



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

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 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 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 **JORGE LUIS MACÍAS GUERRERO**, mediante comunicación presentada el 05 de febrero de 2024, solicita la Fusión y Fraccionamiento del solar No. 2, de la manzana No. 15, del sector La Carolina, de la parroquia José Luis Tamayo, del cantón Salinas.





QUE, atendiendo esta solicitud, se recabaron los siguientes informes departamentales: Oficio No. GADMS-DPT-0257-2024-APV, de fecha marzo 06 de 2024, la Dirección de Planeamiento Territorial conjuntamente con la Unidad de Diseño y Topografía, han realizado el levantamiento topográfico planimétrico en sitio, y se constató lo siguiente: "...*Existe cerramiento de hormigón armado y paredes de bloques, en su interior se encuentran 2 edificaciones(...)* En sitio se constató que el solar # 2 y excedente, posee el área de 423,06 m²., coincide con el área que indica la escritura y Ficha Registral N° 17340 (400,00 m²., + 23,06 m². = 423,06 m²) (...). Se procede a elaborar la lámina **LV-026/2024 JOSÉ LUIS TAMAYO**, donde se detalla la fusión del solar # 2 y excedente, de la manzana # 15, del sector La Carolina, de la parroquia José Luis Tamayo, de esta jurisdicción cantonal(...). En lo que concierne al fraccionamiento, se hace referencia a 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, 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(...)** En virtud de lo anterior, se considera 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**; por tal motivo se procede a elaborar la lámina **LF-011/2024 JOSÉ LUIS TAMAYO**, donde se indica el fraccionamiento del solar # 2 Y EXCEDENTE; quedando en solar # 2-A y excedente y solar # 2-B y excedente, de la manzana # 15, del sector La Carolina, de la parroquia José Luis Tamayo, de esta jurisdicción cantonal(...)."; Oficio No. GADMS-UCA-GLG-0553-2024-OF, de fecha marzo 15 de 2024, la Unidad Avalúos y Catastro, informa que revisado el Sistema Catastral en actual vigencia se constató MACÍAS GUERRERO JORGE LUIS como PROPIETARIO del solar # 2 Y Excd, de la manzana # 15, del sector Carolina, de la parroquia José Luis Tamayo, de esta jurisdicción cantonal, con un área de terreno según Escritura y sistema catastral con área de 423,06m² y con un área de construcción de 404,96m², código catastral 52-1-12-43-3-0; Oficio No. 0112-GADMS-UR-SV-2024, de fecha marzo 22 de 2024, la Unidad de Rentas informó que se ha procedido a emitir los títulos de crédito por la fusión, excedente y fraccionamiento; Oficio Nro. GADMS-TMSR-2024-0089-O, de fecha marzo 25 de 2024, informa: 1. Revisado el Sistema de Información de Recaudaciones Municipales SIREM Módulo Consulta DEUDA se verifica que en el código en mención NO presenta deuda según detalle.- 2. Revisado el Sistema de Información de Recaudaciones Municipales SIREM Módulo Consulta PAGOS se verifica que en el código en mención SI presenta pagos según detalle.

QUE, en Oficio No. GADMS-PS-0343-2024, de fecha marzo 27 de 2023, la Procuraduría Síndica, emite el siguiente informe: "**CONCLUSIÓN** De la información registral se verifica que el señor **Jorge Luis Macías Guerrero**, es propietario del solar # 2 y Excd. de la manzana # 15, del sector Carolina de la parroquia José Luis Tamayo, de esta jurisdicción cantonal. **2.** De acuerdo al informe técnico de la Dirección de Planeamiento Territorial en conjunto con la Jefatura de Diseño y Topografía se determinó que tiene un área según sitio de 423,06m² coincide con el área que indica la escritura pública y la ficha registral No. 17340 (400,00 m²., + 23,06 m². = 423,06 m²) y que al dividirse el solar No. 2 y Excd., quedaría como solar No. 2-A y excedente y solar # 2-B y excedente de la manzana No. 15, del sector Carolina de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas, cuyas 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.- 3.** Poner a conocimiento del Concejo Cantonal de Salinas, para su respectivo análisis el trámite de fusión y fraccionamiento del solar No. 2 y Excd., de la manzana No. 15, del sector Carolina de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas, por cuanto el mismo cumple con lo establecido en el artículo 63 de la **ORDENANZA PARA LA APROBACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SALINAS.- 4.** En caso de considerar favorable y aprobar las láminas **LV-026/2024 JOSÉ LUIS TAMAYO** y **LF-011/2024 JOSÉ LUIS TAMAYO**, por parte del Concejo Cantonal de Salinas, el señor **Jorge Luis Macías Guerrero**, procederá a protocolizar e inscribir 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, mediante Oficio No. 125-GADMS-CM-CAPU-2024, de fecha abril 01 de 2024, la Comisión Municipal de Catastro, Avalúos y Predios Urbanos, sugiere lo siguiente: "**1.** De acuerdo al informe técnico de la Dirección de Planeamiento Territorial en conjunto con la Jefatura de Diseño y Topografía, se determinó que tiene un área según sitio de 423,06m², coincide con el área que indica la escritura pública y la ficha registral que al dividirse el solar No. 2 y Excd., quedaría como solar No. 2-A, y excedente y solar No. 2-B y excedente, de la manzana No. 15, del sector Carolina, de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas, cuyas 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.- 2.** Se sugiere al Concejo Municipal de Salinas, aprobar el trámite de fusión y fraccionamiento del solar No. 2 y Excd., de la manzana No. 15, del sector Carolina de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas, por cuanto el mismo cumple con lo establecido en el artículo 63 de la **ORDENANZA PARA LA APROBACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SALINAS.- 3.** Para este caso se sugiere aprobar las **LV-026/2024 JOSÉ LUIS TAMAYO** y **LF-011/2024 JOSÉ LUIS TAMAYO**, el señor **Jorge Luis Macías Guerrero**, procederá a protocolizar e inscribir 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 vigésimo punto del orden del día.

