



EL CONCEJO MUNICIPAL DE SALINAS, EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL VIERNES 23 DE FEBRERO 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 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 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 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, 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 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*





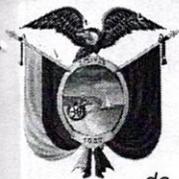
7 por el siguiente: Art. 7.- Error técnico aceptable de medición – ETAM.- El Error Técnico Aceptable de Medición – ETAM es el porcentaje que se determina para establecer los márgenes a partir de los cuales el administrado está obligado a pagar el valor por el excedente, este error está dado en función 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, los **Hermanos Hugo Andrés, Rosa Marivel, José Emilio, Sonia Sara, Julio Justino, Juan Hugo, Lorenza Jacinta Guale González, en calidad de los herederos de los señores Rosendo Hugo Guale Suárez y Juana Margarita González Balón**, mediante comunicación presentada el 15 de febrero de 2023, solicitan el fraccionamiento del solar No. 5, de la manzana No. 9-A, del sector Reales Tamarindos, de la parroquia Santa Rosa, de esta Jurisdicción Cantonal.

QUE, atendiendo esta solicitud, se recabaron los siguientes informes departamentales: Oficio No. GADMS-DPT-341-2023-APV, de fecha agosto 29 de 2023, la Dirección de Planeamiento Territorial conjuntamente con la Unidad de Diseño y Topografía, informaron lo siguiente: "(...) El solar # 7, posee en sitio el área de 386,49 m<sup>2</sup>., mayor al área que indica la escritura 270,29 m<sup>2</sup>., originándose un excedente de 116,20 m<sup>2</sup>, 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)(...) 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); y con la finalidad que se legalice el excedente se procede a elaborar la lámina **LV-004/2023 SANTA ROSA**; donde se detallan los linderos y mensuras del excedente del solar # 7, de la manzana # 9-A, del sector Reales Tamarindos, de la parroquia Santa Rosa, de esta cabecera cantonal(...)Para atender la presente solicitud, se procedió a elaborar la lámina # **LV-005/2023 SANTA ROSA**, donde se detalla la fusión del solar # 7 y excedente, de la manzana # 9-A, del sector Reales Tamarindos, de la parroquia Santa Rosa, de esta cabecera cantonal(...) 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 65**; por tal motivo se procedió a elaborar la lámina **LF-011/2023 SANTA ROSA**; donde se detalla el fraccionamiento del solar # 7 y excedente; quedando en fracción # 7-A y excedente, fracción # 7-B y excedente, fracción # 7-C y excedente, fracción # 7-D y excedente y fracción # 7-E y excedente, de la manzana # 9-A, del sector Reales Tamarindos, de la parroquia Santa Rosa, de esta cabecera cantonal(...)"; Oficio N° GADMS-UCA-GLG-0757-2023-OF, de fecha octubre 2 de 2023, la Unidad de Catastro y Avalúos informa que revisado el Sistema Catastral en actual vigencia se constató a HEREDEROS DE GONZÁLEZ BALÓN JUANA MARGARITA como PROPIETARIA del solar # 7, de la manzana # 9-A, del sector Reales Tamarindos, de la parroquia Santa Rosa, de esta jurisdicción cantonal, con un área de terreno según Escritura de 270,29m<sup>2</sup> y según sistema catastral con área de 386,49m<sup>2</sup> y con un área de construcción de 531,10m<sup>2</sup>, con Código catastral # 3-1-7-13-5-0; Oficio No. 0269-GADMS-UR-SV-2023, de fecha diciembre 12 de 2023, la Unidad de Rentas indica que se ha emitido la tasa de fraccionamiento por el bien antes mencionado; Oficio Nro. GADMS-TMSR-2023-134-O, de fecha diciembre 14 de 2023, la Tesorería Municipal indica: 1. Revisado el Sistema de Información de Recaudaciones Municipales SIREM Módulo Consulta DEUDA se verifica que en el código en mención NO presenta deuda según detalle.- 2. Revisado el Sistema de Información de Recaudaciones Municipales SIREM Módulo Consulta PAGOS se verifica que en el código en mención SI presenta pagos según detalle, por impuestos prediales y otros.

