



EL CONCEJO MUNICIPAL DE SALINAS, EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL JUEVES 04 DE ABRIL DE 2024.

**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, indica 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, indica 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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece en el artículo 55 literal b) en concordancia con el Art. 57 literal x) indican lo siguiente: "Art. 55.- Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal.- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: (...) b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón."; "Art. 57.- Atribuciones del concejo municipal.- Al concejo municipal le corresponde: (...) x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra; ..."

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 14 de la Ordenanza para la aprobación de las normas urbanísticas del plan de uso y gestión del suelo del cantón Salinas, dispone lo siguiente: "Procedimiento y regulación de los permisos y autorizaciones administrativas municipales. Será objeto de regulación detallada por la normativa de permisos y control municipal específica para el efecto, que se dicte en desarrollo de las presentes Normas, de conformidad a la ley. La Ordenanza contará con los sistemas necesarios que permitan el control y seguimiento del cumplimiento de estas normas por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado de Salinas, así como todo lo relacionado con la materia del uso y gestión de suelo, cumpliendo la normativa vigente, en el ámbito de sus competencias."

QUE, los señores **FELIPE ROBERTO GONZÁLEZ (actualmente fallecido)** y **CLAUDIO ROLANDO GONZÁLEZ**, con fecha 24 de agosto de 2018, indican que en referencia a los trámites gestionados para la compraventa del lote # 9, de la manzana # 77-A, del sector Centenario, de la parroquia José Luis Tamayo, solicitan resoluciones con sus respectivas copias certificadas para continuar el proceso de compra del predio.

QUE, los señores **FELIPE ROBERTO GONZÁLEZ (actualmente fallecido)** y **CLAUDIO ROLANDO GONZÁLEZ**, presentan comunicación con fecha 13 de febrero de 2019, solicitando el trámite de legalización a nombre del señor Claudio Rolando González González, persona responsable en cancelar los impuestos prediales hasta la actualidad.

QUE, el señor **CLAUDIO ROLANDO GONZÁLEZ GONZÁLEZ**, presenta comunicación con fecha 13 de febrero de 2020, indica que hace aproximadamente 7 años ha venido luchando por el trámite de compraventa de su terreno solar # 9, de la manzana # 77-A, de la parroquia José Luis Tamayo, del cantón Salinas, el mismo ha sido objeto de invasión por parte de personas ajenas a su familia.

QUE, las señoras **JULIA TRINIDAD DEL PEZO GONZÁLEZ** y **PETRA MARGARITA DEL PEZO GONZÁLEZ**, mediante comunicación presentada el 4 de enero de 2024, solicitan se las ingrese al expediente de los señores Roberto González y Claudio González González por el trámite de replanificación del solar No. 9, del Barrio Centenario, de la parroquia José Luis Tamayo, en razón de ser posesionarias.





QUE, la señora **JULIA TRINIDAD DEL PEZO GONZÁLEZ**, con fecha 13 de junio de 2023, solicita copia simple del expediente del solar # 9, de la manzana No. 77, del barrio Centenario, de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas.

QUE, mediante Oficio No. 0120-GADMS-UTL-VRT-2023, de fecha julio 26 de 2023, la Jefatura de Terrenos y Legalización informa que se realizó una nueva inspección en el solar # 9, de la manzana # 77-A, del sector Centenario, que indica que en el predio se asientan 4 construcciones. "Con fecha 05 de julio de 2023, se procedió a realizar los respectivos censos socios económicos, con la finalidad de certificar quienes se encuentran habitando las construcciones que se asientan sobre el solar# 9, de la manzana # 77-A, del sector Centenario donde se corroboró lo siguiente: Las señoras Petra Margarita Del Pezo González y Julieta Justina Del Pezo Del Pezo, se encuentran habitando en las construcciones de caña junto a su familia, de acuerdo a sus indicaciones, tienen 40 años de posesión sobre el solar; a su vez manifestaron de ser el caso de la replanificación, desean legalizar el predio a nombre de las dos, cabe indicar que ambas viviendas cuentan con los servicios básicos(luz eléctrica y agua potable), a nombre de las poseionarias (...). El señor Claudio Rolando González González, está habitando la construcción de hormigón armado junto a su familia, de acuerdo a u indicación verbal tiene 55 años de posesión, quien manifestó que el señor Felipe Roberto González (+) en vida fue su cuñado y que no tuvo esposa ni hijos; por tal motivo desea legalizar el predio a su favor.- Al tratarse de trámite de replanificación, se sugiere derivar el expediente a la Unidad de Diseño y Topografía, fin que actualice la lámina LV: 135/2022 (administración anterior), que contiene la replanificación del solar #3(9) de la manzana # 23(77-A), del sector # 17(Centenario), de la parroquia José Luis Tamayo, de esta jurisdicción cantonal."

