



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, el señor **PEDRO ANTONIO DEL PEZO COCHEA**, mediante comunicación presentada el 12 de noviembre de 2021, solicita la Fusión y Fraccionamiento del solar No. 13 y 14, 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-228-2023, 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 # 13 y 14, posee en sitio el área de 513,90 m²., mayor al área de 500,00 m². que indica la escritura; originándose un excedente de 13,90m², 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-015/2023 JOSÉ LUIS TAMAYO**; donde se detallan los linderos y mensuras del excedente del solar # 13 -14, 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-013/2023 JOSÉ LUIS TAMAYO**, donde se detalla la fusión, del solar # 13 - 14 y excedente, de la manzana # 106-107, del sector Paraíso, de la parroquia José Luis Tamayo, de esta Jurisdicción 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 Anconcito; por tal motivo se procedió a elaborar la **LF-004/2023 JOSÉ LUIS TAMAYO**; donde se detalla el fraccionamiento del solar # 13-14-excedente; quedando en solar # 13-14-EXCEDENTE A y solar # 13-14-EXCEDENTE B, de la manzana # 106-107, del sector Paraíso, de la parroquia José Luis Tamayo, de esta jurisdicción cantonal..."

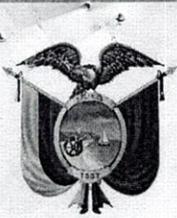
QUE, en Oficio No. GADMS-PS-0325-2023, de fecha agosto 04 de 2023, la Procuraduría Síndica, emite el siguiente informe: "**CONCLUSIÓN: 1.** De acuerdo al informe técnico de la Dirección de Planeamiento Territorial en conjunto con la Jefatura de Diseño y Topografía, se determinó que el solar No. 13-14 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 **513,90m²** mayor al área registrada en la escritura pública que es de **500,00m²**, originándose un excedente de **13,90m²**, 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-013/2023 JOSÉ LUIS TAMAYO** que contiene la fusión del solar No. 13-14 y excedente, detallando los linderos, mensuras y área, así como la aprobación de la lámina **LF-004/2023 JOSÉ LUIS TAMAYO** que contiene el fraccionamiento del solar # 13-14 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. 13-14-excedente A con un área de terreno de **229,32m²** y solar No. 13-14-excedente B, con un área de terreno de **284,58m²** 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. 139-GADMS-CM-CAPU-2023, de octubre 27 de 2023, la Comisión Municipal de Catastro, Avalúos y Predios Urbanos, sugiere lo siguiente: **1.** Aprobar las láminas LV-013/2023 JOSÉ LUIS TAMAYO, que contiene la fusión del solar No. 13-14 y excedente, detallando los linderos, mensuras y área, lámina LF-004/2023 JOSÉ LUIS TAMAYO que contiene el fraccionamiento del solar No. 13-14 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. 13-14-excedente A con un área de terreno de 229,32 m² y solar No. 13-14-excedente B, con un área de terreno de 284,58 m² de la manzana No. 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. 15-GADMS-S-2023, de fecha 7 de septiembre de 2023, la Secretaría General emite la resolución administrativa por la regularización del excedente del solar No. 13 y 14, de la manzana No. 106-107, del sector Paraíso, de la parroquia José Luis Tamayo, del cantón Salinas, conforme consta en la Lámina LR-015/2023 JOSÉ LUIS TAMAYO, elaborada por la Dirección de Planeamiento Territorial, la misma que se encuentra protocolizada en la Notaría Tercera del cantón Salinas, el 20 de septiembre 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 sexto punto del orden del día.





RESUELVE:

Artículo 1.- APROBAR el Oficio No. GADMS-PS-0325-2023, de agosto 04 de 2023, de Procuraduría Síndica.

Artículo 2.- APROBAR la Lámina LV-013/2023 **JOSÉ LUIS TAMAYO**, que contiene la Fusión del solar No. 13-14 y excedente, quedando en sitio solar # 13 y 14-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 # 13-14 – EXCEDENTE, MANZANA # 106-107

NORTE:	Solares # 12+5-C, 5-D	con	20,38 m.+ 0,86 m.
SUR:	Calle pública	con	20,03 m.
ESTE:	Calle pública	con	25,20 m.
OESTE:	Solar-# 12	con	14,91 m + 10,45 m.
AREA:	513,90 m2		

Artículo 3.- APROBAR el Plano LF-004/2023 **JOSÉ LUIS TAMAYO**, que contiene el Fraccionamiento del fraccionamiento del solar # 13-14 y excedente, quedando en sitio solar # 13-14-EXCEDENTE A y solar # 13-14-EXCEDENTE B, de la manzana # 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:

**LINDEROS Y MENSURAS SOLAR 13-14-EXCEDENTE A
MANZANA 106-107**

NORTE:	Solar # 12+5-C, 5-D con	0,86M + 9,05 m.
SUR:	Calle pública con	8,75 m.
ESTE:	Solar # 13-14 – EXCEDENTE B con	25,32 m.
OESTE:	Solar # 12 con	14,91 m. + 10,45m.
AREA:	229,32 m2	

**LINDEROS Y MENSURAS SOLAR 13-14-EXCEDENTE B
MANZANA 106-107**

NORTE:	Solar # 5-C, 5-D con	11,34 m.
SUR:	Calle pública con	11,29 m.
ESTE:	Calle pública con	25,20 m.
OESTE:	Solar 13-14-EXCEDENTE A con	25,32 m.
AREA:	284,58 m2	

Artículo 4.- 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 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 al peticionario 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



