



EL CONCEJO MUNICIPAL DE SALINAS, EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL VIERNES 25 DE AGOSTO DE 2023.

CONSIDERANDO:

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 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 Reformatoria 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 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 el centro urbano principal, las dimensiones mínimas de los lotes quedan asociados a los usos generales de acuerdo con la siguiente relación: En correlación con la lámina CU-US-5.3 del Catálogo de mapas y planos(...) 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: *"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."

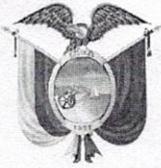
QUE, el artículo 13 de la Ordenanza para la aprobación de las normas urbanísticas del plan de uso y gestión del suelo del cantón Salinas, dispone lo siguiente: "*Permisos y Autorizaciones administrativas.- Están sujetos a permisos y/o autorizaciones administrativas, los cambios en la morfología predial (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 señor **OLIVER ARSENIO ARELLANO MONCAYO**, mediante comunicación presentada el 03 de abril de 2020, solicita el fraccionamiento del solar No. 4-6 y excedente de la manzana C del sector Cda. Las Dunas Municipales de esta jurisdicción cantonal.

QUE, atendiendo esta solicitud se recabaron los siguientes informes departamentales: Oficio No. GADMS-DPT-172-2023-APV, de fecha julio 17 de 2023, la Dirección de Planeamiento Territorial conjuntamente con la Unidad de Diseño y Topografía, informan lo siguiente: "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 (ETAM); y con la finalidad que se regularice el excedente, se procede a elaborar la lámina **LR-006/2023 SALINAS**; donde se detallan los linderos y mensuras del excedente de los solares # 4 y 6, de la manzana # C, del sector Dunas Municipales, de la parroquia Vicente Rocafuerte, de esta cabecera cantonal.../...Para realizar el trámite de fraccionamiento, se requiere fusionar los solares mencionados; por tal motivo se procedió a elaborar la lámina **LV-006/2023 SALINAS**, donde se indica la fusión de los solares # 4-6, y el excedente, de la manzana C, del sector Dunas Municipales.../...La presente solicitud, se considera LA ORDENANZA PARA LA APROBACIÓN DE NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SALINAS, Arts. 64 y 63.- Lote mínimo y N° de pisos asociado a los PITS en suelo urbano.../...En virtud de lo anterior, se considera que es procedente fraccionar los solares, en razón que cumple con lo establecido en la ORDENANZA PARA LA APROBACIÓN DE NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SALINAS (PUGS), Art. 63; por tal motivo se procede a elaborar la lámina **LF-006/2023 SALINAS**, donde se detalla el fraccionamiento del solar # 4-6-C y excedente, de la manzana # C, del sector Dunas Municipales, de esta cabecera cantonal..."; Oficio No. GADMS-UCA-GLG-0450-2023-OF, de fecha agosto 2 de 2023, la Unidad de Catastro y Avalúos informa que revisado el Sistema Catastral en actual vigencia se constató a ARELLANO MONCAYO OLIVER ARSENIO como PROPIETARIO del solar No. 4 y 6, de la manzana C, del sector Dunas Municipales, de la parroquia Vicente Rocafuerte, de esta jurisdicción cantonal, con un área de terreno según Escritura de 484,00m² y según sistema catastral es de 512,78m², y con un área de construcción de 83,80m², con código catastral No. 3-2-9-45-1-0; Oficio No. 0114-GADMS-UR-SV-2023, de fecha agosto 17 de 2023, la Unidad de Rentas indica que se ha procedido a emitir los títulos de crédito por tasas de fraccionamiento, servicios técnicos y administrativos por la regularización del excedente que no supera el porcentaje de error técnico aceptable de medición (ETAM), y por la fusión de los solares No. 4,6 y excedente; Oficio Nro. GADMS-TMSR-2023-049-O, de fecha agosto 17 de 2023, la Tesorería informa que revisado el Sistema de Información de Recaudaciones Municipales SIREM, el predio en mención verifica que registra valores cancelados por impuestos prediales y otros.

