



EL CONCEJO MUNICIPAL DE SALINAS, EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL MARTES 31 DE OCTUBRE 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 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 **BERNABELINA LUCILA RODRÍGUEZ DEL PEZO**, mediante comunicación presentada el 12 de noviembre de 2021, solicita la Fusión y Fraccionamiento del solar No. 11 y 12, de la manzana No. 106-107, del sector Paraíso, de la parroquia José Luis Tamayo, del cantón Salinas.





QUE, atendiendo esta solicitud, se recabaron los siguientes informes departamentales: Oficio No. GADMS-DPT-227-2023, de julio 27 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 # 11 y 12, posee en sitio el área de 504,70 m²., mayor al área que indica la escritura 500,00 m²., originándose un excedente de 4,70 m², 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-016/2023 JOSÉ LUIS TAMAYO**; donde se detallan los linderos y mensuras del excedente del solar # 11 y 12, de la manzana # 106-107, del sector Paraíso, de la parroquia José Luis Tamayo, de esta jurisdicción cantonal.../...Para atender la presente solicitud, se procedió a elaborar la lámina # **LV-014/2023 JOSÉ LUIS TAMAYO**, donde se detalla la fusión, del solar # 11 – 12 y excedente, de la manzana# 106-107, del sector Paraíso, de la parroquia José Luis Tamayo, de esta cabecera cantonal.../...Se determinó que las fracciones, cumplen con lo establecido en la ORDENANZA PARA LA APROBACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SALINAS.- Artículo 63.- Lote mínimo y N° de pisos asociado a los PITS en suelo urbano.- Para las cabeceras parroquiales José Luis Tamayo y Anconito; por tal motivo se procedió a elaborar la **LF-005/2023 JOSÉ LUIS TAMAYO**; donde se detalla el fraccionamiento del solar # 11-12-excedente; quedando en solar # 11-12-EXCEDENTE A y solar # 11-2-EXCEDENTE B, de la manzana # 106-107, del sector Paraíso, de la parroquia José Luis Tamayo, de esta jurisdicción cantonal..."

QUE, en Oficio No. GADMS-PS-0324-2023, de fecha agosto 04 de 2023, la Procuraduría Síndica, emite el siguiente informe: "**CONCLUSIÓN: 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. 11-12 de la manzana No. 106-107 del sector Paraíso de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas, según sitio tiene un área de terreno de 504,70m² mayor al área registrada en la escritura pública que es de 500,00m², originándose un excedente de 4,70m², mismo que no supera el 5% del error técnico aceptable de medición ETAM, y de conformidad a la resolución No. 002-A-GADMS-2018 de fecha 02 de abril del 2018, bien podría emitir la Resolución Administrativa de Rectificación.- Por lo tanto, la Procuraduría Síndica concluye: **1.** Una vez cumplido con la Resolución Administrativa de Rectificación, poner a conocimiento del Concejo Cantonal de Salinas, para su respectivo análisis y aprobación de la lámina **LV-014/2023 JOSÉ LUIS TAMAYO** que contiene la fusión del solar No. 11-12 y excedente, detallando los linderos, mensuras y área, así como la aprobación de la lámina **LF-005/2023 JOSÉ LUIS TAMAYO** que contiene el fraccionamiento del solar # 11-12-excedente, 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; quedando en solar No. 11-12-EXCEDENTE A con un área de terreno de **257,94m²** y solar No. 11-12-EXCEDENTE B, con un área de terreno de **246,76m²** de la manzana # 106-107, del sector Paraíso, de la parroquia José Luis Tamayo, cuyos linderos y mensuras se detallan en dicha lámina.- **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, mediante Oficio No. 138-GADMS-CM-CAPU-2023, de fecha octubre 27 de 2023, la Comisión Municipal de Catastro, Avalúos y Predios Urbanos, sugiere lo siguiente: "1. **LV-014/2023 JOSÉ LUIS TAMAYO**, que contiene la fusión, del solar No. 3(11-12 y excedente), detallando los linderos, mensuras y área, **LF-005/2023 JOSÉ LUIS TAMAYO** que contiene el fraccionamiento del solar No. 3(11-12 y excedente), 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, quedando en solar No. 11-12-excedente A con un área de terreno de 257,94 m² y solar No. 11-12-excedente B, con un área de terreno de 246,76 m² de la manzana No. 22(106-107), del sector No. 18(Paraíso), de la parroquia José Luis Tamayo, cuyos linderos y mensuras se detallan en dicha lámina.- **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, con RESOLUCIÓN ETAM No. 14-GADMS-S-2023, de fecha 05 de septiembre de 2023, la Secretaría General emite la resolución administrativa por la regularización del excedente del solar No. 11 y 12, de la manzana No. 106-107, del sector Paraíso, de la parroquia José Luis Tamayo, del cantón Salinas, conforme consta en la Lámina LR-016/2023 JOSÉ LUIS TAMAYO, elaborada por la Dirección de Planeamiento Territorial, la misma que se encuentra protocolizada en la Notaría Tercera del cantón Salinas, el 4 de octubre 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 quinto punto del orden del día.





