

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

**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 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 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 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: *"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, la señora **LUZ DE AMÉRICA RODRÍGUEZ CASTRO**, mediante comunicación presentada el 9 de noviembre de 2023, solicita la Fusión y Fraccionamiento del solar No. 6 y excedente, de la manzana No. 51, del sector Santa Paula, de la parroquia José Luis Tamayo, del cantón Salinas.







QUE, atendiendo esta solicitud, se recabaron los siguientes informes departamentales: Oficio No. GADMS-DPT-697-2023, de fecha noviembre 23 de 2023, la Dirección de Planeamiento Territorial conjuntamente con la Unidad de Diseño y Topografía, han realizado el levantamiento topográfico planimétrico en el predio, informando lo siguiente: "...El solar # 6, en sitio posee el área de 304,21 m<sup>2</sup>., mayor al área que se registra en la escritura 297,50 m<sup>2</sup>., originándose un excedente de 6,71 m<sup>2</sup>., que se produce por la línea de fábrica del sector y no afecta la trama urbana; el excedente no 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 procede a elaborar la lámina LR-031/2023 JOSÉ LUIS TAMAYO, con la finalidad que se regularice el excedente del solar # 6, de la manzana # 51, del sector Santa Paula, en razón que no supera el 5% del error técnico aceptable de medición (ETAM) (...) Para atender la solicitud 2022-VARIO-06477, se procedió a elaborar la lámina LV-109/2023 JOSÉ LUIS TAMAYO, donde se indica la fusión del solar # 6 y excedente, de la manzana # 51, del sector Santa Paula, de la parroquia José Luis Tamayo, de esta jurisdicción cantonal(...); Considerando que el presente proyecto de fraccionamiento, 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; en correlación con el PLANO ESTRUCTURANTE URBANO EN TRATAMIENTO, DE LA PARROQUIA RURAL JOSÉ LUIS TAMAYO, DEL CANTÓN SALINAS.- dentro del PLAN DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL (PIT S6 J.L.T.) y (PIT S7 San Raymundo); se autorizó a elaborar la lámina LF-020/2023 JOSÉ LUIS TAMAYO, donde se indica el fraccionamiento del solar # 6 y excedente; quedando en solar # 6-A y excedente y solar # 6-B y excedente, de la manzana # 51, del sector Santa Paula, de la parroquia José Luis Tamayo, de esta jurisdicción cantonal(...); Oficio No. GADMS-UCA-GLG-1007-2023-OF, de fecha noviembre 28 de 2023, la Unidad Avalúos y Catastro, informa que revisado el Sistema Catastral en actual vigencia se constató RODRÍGUEZ CASTRO LUZ DE AMÉRICA como PROPIETARIA del solar # 6, de la manzana # 51, del sector Santa Paula, de la parroquia José Luis Tamayo, de esta jurisdicción cantonal, con un área de terreno según Escritura 297,50m<sup>2</sup> y según sistema catastral con un área de 304,21 m<sup>2</sup>.; Oficio No. 0260-GADMS-UR-SV-2023, de fecha diciembre 04 de 2023, la Unidad de Rentas informó que se ha procedido a emitir título de crédito por la tasa de servicios técnicos y administrativos; Oficio Nro. GADMS-TMSR-2023-126-O, de fecha diciembre 05 de 2023, informa que revisado el Sistema de Información de Recaudaciones Municipales SIREM, el pedio en mención presenta pagos por impuestos prediales y otros.

