquia José Luis Tamayo, del cantón Salinas.

QUE, atendiendo esta solicitud, se recabaron los siguientes informes departamentales: Oficio No. GADMS-DPT-785-2023-APV, de diciembre 14 de 2023, la Dirección de Planeamiento Territorial conjuntamente con la Unidad de Diseño y Topografía, han realizado el levantamiento topográfico planimétrico en sitio, informando lo siguiente: **"(...)**En sitio se constató que el solar # 24-25, poseen el área de 438,45 m²., mayor al área que registra la escritura 400,00 m²., originándose un excedente de 38,45 m²., que se produce por la línea de fábrica y no afecta la trama urbana; el excedente supera el 5% 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 CÁLCULOS O DE MEDIDAS (ETAM), se procede a elaborar la lámina **LV-139/2023 JOSÉ LUIS TAMAYO**, con la finalidad que se proceda a obtener la compraventa del excedente del solar # 24-25, de la manzana # 130 y 131, del sector Paraíso, de la parroquia José Luis Tamayo, en razón que supera el 5% del error técnico aceptable de medición (ETAM)(...)en virtud de lo anterior, se procede a elaborar la lámina # **LV-140/2023 JOSÉ LUIS TAMAYO** donde se indica la fusión del solar # 24-25, de la manzana # 130 y 131, del sector Paraíso, de parroquia José Luis Tamayo, de esta jurisdicción cantonal,(...) En lo que concierne al fraccionamiento, se hace referencia a la **ORDENANZA PARA LA APROBACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SALINAS.- Artículo 63.- Lote mínimo y N° de pisos asociado a los PITS en suelo urbano.- Para las cabeceras parroquiales José Luis Tamayo y Anconcito, las dimensiones mínima de los lotes quedan asociados a los usos generales de acuerdo con la siguiente relación: En correlación con la lámina CU-US-5.3 del Catálogo de mapas y planos (...)** En virtud de lo anterior, se considera que las fracciones cumplen con lo establecido en la **ORDENANZA PARA LA APROBACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SALINAS;** por tal motivo se procede a elaborar la lámina **LF-022/2023 JOSÉ LUIS TAMAYO**, donde se indica el fraccionamiento del solar # 24-25; quedando en solar # 24-25 A y excedente; y solar # 24-25 B y excedente, de la manzana # 130 y 131, del sector Paraíso, de la parroquia José Luis Tamayo, de esta jurisdicción cantonal, (...); Oficio N° GADMS-UCA-GLG-01121-2023-O, de fecha diciembre 18 de 2023, la Unidad de Catastro y Avalúos informó que revisado el Catastro predial Urbano del Cantón Salinas en actual vigencia, **HOLGUÍN CASTRO BERNARDA NARCISA** consta como PROPIETARIA por los solares N° 24 y 25, de la manzana N° 130-131 del sector Paraíso, de la parroquia José Luis Tamayo, de esta jurisdicción cantonal, con un área de terreno según escrituras de 400,00m² y con un área según sistema catastral de 438,45m², identificada con la clave catastral # 52-2-18-48-2-0; Oficio No. 0279-GAMS-UR-SV-2023, de fecha diciembre 19 de 2023, la Unidad de Rentas informal que se calcularon valores que deberán emitidos una vez aprobado el trámite respectivo por el Concejo Cantonal; Oficio Nro. GADMS-TMSR-2023-135-O, de fecha diciembre 20 de 2023, la Tesorería Municipal indica que revisado el Sistema de Información de Recaudaciones Municipales SIREM, se verifica que el predio presenta pagos por impuestos prediales y otros.





QUE, en Oficio No. GADMS-PS-0835-2023, de fecha diciembre 28 de 2023, la Procuraduría Síndica, emite el siguiente informe: "**CONCLUSIÓN**.- Por tanto, la Procuraduría Síndica concluye: **1.** De acuerdo al informe técnico de la Dirección de Planeamiento Territorial en conjunto con la Jefatura de Diseño y Topografía, se determinó que el solar No. 24-25 de la manzana No. 130-131 del sector Paraíso de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas, posee en sitio el área de **438,45m²** mayor al área registrada en la escritura pública de **400,00m²**, originándose un excedente de **38,45m²** que se produce por la línea de fábrica y no afecta la trama urbana, el excedente supera el 5% del error técnico aceptable de medición (ETAM).- **2.** Poner a conocimiento del Concejo cantonal de Salinas para su respectivo análisis y aprobación de la lámina **LV-139/2023 JOSÉ LUIS TAMAYO** donde se detallan los linderos y mensuras del excedente del solar No. 24-25 de la manzana No. 130-131 del sector Paraíso de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas, para cuyo efecto el plano y la resolución de concejo se protocolizarán e inscribirán en el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Salinas, así como su anotación en el catastro municipal.- **3.** Aprobar la compraventa de excedente del solar No. 24-25 de la manzana No. 130-131 del sector Paraíso de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas, a favor de la señora **Bernarda Narcisa Holguín Castro**, dejando a consideración de la contribuyente si dicha venta la realiza al contado o por el sistema de amortización.- **4.** Cumplido aquello, el Concejo Cantonal de Salinas aprobará las láminas **LV-140/2023 JOSÉ LUIS TAMAYO** y **LF-022/2023 JOSÉ LUIS TAMAYO** donde consta la fusión y fraccionamiento del solar No. 24-25 de la manzana No. 130-131 del sector Paraíso de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas, cuyos linderos y mensuras constan en dichas láminas revisadas por el Director de Planeamiento Territorial en conjunto con la Jefatura de la Unidad de Diseño y Topografía.- **5.** Los planos y la resolución de concejo, se protocolizarán e inscribirán en el Registro de la Propiedad, así como su respectiva anotación en el catastro municipal, de conformidad con el art. 472 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD)".

