



EL CONCEJO MUNICIPAL DE SALINAS, EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL JUEVES 04 DE ABRIL 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 rectifican 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, la señora **GLORIA GABRIELA BAILÓN REYES**, mediante comunicación presentada el 28 de noviembre de 2023, solicita la regularización de excedente del solar No. 14, de la manzana No. B-3, del sector Manabí, de la parroquia Anconcito, de esta jurisdicción cantonal.

QUE, atendiendo esta solicitud, se recabaron los siguientes informes departamentales: Oficio No. GADMS-DPT-0149-2024-APV, de fecha febrero 05 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 Catastro Predial Urbano del cantón Salinas en actual vigencia, consta BAILÓN REYES GLORIA GABRIELA como PROPIETARIA del solar # 14, de la manzana # B-3, del sector Manabí, de la parroquia Anconcito, de esta jurisdicción cantonal, con un área de terreno según escritura de 324,50m<sup>2</sup> y área según sistema de 411,23m<sup>2</sup> con el código catastral # 5-6-4-85-2-0 con un área de construcción de 77,00 m<sup>2</sup>; (...) En sitio el solar # 14, posee el área de 411,23 m<sup>2</sup>, mayor al área que indica la escritura 324,50 m<sup>2</sup>, originándose un excedente de 86,73 m<sup>2</sup>, producto de 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 del excedente; por tal motivo se elabora la lámina LV-004/2024 ANCONCITO, donde se indican los linderos y mensuras, del solar # 14, de la manzana # B-3, del sector Manabí, de la parroquia Anconcito, de esta jurisdicción cantonal(...)"*; Oficio N. 0047-GADMS-UR-SV-2024, de fecha febrero 06 de 2024, 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-2024-0032-O, de fecha febrero 07 de 2024, 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 el código en mención SI presenta pagos según detalle.





QUE, mediante Oficio No. GADMS-PS-0212-2024, de febrero 26 de 2024, la Procuraduría Síndica, emite el siguiente criterio: "**CONCLUSIÓN** Fundamentado en el informe técnico de la Dirección de Planeamiento Territorial, esta Dirección es del siguiente criterio: **1.** De la inspección realizada por el departamento de Planeamiento Territorial, se consideró que según sitio el solar # 14, de la manzana # B-3, del sector Manabí de la parroquia Anconcito, de esta cabecera cantonal posee el área de 411,23 m<sup>2</sup>.; originándose un excedente de 86,73 m<sup>2</sup>., 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).- **2.** En virtud de aquello, considero que el Concejo Cantonal de Salinas, bien puede aprobar la lámina **LV-004/2024 ANCONCITO** donde se detallan los linderos y mensuras del excedente del solar No. 14 de la manzana No. B-3 del sector Manabí de la parroquia Anconcito de esta cabecera cantonal, 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.** Cumplido lo anterior se podrá aprobar la compraventa del excedente del solar No. 14 de la manzana No. B-3 del sector Manabí de la parroquia Anconcito del cantón Salinas, a favor de la señora **Gloria Gabriela Bailón Reyes**, dejando a consideración de la contribuyente si dicha venta la realizan al contado o por el sistema de amortización."

QUE, mediante Oficio No. 134-GADMS-CM-CAPU-2024, de abril 01 de 2024, la Comisión Municipal de Catastro, Avalúos y Predios Urbanos, sugiere lo siguiente: "**1.** De la inspección realizada por el departamento de Planeamiento Territorial, se consideró que según sitio el solar No. 14, de la manzana No. B-3, del sector Manabí de la parroquia Anconcito, de esta cabecera cantonal posee el área de 411,23m<sup>2</sup>, mayor al área que indica la escritura 324,50m<sup>2</sup>., originándose un excedente de 86,73 m<sup>2</sup>., 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).- **2.** En virtud de aquello, se sugiere al Concejo Cantonal de Salinas, aprobar la lámina LV-004/2024 ANCONCITO, donde se detallan los linderos y mensuras del excedente del solar No. 14, de la manzana No. B-3, del sector Manabí de la parroquia Anconcito, de esta cabecera cantonal, 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.** Cumplido lo anterior se podrá aprobar la compraventa del excedente del solar No. 14, de la manzana No. B-3, del sector Manabí de la parroquia Anconcito, del cantón Salinas, a favor de la señora Gloria Gabriela Bailón Reyes, dejando a consideración de la contribuyente 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 décimo tercer punto del orden del día.