QUE, mediante Oficio No. GADMS-PS-0009-2024, de enero 03 de 2024, la Procuraduría Síndica, emite el siguiente criterio: "1. De la información registral se verifica que los **herederos de los señores Rosendo Hugo Guale Suárez y Juana Margarita González Balón**, consta como propietarios del solar No. 7, de la manzana 9-A, del sector Reales Tamarindos de la parroquia Santa Rosa del cantón Salinas.- 2. 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. 7 de la manzana 9-A, del sector Reales Tamarindos del cantón Salinas, posee en sitio el área de 386,49m<sup>2</sup> mayor al área registrada en la escritura pública 270,29 m<sup>2</sup>, originándose un excedente de 116,20 m<sup>2</sup>., 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.- 3. Poner a conocimiento del Concejo Cantonal de Salinas para su respectivo análisis y aprobación de la lámina **LV-004/2023 SANTA ROSA**; donde se detallan los linderos y mensuras del excedente solar No. 7, de la manzana 9-A, del sector Reales Tamarindos de la parroquia Santa Rosa 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.- 4. Aprobar la compraventa de excedente del solar No. 7, de la manzana 9-A, del sector Reales Tamarindos de la parroquia Santa Rosa del cantón Salinas a favor de los **Herederos de los señores Rosendo Hugo Guale Suárez y Juana Margarita González Balón**, dejando a consideración de los contribuyentes si dicha venta la realizan al contado o por el sistema de amortización.- 5. Cumplido aquello, el Concejo Cantonal de Salinas, aprobará las láminas **LV-005/2023 SANTA ROSA** y **LF-011/2023 SANTA ROSA** donde consta la fusión y el fraccionamiento del solar No. 7, de la manzana 9-A, del sector Reales Tamarindos de la parroquia Santa Rosa 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.- 6. Los planos y la resolución de concejo se protocolizarán e inscribirán en el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Salinas, así como su respectiva anotación en el catastro municipal, de conformidad con el art. 472 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización."

QUE, mediante Oficio No. 064-GADMS-CM-CAPU-2024, de febrero 19 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 Jefatura de Diseño y Topografía se determinó que el solar No. 7, de la manzana 9-A, del sector Reales Tamarindos, del cantón Salinas, posee en sitio el área de 386,49m<sup>2</sup> mayor al área registrada en la escritura pública 270,29 m<sup>2</sup>, originándose un excedente de 116,20 m<sup>2</sup>, 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. Se sugiere aprobar la lámina LV-004/2023 SANTA ROSA; donde se detallan los linderos y mensuras del excedente solar No. 7, de la manzana No. 9-A, del sector Reales Tamarindos, de la parroquia Santa Rosa 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. 7, de la manzana 9-A, del sector Reales Tamarindos de la parroquia Santa Rosa del cantón Salinas a favor de los **Herederos de los señores Rosendo Hugo Guale Suárez y Juana Margarita González Balón**, dejando a consideración de los contribuyentes si dicha venta la realizan al contado o por el sistema de amortización.- 4. Cumplido aquello, se sugiere aprobar las láminas LV-005/2023 SANTA ROSA y LF-011/2023 SANTA ROSA donde consta la fusión y el fraccionamiento del solar No. 7, de la manzana No. 9-A, del sector Reales Tamarindos de la parroquia Santa Rosa 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 y Mercantil del cantón Salinas, así como su respectiva 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 cuarto punto del orden del día.

#### RESUELVE:

**Artículo 1.- APROBAR** el Oficio No. GADMS-PS-0009-2024, de enero 03 de 2024, de Procuraduría Síndica.

**Artículo 2.- APROBAR** la Lámina LV-004/2023 SANTA ROSA, indicando el excedente del solar No. 7, de la manzana No. 9-A, del sector Reales Tamarindos, de la parroquia Santa Rosa, 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 EXCEDENTE DEL SOLAR 7, MANZANA # 9-A

NORTE:	CALLE PÚBLICA	con	4,91+7,46 m.
SUR:	SOLAR 7	con	11,24 m.
ESTE:	SOLAR 6	con	10,29 m.
OESTE:	SOLAR 8	con	8,81 m.
ÁREA:	116,20 m <sup>2</sup>		