QUE, en Oficio No. GADMS-PS-0378-2023, de agosto 22 de 2023, la Procuraduría Síndica emite el siguiente criterio: "**1. Del informe de la Unidad de Avalúos y Catastro, se desprende que el señor Oliver Arsenio Arellano Moncayo, consta como propietario del solar No. 4 y 6, de la**





Artículo 2.- APROBAR la Lámina LV-006/2023 SALINAS, indicando la Fusión de los solares No. 4-6, y excedente, de la manzana C, del sector Cdl. Dunas Municipales, 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:

FUSIÓN

LINDEROS Y MENSURAS DE LOS SOLARES 4 y 6 y EXCEDENTE DE LA MANZANA C

CDLA. LAS DUNAS MUNICIPALES

NORTE: Solar # 3 + Calle pública	con	12,10 + 11,93 m.
SUR: Solares # 7 y 8	con	1,75 + 22,00 m.
ESTE: Calle pública	con	32,80 m.
OESTE: Solares # 7+5+3	con	0,20 + 9,60 + 23,50 m.
AREA: 512,78 m2		

Artículo 3.- APROBAR el Plano LF-006/2023 SALINAS, que contiene el Fraccionamiento del solar No. 4-6, y excedente, de la manzana C, del sector Cdl. Las Dunas Municipales, de la parroquia Vicente Rocafuerte, del cantón Salinas; quedando en fracciones No. 4-6-A y excedente; 4-6-B y excedente; 4-6-C y excedente; según así lo refiere la lámina elaborada por la Dirección de Planeamiento Territorial, con los siguientes linderos y mensuras:

LINDEROS Y MENSURAS SOLAR 4-6-A y EXCEDENTE DE LA MANZANA C, CDLA. LAS DUNAS MUNICIPALES

NORTE: Calle pública	con	11,93 m.
SUR: Fracción 4-6-B y excedente	con	11,97 m.
ESTE: Calle pública	con	11,63 m.
OESTE: Solar # 3	con	12,25 m.
AREA: 142,42 m2.		

LINDEROS Y MENSURAS SOLAR 4-6-B y EXCEDENTE DE LA MANZANA C, CDLA. LAS DUNAS MUNICIPALES

NORTE: Fracción 4-6-A y excedente	con	11,97 m.
SUR: Fracción 4-6-C y excedente	con	12,04 m.
ESTE: Calle pública	con	11,36 m.
OESTE: Solar # 3	con	11,25 m.
AREA: 135,64 m2		

LINDEROS Y MENSURAS SOLAR 4-6-C y EXCEDENTE DE LA MANZANA C, CDLA. LAS DUNAS MUNICIPALES

NORTE: Fracción 4-6-B y excedente + solar #3	con	12,04 m. + 12,10 m.
SUR: Solares # 7 y 8	con	1,75 + 22,00 m.
ESTE: Calle pública	con	9,81 m.
OESTE: Solares # 7 + 5	con	0,20 m + 9,60 m.
AREA: 234,72 m2.		

Artículo 4.- DISPONER que el solicitante cancele la tasa por copias certificadas de plano y resolución, para lo 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, y hecho que se inscriba en el Registro de la Propiedad del cantón Salinas, y se registre en Catastro Municipal, de conformidad con el Art. 472 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Artículo 6.- COMUNICAR la presente resolución al peticionario y a los jefes departamentales correspondientes.

Dado y firmado en la Ciudad de Salinas, a los veinticinco días del mes de agosto de dos mil veintitrés.