**RESUELVE:**

**Artículo 1.- APROBAR** el Oficio No. GADMS-PS-0212-2024, de febrero 26 de 2024, de Procuraduría Síndica.

**Artículo 2.- APROBAR** la Lámina **LV-004/2024 ANCONCITO**, indicando la regularización del excedente del solar No. 14, de la manzana No. B-3, del sector Manabí, de la parroquia Anconcito, 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 # 14, DE LA MANZANA # B-3**

NORTE:	SOLAR # 13	con	7,86 m.
SUR:	SOLAR # 15	con	7,20 m.
ESTE:	CALLE PÚBLICA	con	12,50 m.
OESTE:	SOLAR # 14	con	12,06 m.
ÁREA:	86,73 m <sup>2</sup>		

**Artículo 3.- OTORGAR** la compraventa del excedente del solar No. 14, de la manzana No. B-3, del sector Manabí, de la parroquia Anconcito, del cantón Salinas, a favor de la señora **GLORIA GABRIELA BAILÓN REYES**, dejando a consideración de la contribuyente si dicha compraventa se realiza al contado o por el sistema de amortización.

**Artículo 4.- DISPONER** que la 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.

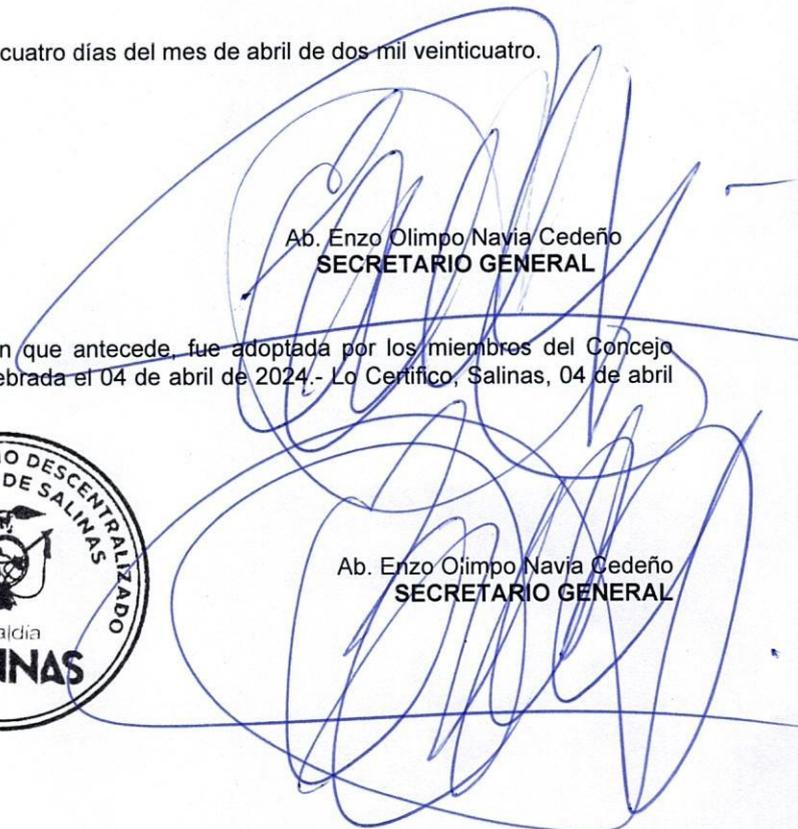




- Artículo 5.-** **DISPONER** que se protocolice ante Notario Público la presente resolución y plano aprobado, el hecho que se inscriba en el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Salinas, y se registre en Catastro Municipal.
- Artículo 6.-** **DISPONER** a la Unidad de Rentas, la emisión de 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 excedente del solar No. 14, de la manzana No. B-3, del sector Manabí de la parroquia Anconcito, del cantón Salinas, a favor de la señora **GLORIA GABRIELA BAILÓN REYES**.
- Artículo 8.-** **COMUNICAR** la presente resolución a la peticionaria, a los directores y jefes departamentales respectivos.

Dado y firmado en la Ciudad de Salinas, a los cuatro días del mes de abril 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 04 de abril de 2024.- Lo Certifico, Salinas, 04 de abril de 2024.



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