



EL CONCEJO MUNICIPAL DE SALINAS, EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL JUEVES 23 DE MAYO 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, 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: "Principios de seguridad jurídica y confianza legítima. Las administraciones públicas actuarán 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, el señor **VALENTÍN VIDAL CRUZ DEL PEZO**, mediante comunicación presentada el 13 de noviembre de 2023, solicita la replanificación del solar No. 3-A, de la manzana No. 92, del Barrio Paraíso, de la parroquia José Luis Tamayo, del cantón Salinas.

QUE, el señor **JUAN RUPERTO COCHEA DE LA CRUZ**, presenta comunicación con fecha 27 de noviembre de 2023, indicando ser arrendatario del solar No. 3-A, de la manzana No. 92, del sector Paraíso, de la parroquia José Luis Tamayo, del cantón Salinas, por lo que requiere se le conceda la compraventa del predio en mención. Adjunta Escritura de Entrega de Obra que hace el señor Julio Morales Yagual a favor del señor Juan Ruperto Cochea De la Cruz, protocolizada en la Notaría Segunda del Cantón Salinas el 8 de junio del 2023.

QUE, atendiendo estas solicitudes se recabaron los siguientes informes departamentales: Oficio No. GADMS-UCA-GLG-1093-2023-O, de fecha diciembre 11 de 2023, la Unidad de Catastro y Avalúos informa que:





Revisado el Sistema Catastral en actual vigencia se constató a COCHEA DE LA CRUZ JUAN RUPERTO como CONTRIBUYENTE del solar # 3-A, de la manzana # 92, del sector Paraíso, de la parroquia José Luis Tamayo, de esta jurisdicción cantonal, con un área de terreno según sistema catastral de 390,18m² (...) Código Catastral 52-2-17-67-11-0"; Oficio # GADMS-UCA-GLG-0507-2024-O, de fecha marzo 8 de 2024, la Unidad de Catastro y Avalúos informa: "Revisado el Sistema Catastral en actual vigencia se constató a COCHEA DE LA CRUZ JUAN RUPERTO como CONTRIBUYENTE del solar # 3-A, de la manzana # 92, del sector Paraíso, de la parroquia José Luis Tamayo, de esta jurisdicción cantonal, con un área de terreno según sistema catastral de 358,15m² (...) Código Catastral 52-2-17-67-11-0(...); Esta Unidad ha procedido actualizar el sistema catastral ingresando las áreas y características nuevas de conformidad con el art. 494 del Cootad, donde indica que el catastro de cada cantón debe actualizarse de forma permanente."; Memorándum No. DGRS-JLSC-013-2024, e Informe N° GADMS-DGRS-JGTAR-TLVP-013-2024, de fecha marzo 15 de 2024, la Dirección de Gestión de Riesgos, informa el nivel de riesgo del solar: MEDIO; Memorando Nro. GADMS-TMSR-2024-009-M, de fecha marzo 25 de 2024, la Tesorería Municipal indicó lo siguiente: 1. Revisado el Sistema de Información de Recaudaciones Municipales SIREM Módulo DEUDAS, el predio en mención NO registra valores adeudados según detalles. 2. Revisado el Sistema de Información de Recaudaciones Municipales SIREM Módulo PAGOS, el predio en mención SI registra valores adeudados según detalle.

QUE, con Oficio No. GADMS-DPT-0390-2024-APV de fecha abril 05 de 2024, la Dirección de Planeamiento Territorial conjuntamente con la Unidad de Diseño y Topografía, realizan un alcance indicando lo siguiente: "(...)En la inspección en sitio, realizada por la Ing. Adriana Alejandro Zambrano, Jefe de la Unidad Diseño y Topografía, se constató que en los linderos SUR-ESTE, existe cerramiento hormigón armado y paredes de bloques, en un 20%; en su interior se encuentran cinco edificaciones, con las siguientes características técnicas:

Edificación N° 1: estructura de bloques trabados, paredes de bloques, piso de cemento, cubierta de eternit y zinc, con el área de construcción de 57,83 m².

Edificación N° 2: estructura de caña, paredes de caña, piso de terreno natural, cubierta de zinc, con el área de construcción de 6,10 m².

Edificación N° 3: estructura de caña, paredes de caña, piso de terreno natural, cubierta de zinc, con el área de construcción de 17,05 m².

Edificación N° 4: estructura de bloques trabados, paredes de bloques, piso de cemento, cubierta de eternit, con el área de construcción de 106,39 m².

Edificación N° 5: estructura de hormigón armado, paredes de bloques, entre-piso de losa, piso de cemento, cubierta de eternit, con el área de construcción de 49,52 m².

