



EL CONCEJO MUNICIPAL DE SALINAS, EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL JUEVES 18 DE ENERO DE 2024.

**CONSIDERANDO:**

QUE, el artículo 226, de la Constitución de la República del Ecuador, establece que las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución.

QUE, el artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador, prescribe que la administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación.

QUE, el artículo 264, de la Constitución de la República del Ecuador, establece en los numerales 1,2 y 9, lo siguiente: "Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: "1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural.- 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón."; (...) "9. Formar y administrar los catastrales inmobiliarios urbanos y rurales(...)."

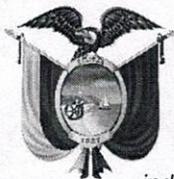
QUE, el artículo 481.1, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, vigente a la presente fecha, refiere lo siguiente: "Excedentes o diferencias de terrenos de propiedad privada.- Por excedentes de un terreno de propiedad privada se entiende a aquellas superficies 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: (...) b. Para predios ubicados en el suelo rural del Cantón Salinas, se aplicará un ETAM conforme al porcentaje establecido en la siguiente tabla (...)".

QUE, la señora **ISABEL ESPERANZA LUNA RUÍZ**, mediante comunicación presentada el 21 de junio de 2023, solicita la rectificación de escrituras, del solar No. 4, de la manzana no. 25, del sector San Raymundo II, de la parroquia José Luis Tamayo, del cantón Salinas.

QUE, atendiendo esta solicitud se recabaron los siguientes informes departamentales: Oficio No. GADMS-DPT-273-2023-APV, de fecha agosto 08 de 2023, la Dirección de Planeamiento Territorial, informa que: "(...) realizó inspección y el levantamiento topográfico planimétrico en el solar # 4, de la manzana # 25, del sector San Raymundo II, donde se constató que no existe cerramiento perimetral, en su interior no se encuentra ninguna edificación. En atención a la solicitud se elabora la lámina **LV-022/2023 JOSÉ LUIS TAMAYO**, donde se detalla la **RECTIFICACIÓN** de los linderos y mensuras del solar # 4, de la manzana # 25, del sector San Raymundo II, de la parroquia José Luis Tamayo, de esta jurisdicción cantonal, cuya replanificación y recodificación consta dentro de la Resolución # 28-04-2023-200 y la lámina aprobada **LV-009/2023**(...) Luego de realizar el proceso de rectificación de escritura, le corresponde a la señora Isabel Esperanza Luna Ruíz, legalizar el excedente de 26,95 m<sup>2</sup>, del solar # 4, de la manzana # 25 que fue aprobada mediante Resolución # 28-04-2023-200 y lámina **LV-009/2023** (28/04/2023), dicho excedente supera el 8% 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 CÁLCULO O DE MEDIDAS**; y se elabora la lámina **LV-023/2023 JOSÉ LUIS TAMAYO**,





indicando el excedente del referido solar(...); Oficio No. GADMS-UCA-GLG-0562-2023-O, de fecha agosto 30 de 2023, la Unidad de Catastro y Avalúos informa que revisado el Sistema Catastral en actual vigencia se constató a LUNA RUIZ ISABEL ESPERANZA como PROPIETARIO del solar # 4, de la manzana # 25, del sector San Raymundo, de la parroquia José Luis Tamayo, de esta jurisdicción cantonal, con un área de terreno según sistema catastral de 104,95m<sup>2</sup>, con código catastral No. 52-3-8-43-7-0; Oficio No. 0138-GADMS-UR-SV-20213, de fecha septiembre 05 de 2023, la Unidad de Rentas indica que se calcularon valores que deberán ser emitidos una vez aprobado el trámite por el Concejo; Memorandum No. 171-DGR-JLSC-2023, e Informe No GADMS-DGRS-TLVP-171-2023, de fecha septiembre 15 de 2023, la Dirección de Gestión de Riesgos, informa el nivel de riesgo MEDIO; Memorandum Nro. GADMS-TMSR-2023-0230-M, de fecha septiembre 21 de 2023, la Tesorería Municipal indicó que revisado el Sistema de Información de Recaudaciones Municipales SIREM, se verificó que el predio en mención registra valores cancelados por impuestos prediales y otros.

