



EL CONCEJO MUNICIPAL DE SALINAS, EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL VIERNES 16 DE FEBRERO 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 **ALENA KOLESNIKOVA**, mediante comunicación presentada el 3 de julio de 2023, solicita la Fusión y Fraccionamiento del solar No. 9 y excedente, de la manzana No. J-1, de la ciudadela Costa de Oro, de la parroquia José Luis Tamayo, del cantón Salinas.

QUE, atendiendo esta solicitud, se recabaron los siguientes informes departamentales: Oficio No. GADMS-DPT-233-2023-APV, de fecha julio 28 de 2023, la Dirección de Planeamiento Territorial, conjuntamente con la Unidad de Diseño y Topografía, informan lo siguiente: *"El solar # 9, según sitio posee el área de 451,51m²., mayor al área de 450,00m²., que indica la escritura; originándose un excedente de 1,51m²; 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). 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); y con la finalidad que se regularice el excedente, se procede a elaborar la lámina **LR-018/2023 JOSE LUIS TAMAYO**; donde se detallan los linderos y mensuras del excedente del solar # 9, de la manzana # J-1, del sector Costa de Oro, de la parroquia José Luis Tamayo, de esta cabecera cantonal (...); Se procedió a elaborar la lámina # **LV-017/2023 JOSÉ LUIS TAMAYO**, donde se detalla la fusión, del solar # 9 y excedente, de la manzana # J-1, del sector Costa de Oro, de la parroquia José Luis Tamayo, de esta jurisdicción cantonal (...); Para atender la presente solicitud, se procedió a elaborar la lámina **LF-006-2023 JOSÉ LUIS TAMAYO**; donde se detalla el fraccionamiento del solar # 9 y excedente; quedando en solar # 9-A y excedente y solar # 9-B y excedente, de la manzana # J-1, del sector Costa de Oro, de la parroquia José Luis Tamayo, de esta jurisdicción cantonal (...). Cabe indicar una de las fracciones, no cumpliría 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; sin embargo queda a criterio del Concejo Cantonal de Salinas, considerar la aprobación de la lámina **LF-006/2023 JOSÉ LUIS TAMAYO**.; oficio No. GADMS-UCA-GLG-0044-2024-OF, de fecha enero 4 de 2024, la Unidad de Catastro y Avalúos, informa lo siguiente: Revisado el Sistema Catastral en actual vigencia se constató **ALENA KOLESNIKOVA** como **PROPIETARIA** del solar # 9, de la manzana # J-1, del sector Cda. Costa de Oro, de la parroquia José Luis Tamayo, de esta jurisdicción cantonal, con un área de terreno según escritura de **450,00m²** y según sistema catastral es de **451,51m²**, con código catastral No. 52-1-10-7-28-0; Oficio No. 006-GADMS-UR-SV-2024, de fecha enero 5 de 2024, la Unidad de Rentas procedió a emitir título de crédito por tasa de fraccionamiento del bien antes mencionado; Oficio Nro. GADMS-TMSR-2024-6-OF, de fecha enero 09 de 2024, la Tesorería Municipal, informa: 1. Revisado el Sistema de Información de Recaudaciones SIREM Módulo Consulta/deuda, se verifica que el código en mención se visualiza deuda por la propiedad en mención; 2. Revisado el Sistema de Información de Recaudaciones SIREM Módulo Consulta/pagos, el predio en mención registra valores cancelados por impuestos prediales y otros.

