



EL CONCEJO MUNICIPAL DE SALINAS, EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL VIERNES 12 DE ENERO DE 2024.

CONSIDERANDO:

QUE, el artículo 481.1, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, vigente a la presente fecha, refiere lo siguiente: *"Excedentes o diferencias de terrenos de propiedad privada.- Por excedentes de un terreno de propiedad privada se entiende a aquellas superficies que forman parte de terrenos con linderos consolidados, que superan el área original que conste en el respectivo título de dominio al efectuar una medición municipal por cualquier causa, o resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, por errores de cálculo o de medidas. En ambos casos su titularidad no debe estar en disputa. Los excedentes que no superen el error técnico de medición, se rectificaran y regularizarán a favor del propietario del lote que ha sido mal medido, dejando a salvo el derecho de terceros perjudicados. El Gobierno Autónomo Descentralizado distrital o municipal establecerá mediante ordenanza el error técnico aceptable de medición y el procedimiento de regularización. Si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. Situación que se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, la misma que se protocolizará e inscribirá en el respectivo registro de la propiedad. Para la aplicación de la presente normativa, se entiende por diferencias el faltante entre la superficie constante en el título de propiedad y la última medición realizada. El Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano de oficio o a petición de parte realizará la rectificación y regularización correspondiente, dejando a salvo las acciones legales que pueden tener los particulares. El registrador de la propiedad, para los casos establecidos en el anterior y presente artículo, procederá a inscribir los actos administrativos de rectificación y regularización de excedentes y diferencias, documentos que constituyen justo título, dejando a salvo los derechos que pueden tener terceros perjudicados."*

QUE, la Reforma a la Ordenanza que establece el régimen administrativo de regularización de excedentes o diferencias de superficies de terreno en el cantón Salinas, provenientes de errores de cálculo o de medidas, dispone lo siguiente: *"Art. 1.- Reemplazar el artículo 7 por el siguiente: Art. 7.- Error técnico aceptable de medición – ETAM.- El Error Técnico Aceptable de Medición – ETAM es el porcentaje que se determina para establecer los márgenes a partir de los cuales el administrado está obligado a pagar el 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, el señor **LUIS GONZALO HIDALGO CÁCERES**, mediante comunicación presentada el 05 de octubre de 2023, solicita la regularización de excedente de los solares No. 11-22, de la manzana No. R-3, del sector Ciudadela Las Dunas, de la parroquia Vicente Rocafuerte, de esta jurisdicción cantonal.

QUE, atendiendo esta solicitud, se recabaron los siguientes informes departamentales: Oficio No. GADMS-DPT-683-2023-APV, de fecha noviembre 20 de 2023, la Dirección de Planeamiento Territorial conjuntamente con la Unidad de Diseño y Topografía, y Unidad de Catastro y Avalúos, informaron lo siguiente revisado el Catastro Predial Urbano del Cantón Salinas en actual vigencia HIDALGO CÁCERES LUIS GONZALO, HIDALDO CÁCERES GEORGINA ELIZABETH constan como PROPIETARIOS de los predios que detallo a continuación: clave catastral No. 3-2-8-5-1-0, solar 11, manzana R-3, clave catastral No. 3-2-8-5-16-0, solar 22, manzana R-3, del sector Las Dunas; *"En el solar # 11, no existe cerramiento perimetral; en su interior no se encuentra ninguna edificación; en sitio posee el área 200,00 m²., coincide con el área que indica la escritura, sin embargo su mensura en el lindero SUR es diferente, que se produce por la formación de ángulos agudos y obtusos(...); El solar # 22, en sitio posee el área de 307,23 m²., mayor al área que registra la escritura 200,00 m²., originándose un excedente de 107,23 m²., que se produce por la nueva línea de fábrica de la manzana y no afecta la trama urbana; el mismo supera el 10% 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 considera que procede la compraventa de excedente; por tal motivo se elabora la lámina **LV-064/2023 SALINAS**, donde se indican los linderos y mensuras del excedente, del solar # 22, de la manzana # R-3, de la Ciudadela Las Dunas de esta cabecera cantonal (...); En la escritura indica que el solar # 11-22, forman solo cuerpo área total según escritura 400,00m².; pero en sitio poseen linderos y mensuras por separado. De lo anterior, se concluye lo siguiente: Los solares # 11 y 22, poseen un solo código catastral 3-2-8-5-1-0(...); Oficio No. 0251-GADMS-UR-2023, de fecha noviembre 29 de 2023, la Unidad de Rentas indica que se calcularon valores que deberán ser emitidos posterior a la aprobación del trámite respectivo; Oficio Nro. GADMS-TMSR-2023-123-O, de fecha diciembre 04 de 2023, la Tesorería Municipal indica que de acuerdo al Sistema de Información de Recaudaciones Municipales SIREM Módulo Consulta PAGOS, se verifica que el predio si presente pagos por impuestos prediales y otros .*





QUE, mediante Oficio No. GADMS-PS-0769-2023, de diciembre 06 de 2023, la Procuraduría Síndica, emite el siguiente criterio: "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. 22, en sitio posee el área de **307,23m²** mayor al área de **200,00 m²** que indica la escritura pública originándose un excedente de **107,23 m²**, que se produce por la nueva línea de fábrica de la manzana y no afecta la trama urbana; el excedente supera el 10% 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-064/2023 SALINAS** donde se detallan los linderos y mensuras del excedente del solar No. 22 de la manzana signada letra R-3 del sector Ciudadela Las Dunas del cantón Salinas, para cuyo efecto el plano y la resolución de concejo se protocolizarán e inscribirán en el Registrador 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. 22 de la manzana signada letra R-3 del sector Ciudadela Las Dunas del cantón Salinas, a favor de los señores **Luis Gonzalo y Georgina Elizabeth Hidalgo Cáceres**, dejando a consideración de los contribuyentes si dicha venta la realizan al contado o por el sistema de amortización."