QUE, mediante Oficio No. 005-GADMS-CM-CAPU-2024, de fecha enero 02 de 2024, la Comisión Municipal de Catastro, Avalúos y Predios Urbanos, sugiere lo siguiente: **1.** El solar No. 24-25 de la manzana No. 130-131, del sector Paraíso de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas, posee en sitio el área de 438,45m² mayor al área registrada en la escritura pública de 400,00m², originándose un excedente de 38,45m² que se produce por la línea de fábrica y no afecta la trama urbana, el excedente supera el 5% del error técnico aceptable de medición (ETAM).- **2.** Por lo que se sugiere al Concejo Municipal de Salinas, aprobar la lámina LV-139/2023 JOSÉ LUIS TAMAYO donde se detallan los linderos y mensuras del excedente del solar No. 24-25 de la manzana No. 130-131 del sector Paraíso, de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas, para cuyo efecto el plano y la resolución de concejo se protocolizarán e inscribirán en el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Salinas, así como su anotación en el catastro municipal.- **3.** Aprobar la compraventa de excedente del solar No. 24-25 de la manzana No. 130-131 del sector Paraíso de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas, a favor de la señora Bernarda Narcisa Holguín Castro, dejando a consideración de la contribuyente si dicha venta la realiza al contado o por el sistema de amortización.- **4.** Cumplido aquello, el Concejo Cantonal de Salinas aprobará las láminas LV-140/2023 JOSÉ LUIS TAMAYO y LF-022/2023 JOSÉ LUIS TAMAYO donde consta la fusión y fraccionamiento del solar No. 24-25 de la manzana No. 130-131 del sector Paraíso de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas, cuyos linderos y mensuras constan en dichas láminas revisadas por el Director de Planeamiento Territorial en conjunto con la Jefatura de la Unidad de Diseño y Topografía.- **5.** Los planos y la resolución de concejo, se protocolizarán e inscribirán en el Registro de la Propiedad, así como su respectiva anotación en el catastro municipal, de conformidad con el art. 472 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

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

RESUELVE:

- Artículo 1.- APROBAR** el Oficio No. GADMS-PS-0835-2023, de fecha diciembre 28 de 2023, de Procuraduría Síndica.
- Artículo 2.- APROBAR** la Lámina **LV-139/2023 JOSÉ LUIS TAMAYO**, donde se detallan los linderos y mensuras del excedente del solar No. 24-25 de la manzana No. 130 y 131 del sector Paraíso, 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:

EXCEDENTE

LINDEROS Y MENSURAS DEL SOLAR No. 24-25, MANZANA # 130y131

NORTE:	Solares 23	con	1,46 m.
SUR:	Solar 26	con	2,38 m.
ESTE:	Calle pública	con	20,00 m.
OESTE:	Solar 24-25	con	20,00 m.
AREA:	38,45 m ²		





Artículo 3.- APROBAR la Lámina LV-140/2023 **JOSÉ LUIS TAMAYO**, donde se indica la fusión del solar No. 24-25, de la manzana No. 130 y 131, del sector Paraíso, de parroquia José Luis Tamayo, de esta jurisdicción cantonal; según así lo refiere la lámina elaborada por la Dirección de Planeamiento Territorial, con los siguientes linderos y mensuras:

FUSIÓN

LINDEROS Y MENSURAS DEL SOLAR # 24-25

NORTE:	Solar 23	con	21,46 m.
SUR:	Solar 26	con	22,48 m.
ESTE:	Calle pública	con	20,00 m.
OESTE:	Solar 21 y 13	con	19,93 m.
AREA:	438,45 m2		

Artículo 4.- APROBAR la Lámina LF-022/2023 **JOSÉ LUIS TAMAYO**, donde se indica el fraccionamiento del solar No. 24-25; quedando en solar No. 24-25 A y excedente; y solar No. 24-25 B y excedente, de la manzana No. 130 y 131, del sector Paraíso, de la parroquia José Luis Tamayo, de esta jurisdicción cantonal, según así lo refiere la lámina elaborada por la Dirección de Planeamiento Territorial, con los siguientes linderos y mensuras:

LINDEROS Y MENSURAS SOLAR # 24-25 A y EXC.

MANZANA # 130y131			
NORTE:	Solar 23	con	21,46 m.
SUR:	Solar 24-25 B y EXC.	con	21,97 m.
ESTE:	Calle pública	con	10,00 m.
OESTE:	Solar 13	con	9,965 m.
AREA:	216,68 m2		

LINDEROS Y MENSURAS SOLAR # 24-25 B y EXC.

MANZANA # 130y131			
NORTE:	Solar 24-25 A y EXC.	con	21,97 m.
SUR:	Solar 26	con	22,48 m.
ESTE:	Calle pública	con	10,00 m.
OESTE:	Solar 21	con	9,965 m.
AREA:	221,77 m2		

Artículo 5.- DISPONER que la solicitante cancele la tasa por copias certificadas de planos y resolución, para lo 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, y hecho que se inscriba en el Registro de la Propiedad del cantón Salinas, y se registre en Catastro Municipal.

Artículo 7.- COMUNICAR la presente resolución a la peticionaria y a los Jefes Departamentales correspondientes.

Dado y firmado en la Ciudad de Salinas, a los cuatro 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 04 de enero de 2024. Lo Certifico, Salinas, 04 de enero de 2024.



Ab. Enzo Olimpo Navia Cedeño
SECRETARIO GENERAL

