



EL CONCEJO MUNICIPAL DE SALINAS, EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL VIERES
08 DE DICIEMBRE DE 2023.

CONSIDERANDO:

QUE, el artículo 226, de la Constitución de la República del Ecuador, establece que las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución.

QUE, el artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador, prescribe que la administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación.

QUE, el artículo 22 del Código Orgánico Administrativo, establece lo siguiente: "Art. 22.- Principios de seguridad jurídica y confianza legítima. Las administraciones públicas actuará bajo los criterios de certeza y previsibilidad. La actuación administrativa será respetuosa con las expectativas que razonablemente haya generado la propia administración pública en el pasado. La aplicación del principio de confianza legítima no impide que las administraciones puedan cambiar, de forma motivada, la política o el criterio que emplearán en el futuro. Los derechos de las personas no se afectarán por errores u omisiones de los servidores públicos en los procedimientos administrativos, salvo que el error u omisión haya sido inducido por culpa grave o dolo de la persona interesada."

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 Reformativa 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."

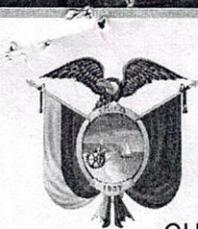
QUE, el artículo 63 de la Ordenanza para la Aprobación de las Normas Urbanísticas del Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Salinas, establece lo siguiente: "Lote mínimo y N° de pisos asociado a los PITS en suelo urbano.- Para el centro urbano principal, las dimensiones mínimas de los lotes quedan asociados a los usos generales de acuerdo con la siguiente relación: En correlación con la lámina CU-US-5.3 del Catálogo de mapas y planos(...) 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 **ALFONSO RENÉ VÁSQUEZ GUARICELA**, mediante comunicación presentada el 17 de agosto de 2023, solicita el fraccionamiento del solar No. 5, de la manzana C, del sector Sindicato de Sales, de la parroquia Carlos Espinoza Larrea, del cantón Salinas.

QUE, atendiendo esta solicitud se recabaron los siguientes informes departamentales: Oficio No. GADMS-DPT-533-2023-APV, de fecha octubre 13 de 2023, la Dirección de Planeamiento Territorial, conjuntamente con la Unidad de Diseño y Topografía, informaron lo siguiente: "En sitio el solar # 5, existe el área 292,70 m²., menor al área que indica la escritura 300,00 m²., originándose una diferencia de área de 7,30 m²., que se produce porque existe menor mensuras en todos los linderos, ocasionada por las construcciones de hormigón armado ya consolidadas(...)Se considera el sector Pueblo Nuevo, por estar cercano al sector Sindicato de Sales, en vista que el cuadro que se detalla en el Art. 63, del Capítulo N° 4, de aprovechamiento de suelo urbano, de la ORDENANZA PARA LA APROBACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SALINAS, no consta el sector Sindicato de Sales.- En virtud de lo anterior, 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, por tal motivo se elabora la lámina LF-020/2023 SALINAS, donde se detallan los linderos y mensuras del fraccionamiento del solar # 5; quedando en solar # 5-A y 5-B, de la manzana C, del sector Sindicato de Sales, de esta cabecera cantonal(...)"; Oficio No. GADMS-UCA-GLG-0831-2023-OF, de fecha octubre 19 de 2023, la Unidad de Catastro y Avalúos, indica que revisado el Sistema Catastral en actual vigencia se constató a Vásquez Guaricela Alfonso René como propietario del solar # 5, de la manzana C, del sector Sindicato de Sales, de esta jurisdicción cantonal, con un área de terreno según Escritura de 300,00m² y sistema catastral de 292,70m², con código catastral 1-1-3-42-21-0; Oficio No. 0209-GADMS-UR-SV-2023, de fecha octubre 26 de 2023, la Unidad de Rentas indicó que procedió a emitir el título de crédito por la tasa de fraccionamiento de solar; Oficio Nro. GADMS-TMSR-2023-099-O, de fecha octubre 27 de 2023, la Tesorería Municipal informa que revisado el Sistema de Información de Recaudaciones Municipales SIREM, el predio registra valores cancelados por concepto de impuestos prediales y otros.





