



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, el señor **JOSE VICENTE DE ICAZA FLOR**, mediante comunicación presentada el 1 de noviembre de 2022, solicita la Fusión y Fraccionamiento del solar No. 7 y excedente y solar No. 12, de la manzana A, del sector Carolina Privada, de la parroquia José Luis Tamayo, del cantón Salinas.

QUE, atendiendo esta solicitud, se recabaron los siguientes informes departamentales: Oficio No. GADMS-DPT-298-2023, de agosto 17 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: *"(...)Para el solar # 7: se constató que existe el área de 238.05 m<sup>2</sup>, mayor al área de 224.79m<sup>2</sup>., que indica la escritura, originándose un excedente de 13.26 m<sup>2</sup>., que se produce por la nueva línea de fábrica y no afecta la trama urbana;*





el excedente no supera el 8%, 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 CÁLCULOS O DE MEDIDAS (ETAM); se procede a elaborar la lámina **LR-021/2023 JOSÉ LUIS TAMAYO**, con la finalidad que se regularice el excedente del solar # 7, de la manzana A, del sector Carolina Privada, en razón que no supera el 8% del error técnico aceptable de medición (ETAM)(...)A su vez, se realizó inspección en el solar # 12, donde se constató que en sitio existe el área de 212,34 m<sup>2</sup>., menor al área que indica la escritura 223,37 m<sup>2</sup>.; que se origina por la línea de fábrica(...)Para atender la solicitud 2022-VARIO-06477, se procedió a elaborar la lámina **LV-025/2023 JOSÉ LUIS TAMAYO**, donde se indica la fusión del solar # 7 y excedente y solar # 12, de la manzana # A, del sector Carolina Privada, 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, se autorizó a elaborar la lámina **LF-005/2023 JOSÉ LUIS TAMAYO**, donde se indica el fraccionamiento del solar # 7 y excedente y solar # 12; quedando en solar # 7 – excedente-12 A y solar # 7 - excedente – 12 B, de la manzana # A, del sector Carolina Privada de la parroquia José Luis Tamayo, de esta jurisdicción cantonal(...)”; Oficio No. GADMS-UCA-GLG-0558-2023-OF, de fecha agosto 30 de 2023, la Unidad de Catastro y Avalúos informa que, revisado el Sistema Catastral Urbano del Cantón Salinas en actual vigencia, constan DE ICAZA FLOR JOSÉ VICENTE, HANSEN VIK LÓPEZ INGRID MARÍA como propietarios por el solar N° 7, de la manzana A, del sector Carolina Privada, identificado con la clave catastral # 52-1-13-11-7-0 y solar N° 12, de la manzana A, identificada con la clave catastral # 52-1-13-11-12-0, del sector Carolina Privada, de la parroquia José Luis Tamayo, de esta jurisdicción cantonal; Oficio No. 0131-GADMS-UR-SV-2023, de fecha septiembre 01 de 2023, la Unidad de Rentas procedió a emitir título de crédito por tasa administrativa de regularización de excedente, fusión y fraccionamiento del solar; Oficio Nro. GADMS-TMSR-2023-57-OF, de fecha septiembre 06 de 2023, la Tesorería Municipal informa que revisado el Sistema de Información de Recaudaciones SIREM, Módulo Consulta/deuda, se verifica que en el código en mención presenta rubro por concepto de Certificado de Historia de Dominio y Gravámenes.- 2. Revisado el Sistema de Información de Recaudaciones SIREM Módulo Consulta/pagos, se verifica que existen valores cancelados incluidos rubros por fraccionamientos por los predios en referencia.

**QUE**, en No. GADMS-PS-0478-2023, de fecha septiembre 15 de 2023, la Procuraduría Síndica, emite el siguiente informe: “**CONCLUSIÓN 1.** De conformidad con la resolución No. 005-GADMS/A de fecha 23 de agosto del 2023, deberá emitir la Resolución Administrativa de Rectificación.- 2. Cumplido aquello, poner a conocimiento del Concejo Cantonal de Salinas par la respectiva aprobación de las láminas **LV-025/2023 JOSÉ LUIS TAMAYO** y **LF-005/2023 JOSÉ LUIS TAMAYO** donde consta la fusión y fraccionamiento de los solares No. 7 y 12 de la manzana signada letra A del sector Carolina Privada de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas, cuyos linderos y mensuras constan en dichas láminas elaboradas 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)”.

**QUE**, mediante Oficio No. 055-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 las láminas LV-025/2023 JOSÉ LUIS TAMAYO y LF-005/2023 JOSÉ LUIS TAMAYO, donde consta la fusión y fraccionamiento de los solares No. 7 y excedente y No.12 de la manzana signada letra A del sector Carolina Privada, 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. Los planos y la 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 (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. 25-GADMS-S-2023, de fecha 15 de noviembre de 2023, la Secretaría General emite la resolución administrativa por la regularización del excedente del solar No. 7, de la manzana A, del sector Carolina Privada, de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas, conforme consta en la Lámina **LR-021/2023 JOSÉ LUIS TAMAYO**, elaborada por la Dirección de Planeamiento Territorial, la misma que se encuentra protocolizada en la Notaría Segunda del cantón Salinas, el 06 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-0478-2023, de fecha septiembre 15 de 2023, de Procuraduría Síndica.

**Artículo 2.- APROBAR** la solicitud a nombre de los señores **DE ICAZA FLOR JOSÉ VICENTE, HANSEN VIK LÓPEZ INGRID MARÍA**, respecto al fraccionamiento de los solares No. 7 y excedente y No.12, de la manzana signada letra A, del sector Carolina Privada, de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas.





**Artículo 3.- APROBAR** la Lámina LV-025/2023 **JOSÉ LUIS TAMAYO**, donde consta la fusión del solar No. 7 y excedente y solar No.12, de la manzana A, del sector Carolina Privada, 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 No. 7 y EXCEDENTE y SOLAR No.12, MANZANA A**

NORTE:	Calle pública	con	20,30 m.
SUR:	Terrenos Costa de Oro	con	18,01 m.
ESTE:	Solar 3	con	23,40 m.
OESTE:	Solar 5	con	23,70 m.
AREA:	450,39 m2		

**Artículo 4.- APROBAR** el Plano LF-005/2023 **JOSÉ LUIS TAMAYO**, que contiene el Fraccionamiento del solar No. 7 y excedente; quedando en solar # 7 – excedente-12 A y solar # 7 - excedente – 12 B, de la manzana # A, del sector Carolina Privada, 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 # 7 – EXCEDENTE-12 A**

**MANZANA # A**

NORTE:	Calle pública	con	10,20 m.
SUR:	Terrenos Costa de Oro	con	10,00 m.
ESTE:	Solar 7-EXCEDENTE 12 B	con	23,56 m.
OESTE:	Solar 5	con	23,70 m.
AREA:	238,05 m2		

**LINDEROS Y MENSURAS SOLAR # 7 - EXCEDENTE - 12 B**

**MANZANA # A**

NORTE:	Calle pública.	con	10,10 m.
SUR:	Terrenos Costa de Oro	con	8,01 m.
ESTE:	Solar 3	con	23,40 m.
OESTE:	Solar 7-EXCEDENTE 12 A	con	23,56 m.
AREA:	212,34 m2		

**Artículo 5.- DISPONER** que el 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 al peticionario 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**