Se corroboró que parte de las edificaciones # 1 y 3, están sobrepasadas, al solar # 3; el cual se encuentra colindante al solar # 3-A, que consta como contribuyente el señor Florencio Láinez Rocafuerte.

En sitio, se constató que el solar # 3, posee el área de 358,15 m².

Para atender la presente solicitud (memorándum # GADMS-PS-0396-2024), y considerando que existen construcciones desde el año 1993 y 2000, conforme se indica en la ESCRITURA DE ENTREGA DE OBRA); se procede a elaborar la **LÁMINA LV-046/2024 JOSÉ LUIS TAMAYO**, donde se indica el levantamiento topográfico planimétrico, y la replanificación del solar # 3-A, de la manzana # 92, del sector Paraíso, de la parroquia José Luis Tamayo, de esta jurisdicción cantonal; toda vez, que se cumple con lo establecido en la REFORMA DE LA ORDENANZA QUE REGULA EL PLAN SOCIAL DE SUBASTA, VENTA Y ARRENDAMIENTO DE TERRENOS MUNICIPALES UBICADOS EN LA ZONA URBANA Y RURAL DEL CANTÓN SALINAS."

QUE, con Oficio # 140-GADMS-DPT-UTL-APV-VRT-2024, la Dirección de Planeamiento Territorial conjuntamente con la Unidad de Terrenos y Legalización informaron lo siguiente: "En relación el trámite de presentado por el Sr. Valentín Vidal Cruz Del Pezo, quien solicita la replanificación del solar No 3-A, de la manzana No 92, del sector Paraíso, de la parroquia José Luis Tamayo, del cantón Salinas, donde solicitan se realice la debida inspección y se determine a través del censo socio económico quien se encuentra en posesión y habitando dichas edificaciones existentes endicho predio, al respecto informo lo siguiente: Realizada la inspección en el mes de abril del presente año, al solar # 3-A, de la manzana # 92, del sector Paraíso, por la Ing. Johanna Hermida, inspectora de esta dependencia, misma que informa que el área del terreno es de 358.15 m², el cual se encuentra habitada por la solicitante, además indican que de acuerdo a la ficha del levantamiento técnico existen varias edificaciones mismas que se detallan en la lámina REF. 2024 JOSÉ LUIS TAMAYO, en la cual habitan los siguientes posesionarios:



	POSESIONARIO
EDIFICACIÓN 1	VALENTÍN VIDAL DE LA CRUZ DEL PEZO
EDIFICACIÓN 2	PASCUAL GABRIEL COCHEA MEREJILDO
EDIFICACIÓN 3	YULI ALEXANDRA DE LA CRUZ DEL PEZO
EDIFICACIÓN 4	JUAN RUPERTO COCHEA DE LA CRUZ
EDIFICACIÓN 5	DIANA PAMELA COCHEA MORALES

QUE, en Oficio No. GADMS-PS-0500-2024, de mayo 17 de 2024, la Procuraduría Síndica concluye con el siguiente criterio: "De acuerdo a las presentes comunicaciones, presentadas por los señores Valentín Vidal Cruz Del Pezo, Juan Ruperto Cochea De la Cruz, y en virtud de existir construcciones desde el año 1993 y 2000, conforme se indica en la Escritura de Entrega de Obra, la Dirección de Planeamiento Territorial procede a elaborar la LÁMINA REFERENCIAL, donde se indica el levantamiento topográfico y planimétrico, y la replanificación del solar # 3-A, de la manzana # 92, del sector Paraíso, de la parroquia José Luis Tamayo, de esta jurisdicción cantonal. De la inspección técnica por la Dirección de Planeamiento Territorial y la Jefatura de Terrenos y Legalización en el solar No. 3-A de la manzana No. 92 del sector Paraíso de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas, de acuerdo en la ficha del levantamiento técnico existen 5 edificaciones. Por tanto, eta Procuraduría Síndica es de siguiente criterio: 1. Poner a conocimiento del Concejo Cantonal de Salinas para su respectivo análisis y aprobación de la lámina LV-046/2024 JOSÉ LUIS TAMAYO, donde consta la replanificación del solar # 3-A, de la manzana # 92, del sector Paraíso, 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.- 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."