QUE, en Oficio No. GADMS-PS-0706-2023, de noviembre 11 de 2023, la Procuraduría Síndica, emite el siguiente criterio: "1. De la información registral se verifica que Alfonso René Vásquez Guaricela, es propietario del solar # 5, de la manzana letra C, del sector Sindicato de Sales de esta jurisdicción cantonal.- 2. El Concejo Cantonal de Salinas, bien puede aprobar la lámina No. **LF-020/2023 SALINAS**, que contiene el fraccionamiento del solar # 5; quedando en solar # 5-A, y 5-B, de la manzana C, del sector Sindicato de Sales de la parroquia Carlos Espinoza Larrea de esta cabecera cantonal, cuyos linderos y mensuras constan en la lámina elaborada por la Dirección de Planeamiento Territorial.- 3. El peticionario, protocolizará e inscribirá en el Registro de la Propiedad, los Planos 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, según Oficio No. 199-GADMS-CM-CAPU-2023, de fecha diciembre 4 de 2023, la Comisión Municipal de Catastro, Avalúos y Predios Urbanos, sugiere lo siguiente: "1. De la información emitida por la Unidad de Catastro y Avalúos se verifica que el señor **ALFONSO RENÉ VÁSQUEZ GUARICELA**, es propietario del solar No. 5, de la manzana No. C, del sector Sindicato de Sales, de esta jurisdicción cantonal, y se encuentran registrados por la Unidad de Catastro y Avalúos.- 2. Por tanto se sugiere aprobar la lámina No. **LF-020/2023 SALINAS**, donde consta el fraccionamiento del solar # 5, quedando en solar # 5-A y 5-B, de la manzana C, del sector Sindicato de Sales, de esta jurisdicción cantonal, cuyos linderos y mensuras constan en la lámina elaborada por la Dirección de Planeamiento Territorial.- 3. El peticionario, protocolizará e inscribirá en el Registro de la Propiedad, los Planos 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, 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-0706-2023, de noviembre 11 de 2023, de Procuraduría Síndica, acogiendo a los artículos 470 y 472 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, así como también al artículo 64 de la Ordenanza para la Aprobación de las Normas Urbanísticas del Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Salinas.

Artículo 2.- APROBAR el Plano **LF-020/2023 SALINAS**, que contiene el Fraccionamiento solar No. 5; quedando en solar No. 5-A, y 5-B, de la manzana C, del sector Sindicato de Sales, de la parroquia Carlos Espinoza Larrea, 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 5-A, MZ. C
NORTE: Calle pública con 5,94 m.
SUR: Solar # 22 con 5,94 m.
ESTE: Solar # 5-B con 24,64 m.
OESTE: Solar # 4 con 24,64 m.
AREA: 146,35 m2

LINDEROS Y MENSURAS SOLAR 5-B, MZ. C
NORTE: Calle pública con 5,94 m.
SUR: Solar # 22 con 5,94 m.
ESTE: Solar # FR 6 con 24,64 m.
OESTE: Solar # 5-A con 24,64 m.
AREA: 146,35 m2

Artículo 3.- DISPONER que el solicitante cancele la tasa por copias certificadas de plano y resolución de Fracciones, 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 4.- DISPONER que se protocolice ante Notario Público la presente resolución y plano aprobado, y hecho que se inscriba en el Registro de la Propiedad del cantón Salinas, y se registre en Catastro Municipal, de conformidad con el Art. 472 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Artículo 5.- COMUNICAR la presente resolución al peticionario y a los jefes departamentales correspondientes.

Dado y firmado en la Ciudad de Salinas, a los ocho días del mes de diciembre de dos mil veintitres.

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 08 de diciembre de 2023.- Lo Certifico, Salinas, 08 de diciembre de 2023

Ab. Enzo Olimpo Navia Cedeño
SECRETARIO GENERAL

