



EL CONCEJO MUNICIPAL DE SALINAS, EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL JUEVES 02 DE MAYO 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. 166-S, 21-I-2014; y, por el num. 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 podrán 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, los señores LEONARDO DE JESÚS MIRANDA RODRÍGUEZ y MERCEDES ISABEL DÁVILA SOLARI, EN CALIDAD DE APODERADA DE ENRIQUE FERNANDO, SILVIA MARÍA, ROGELIO ARMANDO Y RICARDO ADALBERTO MIRANDA MADINYA, mediante comunicación presentada el 30 de enero de 2024, solicitan el fraccionamiento del solar No. 31, de la manzana J, del sector Cdla. Puerta del Sol 1, de la parroquia José Luis Tamayo del Cantón Salinas.



QUE, atendiendo esta solicitud, se recabaron los siguientes informes departamentales: Oficio No. GADMS-DPT-0250-2024-APV, de fecha marzo 05 de 2024, la Dirección de Planeamiento Territorial conjuntamente con la Unidad de Diseño y Topografía, han realizado el levantamiento topográfico planimétrico en sitio, informando lo siguiente: "(...)En sitio el solar # 31, posee el área de 297,50 m<sup>2</sup>., coincide con el área que indica en la escritura 297,50 m<sup>2</sup>.; pero con diferentes mensuras en todos los linderos; sin embargo, conserva su misma área(...). Para atender la presente solicitud de fraccionamiento, se hace referencia a la ORDENANZA PARA LA APROBACION DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SALINAS (PUGS), en el ARTÍCULO 63, establece: 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(...); Artículo No 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(...); En virtud de lo anterior, se determina que las fracciones cumplen con lo establecido en la ORDENANZA PARA LA APROBACION DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SALINAS; por tal motivo se procedió a elaborar la lámina **LF-008/2024 JOSÉ LUIS TAMAYO**, donde se divide el predio, en solar # 31-A y solar # 31-B, de la manzana # J, del sector Puerta del Sol I, de la parroquia José Luis Tamayo, de esta jurisdicción cantonal(...); Oficio No. GADMS-UCA-GLG-0575-2024-OF, de fecha marzo 18 de 2024, la Unidad de Catastro y Avalúos informa que revisado el Sistema Catastral en actual vigencia se constató **MIRANDA RODRÍGUEZ LEONARDO DE JESÚS, MIRANDA MADINYA ENRIQUE FERNANDO, MIRANDA MADINYA SILVIA MARÍA, MIRANDA MADINYA ROGERIO ARMANDO Y MIRANDA MADINYA RICARDO ADALBERTO** como **PROPIETARIOS** del solar # 31, de la manzana # J, del sector Puerta del Sol I, de la parroquia José Luis Tamayo, de esta jurisdicción cantonal, con un área de terreno según escritura y según sistema catastral de **297,50m<sup>2</sup>**; con un área de construcción de 214,10 m<sup>2</sup>; Código Catastral 52-1-10-47-1-0, (...); Oficio # 0108-GADMS-UR-SV-2024, de fecha marzo 19 de 2024, la Unidad de Rentas informa que se han emitido títulos de crédito por tasa de fraccionamiento del bien antes mencionado (...); Oficio Nro. GADMS-TMSR-2024-0086-O, de fecha marzo 20 de 2024, la Tesorera 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 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-0338-2024, de fecha marzo 26 de 2024, la Procuraduría Síndica, emite el siguiente informe: "**CONCLUSIÓN: 1.** De acuerdo al informe técnico de la Dirección de Planeamiento Territorial en conjunto con la Jefatura de Diseño y Topografía, se determinó que el solar No. 31 de la manzana signada letra J del sector Ciudadela Puerta del Sol I de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas, cumple con lo establecido en la ORDENANZA PARA LA APROBACION DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SALINAS (PUGS). Por lo tanto, la Procuraduría Síndica concluye: 1. Poner a conocimiento del Concejo Cantonal de Salinas para la respectiva aprobación de la lámina **LF-008/2024 JOSÉ LUIS TAMAYO** donde consta el fraccionamiento del solar No. 31 de la manzana signada letra J del sector Ciudadela Puerta Del Sol I de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas, quedando en **solar No. 31-A con un área de terreno de 161,38m<sup>2</sup>, solar No. 31-B con un área de terreno de 136,12 m<sup>2</sup>**, cuyos linderos y mensuras se detallan en dicha lámina revisada y firmada por el Director de Planeamiento Territorial en conjunto con la Jefa de la Unidad de Diseño y Topografía.- Cabe indicar que las fracciones, cumplen con lo establecido en la ORDENANZA PARA LA APROBACION DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SALINAS (PUGS) Art. 63 y 64.- 2. La resolución, así como el plano, se protocolizarán e inscribirán en el Registro de la Propiedad, 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. 165-GADMS-CM-CAPU-2024, de fecha abril 30 de 2024, la Comisión Municipal de Catastro, Avalúos y Predios Urbanos, sugiere lo siguiente: "**1.** Se sugiere al Concejo Municipal de Salinas, aprobar la lámina **LF-008/2024 JOSÉ LUIS TAMAYO**, donde consta el fraccionamiento del solar No. 31, de la manzana signada con letra J, del sector Puerta del Sol I, de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas, quedando en solar No. 31-A y 31-B, cuyas fracciones, cumplen con lo establecido en la ORDENANZA PARA LA APROBACION DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SALINAS.- 2. Los peticionarios procederán 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 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 cuarto punto del orden del día.





**RESUELVE:**

**Artículo 1.- APROBAR** el oficio No. GADMS-PS-0338-2024, de fecha marzo 26 de 2024, de Procuraduría Sindica.

**Artículo 2.- APROBAR** la Lámina LF-008/2024 **JOSÉ LUIS TAMAYO**, que contiene el Fraccionamiento del solar No. 31, de la manzana signada con letra J, del sector Puerta del Sol I, de la parroquia José Luis Tamayo, del cantón Salinas, quedando en solar No. 31-A y 31-B, según así lo refiere la lámina elaborada por la Dirección de Planeamiento Territorial, con los siguientes linderos y mensuras:

**LINDEROS Y MENSURAS SOLAR # 31-A**

**MANZANA # J**

NORTE: Calle pública con 11,97 m.  
SUR: Solar 31-B con 10,02 m.  
ESTE: Calle pública con 14,84 m.  
OESTE: Solar 30 con 14,68 m.  
AREA: 161,38 m2

**LINDEROS Y MENSURAS SOLAR 31-B**

**MANZANA # J**

NORTE: Solar 31-A con 10,02 m.  
SUR: Solar 15 con 7,99 m.  
ESTE: Calle pública con 15,26 m.  
OESTE: Solar 30 con 15,30 m.  
AREA: 136,12 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 plano aprobado, el hecho que se inscriba en el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Salinas, y se registre en Catastro Municipal.

**Artículo 5.- COMUNICAR** la presente resolución a los peticionarios, y a los jefes departamentales respectivos.

Dado y firmado en la Ciudad de Salinas, a los dos días del mes de mayo 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 02 de mayo de 2024.- Lo Certifico, Salinas, 02 de mayo de 2024.



Ab. Enzo Olimpo Navia Cedeño  
SECRETARIO GENERAL

