



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

**CONSIDERANDO:**

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 Reformativa 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 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 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, 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 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 sujetas 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, 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 Anconito, 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 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, 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 **TEDDY PATRICIO LUNA CEDEÑO**, representado por el señor **Josué Adolfo Valdéz Ordóñez**, mediante comunicación presentada el 29 de mayo de 2023, solicita el fraccionamiento del solar No. 15(11-12), de la manzana No. 55(36-A), del sector Italiana, del cantón Salinas.

QUE, atendiendo esta solicitud, se recabaron los siguientes informes departamentales: Oficio No. GADMS-DPT-401-2023-APV, de fecha septiembre 14 de 2023, la Dirección de Planeamiento Territorial conjuntamente con la Unidad de Diseño y Topografía, informaron lo siguiente: "(...) realizó inspección física y el levantamiento topográfico planimétrico en sitio, quien constato que en los solares # 11 y 12, no existe cerramiento perimetral, en su interior no se encuentra ninguna edificación. Con la finalidad de atender la solicitud de regularizar el excedente **No 2022-VARIO-02281**.- El solar # 11, en sitio posee el área de 318,34 m<sup>2</sup>., mayor al área de 250,00m<sup>2</sup> que indica la escritura; originándose un excedente de 68,34 m<sup>2</sup>., que se produce por la línea de fábrica y no afecta la trama urbana; el excedente supera el 10% del error técnico aceptable de medición (ETAM).- En cumplimiento 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 consideró que es procedente otorgar en compraventa el excedente, por tal motivo se procedió a elaborar la lámina **LV-014/2023 SALINAS**, donde se detallan los linderos y mensuras del excedente del solar # 11, de la manzana # 36-A, del sector Italiana, de la parroquia Carlos Espinoza Larrea, de esta cabecera cantonal; que supera el 10% del error técnico aceptable de medición. (...) En sitio el solar # 12, posee el área de 250,00 m<sup>2</sup>., coincide con el área que indica la escritura pero con diferentes mensuras, en todos sus linderos. (...) Para atender la solicitud **N° 2023-VARIO-03056**, se procede a elaborar la lámina **LV-012/2023 SALINAS**, donde se indica la fusión del solar # 11 y excedente y solar # 12, de la manzana # 36-A del sector Italiana, de la parroquia Carlos Espinoza Larrea, de esta cabecera cantonal (...)La solicitud de fraccionamiento **2023-VARIO-03057**; 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 No de pisos asociado a los PITS en suelo urbano.-Para el centro urbano principal, las dimensiones mínimas de los lotes quedan asociados a los usos generales de acuerdo con la siguiente relación: (...) Se determinó 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.- Artículo 63, por tal motivo se elaboró la lámina **LF-013/2023 SALINAS**, donde se detalla el fraccionamiento del solar # 11 y excedente y solar # 12; quedando en solar # 11-excedente-12-A, # 11-excedente-12-B y # 11-excedente-12-C, de la manzana # 36-A, del sector Italiana, de la parroquia Carlos Espinoza Larrea, de esta cabecera cantonal(...); Oficio N° GADMS-UCA-GLG-0664-2023-O, de fecha septiembre 15 de 2023, la Unidad de Catastro y Avalúos informa que revisado el Catastro Predial Urbano del Cantón Salinas en actual vigencia, LUNA CEDEÑO TEDDY PATRICIO como PROPIETARIO por el solar N° 11-12, de la manzana N 36-A del sector Italiana de la parroquia Carlos Espinoza Larrea, de esta jurisdicción cantonal, con un área de terreno según escrituras de 250,00m<sup>2</sup> cada uno y con un área según sistema catastral de 568,34m<sup>2</sup>, identificada con la clave catastral # 1-1-4-55-15-0; Oficio No. 0185-GADMS-UR-SV-2023, de fecha octubre 06 de 2023, la Unidad de Rentas indica que se calcularon valores que deberán ser emitidos una vez aprobado el trámite respectivo por el Concejo Cantonal; Oficio Nro. GADMS-TMSR-2023-087-O, de fecha octubre 10 de 2023, la Tesorería Municipal indica que revisado el Sistema de Información de Recaudaciones Municipales SIREM Módulo Consulta PAGOS, se verifica que el predio si presenta pagos por impuestos prediales y otros.

