

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 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, mediante comunicación presentada el 27 de junio de 2023, el señor **JOSÉ BENJAMÍN TIGRERO GUALE, EN REPRESENTACIÓN DE SU DIFUNTA ESPOSA SEÑORA PETITA ROCÍO YAGUAL ORRALA**, indica que está registrada como propietaria del solar que está ubicado en Salinas, Barrio Brisas de Mar Bravo, con código catastral 1-2-3-39-4-0, solicitando la actualización de Acta de Resolución # 30-4-2014-510, por el fraccionamiento, el cual no se dio seguimiento por error de digitación de la documentación.

QUE, atendiendo esta solicitud se recabaron los siguientes informes departamentales: Oficio # GADMS-DPT-664-2023-APV, de fecha noviembre 15 de 2023, la Dirección de Planeamiento Territorial, conjuntamente con la Unidad de Diseño y Topografía, informan lo siguiente: "(...) la Unidad de Diseño y Topografía, realizó inspección y el levantamiento topográfico, quien constató que no existe cerramiento perimetral; en su interior se encuentran tres edificaciones(...) En sitio el solar # 16, posee el área de 296,75 m<sup>2</sup>., menor al área que registra la escritura 300,00 m<sup>2</sup>., originándose una diferencia de área de 3,25 m<sup>2</sup>., que se produce por la nueva línea de fábrica (...) Para atender la presente solicitud de 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 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.

PIT	NOMBRE	USO	LOTE MINIMO	# PISOS
15	SUELO CONSOLIDADO			
	PEDRO JOSÉ RODRÍGUEZ	RESIDENCIAL	120,00	6

Artículo N° 64.- 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.

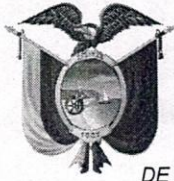
Los lotes existentes por debajo del lote mínimo no podrán fraccionarse o dividirse a excepción de aquellas fragmentaciones que, cumpliendo una parte del lote mínimo, la parte excedente pueda ser sumada a otro predio que cumpla con las especificaciones del "lote mínimo". Se debe promover que lotes menores 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.

Se considera al sector Pedro José Rodríguez, por estar cercano al sector Brisas de Mar Bravo; en vista que el cuadro que se detalla en el Art. 63, del Capítulo No 4, de aprovechamiento de suelo urbano, de la ORDENANZA PARA LA APROBACIÓN







