



EL CONCEJO MUNICIPAL DE SALINAS, EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL MARTES 08 DE NOVIEMBRE 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 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 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 **BENNY WALID JUEZ MORAN**, mediante comunicación presentada el 13 de junio de 2023, solicita el fraccionamiento del solar No. 1(10), de la manzana No. 15(32), del sector No. 5(Los Matías), de ésta cabecera cantonal.

QUE, atendiendo esta solicitud se recabaron los siguientes informes departamentales: Oficio No. GADMS-DPT-145-2023-APV, de fecha julio 7 de 2023, la Dirección de Planeamiento Territorial, conjuntamente con la Unidad de Diseño y Topografía, informan lo siguiente: *"Para los procesos de fraccionamiento, actualmente se encuentra en vigencia LA ORDENANZA PARA LA APROBACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SALINAS (PUGS), Art. 64 y 63.- Lote mínimo y No 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(...); Cabe indicar que existe Resolución de Concejo No 09-09-2021-A, de sesión ordinaria celebrada el jueves 9 de septiembre de 2021, donde se niega la petición del señor Benny Walid Juez Morán, en razón de que en inspección in situ, se pudo constatar que el solicitante no tiene legalizado el permiso de construcción por el referido solar (...)."; Oficio No. GADMS-UCA-GLG-0448-2023-O, de fecha agosto 2 de 2023, la Unidad de Catastro y Avalúos, indica que revisado el Sistema Catastral en actual vigencia se constató a GÓMEZ MORA KARINA MICHELLE, JUEZ MORAN BENNY WALID como PROPIETARIOS del solar # 10, de la manzana # 32, del sector Los Matías, de esta jurisdicción cantonal, con un área de terreno según sistema catastral de 254,97m<sup>2</sup>, con código catastral 3-1-5-15-1-0; Memorando Nro. GADMS-TMSR-2023-091-O, de fecha octubre 17 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; Oficio No. 0188-GADMS-UR-SV-2023, de fecha octubre 12 de 2023, la Unidad de Rentas indica que procedió a emitir título de crédito por la tasa de fraccionamiento de solar.*





QUE, en Oficio No. GADMS-PS-0660-2023, de octubre 24 de 2023, la Procuraduría Síndica, emite el siguiente criterio: "1. Poner a conocimiento del Concejo Cantonal de Salinas, para su respectivo análisis y aprobación de la lámina LF-004/2023 SALINAS que contiene el fraccionamiento del solar No. 10 de la manzana No. 32 del sector Los Matías de la parroquia Carlos Espinoza Larrea del cantón Salinas, quedando en solar No. 10-A con un área de terreno de 128,60m<sup>2</sup> y solar No. 10-B con un área de terreno de 126,37m<sup>2</sup>, 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, según Oficio No. 140-GADMS-CM-CAPU-2023, de fecha noviembre 1 de 2023, la Comisión Municipal de Catastro, Avalúos y Predios Urbanos, sugiere lo siguiente: "1. Aprobar la lámina LF-004/2023 SALINAS, que contiene el fraccionamiento del solar No. 10, de la manzana No. 32, del sector Los Matías, de la parroquia Carlos Espinoza Larrea del cantón Salinas, quedando en solar No. 10-A, con un área de terreno de 128,60m<sup>2</sup> y solar No. 10-B con un área de terreno de 126,37m<sup>2</sup>, 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, en uso de las atribuciones conferidas en Art. 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el décimo cuarto punto del orden del día:

**RESUELVE**

**Artículo 1.- APROBAR** el Oficio No. GADMS-PS-0660-2023, de octubre 24 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-004/2023 SALINAS, que contiene el Fraccionamiento del solar No. 10, quedando en solar No. 10-A y solar No. 10-B, de la manzana No. 32, del sector Los Matías, 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 10-A, MZ. 32**  
NORTE: Calle pública con 10,20 m.  
SUR: Solar # 10-B con 10,05 m.  
ESTE: Calle pública con 12,73 m.  
OESTE: Solar # 9 con 12,68 m.  
AREA: 128,60m<sup>2</sup>

**LINDEROS Y MENSURAS SOLAR 10-B, MZ. 32**  
NORTE: Solar # 10-A con 10,05 m.  
SUR: Solar # 20 con 9,90 m.  
ESTE: Calle pública con 12,62 m.  
OESTE: Solar # 9 con 12,72 m.  
AREA: 126,37m<sup>2</sup>

**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 noviembre de dos mil veintitrés.

Ing. Dennis Xavier Córdova Seca  
ALCALDE DEL CANTÓN SALINAS



Ab. Enzo Olimpo Navia Cedeño  
SECRETARIO GENERAL



**CERTIFICACIÓN:** Certifico que la Resolución que se refiere, fue adoptada por los miembros del Concejo Municipal de Salinas, en Sesión ordinaria celebrada el 08 de noviembre de 2023.- Lo Certifico, Salinas, 08 de noviembre de 2023.

Ab. Enzo Olimpo Navia Cedeño  
SECRETARIO GENERAL