QUE, mediante Oficio No. GADMS-PS-0641-2023, de octubre 18 de 2023, la Procuraduría Síndica, emite el siguiente criterio: "1. Poner a conocimiento del Concejo Cantonal de Salinas para su respectivo análisis y aprobación de la lámina **LV-014/2023 SALINAS**, donde se detallan los linderos y mensuras del excedente del solar # 11, de la manzana # 36-A, del sector Italiana, de la parroquia Carlos Espinoza Larrea 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.- 2. Aprobar la compraventa de excedente del solar # 11, de la manzana # 36-A, del sector Italiana, de la parroquia Carlos







Espinoza Larrea del cantón Salinas, a favor del señor **Teddy Patricio Luna Cedeño**, dejando a consideración del contribuyente si dicha venta la realizan al contado o por el sistema de amortización.- **3.** Culinado el proceso de la compraventa de excedente, se aprobará la lámina **LV-012/2023 SALINAS** y la lámina **LF-013/2023 SALINAS**, donde se indica la fusión y fraccionamiento del solar antes mencionado, 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."

QUE, mediante Oficio No. 017-GADMS-CM-CAPU-2024, de enero 09 de 2024, la Comisión Municipal de Catastro, Avalúos y Predios Urbanos, sugiere lo siguiente: **"1.** Se pudo verificar que el solar No. 11, de la manzana No. 36-A, del sector Ciudadela Italiana, de la parroquia Carlos Espinoza Larrea del cantón Salinas en sitio posee el área de **318,34 m<sup>2</sup>**, mayor al área de 250,00 m<sup>2</sup> que indica la escritura originándose un excedente 68,34m<sup>2</sup>, que se produce por la línea de fábrica y no afecta la trama urbana; el excedente supera el 10% del error técnico aceptable de medición (ETAM).- **2.** Bajo estos parámetros se sugiere al Concejo Cantonal de Salinas, aprobar la lámina **LV-014/2023 SALINAS**, donde se detallan los linderos y mensuras del excedente del solar No. 11, de la manzana No. 36-A, del sector Ciudadela Italiana, de la parroquia Carlos Espinoza Larrea 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.** Así mismo se propone aprobar la compraventa de excedente del solar No. 11, de la manzana de la manzana No. 36-A, del sector Ciudadela Italiana, de la parroquia Carlos Espinoza Larrea del cantón Salinas, a favor del señor **Teddy Patricio Luna Cedeño**, dejando a consideración del contribuyente si dicha venta la realiza al contado o por el sistema de amortización.- **4.** Culinado el proceso de la compraventa de excedente, se propone aprobar la lámina **LV-012/2023 SALINAS** y la lámina **LF-013/2023 SALINAS**, donde se indica la fusión y fraccionamiento del solar antes descrito, 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.

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

**RESUELVE:**

**Artículo 1.- APROBAR** el Oficio No. GADMS-PS-0641-2023, de octubre 18 de 2023, de Procuraduría Sindica.

**Artículo 2.- APROBAR** la Lámina **LV-014/2023 SALINAS**, indicando la regularización del excedente del solar No. 11, de la manzana No. 36-A, del sector Italiana, de la parroquia Carlos Espinoza Larrea, del cantón Salinas, que supera el 10% del error técnico aceptable de medición, 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 Y EXCEDENTE # 11, MANZANA # 36-A**

NORTE:	VÉRTICE	con	00,00 m.
SUR:	CALLE PÚBLICA	con	4,18 m.
ESTE:	SOLAR # 11	con	33,35 m.
OESTE:	CALLE PÚBLICA	con	34,43 m.
ÁREA:	68,34 m <sup>2</sup>		