**RESOLUCIÓN DE CONCEJO MUNICIPAL No. 01-03-2024-087**

DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SALINAS, no consta el sector Brisas de Mar Bravo. 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, por tal motivo se elabora la lámina LF-017/2023 SALINAS, donde se detallan los linderos y mensuras del fraccionamiento del solar # 16; quedando en solar # 16-A y 16-B, de la manzana # 67-Y, del sector Brisas de Mar Bravo, de esta cabecera cantonal(...); Oficio N° GADMS-UCA-GLG-01040-2023-O, de fecha diciembre 01 de 2023, la Unidad de Catastro y Avalúos, indica que revisado la base de datos del Catastro predial Urbano del Cantón Salinas en actual vigencia, HEREDEROS DE YAGUAL ORRALA PETITA ROCÍO consta como PROPIETARIOS por el solar N° 16 de la manzana N° 67-Y, del sector Brisas del Mar Bravo de la parroquia Vicente Rocafuerte, de esta jurisdicción cantonal, con un área de terreno de 296,75m<sup>2</sup> identificada con la clave catastral # 1-2-3-39-4-0; Oficio No. 0268-GADMS-UR-SV-2023, de fecha diciembre 12 de 2023, la Unidad de Rentas informa que se procedió a emitir el título de crédito por la tasa de fraccionamiento; Memorando Nro. GADMS-TMSR-2023-0306-M, de fecha diciembre 15 de 2023, la Tesorería Municipal informa lo siguiente: 1. Revisado el Sistema de Información de Recaudaciones Municipales SIREM Módulo Deudas, el predio en mención NO 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, en Oficio No. GADMS-PS-0063-2024, de enero 16 de 2024, la Procuraduría Síndica, emite el siguiente criterio: "1. De la información registral se verifica que los herederos de Petita Rocío Yagual Orrala, constan como propietarios del solar # 16, de la manzana # 67-Y, del sector Salinas de esta jurisdicción cantonal. Según lo indicado por el departamento de Planeamiento Territorial, se constató que el solar # 16, en sitio posee el área 296,75 m<sup>2</sup>., menor al área registrada en la escritura 300,00 m<sup>2</sup>., originándose una diferencia de área de 3,25 m<sup>2</sup>, que se produce por la nueva línea de fábrica. Existe copia de la resolución No. 30-04-2014-510, donde el Concejo cantonal en sesión ordinaria celebrada el 30 de abril del 2014, aprueba el plano LF-078 y fraccionamiento del solar No. 16 de la manzana No. 67-Y, del sector Brisas del Mar Bravo, de esta jurisdicción cantonal, protocolizada en la Notaría Segunda del cantón Salinas el 12 de mayo del 2014.- Por tanto, la Procuraduría Síndica concluye: 1. En virtud que el trámite de fraccionamiento del solar # 16, de la manzana No. 67-Y, del sector Brisas de Mar Bravo de la parroquia Vicente Rocafuerte, del cantón Salinas, solicitado por el señor José Benjamín Tigrero Guale, no se concluyó en el año 2014, el mismo que fue aprobado mediante resolución No. 30-04-2014-510, y no se encuentra inscrito en el registro de la propiedad y mercantil del cantón Salinas, ni catastrado, bien podría el Concejo Cantonal de Salinas aprobar la lámina LF-017/2023 SALINAS, donde se detalla el fraccionamiento del solar No. 16; quedando en solar No. 16-A y solar No. 16-B de la manzana No. 67-Y del sector Brisas del Mar Bravo de la parroquia Vicente Rocafuerte, de esta cabecera cantonal, cuyos linderos y mensuras constan en dicha lámina, 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.- 2. Los peticionarios, protocolizarán e inscribirán 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. 073-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 los herederos de Petita Rocío Yagual Orrala, constan como propietarios del solar No. 16, de la manzana # 67-Y, del sector Salinas, de la parroquia Vicente Rocafuerte, de esta jurisdicción cantonal. 2. En virtud del trámite de fraccionamiento del solar No. 16, de la manzana No. 67-Y, del sector Brisas del Mar Bravo de la parroquia Vicente Rocafuerte, del cantón Salinas, solicitado por el señor José Benjamín Tigrero Guale, no se concluyó en el año 2014, el mismo que fue aprobado mediante resolución No. 30-04-2014-510, y no encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Salinas, ni catastrado, se sugiere al Concejo Cantonal de Salinas aprobar la lámina LF-017-2023 SALINAS, donde se detalla el fraccionamiento del solar No. 16; quedando en solar No. 16-A y solar No. 16-B, de la manzana No. 67-Y, del sector Brisas del Mar Bravo, de la parroquia Vicente Rocafuerte, de esta cabecera cantonal, cuyos linderos y mensuras constan en dicha lámina, 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.- 3. Los peticionarios, protocolizarán e inscribirán 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, 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-0063-2024, de enero 16 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-017/2023 SALINAS, que contiene el Fraccionamiento del solar No. 16; quedando en solar No. 16-A y solar No. 16-B, de la manzana No. 67-Y, del sector Brisas del Mar Bravo, de la parroquia Vicente Rocafuerte, de esta cabecera cantonal, según así lo refiere la lámina elaborada por la Dirección de Planeamiento Territorial, con los siguientes linderos y mensuras:

LINDEROS Y MENSURAS FRACCIÓN 16-A, MZ. # 67-Y  
NORTE: Frac. 16-B con 9,40 m.  
SUR: Calle pública con 9,46 m.  
ESTE: Solar # 17 con 13,40 m  
OESTE: Frac. 16-B con 13,75 m  
AREA: 127,99 m<sup>2</sup>

LINDEROS Y MENSURAS FRACCIÓN 16-B, MZ. # 67-Y  
NORTE: Solar # 7 con 12,00 m.  
SUR: Calle pública+Fracción 16-A con 2,54+9,40 m.  
ESTE: Solar # 17+Fracción 16-A con 11,15+13,75 m.  
OESTE: Solar # 15 con 24,92 m.  
AREA: 168,76 m<sup>2</sup>








- 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 Navia 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 Navia Cedeño  
SECRETARIO GENERAL

