



EL CONCEJO MUNICIPAL DE SALINAS, EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL VIERNES 01 DE MARZO DE 2024.

CONSIDERANDO:

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 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, la señora **MARÍA GILMA BENÍTEZ BENÍTEZ**, mediante comunicación presentada el 28 de diciembre de 2023, solicita el fraccionamiento del solar Fracción No. 4-A, de la manzana No. 1-B, del sector Primero de Enero de la parroquia Santa Rosa, del cantón Salinas.

QUE, atendiendo esta solicitud se recabaron los siguientes informes departamentales: Oficio # GADMS-DPT-092-2024-APV, de fecha enero 23 de 2024, la Dirección de Planeamiento Territorial, conjuntamente con la Unidad de Diseño y Topografía, informan lo siguiente: "En sitio se constató que la fracción # 4-A, posee el área de 250,00 m²., coincide con el área que indica la escritura(...)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 65.- FRACCIONAMIENTO POR EXCEPCIÓN: El lote mínimo de fraccionamiento en el suelo urbano, se regirá de acuerdo al artículo 63 de la presente normativa, no obstante, conociendo el grado de consolidación del PIT Santa Rosa, y su histórica tipología constructiva, se exceptúa las condiciones del lote mínimo del fraccionamiento, siempre que se cumpla en primera instancia con las siguientes habilitantes: (...) En virtud de lo anterior, 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, Art. 65.- fraccionamiento por excepción; por tal motivo se procede a elaborar la lámina LF-001/2024 SANTA ROSA, donde se indica el fraccionamiento de la fracción # 4-A; quedando en fracción # 4-A1, fracción 4-A2 y fracción 4-A3, de la manzana # 1-B, del sector 1 de Enero, de la parroquia Santa Rosa, de esta cabecera cantonal (...); Oficio No. GADMS-UCA-GLG-0247-2024-OF, de fecha enero 31 de 2024, la Unidad de Catastro y Avalúos, indica que revisado el Sistema Catastral en actual vigencia se constató BENÍTEZ BENÍTEZ MARÍA GILMA como PROPIETARIA del solar # Fr.4-A, de la manzana # 1-B, del sector 1 de Enero, de la parroquia Santa Rosa, de esta jurisdicción cantonal, con un área de terreno según escritura es de 250,00m² y según sistema catastral con área de 250,00m², con código catastral 3-1-7-39-11-0; Oficio No. 0043-GADMS-UR-SV-2024, de fecha febrero 01 de 2024, la Unidad de Rentas informa que se ha emitido título de crédito por la tasa de fraccionamiento del bienes antes mencionado; Oficio Nro. GADMS-TMSR-2024-0029-O, de fecha febrero 01 de 2024, la Tesorería Municipal informa lo siguiente: 1. Revisado el Sistema de Información de Recaudaciones Municipales SIREM Módulo Consulta DEUDA se verifica que en el código en mención SI 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 por impuestos prediales y otros.

QUE, en Oficio No. GADMS-PS-0180-2024, de febrero 14 de 2024, la Procuraduría Síndica, emite el siguiente criterio: "1. De la información registral se verifica que la señora **María Gilma Benítez Benítez**, consta como propietaria del solar # Fracción 4-A, de la manzana # 1-B, del sector 1 de Enero de la parroquia Santa Rosa 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 al dividirse el solar No. Fracción 4-A, quedaría como fracción # 4-A1, fracción 4-A2 y fracción 4-A3, de la manzana # 1-B, del sector 1 de Enero, de la parroquia Santa Rosa, 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 y aprobación de la lámina LF-001/2024 SANTA ROSA donde se detalla el fraccionamiento del solar # Fracción 4-A, quedaría como fracción # 4-A1, fracción 4-A2 y fracción 4-A3, de la manzana # 1-B, del sector 1 de Enero, de la parroquia Santa Rosa, cuyas fracciones cumplen con lo establecido en la ORDENANZA PARA LA APROBACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS





RESOLUCIÓN DE CONCEJO MUNICIPAL No. 01-03-2024-086

DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SALINAS.- 4. En caso de considerar favorable y aprobar la lámina LF-001/2024 SANTA ROSA por parte del Concejo Cantonal de Salinas, la señora María Gilma Benítez Benítez, procederá a protocolizar e inscribir en el Registro de la Propiedad, el Plano y la Resolución de Concejo, así como su respectiva anotación en el catastro municipal, de conformidad con el artículo 472 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD)."