QUE, mediante Oficio No. 192-GADMS-CM-CAPU-2024, de fecha 20 de mayo de 2024, la Comisión Municipal de Catastro, Avalúos y Predios Urbanos, sugiere lo siguiente: "1. De acuerdo a las presentes comunicaciones presentadas por los señores VALENTÍN VIDAL CRUZ DEL PEZO y JUAN RUPERTO COCHEA DE LA CRUZ, y en virtud de existir construcciones desde el año 1993 y 2000, conforme se indica en la escritura de entrega de obra, la Dirección de planeamiento territorial procede a elaborar la lámina referencial, donde se indica el levantamiento topográfico y planimétrico, y la replanificación del solar No. 3-A, de la manzana No. 92, del sector Paraíso, de la parroquia José Luis Tamayo, del cantón Salinas. 2. Por tales motivos se sugiere al pleno del Concejo Municipal de Salinas, aprobar la lámina LV-046/2024 JOSÉ LUIS TAMAYO que contiene los linderos, mensuras y área de la replanificación del solar No. 3-A, de la manzana No. 92, de la parroquia José Luis Tamayo, del cantón Salinas, dicha lámina consta revisada y firmada por el Arq. Alex Peña Véliz – Director de Planeamiento Territorial en conjunto con la Ing. Adriana Alejandro Zambrano –Jefa de Diseño y Topografía.- 3. El plano y la resolución de concejo se protocolizarán e inscribirán en el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Salinas, así como su respectiva anotación en el catastro municipal."

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-0500-2024, de mayo 17 de 2024, la Procuraduría Síndica, de Procuraduría Síndica.

Artículo 2.- APROBAR la Lámina LV-046/2024 JOSÉ LUIS TAMAYO, indicando la REPLANIFICACIÓN del solar No. 3-A, de la manzana No. 92, del sector Paraíso, de la parroquia José Luis Tamayo, del cantón Salinas, según así lo refiere la lámina elaborada por la Dirección de Planeamiento Territorial conjuntamente con la Unidad de Diseño y Topografía, con los siguientes linderos y mensuras:

CREACIÓN

LINDEROS Y MENSURAS DEL SOLAR # 3-A1, MANZANA # 92 (SEGÚN SITIO)

NORTE:	CALLE PÚBLICA	con	5,10 m
SUR:	SOLAR # 3-A3	con	5,10 m
ESTE:	SOLAR # 3-A2	con	14,20 m
OESTE:	SOLAR # 3-A3	con	13,70 m
ÁREA: 70,99 m2			





LINDEROS Y MENSURAS DEL SOLAR # 3-A2, MANZANA # 92 (SEGÚN SITIO)

NORTE:	CALLE PÚBLICA	con	5,10 m
SUR:	SOLAR # 3-A3	con	4,74 m
ESTE:	SOLAR # 3	con	14,71 m
OESTE:	SOLAR # 3-A1	con	14,20 m

ÁREA: 70,95 m²

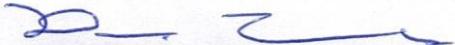
LINDEROS Y MENSURAS DEL SOLAR # 3-A3, MANZANA # 92 (SEGÚN SITIO)

NORTE:	CALLE PÚBLICA + SOLAR # 3-A1 + SOLAR # 3-A2	con	2,00 + 5,10 + 4,74 m
SUR:	SOLAR # 9	con	11,50 m
ESTE:	SOLAR # 3	con	16,20 m
OESTE:	SOLAR # 2-A	con	29,70 m

ÁREA: 216,21 m²

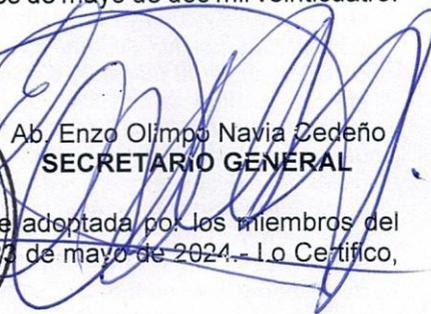
- Artículo 3.-** DISPONER que los solicitantes cancelen la tasa por copias certificadas de planos y resolución, para cual la Oficina de Rentas deberá emitir el respectivo título de crédito, de acuerdo a la tasa vigente contemplada en la Ordenanza de Tasas por Servicios Técnicos y Administrativos, pagos indicados previo a la entrega de los documentos a ser protocolizados.
- Artículo 4.-** DISPONER que se protocolice ante Notario Público la presente resolución y planos aprobados, el hecho que se inscriba en el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Salinas, y se registre en el Catastro Municipal.
- Artículo 5.-** NOTIFICAR la presente resolución a los peticionarios, a la Unidad de Catastro y Avalúos y Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Salinas, para que tomen debida nota.

Dado y firmado en la Ciudad de Salinas, a los veintitrés días del mes de mayo 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 23 de mayo de 2024. Lo Certifico, Salinas, 23 de mayo de 2024.




Ab. Enzo Olimpo Navia Cedeño
SECRETARIO GENERAL


Ab. Enzo Olimpo Navia Cedeño
SECRETARIO GENERAL