QUE, según Oficio No. GADMS-DPT-428-2023-APV, de fecha septiembre 20 de 2023, la Dirección de Planeamiento Territorial conjuntamente con la Unidad de Diseño y Topografía, informaron lo siguiente: "La Ing. Adriana Alejandro, Jefe de la Unidad Diseño, realizó inspección y el levantamiento topográfico planimétrico, quien constató que existe cerramiento perimetral de caña; en su interior se encuentran tres edificaciones, con las siguientes características técnicas:

**Edificación N° 1:** estructura de hormigón armado, paredes de bloques, piso de cerámica, cubierta de zinc; con el área de construcción de 85.260 m<sup>2</sup>., habitada por el señor Claudio Rolando González González, cuñado del señor Felipe Roberto González (+).

En la parte **NORTE** del solar # 9, se encuentran dos viviendas:

**Edificación N° 2:** estructura de caña, paredes de caña, piso de terreno natural, cubierta zinc, con el área de construcción de 27,91 m.

**Edificación N° 3:** estructura de caña, paredes de caña, piso de terreno natural, cubierta de zinc, con el área de construcción de 37,40 m<sup>2</sup>, que pertenece a la señora Julieta Justina Del Pezo Del Pezo.

Las Edificaciones N° 2 y 3, están habitadas por las señoras Petra Margarita Del Pezo González y Julieta Justina Del Pezo Del Pezo.

Dichas viviendas impiden el acceso al patio del solar # 9 de la manzana # 77-A, afectando a la vivienda del señor Claudio Rolando González González.

En el presente informe técnico, se considera la siguiente normativa vigente:

- REFORMA A LA ORDENANZA DEL PLAN SOCIAL DE SUBASTA, VENTA y ARRENDAMIENTO DE TERRENOS MUNICIPALES UBICADOS EN LAS ZONA URBANA Y RURAL DEL CANTÓN SALINAS, que indica lo siguiente "... salvo el caso de terrenos municipales, que contengan construcciones de hormigón armado, consolidados con antigüedad de más de 5 años".
- ORDENANZA PARA LA APROBACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN SALINAS (PUGS), en actual vigencia, Art. 63.- que dice: Para las cabeceras parroquiales José Luis Tamayo y Anconcito, las dimensiones mínimas de los lotes quedan asociados a los usos generales de acuerdo con lo siguiente:

En correlación con la lámina CU-US-5.3. del catálogo de mapas y planos:

PIT	NOMBRE	USO	LOTE MÍNIMO	# PISOS
6	SUELO NO CONSOLIDADO			
	MUEY	MIXTO O MÚLTIPLE	120 m2	6

El predio no puede ser dividido en tres partes, porque se estaría incumpliendo con lo establecido en la REFORMA A LA ORDENANZA DEL PLAN SOCIAL DE SUBASTA, VENTA y ARRENDAMIENTO DE TERRENOS MUNICIPALES





UBICADOS EN LAS ZONA URBANA Y RURAL DEL CANTÓN SALINAS; debido a que las viviendas, ubicadas en la parte NORTE del solar # 9, son de caña.

De conformidad a la ORDENANZA PARA LA APROBACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN SALINAS (PUGS), en actual vigencia, Art. 63, el área mínima para la creación de un predio en el sector mencionado, es de 120,00 m<sup>2</sup>; por tal motivo, no podría dividirse el predio en tres partes.

En cumplimiento de la ORDENANZA PARA LA APROBACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN SALINAS (PUGS), se concluye que el solar # 9, de la manzana # 77-A, se puede dividir en dos partes; por tal motivo se procede a elaborar la lámina N° LV-023/2023 JOSÉ LUIS TAMAYO, donde consta la replanificación del solar # 9, y creando el solar # 9-A, de la manzana # 77-A, del sector Centenario, de la parroquia José Luis Tamayo, de esta jurisdicción cantonal (...)