QUE, mediante Oficio No. 011-GADMS-CM-CAPU-2024, de enero 09 de 2024, la Comisión Municipal de Catastro, Avalúos y Predios Urbanos, sugiere lo siguiente: "1. De acuerdo al informe técnico de la Dirección de Planeamiento Territorial en conjunto con la Unidad de Diseño y Topografía, se determinó que el solar No. 22, de la manzana signada letra R-3 del sector Ciudadela Las Dunas del cantón Salinas, posee en sitio el área de **307,23m²**, mayor al área registrada en la escritura pública de **200,00 m²**, originándose un excedente de **107,23 m²**, que se produce por la nueva línea de fábrica y no afecta la trama urbana; el excedente supera el 10% del Error Técnico Aceptable de Medición (ETAM),. 2. Por tanto se sugiere al Concejo Municipal de Salinas, aprobar la lámina **LV-064/2023 SALINAS**, donde se detallan los linderos y mensuras del excedente del solar No. 22 de la manzana signada letra R-3 del sector Ciudadela Las Dunas del cantón Salinas, para cuyo efecto el plano y la resolución de concejo se protocolizarán e inscribirán en el Registrador de la Propiedad y Mercantil del cantón Salinas, así como su anotación en el catastro municipal.- 3. Se propone además aprobar la compraventa de excedente del solar No. 22, de la manzana No. R-3 del sector Ciudadela Las Dunas del cantón Salinas, a favor de los señores **Luis Gonzalo y Georgina Elizabeth Hidalgo Cáceres**, dejando a consideración de los contribuyentes si dicha venta la realizan al contado o por el sistema de amortización."

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

RESUELVE:

- Artículo 1.- APROBAR** el Oficio No. GADMS-PS-0769-2023, de diciembre 06 de 2023, de Procuraduría Síndica.
- Artículo 2.- APROBAR** la Lámina **LV-064/2023 SALINAS**, indicando la regularización del excedente del solar No. 22, de la manzana signada letra R-3, del sector Ciudadela Las Dunas 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 EXCEDENTE DEL SOLAR # 22, DE LA MANZANA # R-3


| | | | |
|--------|---------------------------|-----|----------|
| NORTE: | Solar # 22 | con | 10,04 m. |
| SUR: | Calle pública | con | 10,05 m. |
| ESTE: | Calle pública | con | 10,75 m. |
| OESTE: | Solares # 8-9-10-19-20-21 | con | 10,55 m. |
| ÁREA: | 107,23 m ² | | |

- Artículo 3.- DISPONER** que los solicitantes cancelen la tasa por copias certificadas de plano y resolución, para cual la Oficina de Rentas deberá emitir el respectivo título de crédito, de acuerdo a la tasa vigente contemplada en la Ordenanza de Tasas por Servicios Técnicos y Administrativos, pagos indicados previo a la entrega de los documentos a ser protocolizados.
- Artículo 4.- DISPONER** que se protocolice ante Notario Público la presente resolución y plano aprobado, el hecho que se inscriba en el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Salinas, y se registre en Catastro Municipal.



- Artículo 5.-** Cumplido lo anterior se **OTORGA** la compraventa del excedente del solar No. 22, de la manzana signada letra R-3, del sector Ciudadela Las Dunas del cantón Salinas, a favor de los señores **Luis Gonzalo Hidalgo Cáceres y Georgina Elizabeth Hidalgo Cáceres**, dejando a consideración de los contribuyentes si dicha compraventa se realizan al contado o por el sistema de amortización.
- Artículo 6.-** **DISPONER** a la Unidad de Rentas, la emisión de los títulos de créditos de acuerdo al artículo 7 de la Reforma a la Ordenanza que establece el Régimen Administrativo de Regularización de Excedentes o diferencias de superficies de terreno en el cantón Salinas, provenientes de errores de cálculo o de medidas; a fin de que la peticionaria proceda a cancelar el valor de la venta de terreno del excedente.
- Artículo 7.-** **AUTORIZAR** a la Dirección de Procuraduría Síndica, la elaboración de la minuta por el solar No. 22, de la manzana signada letra R-3, del sector Ciudadela Las Dunas del cantón Salinas, a favor de los señores **Luis Gonzalo Hidalgo Cáceres y Georgina Elizabeth Hidalgo Cáceres**.
- Artículo 8.-** **COMUNICAR** la presente resolución a los peticionarios, a los directores y jefes departamentales respectivos.

Dado y firmado en la Ciudad de Salinas, a los 09 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 12 de enero de 2024. Lo Certifico, Salinas, 12 de enero de 2024.

Ab. Enzo Olimpo Navia Cedeño
SECRETARIO GENERAL