RESUELVE:

Artículo 1.- APROBAR el Oficio No. GADMS-PS-0343-2024, de fecha marzo 27 de 2023, de Procuraduría Síndica.

Artículo 2.- APROBAR la Lámina LV-026/2024 JOSÉ LUIS TAMAYO, que contiene la Fusión del solar No. 2 y excedente, de la manzana # 15, del sector La Carolina, 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 SEGÚN SITIO DEL SOLAR No. 2 y EXCEDENTE, MANZANA No. 15

NORTE:	SOLAR 7	con	20,00 m.
SUR:	CALLE PÚBLICA	con	20,02 m.
ESTE:	SOLAR 1	con	21,14 m.
OESTE:	SOLAR 3	con	21,14 m.
AREA:	423,06 m2		

Artículo 3.- APROBAR el Plano LF-011/2024 JOSÉ LUIS TAMAYO, que contiene el Fraccionamiento del solar No. 2 y excedente; quedando en solar No. 2-A y excedente y solar No. 2-B y excedente, de la manzana No. 15, del sector La Carolina, 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 2-A y EXCEDENTE

MANZANA # 15			
NORTE:	Solar 7	con	8,78 m.
SUR:	Calle pública	con	8,78 m.
ESTE:	Solar 2 - B y Exc.	con	21,14 m.
OESTE:	Solar 3	con	21,14 m.
AREA:	185,60 m2		

LINDEROS Y MENSURAS SOLAR 2-B y EXCEDENTE

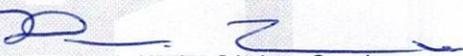
MANZANA # 15			
NORTE:	Solar 7	con	11,22 m.
SUR:	Calle pública	con	11,24 m.
ESTE:	Solar 1	con	21,14 m.
OESTE:	Solar 2 - A y Exc.	con	21,14 m.
AREA:	237,46 m2		

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.

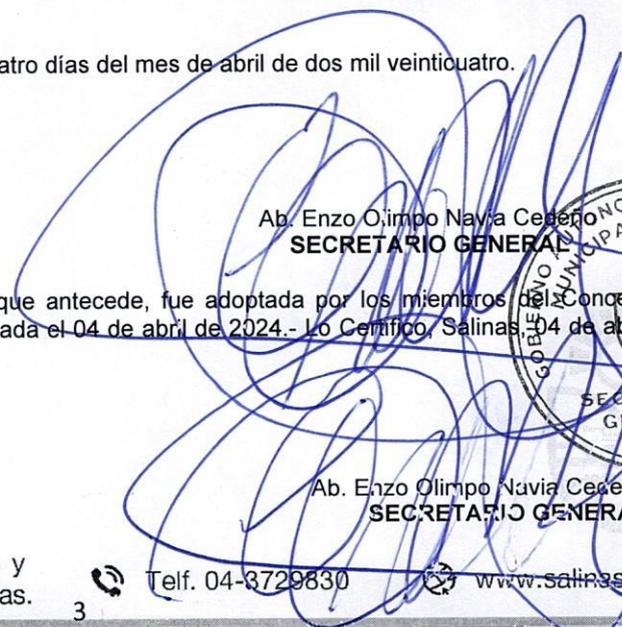
Artículo 6.- COMUNICAR la presente resolución al peticionario y a los Jefes Departamentales correspondientes.

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


Ing. Dennis Xavier Córdova Secaira
ALCALDE DEL CANTÓN SALINAS

CERTIFICACIÓN: 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 Cereño
SECRETARIO GENERAL



Ab. Enzo Olimpo Navia Cereño
SECRETARIO GENERAL

