



EL CONCEJO MUNICIPAL DE SALINAS, EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL JUEVES 21 DE MARZO 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, la señora **ADRIANA LISSETE BASILIO MALDONADO**, mediante comunicación presentada el 24 de noviembre de 2023, solicita la regularización de excedente del solar No. 14, de la manzana No. 58, del sector La Floresta, del cantón Salinas.

QUE, atendiendo esta solicitud, se recabaron los siguientes informes departamentales: Oficio No. GADMS-DPT-069-2024-APV, de fecha enero 18 de 2024, la Dirección de Planeamiento Territorial conjuntamente con la Unidad de Diseño y Topografía y la Unidad de Catastro y Avalúos, informaron lo siguiente: *"Revisado el Sistema Catastral en actual vigencia se constató a ZAMORA CEDEÑO FABIÁN ANTONIO, BASILIO MALDONADO ADRIANA LISSETTE, como PROPIETARIOS del solar # 14, de la manzana # 58, del sector La Floresta, de esta jurisdicción cantonal, con un área de terreno según Ficha Registral No 25631 es de 276,00m2 y según sistema catastral es de 322,62 m2, Código Catastral 3-2-6-23-6-0(...)"* El solar # 14, en sitio posee el área de 322,62 m2., mayor al área que registra la escritura 276,00 m2., originándose un excedente de 46,62 m2., 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 SUPERFICIAS 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-069/2023 SALINAS**, donde se indican los linderos y mensuras, del excedente, del solar # 14, de la manzana # 58, del sector La Floresta, de esta cabecera cantonal (...); Oficio No. 0034-GADMS-UR-2024, de fecha enero 26 de 2024, la Unidad de Rentas indica que se calcularon valores que deberán ser emitidos posterior a la aprobación del trámite respectivo; Oficio Nro. GADMS-TMSR-2024-021-O, de fecha enero 27 de 2024, 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 presenta deuda según detalle. 2. Revisado el Sistema de Información de Recaudaciones Municipales SIREM Consulta/PAGOS se verifica que en el código en mención SI presenta pagos según detalle.

QUE, mediante Oficio No. GADMS-PS-0129-2024, de febrero 01 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. 14 de la manzana No. 58 del sector La Floresta de la parroquia Vicente Rocafuerte del cantón Salinas, posee un área de 322,62m2 mayor al área que registra en la escritura pública, originándose un excedente de 46,62m2 producto de la línea de fábrica y no afecta la trama urbana, mismo que supera el 10% del error técnico aceptable de medición (ETAM). 2. Del informe de la Tesorería Municipal, consta que del sistema de recaudaciones SIREM módulo Consulta/deuda, el código catastral No. 3-2-6-23-6-0 que corresponde al solar No. 14 de la manzana No. 58 del sector La Floresta de la parroquia Vicente Rocafuerte del cantón Salinas, de propiedad de los señores Fabián Antonio Zamora Cedeño y Adriana Lissette Basilio Maldonado, no registra deuda pendiente por ningún concepto. 3. Poner a conocimiento del Concejo Cantonal de Salinas para su respectivo análisis y aprobación de la lámina LV-069/2023 SALINAS donde se detallan los linderos, mensuras y área del excedente del solar No. 14 de la manzana No. 58 del sector La Floresta de la parroquia Vicente Rocafuerte 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 con un área de 46,62m2 del solar No. 14 de la manzana No. 58 del sector La Floresta de la parroquia Vicente Rocafuerte del cantón Salinas, a favor de los señores Fabián Antonio Zamora Cedeño y Adriana Lissette Basilio Maldonado, dejando a consideración de los contribuyentes si dicha venta la realiza al contado o por el sistema de amortización."*

QUE, mediante Oficio No. 106-GADMS-CM-CAPU-2024, de marzo 19 de 2024, la Comisión Municipal de Catastro, Avalúos y Predios Urbanos, sugiere lo siguiente: *"1. De la inspección realizada se pudo observar que según sitio el solar No. 14, de*



RESOLUCIÓN DE CONCEJO MUNICIPAL No. 21-03-2024-117

la manzana No. 58, del sector La Floresta, de la parroquia Vicente Rocafuerte de esta cabecera cantonal posee el área de 322,62m<sup>2</sup>, mayor al área que indica la escritura pública, originándose un excedente de 46,62m<sup>2</sup> que se produce por la línea de fábrica y no afecta la trama urbana, ismo que supera el 10% del error técnico aceptable de medición (ETAM). 2. En virtud de aquello, se sugiere al Pleno del Concejo Municipal de Salinas bien puede aprobar la lámina LV-069/2023 SALINAS donde se detallan los linderos y mensuras del excedente del solar No. 14, de la manzana No. 58, del sector La Floresta, de la parroquia Vicente Rocafuerte, de ésta 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 de excedente con un área de 46,62m<sup>2</sup> del solar No. 14 de la manzana No. 58 del sector La Floresta de la parroquia Vicente Rocafuerte del cantón Salinas, a favor de los señores Fabián Antonio Zamora Cedeño y Adriana Lissette Basilio Maldonado, dejando a consideración de los contribuyentes 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 décimo punto del orden del día.

RESUELVE:

- Artículo 1.- APROBAR el Oficio No. GADMS-PS-0129-2024, de febrero 01 de 2024, de Procuraduría Síndica.
- Artículo 2.- APROBAR la Lámina LV-069/2023 SALINAS, indicando la regularización del excedente del solar No. 14, de la manzana No. 58, del sector La Floresta, de la parroquia Vicente Rocafuerte, 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 # 58			
NORTE:	SOLAR # 13	CON	3,46 M.
SUR:	SOLAR # 15	CON	3,46 M.
ESTE:	CALLE PÚBLICA	CON	13,50 M.
OESTE:	SOLAR # 14	CON	13,44 M.
ÁREA:	46,62 M2		
- Artículo 3.- DISPONER que los solicitantes cancelen 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. 14, de la manzana No. 58, del sector La Floresta, de la parroquia Vicente Rocafuerte, del cantón Salinas, a favor de los señores Fabián Antonio Zamora Cedeño y Adriana Lissette Basilio Maldonado, 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. 14, de la manzana No. 58, del sector La Floresta, de la parroquia Vicente Rocafuerte, del cantón Salinas, a favor de los señores Fabián Antonio Zamora Cedeño y Adriana Lissette Basilio Maldonado.
- Artículo 8.- COMUNICAR la presente resolución a los peticionarios, a los directores y jefes departamentales respectivos.

Dado y firmado en la Ciudad de Salinas, a los veintiún días del mes de marzo 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 21 de marzo de 2024.- Lo Certifico, Salinas, 21 de marzo de 2024.



Ab. Enzo Olimpo Navia Cedeño  
SECRETARIO GENERAL



Ab. Enzo Olimpo Navia Cedeño  
SECRETARIO GENERAL