QUE, en Oficio No. GADMS-PS-0588-2023, de octubre 06 de 2023, la Procuraduría Síndica concluye con el siguiente criterio: "1. Acogiendo el informe técnico, el Concejo Cantonal de Salinas bien puede aprobar la lámina LV-022/2023 J.LT donde se detalla la rectificación de los linderos y mensuras del solar No. 4 de la manzana No. 25 del sector San Raymundo II de la parroquia José Luis Tamayo, del cantón Salinas, autorizando la elaboración de la minuta de rectificación de la escritura pública a favor de la señora **Isabel Esperanza Luna Ruíz**, por cuanto de la replanificación modificó sus linderos, mensuras y área.- 2. En cuanto a la lámina LV-023/2023 J.LT donde consta el excedente de **26,95m<sup>2</sup>** que existe en el solar No. 4 de la manzana No. 25 del sector (San Raymundo II) de la parroquia José Luis Tamayo, del cantón Salinas, que supera el 8% del error técnico aceptable de medición (ETAM), la misma deberá ser aprobada por el Concejo Cantonal de 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. Posteriormente otorgar la compraventa del excedente a favor de la señora **Isabel Esperanza Luna Ruíz**, dejando a consideración de la peticionaria si la venta la realiza al contado o por el sistema de amortización.- 4. En lo que respecta a la Prohibición de Enajenar y Patrimonio Familiar que consta en la cláusula sexta de la escritura de compraventa, la misma debe mantenerse sobre el bien inmueble, hasta que la compradora cumpla con la condición establecida en dicha cláusula.- 5. Finalmente, a través de Secretaría General, se deberá notificar la resolución a la señora **Isabel Esperanza Luna Ruíz**, Unidad de Catastro y Avalúos, Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Salinas para que tomen debida nota.

QUE, mediante Oficio No. 014-GADMS-CM-CAPU-2024, de fecha 15 de enero de 2024, la Comisión Municipal de Catastro, Avalúos y Predios Urbanos, sugiere lo siguiente: "1. Aprobar la lámina LV-022/2023 J.LT donde se detalla la rectificación de los linderos y mensuras del solar No. 4 de la manzana No. 25 del sector San Raymundo II de la parroquia José Luis Tamayo, del cantón Salinas, autorizando la elaboración de la minuta de rectificación de la escritura pública a favor de la señora **Isabel Esperanza Luna Ruíz**, por cuanto de la replanificación modificó sus linderos, mensuras y área.- 2. Aprobar la lámina LV-023/2023 J.LT donde consta el excedente de **26,95m<sup>2</sup>** que existe en el solar No. 4 de la manzana No. 25 del sector (San Raymundo II) de la parroquia José Luis Tamayo, del cantón Salinas, que supera el 8% del error técnico aceptable de medición (ETAM); 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. Posteriormente se proponen otorgar la compraventa del excedente a favor de la señora **Isabel Esperanza Luna Ruíz**, dejando a consideración de la peticionaria si la venta la realiza al contado o por el sistema de amortización.- 4. En lo que respecta a la Prohibición de Enajenar y Patrimonio Familiar que consta en la cláusula sexta de la escritura de compraventa, la misma debe mantenerse sobre el bien inmueble, hasta que la compradora cumpla con la condición establecida en dicha cláusula.- 5. Finalmente, a través de Secretaría General, se deberá notificar la resolución a la señora **Isabel Esperanza Luna Ruíz**, Unidad de Catastro y Avalúos, Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Salinas para que tomen debida nota."