QUE, según Memorando Nro. GADMS-TMSR-2023-0245-M, de fecha septiembre 29 de 2023, la Tesorería Municipal indica lo siguiente: 1. Revisado el Sistema de Información de Recaudaciones Municipales SIREM Módulo Deudas, el predio en mención SI registra valores adeudados según detalle: 2. Revisado el Sistema de Información de Recaudaciones Municipales SIREM Módulo PAGOS, el predio en mención SI registra valores cancelados según detalle.

QUE, con Memorandum No. 231-DGR-JLSC-2023 e Informe N° GADMS-DGRS-TLVP-231-2023, de fecha octubre 30 de 2023, la Dirección de Gestión de Riesgos, informa el nivel de riesgo MEDIO.

QUE, en Oficio # GADMS-PS-0759-2023, de fecha diciembre 05 de 2023, la Procuraduría Síndica emite el siguiente criterio: "1. Poner a conocimiento del Concejo Cantonal de Salinas para su respectivo análisis y aprobación.- 2. En virtud que el solar No. 9 de la manzana # 77-A del sector Centenario de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas, no puede ser dividido en tres partes, tal como indica el informe técnico de la Dirección de Planeamiento Territorial, considero que previo a que los poseedores de dicho solar cancelen la deuda que mantienen por concepto de impuestos prediales de los años 2019 al 2023, bien podría el Concejo cantonal de Salinas aprobar la lámina LV-019/2023 ANCONCITO donde consta la replanificación del solar No. 9 y creación del solar 9-A, de la manzana No. 77-A del sector Centenario de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas, cuyos linderos y mensuras se detallan en dicha lámina revisada por el Arq Alex Peña Véliz - Director de Planeamiento Territorial en conjunto con la Ing. Adriana Alejandro Zambrano - Jefa de Diseño y Topografía.- 3. La resolución de concejo y el plano se protocolizarán e inscribirán en el Registro de la Propiedad del cantón Salinas, 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. GADMS-DPT-259-2024-APV, de fecha marzo 06 de 2024, la Dirección de Planeamiento Territorial conjuntamente con la Unidad de Diseño y Topografía, informaron lo siguiente:

**Edificación N° 1:** estructura de hormigón armado, paredes de bloques, piso de cerámica, cubierta de zinc; con el área de construcción de 85.260 m<sup>2</sup>., habitada por el señor Claudio Rolando González González, cuñado del señor Felipe Roberto González (+).

En la parte NORTE del solar # 9, se encuentran dos viviendas:

**Edificación N° 2:** estructura de caña, paredes de caña, piso de terreno natural, cubierta zinc, con el área de construcción de 27,91 m.

**Edificación N° 3:** estructura de caña, paredes de caña, piso de terreno natural, cubierta de zinc, con el área de construcción de 37,40 m<sup>2</sup>, que pertenece a la señora Julieta Justina Del Pezo Del Pezo.

En sitio el solar # 9 posee el área de 296,84 m<sup>2</sup>.

Se procedió a elaborar la lámina LV-023/2024 JOSÉ LUIS TAMAYO, donde se indica la replanificación del solar # 9, de la manzana # 77-A; quedando en solar # 9-A, solar # 9-B y solar # 9-C, de la manzana # 77-A, del sector Centenario, de la parroquia José Luis Tamayo, de esta jurisdicción cantonal(...)

