

EL CONCEJO MUNICIPAL DE SALINAS, EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL VIERNES 12 DE ENERO DE 2024.

**CONSIDERANDO:**

QUE, el artículo 226, de la Constitución de la República del Ecuador, establece que las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución.

QUE, el artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador, prescribe que la administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación.

QUE, el artículo 22 del Código Orgánico Administrativo, establece lo siguiente: "Art. 22.- Principios de seguridad jurídica y confianza legítima. Las administraciones públicas actuarán bajo los criterios de certeza y previsibilidad. La actuación administrativa será respetuosa con las expectativas que razonablemente haya generado la propia administración pública en el pasado. La aplicación del principio de confianza legítima no impide que las administraciones puedan cambiar, de forma motivada, la política o el criterio que emplearán en el futuro. Los derechos de las personas no se afectarán por errores u omisiones de los servidores públicos en los procedimientos administrativos, salvo que el error u omisión haya sido inducido por culpa grave o dolo de la persona interesada."

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 Anconito, 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, el señor **DOMINGO CABALLERO MARTÍN**, mediante comunicación presentada el 25 de septiembre de 2023, solicita el replanteamiento de linderos del predio su propiedad con código catastral No. 5-6-1-57-1-0, del sector La Diablica, vía a Punta Carnero, en razón de existir un manglar sembrado hace muchos años, el cual está siendo afectado y convirtiéndolo en humedal por las aguas que están descargando en su terreno; así como también solicita una inspección a su propiedad donde se han colocado tuberías de descargo de materiales de aguas de laboratorio, requiere notificar a los propietarios de estos laboratorios vecinos para que realicen el retiro inmediato de las tuberías.

QUE, atendiendo esta solicitud se recabaron los siguientes informes departamentales: Oficio No. GADMS-DPT-0197-2023 de fecha febrero 27 del 2023, de la anterior Directora de Planeamiento Territorial, el cual se deja insubsistente; Oficio No. GADMS-UCA-PBT-0232-2023-OF, de fecha marzo 2 de 2023, la Unidad de Catastro y Avalúos indica que revisado el Sistema Catastral en actual vigencia, se constató a CABALLERO MARTÍN DOMINGO como PROPIETARIO del solar No. 1(Lote), de la manzana No. 57(2010, 2011, 2110, 2111), del sector No. 1(La Diablica), de la parroquia Anconito, del cantón Salinas, con un área de terreno según sistema catastral de 27.400,00 m2, con código catastral No. 5-6-1-57-1-0; Oficio No. GADMS-PS-0317-2023 de fecha 24 de abril del 2023 emitido por la anterior Procuradora Síndica, el mismo que también se deja insubsistente; Oficio No. GADMS-DPT-372-2023-APV, de fecha septiembre 07 de 2023, la Dirección de Planeamiento Territorial, conjuntamente con la Unidad de Diseño y Topografía, informaron lo siguiente: "(...) la Unidad de Diseño, procedió a realizar inspección y el levantamiento topográfico planimétrico, quien constató que no existe cerramiento perimetral, en su interior no se encuentra ninguna edificación. En sitio el solar # 1 (lote) posee el área de 27.00,00 m2., coincide con el área que registra la escritura pero con diferentes mensuras(...).- La solicitud de fraccionamiento procede, en razón que cumple con lo establecido en la ORDENANZA





PARA LA APROBACIÓN DE LAS 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-001/2023 ANCONCITO**, donde se detalla el fraccionamiento del lote quedando en solar # lote A y lote B, de la manzana # 2010, 2011, 2110, 2111, del sector La Diablica, de la parroquia Anconcito, de esta jurisdicción cantonal(...); INFORME No 0018-RY-GADMS-2023, de fecha septiembre 21 de 2023, la Dirección de Gestión Ambiental indicó lo siguiente: "En atención a la denuncia presentada por la Jefatura de Vía Pública, de fecha 01 de Septiembre del año 2023, la Ing. Ana Layana Varas, Directora de Gestión Ambiental del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Salinas, solicita: "Inspección con el fin de confirmar la denuncia, por motivos de la existencia de una maquinaria de Oruga, que están realizando trabajos de canales de agua, con el fin de desviar las aguas del caudal perjudicando los manglares que se encuentran sembrados en dicho sector. En fecha 01 de Septiembre del año 2023, se realiza inspección **IN SITU**, por parte del señor Ing. Horacio Cisneros Cañarte, el mismo que certifica la existencia de una maquinaria Oruga que están realizando trabajos en el caudal de aguas de la vía La Diablica perjudicando los manglares que se encuentran sembrados en dicho sector donde nos da a conocer los nombre de propietario de la maquinaria, para de esta forma seguir con los procedimientos.- En fecha 04 de Septiembre el señor Domingo Caballero Martín, presenta una solicitud a la municipalidad, solicitando una replanificación del Lote con código catastral 5-6-1-57-1-0, por estar siendo afectado por el caudal de agua. Una vez obtenido los nombres de los involucrados esta Dirección, actúa realizando las notificaciones de acuerdo a lo que estipula el Código Orgánico Administrativo en su artículo 164 y 166, al propietario de la maquinaria y al propietario del predio, por lo que las personas se presentan **ALLANÁNDOSE** a la contravención realizada, y por lo consiguiente solicitan el lapso de 24 horas para remediar el daño y dejar el cauce tal como estaba en días anteriores, a fin de no ser sancionado."; Memorandum No. 026-DGRS-JLSC-ITR-2023, de fecha diciembre 19 de 2023, e Informe N° GADMS-DGRS-JGTAR-026-2023, de fecha diciembre 12 de 2023, la Dirección de Gestión de Riesgos informa el nivel de riego ALTO.