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

#### RESUELVE

**Artículo 1.- APROBAR** el Oficio No. GADMS-PS-0588-2023, de octubre 06 de 2023, de Procuraduría Síndica.

**Artículo 2.- APROBAR** la lámina LV-022/2023 **JOSÉ LUIS TAMAYO**, donde se detalla la **RECTIFICACIÓN** de los linderos y mensuras del solar No. 4, de la manzana No. 25, del sector San Raymundo II, de la parroquia José Luis Tamayo, del cantón Salinas:

#### RECTIFICACIÓN

#### LINDEROS Y MENSURAS DEL SOLAR # 4, MANZANA # 25 DEL SECTOR SAN RAYMUNDO II (SEGÚN SITIO)

NORTE:	SOLARES # 4 y 26	CON	7,55 M.
SUR:	EXC. DEL SOLAR # 4	CON	7,55 M.
ESTE:	SOLAR # 2	CON	10,33 M.
OESTE:	SOLAR # 8	CON	10,33 M.
AREA:	78,00 m <sup>2</sup>		





Artículo 3.- **AUTORIZAR** a la Dirección de Procuraduría Síndica, la elaboración de la minuta de rectificación de la escritura pública, a favor de la señora **ISABEL ESPERANZA LUNA RUÍZ**, por cuanto de la replanificación modificó sus linderos, mensuras y área.

Artículo 4.- **APROBAR** la Lámina LV-023/2023 **JOSÉ LUIS TAMAYO**, indicando el **EXCEDENTE** del solar No. 4, de la manzana No. 25, del sector San Raymundo II, de la parroquia José Luis Tamayo, del cantón Salinas, el mismo que supera el 8% del error técnico aceptable de medición (ETAM), 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 # 4, DE LA MANZANA # 25 DEL SECTOR SAN RAYMUNDO II (SEGÚN SITIO)**

NORTE:	SOLAR # 4	CON	7,55 M.
SUR:	CALLE PÚBLICA	CON	7,55 M.
ESTE:	SOLAR # 2	CON	3,57 M.
OESTE:	SOLAR # 8	CON	3,57 m.
ÁREA:	26,95 m2		

Artículo 5.- **DISPONER** que la 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 planos aprobados, el hecho que se inscriba en el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Salinas, y se registre en el Catastro Municipal.

Artículo 7.- Cumplido lo anterior se **OTORGA** la compraventa del excedente del solar No. 4, de la manzana No. 25, del sector San Raymundo II, de la parroquia José Luis Tamayo, del cantón Salinas, a favor de la señora **ISABEL ESPERANZA LUNA RUÍZ**, dejando a consideración de la 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 la peticionaria 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 excedente del solar No. 4, de la manzana No. 25, del sector San Raymundo II, de la parroquia José Luis Tamayo, del cantón Salinas, a favor de la señora **ISABEL ESPERANZA LUNA RUÍZ**.

Artículo 10. En lo que respecta a la Prohibición de Enajenar y Patrimonio Familiar que consta en la cláusula sexta de la escritura de compraventa, la misma debe mantenerse sobre el bien inmueble, hasta que la compradora cumpla con la condición establecida en dicha cláusula.

Artículo 11. **NOTIFICAR** la presente resolución a la señora **ISABEL ESPERANZA LUNA RUÍZ**, Unidad de Catastro y Avalúos, Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Salinas, para que tomen debida nota.

Dado y firmado en la Ciudad de Salinas, a los dieciocho días del mes de enero de dos mil veinticuatro.

Ing. Dennis Xavier Córdova Secaira  
ALCALDE DEL CANTÓN SALINAS



**CERTIFICACIÓN:** Certifico que la Resolución que antecede, fue adoptada por los miembros del Concejo Municipal de Salinas, en Sesión ordinaria celebrada el 18 de enero de 2024. - Lo Certifico, Salinas, 18 de enero de 2024.

Ab. Enzo Olimpo Navia Cedeno  
SECRETARIO GENERAL



Ab. Enzo Olimpo Navia Cedeno  
SECRETARIO GENERAL

