



EL CONCEJO MUNICIPAL DE SALINAS, EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL VIERNES 23 DE FEBRERO 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 **MANUEL EDUARDO CASTILLO GUERRERO representado por el señor PATRICIO MARCELINO ROLANDO CASTILLO LUCIO en calidad de Apoderado General**, debidamente autorizado ante la Notaría Titular Cuarta del Cantón Daule, el 5 de diciembre de 2022, mediante comunicación presentada el 01 de noviembre de 2023, solicita la regularización de excedente del solar No. 10, de la manzana No. 13, del sector Santa Paula, de la parroquia José Luis Tamayo, de esta jurisdicción cantonal.

QUE, atendiendo esta solicitud, se recabaron los siguientes informes departamentales: Oficio No. GADMS-DPT-004-2024-APV, de fecha enero 02 de 2024, la Dirección de Planeamiento Territorial conjuntamente con la Unidad de Diseño y Topografía, y Unidad de Catastro y Avalúos, informaron lo siguiente: *"Revisado el Sistema Catastral en actual vigencia se constató CASTILLO GUERRERO MANUEL EDUARDO como PROPIETARIO del solar # 10, de la manzana # 13, del sector Santa Paula, de la parroquia José Luis Tamayo, de esta jurisdicción cantonal, con un área de terreno según sistema catastral No. 52-2-15-14-12-0(...). En sitio se constató, que el solar # 10, posee el área de 312,79 m²., mayor al área que indica la escritura 287,50 m²., originándose un excedente de 25,29 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 considera que procede la compraventa de excedente; por tal motivo se elabora la lámina LV-115/2023 JOSÉ LUIS TAMAYO, donde se indican los linderos y mensuras del excedente, del solar # 10, de la manzana # 13, del sector Santa Paula, de la parroquia José Luis Tamayo, de esta jurisdicción cantonal.(...); Oficio No. 009-GADMS-UR-SV-2024, de fecha enero 08 de 2024, la Unidad de Rentas indica que se calcularon valores que deberán ser emitidos una vez aprobado el trámite por el Concejo Cantonal; Oficio Nro. GADMS-TMSR-2024-009-OF, de fecha enero 11 de 2023, la Tesorería Municipal indica lo siguiente: 1. Revisado el Sistema de Información de Recaudaciones Municipales SIREM Módulo Consulta/deuda, se verifica que en el código en mención no refleja deuda por la propiedad en mención.- 2. Revisado el Sistema de Información de Recaudaciones Municipales SIREM Consulta/pagos, el predio en mención registra valores cancelados por impuestos prediales y otros.*

QUE, mediante Oficio No. GADMS-PS-0050-2024, de enero 15 de 2024, la Procuraduría Síndica, emite el siguiente criterio: *"1. Del informe técnico de la Dirección de Planeamiento Territorial, se determinó que según sitio el solar No. 10 de la manzana No. 13 del sector Santa Paula de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas, posee un área de 312,79m² mayor al área que registra en la escritura pública, originándose un excedente de 25,29m² producto de la línea de fábrica y no afecta la trama urbana, mismo que 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-115/2023 JOSÉ LUIS TAMAYO donde se detallan los linderos, mensuras y área de excedente del solar No. 10 de la manzana No. 13 del sector Santa Paula 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 con un área de 25,29m² del solar No. 10 de la manzana No. 13 del sector Santa Paula de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas, a favor de señor Manuel Eduardo Castillo Guerrero representado por el señor Patricio Marcelino Rolando Castillo Lucio en su calidad de apoderado especial, dejando a consideración del contribuyente si dicha venta la realiza al contado o por el sistema de amortización."*

QUE, mediante Oficio No. 062-GADMS-CM-CAPU-2024, de febrero 05 de 2024, la Comisión Municipal de Catastro, Avalúos y Predios Urbanos, sugiere lo siguiente: *"1. Del informe técnico de la Dirección de Planeamiento Territorial, se determinó que según sitio el solar No. 10 de la manzana No. 13 del sector Santa Paula de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas, posee un área de 312,79m² mayor al área que registra en la escritura pública, originándose un excedente de 25,29m² producto de la línea de fábrica y no afecta la trama urbana, mismo que supera el 5% del error técnico aceptable*





RESOLUCIÓN DE CONCEJO MUNICIPAL No. 23-02-2024-078

de medición (ETAM). - 2. Por tanto se sugiere al Pleno del concejo Cantonal de Salinas, aprobar la lámina LV-115/2023 JOSÉ LUIS TAMAYO, elaborada por la Dirección de Planeamiento Territorial donde se detallan los linderos, mensuras y área del excedente de dicho predio, para cuyo efecto el plano y la resolución de concejo se protocolizará a inscribirse en el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Salinas, así como su respectiva anotación en el catastro municipal, de conformidad con el artículo 472 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD). - 3. Aprobar la compraventa de excedente con un área de 25,29 m² del solar No. 10, de la manzana No. 13, del sector Santa Paula, de la parroquia José Luis Tamayo, del cantón Salinas, a favor de señor Manuel Eduardo Castillo Guerrero representado por el señor Patricio Marcelino Rolando Castillo Lucio en su calidad de apoderado especial, dejando a consideración del contribuyente si dicha venta la realiza 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-0050-2024, de enero 15 de 2024, de Procuraduría Síndica.

Artículo 2.- APROBAR la Lámina LV-115/2023 JOSÉ LUIS TAMAYO, indicando la regularización del excedente del solar No. 10, de la manzana No. 13, del sector del sector Santa Paula, 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 EXCEDENTE DEL SOLAR # 10, DE LA MANZANA # 13

NORTE:	Solar # 8-9	con	1,75 m.
SUR:	Solar # 11	con	1,75 m.
ESTE:	Solar # 10	con	14,39 m.
OESTE:	Calle pública	con	14,80 m.
ÁREA:	25,29 m ²		

Artículo 3.- DISPONER que el solicitante cancele 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. 10, de la manzana No. 13, del sector del sector Santa Paula, de la parroquia José Luis Tamayo, del cantón Salinas, a favor del señor Manuel Eduardo Castillo Guerrero representado por el señor Patricio Marcelino Rolando Castillo Lucio en su calidad de apoderado general, dejando a consideración del contribuyente si dicha compraventa se realiza 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 el peticionario 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. 10, de la manzana No. 13, del sector del sector Santa Paula, de la parroquia José Luis Tamayo, del cantón Salinas, a favor del señor Manuel Eduardo Castillo Guerrero representado por el señor Patricio Marcelino Rolando Castillo Lucio en su calidad de apoderado general.

Artículo 8.- COMUNICAR la presente resolución al peticionario, a los directores y 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

CERTIFICACION: 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

Ab. Enzo Olimpo Navia Cedeño
SECRETARIO GENERAL