**Artículo 3.- APROBAR** la Lámina LV-005/2023 SANTA ROSA, que contiene la Fusión del solar No. 7 y excedente, de la manzana No. 9-A, del sector Reales Tamarindos, de la parroquia Santa Rosa, 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 7 Y EXCEDENTE, MANZANA # 9-A

NORTE:	CALLE PÚBLICA	con	4,91+7,46 m.
SUR:	CALLE PÚBLICA	con	10,11 m.
ESTE:	SOLAR 6	con	37,25 m.
OESTE:	SOLAR 8	con	33,06 m.
AREA:	386,49 m <sup>2</sup>		

**Artículo 4.- APROBAR** el Plano LF-011/2023 SANTA ROSA, que contiene el Fraccionamiento del solar No. 7 y excedente; quedando en Fracción No. 7-A y excedente, Fracción No. 7-B y excedente, Fracción No. 7-C y excedente, Fracción No. 7-D y excedente y Fracción No. 7-E y excedente, de la manzana No. 9-A, del sector Reales Tamarindos, de la parroquia Santa Rosa, del cantón Salinas, según así lo refiere la lámina elaborada por la Dirección de Planeamiento Territorial, con los siguientes linderos y mensuras:





**RESOLUCIÓN DE CONCEJO MUNICIPAL No. 23-02-2024-074**

**LINDEROS Y MENSURAS SOLAR 7-A y EXCEDENTE,  
MANZANA # 9-A**  
NORTE: Calle pública con 4,36 m.  
SUR: Fracción 7-B y Exc. con 4,42 m.  
ESTE: Solar 6 con 23,51 m.  
OESTE: Fracción 7-E y Exc con 22,86 m.  
AREA: 101,35 m2

**LINDEROS Y MENSURAS SOLAR 7-B y EXCEDENTE  
MANZANA # 9-A**  
NORTE: Fracción 7-A y Exc con 3,64 m.  
SUR: Calle pública con 3,80 m.  
ESTE: Solar 6 con 13,74 m.  
OESTE: Fracción 7-C y Exc con 13,71 m.  
AREA: 51,01 m2

**LINDEROS Y MENSURAS SOLAR 7-C y EXCEDENTE,  
MANZANA # 9-A**  
NORTE: Fracción 7-D y Exc. 7-E y Exc. y  
7-A y Exc. con 6,97 m.  
SUR: Calle pública con 6,31 m.  
ESTE: Fracción 7-B y Exc. con 13,71 m.  
OESTE: Solar 6 con 13,71 m.  
AREA: 90,89 m2

**LINDEROS Y MENSURAS SOLAR 7-D y EXCEDENTE  
MANZANA # 9-A**  
NORTE: Calle pública con 4,35 m.  
SUR: Fracción 7-C y Exc. con 3,73 m.  
ESTE: Fracción 7-E y Exc. con 22,10 m.  
OESTE: Solar 8 con 19,35 m.  
AREA: 75,41 m2

**LINDEROS Y MENSURAS SOLAR 7-E y EXCEDENTE,  
MANZANA # 9-A**  
NORTE: Calle pública con 3,10+0,57 m.  
SUR: Fracción 7-C y Exc. con 2,46 m.  
ESTE: Fracción 7-A y Exc. con 22,86 m.  
OESTE: Fracción 7-D y Exc. con 22,10 m.  
AREA: 67,81 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. 7, de la manzana 9-A, del sector Reales Tamarindos de la parroquia Santa Rosa del cantón Salinas a favor de los **Herederos de los señores Rosendo Hugo Guale Suárez y Juana Margarita González Balón**, 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 excedente del solar No. 7, de la manzana 9-A, del sector Reales Tamarindos de la parroquia Santa Rosa del cantón Salinas a favor de los **Herederos de los señores Rosendo Hugo Guale Suárez y Juana Margarita González Balón**.
- Artículo 10.- COMUNICAR** la presente resolución a los peticionarios, y a los jefes departamentales respectivos.

Dado y firmado en la Ciudad de Salinas, a los veintitrés días del mes de febrero 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 23 de febrero de 2024. Lo Certifico Salinas, 23 de febrero de 2024.



Ab. Enzo Olimpo Navia Cedeño  
**SECRETARIO GENERAL**