RESUELVE:

Artículo 1.- APROBAR el Oficio No. GADMS-PS-0324-2023, de agosto 04 de 2023, de Procuraduría Síndica.

Artículo 2.- APROBAR la Lámina LV-014/2023 **JOSÉ LUIS TAMAYO**, que contiene la Fusión del solar No. 11-12 y excedente, de la manzana No. 106-107, del sector Paraíso, 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 DEL SOLAR # 11-12 - EXCEDENTE, MANZANA # 106-107 - SEGÚN SITIO

NORTE:	Solares # 5-A y 5-B	con	20,00 m.
SUR:	Calle público + solar # 13	con	20,04 m + 0,86 m.
ESTE:	Solar # 13	con	14,91 m + 10,45 m.
OESTE:	Solar # 10	con	25,62 m.
AREA:	504,70 m2		

Artículo 3.- APROBAR el Plano LF-005/2023 **JOSÉ LUIS TAMAYO**, que contiene el Fraccionamiento del fraccionamiento del solar # 11-12-excedente; quedando en solar No. 11-12-Excedente A con un área de terreno de 257,94 m2 y solar No. 11-12-Excedente B, con un área de terreno de 246,76 m2., de la manzana # 106-107, del sector Paraíso, de la parroquia José Luis Tamayo, según así lo refiere la lámina elaborada por la Dirección de Planeamiento Territorial, con los siguientes linderos y mensuras:

**LINDEROS Y MENSURAS SOLAR 11-12-EXCEDENTE A
MANZANA 106-107**

NORTE:	Solar # 5-A	con	10,00 m.
SUR:	Calle pública	con	10,24 m.
ESTE:	Solar # 11-12 - EXCEDENTE B	con	25,49 m.
OESTE:	Solar # 10	con	25,62 m.
AREA:	257,94 m2		

**LINDEROS Y MENSURAS SOLAR 11-12-EXCEDENTE B
MANZANA 106-107**

NORTE:	Solar # 5-B	con	10,00 m.
SUR:	Calle pública y solar 13	con	9,80m y 0,86 m.
ESTE:	Solar # 13	con	14,91 y 10,45 m.
OESTE:	Solar 11-12-excedente A	con	25,49 m.
AREA:	246,76 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.

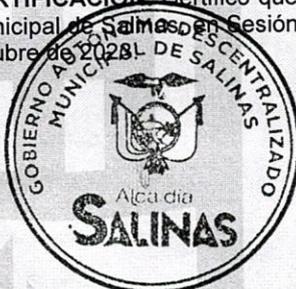
Artículo 6.- COMUNICAR la presente resolución a la peticionaria y a los Jefes Departamentales correspondientes.

Dado y firmado en la Ciudad de Salinas, a los treinta y un días del mes de octubre de dos mil veintitrés.

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 31 de octubre de 2023.- Lo Certifico, Salinas, 31 de octubre de 2023.



Ab. Enzo Olimpo Navia Cedeño
SECRETARIO GENERAL