Ing. Dennis Xavier Córdova Secretaría Alcaldía
ALCALDE DEL CANTÓN SALINAS




Ab. Enzo Olimpo Navia Cadenío
SECRETARIO GENERAL





manzana C, del sector Dunas Municipales del cantón Salinas.- 2. En la inspección realizada en sitio por la Dirección de Planeamiento Territorial, se determinó que el solar No. 4 y 6 de la manzana C del sector Dunas Municipales del cantón Salinas, tiene un área de 512,78 m² mayor al área descrita en la escritura pública, originándose un excedente de 28,78 m², que se produce por la nueva línea de fábrica, y no afecta la trama urbana; el excedente no supera el 10% del error técnico aceptable de medición ETAM.- 3. De conformidad con la resolución No. 002-A-GADMS-2018 de fecha 02 de abril del 2018, bien podría Secretaría General emitir el acto administrativo sobre la regularización del excedente del solar No. 4 y 6 de la manzana No. C del sector Dunas Municipales del cantón Salinas, por cuanto el mismo no supera el 10% del error técnico aceptable de medición ETAM.- 4. Cumplido el acto administrativo de regularización de excedente bien puede el Concejo Cantonal de Salinas aprobar las láminas **LV-006/2023 SALINAS** y **LF-006/2023 SALINAS** donde consta la fusión y el fraccionamiento del solar No. 4 y 6 de la manzana C del sector Dunas Municipales del cantón Salinas, cuyos linderos, mensuras y áreas se detallan en dichas láminas elaboradas por la Dirección de Planeamiento Territorial, cuyos planos y resoluciones de concejo deberán ser protocolizadas e inscritas en el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Salinas, así como su anotación en el catastro municipal."

QUE, mediante Oficio No. 074-GADMS-CM-CAPU-2023, de fecha agosto 07 de 2023, la Comisión Municipal de Catastro, Avalúos y Predios Urbanos, sugiere lo siguiente: "1. Una vez culminada con el trámite Administrativo de Regularización de excedente se propone al Concejo Cantonal de Salinas, aprobar las láminas **LV-006/2023 SALINAS** y **LF-006/2023 SALINAS**, donde consta la fusión y el fraccionamiento del solar No. 4 y 6 de la manzana C del sector Dunas Municipales del cantón Salinas; cuyos linderos, mensuras y áreas constan en dichas láminas elaboradas por la Dirección de Planeamiento Territorial.- 2. Los planos y 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 Resolución ETAM No. 04-GADMS-S-2023, de fecha 21 de agosto de 2023, se autorizó la REGULARIZACIÓN DEL EXCEDENTE de los solares No. 4 y 6, de la manzana C, del sector Dunas Municipales, de esta jurisdicción cantonal, verificando que el excedente no supera el 10% del error técnico aceptable de Medición ETAM, de conformidad con lo que determina 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; y se adjudicó al señor OLIVER ARSENIO ARELLANO MONCAYO, el excedente de los solares No. 4 y 6, de la manzana C, del sector Dunas Municipales, de esta jurisdicción cantonal, conforme consta en la Lámina LR-006/2023 SALINAS, según así lo refiere la Dirección de Planeamiento Territorial, con los siguientes linderos y mensuras:

EXCEDENTE			
LINDEROS Y MENSURAS DEL EXCEDENTE SOLAR No. 4-6, DE LA MANZANA C			
SECTOR DUNAS MUNICIPALES			
NORTE:	Calle pública	con	0,88 m.
SUR :	Solar # 8	con	0,88 m.
ESTE :	Calle pública	con	32,80 m.
OESTE:	Solares # 4 y 6	con	32,84 m.
AREA :	28,78 m ²		

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

RESUELVE

Artículo 1.- APROBAR el Oficio No. GADMS-PS-0378-2023, de agosto 22 de 2023, de Procuraduría Síndica.





GAD Municipal de
Salinas

Acta N° 17-2023
Sesión Ordinaria del Concejo Municipal de Salinas

RESOLUCIÓN No. 25-08-2023-077

CERTIFICACIÓN: Certifico que la Resolución que antecede, fue adoptada por los miembros del Concejo Municipal de Salinas, en Sesión ordinaria celebrada el 25 de agosto de 2023.- Lo Certifico, Salinas, 25 de agosto de 2023.


Ab. Enzo Olimpo Navia Cedeño
SECRETARIO GENERAL