QUE, en Oficio No. GADMS-PS-0049-2024, de fecha enero 15 de 2024, la Procuraduría Síndica, emite el siguiente informe: "**CONCLUSIÓN:** Por tanto, la Procuraduría Síndica es del siguiente criterio: **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.9 de la manzana No. J-1 del sector Cda. Costa de Oro de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas, posee en sitio el área de 451,51m² mayor al área registrada en la escritura pública 450,00m², originándose un excedente de 1,51m² 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-2023 de fecha 23 de agosto del 2023, bien podría emitir la Resolución Administrativa de Rectificación.** **3. Cumplido aquello, poner a conocimiento del Concejo Cantonal de Salinas para la respectiva aprobación de la lámina LV-017/2023 JOSÉ LUIS TAMAYO, donde consta la fusión, del solar No. 9 y excedente de la manzana No. J-1 del sector Cda. Costa de Oro, de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas, cuyos linderos, mensuras y área constan en dicha lámina revisada por el Director de Planeamiento Territorial en conjunto con la Jefa de la Unidad de Diseño y Topografía.-** **4. En lo que respecta al fraccionamiento del solar No. 9 de la manzana No. J-1 del sector Cda. Costa de Oro de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas, se deja a consideración del Concejo Cantonal de Salinas, la aprobación de la lámina LF-006-2023 JOSÉ LUIS TAMAYO; por cuanto del informe técnico, se desprende que las fracciones no cumplen con lo establecido en el art. 63 de la ORDENANZA PARA LA APROBACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SALINAS.-** **5. En caso de considerarse el fraccionamiento, se procederá a protocolizar e inscribir en el Registro de la Propiedad, el Plano y la Resolución de Concejo 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. 054-GADMS-CM-CAPU-2024, de fecha febrero 02 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 aprobar la lámina LV-017/2023 JOSÉ LUIS TAMAYO, donde consta la fusión, del solar No. 9 y excedente de la manzana No. J-1 del sector Cda. Costa de Oro, de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas, cuyos linderos, mensuras y área constan en la lámina elaborada por la dirección de Planeamiento Territorial.-** **2. Aprobar la lámina LF-006-2023 JOSÉ LUIS TAMAYO, donde consta el fraccionamiento del solar No. 9 y excedente, de la manzana No. J-1, del sector Cda. Costa de Oro, de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas, cuyos linderos, mensuras y área constan en la lámina elaborada por la dirección de Planeamiento Territorial.-** **3. 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), así como también el Art. 64 de la Ordenanza para la Aprobación de las Normas Urbanísticas del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Salinas."**

QUE, con RESOLUCIÓN ETAM No. 07-GADMS-S-2023, de fecha 30 de enero de 2024, la Secretaría General emite la resolución administrativa por la regularización del excedente del solar No. 9, de la manzana No. J-1, del sector Costa de Oro, de la parroquia José Luis Tamayo, de esta jurisdicción cantonal, conforme consta en la Lámina **LR-018/2023 JOSE 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 cuarto punto del orden del día.

RESUELVE:

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





Artículo 2.- APROBAR la solicitud de la señora **ALENA KOLESNIKOVA**, respecto al fraccionamiento del solar No. 9 de la manzana No. J-1 del sector Cdma. Costa de Oro de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas.

Artículo 3.- APROBAR la Lámina LV-017-2023 **JOSÉ LUIS TAMAYO**, donde consta la fusión del solar No. 9 y excedente, de la manzana No. J-1, del sector Cdma. Costa de Oro, 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 DE SOLARES # 9 y EXCEDENTE

NORTE:	Solar # 9	con	30,15 m.
SUR:	Solar # 10	con	30,05 m.
ESTE:	Calle pública	con	15,00 m.
OESTE:	Solares # 11 y 12	con	15,00 m.
	Cdma. Puerta del Sol		
AREA:	451,51 m2		

Artículo 4.- APROBAR el Plano LF-006/2023 **JOSÉ LUIS TAMAYO**, que contiene el Fraccionamiento del solar No. 9 y excedente; quedando en solar No. 9-A y excedente y solar No. 9-B y excedente, de la manzana No. J-1, del sector Costa de Oro, 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 # 9-A y EXC.

MANZANA # J-1
 NORTE: Solar # 8 con 30,15 m.
 SUR: Solar # 10+solar # 9-B y Exc. con 11,98+18,14 m.
 ESTE: Solar # 9-B+calle pública con 10,22+4,78 m.
 OESTE: Solares # 11 y 12 Cdma. Puerta del Sol con 15,00 m.
 AREA: 266,47 m2

LINDEROS Y MENSURAS SOLAR # 9-B y EXC.

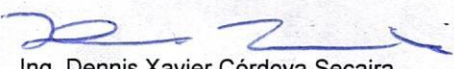
MANZANA # J-1
 NORTE: Solar # 9-A y Exc. con 18,14 m.
 SUR: Solar # 10 con 18,07 m.
 ESTE: Calle pública con 10,22 m.
 OESTE: Solar # 9-A y Exc. con 10,22 m.
 AREA: 185,04 m2

Artículo 5.- 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 6.- 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 7.- COMUNICAR la presente resolución a la peticionaria y a los Jefes Departamentales correspondientes.

Dado y firmado en la Ciudad de Salinas, a los dieciséis días del mes de febrero 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 16 de febrero de 2024. Lo Certifico Salinas, 16 de febrero de 2024.



Ab. Enzo Olimpo Navia Cedeño
SECRETARIO GENERAL