QUE, mediante Oficio No. GADMS-PS-0307-2024, de fecha marzo 20 de 2024, la Procuraduría Síndica emite el siguiente criterio: "**CONCLUSIÓN:** 1. En virtud de que se procedió a elaborar un nuevo levantamiento topográfico respecto a la replanificación del solar No. 9 de la manzana No. 77-A del sector Centenario de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas, esta Procuraduría Síndica rectifica el numeral 2 de las conclusiones del oficio No. GADMS-PS-0759-2023 de fecha 05 de diciembre del 2023, con la finalidad de que el Concejo Cantonal de Salinas apruebe la lámina LV-023/2024 JOSÉ LUIS TAMAYO donde consta la replanificación de dicho predio, el mismo que quedó con solar No. 9-A con un área de terreno de 126,31m<sup>2</sup>, solar No. 9-B con un área de terreno de 98,87m<sup>2</sup> y solar No. 9-C con un área de terreno de 71,66m<sup>2</sup>, cuyos linderos y mensuras se detallan en dicha lámina revisada por el Arq. Alex Peña Véliz - Director de Planeamiento Territorial en conjunto con la Ing. Adriana Alejandro Zambrano - Jefa de Diseño y Topografía.- 2. La resolución de concejo y el plano se protocolizarán e inscribirán en el Registro de la Propiedad del cantón Salinas, 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. 130-GADMS-CM-CAPU-2024 de abril 01 de 2024, la Comisión Municipal de Catastro, Avalúos y Predios Urbanos, sugiere: "1. Aprobar la lámina LV-023/2024 JOSÉ LUIS TAMAYO donde consta la replanificación de dicho predio, el mismo que quedó como solar No. 9-A, con un área de terreno de 126,31m<sup>2</sup>, solar No. 9-B, con un área de terreno de 98,87m<sup>2</sup> y solar No. 9-C, con un área de terreno de 71,66m<sup>2</sup>, cuyos linderos y mensuras se detallan en dicha lámina revisada por el Arq. Alex Peña Véliz – Director de Planeamiento Territorial en conjunto con la Ing. Adriana Alejandro Zambrano – Jefa de Diseño y Topografía.- 2. La resolución de concejo y el plano se protocolizarán e inscribirán en el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Salinas, 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 noveno punto del orden del día:

**RESUELVE**

**Artículo 1.- APROBAR** el Oficio No. GADMS-PS-0307-2024, de fecha marzo 20 de 2024, de Procuraduría Síndica.

**Artículo 2.- APROBAR** la Lámina LV-023/2024 JOSÉ LUIS TAMAYO, indicando la replanificación del solar No. 9, de la manzana No. 77-A, quedando en solar No. 9-A, solar No. 9-B y solar No. 9-C, de la manzana No. 77-A, del sector Centenario, de la parroquia José Luis Tamayo, de esta jurisdicción cantonal, cuyos linderos y mensuras constan en el informe y lámina emitida por la Dirección de Planeamiento Territorial y son los siguientes:

**REPLANIFICACIÓN**

**LINDEROS Y MENSURAS SOLAR # 9-A, MZ. 77-A**

NORTE: Solar # 9-B con 9,75 m.  
SUR: Calle pública con 10,10 m.  
ESTE: Solar # 10 con 1,52+11,30 m.  
OESTE: Solar # 8 con 1,75+11,10 m.  
AREA: 126,31 m2

**LINDEROS Y MENSURAS SOLAR # 9-B, MZ. 77-A**

NORTE: Calle peatonal + solar # 9-C con 2,50+7,52 m.  
SUR: Solar # 9-A con 9,75 m.  
ESTE: Solar # 9-C+Solar # 10 con 9,10+7,34 m.  
OESTE: Solar # 8 con 17,05 m.  
AREA: 98,87 m2

**LINDEROS Y MENSURAS SOLAR # 9-C, MZ. 77-A**

NORTE: Calle peatonal con 7,80 m.  
SUR: Solar # 9-B con 7,52 m.  
ESTE: Solar # 10 con 9,64 m.  
OESTE: Solar # 9-B con 9,10 m.  
AREA: 71,66 m2

**Artículo 3.- DISPONER** que el solicitante cancele la tasa por copias certificadas de plano 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 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 y Mercantil del cantón Salinas, y se registre en el Catastro Municipal.

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

Dado y firmado en la Ciudad de Salinas, a los cuatro días del mes de abril de dos mil veinticuatro.

Ing. Dennis Xavier Guadalupe Secaira  
ALCALDE DEL CANTÓN SALINAS

CERTIFICACION: Certifico que la Resolución que antecede, fue adoptada por los miembros del Concejo Municipal de Salinas, en Sesión Ordinaria celebrada el 04 de abril de 2024.- Lo Certifico, Salinas, 04 de abril de 2024.



Ab. Enzo Olimpo Navia Cedeño  
SECRETARIO GENERAL

Ab. Enzo Olimpo Navia Cedeño  
SECRETARIO GENERAL

