



EL CONCEJO MUNICIPAL DE SALINAS, EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL VIERNES 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 Anconito, 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 **ULPIANO ESTEBAN ROCAFUERTE DE LA CRUZ**, mediante comunicación presentada el 28 de junio de 2023, solicita el fraccionamiento en 4 partes, de los solares No. 12 y 13, de la manzana No. 180, del sector El Paraíso, de la parroquia José Luis Tamayo, del Cantón Salinas.

QUE, atendiendo esta solicitud se recabaron los siguientes informes departamentales: Oficio No. GADMS-UCA-GLG-0260-2023-O, de fecha julio 3 de 2023, la Unidad de Catastro y Avalúos, indica que revisado el Sistema Catastral en actual vigencia se constató a ROCAFUERTE DE LA CRUZ ULPIANO como PROPIETARIO del solar # 12 y 13, de la manzana # 180, del sector Paraíso, de la parroquia José Luis Tamayo de ésta jurisdicción cantonal, con un área de terreno según sistema catastral de 509,70m², con código catastral 52-2-18-60-22-0; Oficio No. GADMS-DPT-430-2023-APV, de fecha septiembre 21 de 2023, la Dirección de Planeamiento Territorial, conjuntamente con la Unidad de Diseño y Topografía, informan lo siguiente: "En sitio el solar # 12 y 13, poseen el área de 500,00 m²., coincide con el área que registra la escritura, pero con diferentes linderos NORTE y SUR; pero conserva su misma área(...)Para atender la presente solicitud, se procedió a elaborar la lámina **LF-009/2023 JOSÉ LUIS TAMAYO**; donde se detalla el fraccionamiento del solar # 12 y 13; quedando en solar 12-A, 12-B, 13-A y área común, de la manzana # 180, del sector Paraíso, de la parroquia José Luis Tamayo, de esta jurisdicción cantonal(...)Cabe indicar los solares # 12-A y el área común, no cumplirían 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(...)**; Oficio No. GADMS-UCA-GLG-0791-2023-OF, de fecha octubre 11 de 2023, la Unidad de Catastro y Avalúos, se ratifica en su informe anterior y se acoge a la recomendación según al Oficio No. GADMS-DPT-0430-2023-APV que sea el concejo cantonal previo criterio apruebe la lámina LF-009/2023 JOSÉ LUIS TAMAYO, que contiene el fraccionamiento del solar # 12 y 13; quedando en solar 12-A, 12-B, 13-A y área común, de la manzana # 180, del sector Paraíso, de la parroquia José Luis Tamayo, de esta jurisdicción cantonal; Oficio # 0197-GADMS-UR-SV-2023, de fecha octubre 19 de 2023, la Unidad de Rentas informa que se han emitido título de crédito por la tasa de fraccionamiento del bien antes mencionado; Oficio Nro. GADMS-TMSR-2023-095-O, de fecha octubre 20 de 2023, la Tesorería Municipal informa que de acuerdo al Sistema de Información de Recaudaciones Municipales SIREM, se verifica que el código en mención presenta pagos por impuestos prediales y otros.

QUE, en Oficio No. GADMS-PS-0692-2023, de noviembre 7 de 2023, la Procuraduría Síndica, emite el siguiente criterio: **"1. Queda a criterio del Concejo Cantonal de Salinas, aprobar lámina No. LF-009/2023 JOSÉ LUIS TAMAYO, que contiene el fraccionamiento del solar # 12 y 13; quedando en solar 12-A, 12-B, 13-A y área común, de la manzana # 180, del sector Paraíso, de la parroquia José Luis Tamayo, de esta jurisdicción cantonal, cuyos linderos y mensuras se detallan en la lámina elaborada por la Dirección de planeamiento Territorial.- 2. En caso de que el Concejo Cantonal apruebe dicha lámina, el Plano y la Resolución de Concejo, se protocolizarán a 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, según Oficio No. 203-GADMS-CM-CAPU-2023, de fecha diciembre 06 de 2023, la Comisión Municipal de Catastro, Avalúos y Predios Urbanos, informa lo siguiente: **"1. Se sugiere al Concejo Municipal de Salinas, aprobar lámina No. LF-009/2023 JOSÉ LUIS TAMAYO, que contiene el fraccionamiento del solar No. 12 y 13, quedando en solar 12-A, 12-B, 13-A y área común, de la manzana No. 180, del sector Paraíso, de la parroquia José Luis Tamayo, de esta jurisdicción cantonal, cuyos linderos y mensuras se detallan en dicha lámina.- 2. En caso de que el Concejo Municipal apruebe dicha lámina 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, en uso de las atribuciones conferidas en Art. 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el décimo punto del orden del día:

RESUELVE

Artículo 1.- APROBAR el Oficio No. GADMS-PS-0692-2023, de noviembre 7 de 2023, de Procuraduría Síndica, acogiéndose 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-009/2023 JOSÉ LUIS TAMAYO, que contiene el Fraccionamiento de los solares No. 12 y 13, quedando en solar 12-A, 12-B, 13-A y área común, de la manzana No. 180, del sector Paraíso, de la parroquia José Luis Tamayo, de esta jurisdicción cantonal, según así lo refiere la lámina elaborada por la Dirección de Planeamiento Territorial, con los siguientes linderos y mensuras:

LINDEROS Y MENSURAS SOLAR 12-A, MZ. 180

| | | | |
|--------|---------------|-----|----------|
| NORTE: | Calle pública | con | 4,70 m. |
| SUR: | Solar 25 | con | 4,70 m. |
| ESTE: | Área común | con | 25,00 m. |
| OESTE: | Solar 12-B | con | 25,00 m. |
| AREA: | 117,49 m2 | | |

LINDEROS Y MENSURAS SOLAR 12-B, MZ. 180

| | | | |
|--------|---------------|-----|----------|
| NORTE: | Calle pública | con | 6,30 m. |
| SUR: | Solar 25 | con | 6,30 m. |
| ESTE: | Solar 12-A | con | 25,00 m. |
| OESTE: | Solar 11 | con | 25,00 m. |
| AREA: | 157,49 m2 | | |





LINDEROS Y MENSURAS SOLAR 13-A, MZ. 180
NORTE: Calle pública con 6,71 m.
SUR: Solar 25 con 6,55 m.
ESTE: Solar 14 con 25,00 m.
OESTE: Área común con 25,00 m.
AREA: 165,03 m²

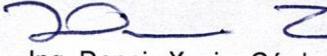
LINDEROS Y MENSURAS DEL ÁREA COMÚN
NORTE: Calle pública con 2,40 m.
SUR: Solar 26 con 2,40 m.
ESTE: Solar 13-A con 25,00 m.
OESTE: Solar 12-A con 25,00 m.
AREA: 59,99 m²

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 veintitrés.


Ing. Dennis Xavier Córdova Seco
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