QUE, en Oficio No. GADMS-PS-0524-2023, de septiembre 22 de 2023, la Procuraduría Síndica, emite el siguiente criterio: "1. Poner a conocimiento del Concejo Cantonal de Salinas, para su respectivo análisis y aprobación de la lámina No. **LF-001/2023 ANCONCITO** que contiene el fraccionamiento del solar No. 1(Lote) de la manzana No. 57(2010, 2011, 2110, 2111), del sector La Diablica, de la parroquia Anconcito, del cantón Salinas quedando en Lote A con un área de terreno de **10.895,31m<sup>2</sup>** y Lote B con un área de terreno de **16,504,69m<sup>2</sup>** cuyos linderos y mensuras se detallan en dicha lámina elaborada por la Dirección de Planeamiento Territorial.- 2. El Plano y la Resolución de Concejo, se protocolizarán e inscribirán en el Registro de la Propiedad, así como su respectiva anotación en el catastro municipal, de conformidad con el Art. 472 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD)".

QUE, según Oficio No. 008-GADMS-CM-CAPU-2024, de fecha enero 09 de 2024, la Comisión Municipal de Catastro, Avalúos y Predios Urbanos, sugiere lo siguiente: "1. Mediante oficio No. GADMS-DPT-372-2023-APV, de fecha septiembre 07 de 2023, el Arq. Alex Peña Véliz-Director de Planeamiento Territorial en conjunto con la Ing. Adriana Alejandro Zambrano-Jefa de la Unidad de Diseño y Topografía, emiten un nuevo informe sobre la inspección y levantamiento topográfico realizado en el solar No. 1(Lote), de la manzana No. 57(2010, 2011, 2110, 2111), del sector La Diablica, de la parroquia Anconcito, considerando que el fraccionamiento procede en razón de que cumple con lo establecido en la ORDENANZA PARA LA APROBACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SALINAS (PUGS); y, elabora la lámina **LF-001/2023 ANCONCITO** donde se detallan los linderos, mensuras y áreas del Lote A y Lote B. Dejando insubsistente el oficio No. GADMS-DPT-0197-2023 de fecha febrero 27 del 2023.- 2. En virtud de aquello se deja insubsistente el oficio No. GADMS-PS-0317-2023 de fecha 24 de abril del 2023 emitido por la anterior Procuradora Síndica. 3. Por lo tanto, se sugiere al Concejo Municipal de Salinas, aprobar la lámina No. **LF-001/2023 ANCONCITO**, que contiene el fraccionamiento del solar No. 1(Lote), de la manzana No. 57(2010, 2011, 2110, 2111), del sector La Diablica, de la parroquia Anconcito, del cantón Salinas, quedando en Lote A con un área de terreno de **10.895,31 m<sup>2</sup>** y Lote B con un área de terreno de **16,504,69 m<sup>2</sup>** cuyos linderos y mensuras se detallan en dicha lámina elaborada por la Dirección de Planeamiento Territorial.- 4. El Plano y la Resolución de Concejo, se protocolizarán e inscribirán en el Registro de la Propiedad, así como su respectiva anotación en el catastro municipal, de conformidad con el Art. 472 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD)".

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

#### RESUELVE

**Artículo 1.- APROBAR** el Oficio No. GADMS-PS-0524-2023, de septiembre 22 de 2023, de Procuraduría Síndica, acogiéndose a los artículos 470 y 472 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, así como también al artículo 64 de la Ordenanza para la Aprobación de las Normas Urbanísticas del Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Salinas.

**Artículo 2.- APROBAR** la Lámina **LF-001/2023 ANCONCITO**, que contiene el Fraccionamiento solar No. 1(Lote), quedando en Lote A con un área de terreno de **10.895,31 m<sup>2</sup>** y Lote B con un área de terreno de **16,504,69 m<sup>2</sup>**; de la manzana No. 2010, 2011, 2110, 2111, del sector La Diablica, 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:






LINDEROS Y MENSURAS LOTE A, MZ. 2010, 2011, 2110, 2111  
NORTE: Calle pública con 50,00 m.  
SUR: Calle pública con 50,00 m.  
ESTE: Calle pública con 217,20 m.  
OESTE: Lote B con 218,77 m.  
AREA: 10.895,31 m<sup>2</sup>

LINDEROS Y MENSURAS LOTE B, MZ. 2010, 2011, 2110, 2111  
NORTE: Calle pública con 73,88 m.  
SUR: Calle pública con 76,25 m.  
ESTE: Lote A con 218,77 m.  
OESTE: Calle pública con 221,20 m.  
AREA: 16.504,69 m<sup>2</sup>

- Artículo 3.- DISPONER** que el solicitante cancele la tasa por copias certificadas de plano y resolución de Fracciones, 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 4.- 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 5.- COMUNICAR** la presente resolución al peticionario y a los jefes departamentales correspondientes.

Dado y firmado en la Ciudad de Salinas, a los doce días del mes de enero de dos mil veinticuatro.

  
Ing. Dennis Xavier Córdova Seca  
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 12 de enero de 2024.  
Certifico, Salinas, 12 de enero de 2024.

  
Ab. Enzo Olimpo Navia Cedeño  
SECRETARIO GENERAL