**Artículo 3.- APROBAR** la Lámina **LV-012/2023 SALINAS**, que contiene la Fusión del solar No. 11 y excedente y solar No. 12, de la manzana No. 36-A, del sector Italiana, de la parroquia Carlos Espinoza Larrea, del cantón Salinas; según así lo refiere la lámina elaborada por la Dirección de Planeamiento Territorial, con los siguientes linderos y mensuras:

**FUSIÓN**

**LINDEROS Y MENSURAS DE LA FUSIÓN DEL SOLAR # 11 Y EXCEDENTE Y SOLAR # 12, MANZANA # 36-A**

NORTE:	SOLAR # 1	con	12,80 m.
SUR:	CALLE PÚBLICA	con	22,02 m.
ESTE:	SOLAR # 13	con	32,62 m.
OESTE:	CALLE PÚBLICA	con	34,43 m.
AREA:	568,34 m <sup>2</sup>		







**Artículo 4.- APROBAR** el Plano LF-013/2023 SALINAS, que contiene el Fraccionamiento del solar No. 11 y excedente y solar No. 12; quedando en solar No. 11-excedente-12-A, No. 11-excedente-12-B y No. 11-excedente-12-C, de la manzana No. 36-A, del sector Italiana, de la parroquia Carlos Espinoza Larrea, del cantón Salinas, según así lo refiere la lámina elaborada por la Dirección de Planeamiento Territorial, con los siguientes linderos y mensuras:

LINDEROS Y MENSURAS SOLAR No. 11-EXCEDENTE-12A  
MANZANA # 36-A  
NORTE: SOLAR # 1 con 12,80 m.  
SUR: Solar # 11-EXC-12A con 15,87 m.  
ESTE: Solar # 13 con 10,87 m.  
OESTE: Calle pública con 11,47 m.  
AREA: 156,01 m2

LINDEROS Y MENSURAS SOLAR No. 11-EXCEDENTE-12B  
MANZANA # 36-A  
NORTE: Solar # 11-EXC-12A con 15,87 m.  
SUR: Solar # 11-EXC-12C con 18,94 m.  
ESTE: Solar # 13 con 10,87 m.  
OESTE: Calle pública con 11,47 m.  
AREA: 189,34 m2

LINDEROS Y MENSURAS SOLAR No. 11-EXCEDENTE-12C  
MANZANA # 36-A  
NORTE: Solar # 11-EXC-12B con 18,94 m.  
SUR: Calle pública con 22,02 m.  
ESTE: Solar # 13 con 10,88 m.  
OESTE: Calle pública con 11,94 m.  
AREA: 222,99 m2

**Artículo 5.- DISPONER** que el solicitante cancele la tasa por copias certificadas de planos 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 6.- 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 7.-** Cumplido lo anterior se **OTORGA** la compraventa del excedente del solar No. 11, de la manzana No. 36-A, del sector Italiana, de la parroquia Carlos Espinoza Larrea, del cantón Salinas, a favor del señor **TEDDY PATRICIO LUNA CEDEÑO**, dejando a consideración del contribuyente si dicha compraventa se realiza al contado o por el sistema de amortización.

**Artículo 8.- 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 el peticionario proceda a cancelar el valor de la venta de terreno del excedente.

**Artículo 9.- AUTORIZAR** a la Dirección de Procuraduría Síndica, la elaboración de la minuta por el solar No. 11, de la manzana No. 36-A, del sector Italiana, de la parroquia Carlos Espinoza Larrea, del cantón Salinas, a favor del señor **TEDDY PATRICIO LUNA CEDEÑO**

**Artículo 10.- COMUNICAR** la presente resolución al peticionario, a los directores y jefes departamentales respectivos.

Dado y firmado en la Ciudad de Salinas, a los ~~dos~~ **doce** 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