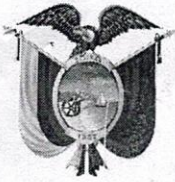
QUE, en Oficio No. GADMS-PS-0775-2023, de fecha diciembre 07 de 2023, la Procuraduría Síndica, emite el siguiente informe: "**CONCLUSIÓN:** Por tanto, la Procuraduría Síndica concluye: 1. De acuerdo al informe técnico de la Dirección de Planeamiento Territorial en conjunto con la Jefatura de Diseño y Topografía, se determinó que el solar No. 6 de la manzana No. 51 del sector Santa Paula de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas, posee en sitio el área de **304,21m<sup>2</sup>** mayor al área registrada en la escritura pública de **297,50m<sup>2</sup>**, originándose un excedente de **6,71m<sup>2</sup>** que se produce por la nueva línea de fábrica y no afecta la trama urbana, el excedente no supera el 5% del error técnico aceptable de medición (ETAM).- 2. De conformidad con la resolución No. 005-GADMS/A de fecha 23 de agosto del 2023, deberá emitir la Resolución Administrativa de Rectificación.- 3. Cumplido aquello, poner a conocimiento del Concejo Cantonal de Salinas para la respectiva aprobación de las láminas LV-109/2023 JOSÉ LUIS TAMAYO y LF-020/2023 JOSÉ LUIS TAMAYO donde consta la fusión y fraccionamiento del solar No. 6 de la manzana No. 51 del sector Santa Paula de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas, cuyos linderos y mensuras constan en dichas láminas elaboradas revisadas por el Director de Planeamiento Territorial en conjunto con la Jefa de la Unidad de Diseño y Topografía.- 4. Los planos 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, mediante Oficio No. 012-GADMS-CM-CAPU-2024, de fecha enero 09 de 2024, la Comisión Municipal de Catastro, Avalúos y Predios Urbanos, sugiere lo siguiente: "1. Cumplido con el trámite administrativo de Regularización de excedente, se sugiere al Concejo Municipal de Salinas, aprobar las láminas LV-109/2023 JOSÉ LUIS TAMAYO y LF-020/2023 JOSÉ LUIS TAMAYO donde consta la fusión y fraccionamiento del solar No. 6, de la manzana No. 51, del sector Santa Paula de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas, cuyos linderos y mensuras constan en dichas láminas elaboradas, revisadas por el Director de Planeamiento Territorial en conjunto con la Jefa de la Unidad de Diseño y Topografía.- 2. Los Planos 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, con RESOLUCIÓN ETAM No. 35-GADMS-S-2023, de fecha 12 de diciembre de 2023, la Secretaría General emite la resolución administrativa por la regularización del excedente del solar No. 6, de la manzana No. 51, del sector Santa Paula, de la parroquia José Luis Tamayo, del cantón Salinas, conforme consta en la Lámina LR-031/2023 JOSÉ LUIS TAMAYO, elaborada por la Dirección de Planeamiento Territorial, la misma que se encuentra protocolizada en la Notaría Segunda del cantón Salinas, el 13 de diciembre de 2023.







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

**RESUELVE:**

**Artículo 1.- APROBAR** el Oficio No. GADMS-PS-0775-2023, de fecha diciembre 07 de 2023, de Procuraduría Síndica.

**Artículo 2.- APROBAR** la Lámina LV-109/2023 **JOSÉ LUIS TAMAYO**, que contiene la Fusión del solar No. 6, de la manzana No. 51, 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:

**FUSIÓN**

**LINDEROS Y MENSURAS SEGÚN SITIO DEL SOLAR # 6 y EXCEDENTE, DE LA MANZANA # 51**

NORTE:	Fracción # 1-B	con	11,96 m.
SUR:	Calle pública	con	11,90 m.
ESTE:	Solar # 7	con	25,50 m.
OESTE:	Calle pública	con	25,50 m.
AREA:	304,21 m2		

**Artículo 3.- APROBAR** el Plano LF-020/2023 **JOSÉ LUIS TAMAYO**, que contiene el Fraccionamiento del solar No. 6 y excedente; quedando en solar No. 6-A y excedente y solar No. 6-B y excedente, de la manzana # 51, 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:

**LINDEROS Y MENSURAS SOLAR # 6-A y EXC.  
MANZANA # 51**

NORTE:	Fracción # 1-B	con	11,96 m.
SUR:	Fracción # 6-B y Exc.	con	11,93 m.
ESTE:	Solar # 7	con	12,75 m.
OESTE:	Calle pública	con	12,75 m.
AREA:	152,24 m2		

**LINDEROS Y MENSURAS SOLAR # 6-B y EXC.  
MANZANA # 51**

NORTE:	Fracción # 6-A y EXC.	con	11,93 m.
SUR:	Calle pública	con	11,90 m.
ESTE:	Solar # 7	con	12,75 m.
OESTE:	Calle pública	con	12,75 m.
AREA:	151,976 m2		

**Artículo 4.- DISPONER** que la solicitante cancele la tasa por copias certificadas de planos 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 planos aprobados, y hecho que se inscriba en el Registro de la Propiedad del cantón Salinas, y se registre en Catastro Municipal.

**Artículo 6.- COMUNICAR** la presente resolución a la peticionaria 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 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 12 de enero de 2024.- Lo Certifico, Salinas, 12 de enero de 2024.



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