QUE, según Oficio No. 067-GADMS-CM-CAPU-2024, de fecha febrero 28 de 2024, la Comisión Municipal de Catastro, Avalúos y Predios Urbanos, sugiere lo siguiente: "1. De la información registral se verifica que la señora **María Gilma Benítez Benítez**, consta como propietaria del solar No. Fracción 4-A, de la manzana No. 1-B, del sector 1 de Enero de la parroquia Santa Rosa 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 al dividirse el solar No. Fracción 4-A, quedaría como fracción No. 4-A1, fracción 4-A2 y fracción 4-A3, de la manzana No. 1-B, del sector 1 de Enero, de la parroquia Santa Rosa, 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. Bajo estos conceptos se sugiere aprobar la lámina **LF-001/2024 SANTA ROSA**, donde se detalla el fraccionamiento del solar No. Fracción 4-A, de la manzana No. 1-B, del sector 1 de Enero, de la parroquia Santa Rosa del cantón Salinas, en virtud 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.- 4. El Plano y la Resolución de Concejo se protocolizará e inscribirá en el Registro de la Propiedad, así como su respectiva anotación en el catastro municipal, de conformidad con el artículo 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 sexto punto del orden del día:

RESUELVE

Artículo 1.- APROBAR el Oficio No. GADMS-PS-0180-2024, de febrero 14 de 2024, de Procuraduría Síndica, acogiendo 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 la Lámina LF-001/2024 SANTA ROSA, que contiene el Fraccionamiento del solar No. Fracción 4-A, quedaría en fracción No. 4-A1, fracción 4-A2 y fracción 4-A3, de la manzana No. 1-B, del sector 1 de Enero, de la parroquia Santa Rosa, 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 FRACCIÓN 4-A1, MZ. # 1-B

NORTE: Frac. 4-A2+Calle pública+Frac. 4-A3 con 4,40+1,20+4,40 m.
SUR: Solar # 9 con 9,92 m.
ESTE: Frac. 4B+ Frac. 4-A3 con 13,53+11,72 m
OESTE: Solar # 3 + Frac. 4-A2 con 13,35+11,72 m
AREA: 147,33 m2

LINDEROS Y MENSURAS FRACCIÓN 4-A2, MZ. # 1-B

NORTE: Calle pública con 4,40 m.
SUR: Frac. 4-A1 con 4,40 m.
ESTE: Frac. 4-A1 con 11,72 m.
OESTE: Solar # 3 con 11,72 m.
AREA: 51,55 m2

LINDEROS Y MENSURAS FRACCIÓN 4-A3, MZ. # 1-B

NORTE: Calle pública con 4,40 m.
SUR: Frac. 4-A1 con 4,40 m.
ESTE: Frac. 4B con 11,72 m.
OESTE: Frac. 4-A1 con 11,72 m.
AREA: 51,55 m2

Artículo 3.- DISPONER que la 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 a la peticionaria y a los jefes departamentales correspondientes.

Dado y firmado en la Ciudad de Salinas, a un día del mes de marzo de dos mil veinticuatro.

Ing. Dennis Xavier Córdova Secaira
ALCALDE DEL CANTÓN SALINAS

Ab. Enzo Olimpo Navía 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 01 de marzo de 2024.- Lo Certifico, Salinas, 01 de marzo de 2024.



Ab. Enzo Olimpo Navía Cedeño
SECRETARIO GENERAL

