



EL CONCEJO MUNICIPAL DE SALINAS, EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL VIERNES 08 DE MARZO DE 2024.

CONSIDERANDO:

QUE, el artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece lo siguiente: *"Partición judicial y extrajudicial de inmuebles.- En el caso de partición judicial de inmuebles, los jueces ordenarán que se cite con la demanda a la municipalidad del cantón o distrito metropolitano y no se podrá realizar la partición sino con informe favorable del respectivo concejo. Si de hecho se realiza la partición, será nula. En el caso de partición extrajudicial, los interesados pedirán al gobierno municipal o metropolitano la autorización respectiva, sin la cual no podrá realizarse la partición."*

QUE, la señora **LYZ ALEXANDRA GUZMÁN LUCIO EN CALIDAD DE GERENTE GENERAL, DE LA COMPAÑÍA IVTAKCORP S.A.**, mediante comunicación presentada el 21 de agosto de 2023, solicita el fraccionamiento del solar No. F', de la manzana No. 78 del sector ciudadela Miramar, del cantón Salinas.

QUE, atendiendo esta solicitud se recabaron los siguientes informes departamentales: Oficio No. GADMS-DPT-461-2023-APV, de fecha septiembre 27 de 2023, la Dirección de Planeamiento Territorial conjuntamente con la Unidad de Diseño y Topografía, informaron lo siguiente: **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 Anconito, 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 MÍNIMO	# PISOS
10	SUELO NO CONSOLIDADO			
	MIRAMAR	INDUSTRIAL DE BAJO IMPACTO	450,00	4

Art. 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.

La Ing. Adriana Alejandro Zambrano, Jefe de la Unidad Diseño y Topografía, procedió a realizar la inspección física y el levantamiento topográfico planimétrico en sitio, quien constató que no existe cerramiento perimetral, en su interior no se encuentra ninguna edificación. Según sitio el solar # F', posee el área de 792,00 m²., coincide con el área registrada en la escritura.(...) Luego del levantamiento topográfico planimétrico, se constató que al dividirse el solar F', las fracciones no cumplirían con lo establecido en la ORDENANZA PARA LA APROBACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SALINAS; toda vez que, para el sector Miramar, el lote mínimo es de 450,00 m².; sin embargo, para atender la presente solicitud, se procede a elaborar la lámina **LF-014/2023 JOSÉ LUIS TAMAYO**, quedando a consideración del Concejo Cantonal de Salinas, la aprobación de la misma, donde se detalla el fraccionamiento del solar # F'; el cual se divide en solar # F'1 y solar F'2, de la manzana # 78, del sector Miramar, de la parroquia José Luis Tamayo, de esta jurisdicción cantonal(...)"





QUE, en Oficio No. GADMS-UCA-GLG-0807-2023-OF, de fecha 16 de octubre de 2023, la Unidad de Catastro y Avalúos informa lo siguiente: Revisado el Sistema Catastral en actual vigencia se constató a IVTAKCORP S.A. como PROPIETARIO del solar # F', de la manzana # 78, del sector Cdla. La Miramar, de la parroquia José Luis Tamayo, de esta jurisdicción cantonal, con un área de terreno según Escritura y según sistema catastral el área es de 792,00m2, con código catastral # 52-5-1-11-5-0.

QUE, con Oficio No. 0208-GADMS-UR-SV-2023, de fecha octubre 26 de 2023, la Unidad de Rentas indica que se procedió a emitir el título de crédito por la tasa de fraccionamiento del bien antes mencionado.

QUE, mediante Oficio Nro. GADMS-TMSR-2023-098-O, de fecha 27 de octubre de 2023, la Tesorería Municipal indica 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 valores cancelados según detalle.

QUE, según Oficio No. GADMS-PS-0754-2023, de fecha 1 de diciembre de 2023, el Procurador Síndico emite el siguiente informe: **"CONCLUSIÓN** Fundamentado en el informe técnico, esta Dirección es del siguiente criterio: **1.** De la información registral se verifica que la Compañía IVTAKCORP, es propietaria del solar # F', de la manzana # 78, del sector Cdla. Miramar de la parroquia José Luis Tamayo de esta jurisdicción cantonal. **2.** Según lo indicado por el departamento de Planeamiento Territorial, se constató que al dividirse el solar F', las fracciones no cumplirían con lo establecido en la ORDENANZA PARA LA APROBACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SALINAS; toda vez que, para el sector Miramar, el lote mínimo es de 450,00 m2.; sin embargo, para atender lo solicitado por la **Compañía IVTAKCORP S.A. representado legalmente por la señora Lyz Alexandra Guzmán Lucio, en calidad de Gerente General,** se elaboró la lámina **LF-014/2023 JOSÉ LUIS TAMAYO.** - **3.** En virtud de lo manifestado, se deja a consideración del Concejo Cantonal de Salinas, aprobar la lámina **LF-014/2023 JOSÉ LUIS TAMAYO,** que contiene el fraccionamiento del solar # F', de la manzana # 78, del sector Cdla. Miramar, de la parroquia José Luis Tamayo, de esta jurisdicción cantonal.- **4.** De aprobarse la misma la peticionaria, protocolizará e inscribirá 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, según MEMORÁNDUM No. DGRS-JLSC-070-2024, e Informe No. GADMS-DGRS-JGTAR-JLSC-070-2024, de fecha 08 de febrero de 2024, la Dirección de Gestión de Riesgos informa el nivel de riesgo del solar: MEDIO:

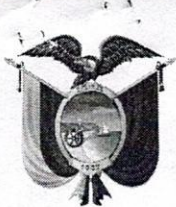
QUE, mediante Oficio No. 079-GADMS-CM-CAPU-2024, de fecha marzo 06 de 2024, la Comisión Municipal de Catastro, Avalúos y Predios Urbanos, sugiere lo siguiente:

1. La ORDENANZA PARA LA APROBACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SALINAS, publicado en el Registro Oficial Edición Especial No. 708, de fecha 6 de enero del 2023, en el artículo 64 textualmente dice: "Artículo 63.- Lote mínimo y No 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-IS-5.3 del Catálogo de mapas y planos.

PIT	NOMBRE	USO	LOTE MÍNIMO	# PISOS
SUELO NO CONSOLIDADO				
10	MIRAMAR	INDUSTRIAL DE BAJO IMPACTO	450,00	4

2. Por lo tanto se sugiere al Pleno del concejo Municipal de Salinas negar la petición de fraccionamiento solicita por la señora **Lyz Alexandra Guzmán Lucio, Gerente General de la compañía IVTAKCORP S.A.,** por no cumplir la **ORDENANZA PARA LA APROBACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SALINAS."**





QUE, en uso de las atribuciones conferidas en Art. 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el segundo punto del orden del día:

RESUELVE

Artículo 1.- NEGAR la petición de la señora **Lyz Alexandra Guzmán Lucio, Gerente General de la compañía IVTAKCORP S.A.**, respecto al fraccionamiento por el solar No. F', de la manzana No. 78, del sector Cda. Miramar, de la parroquia José Luis Tamayo, de esta jurisdicción cantonal, que según lo indicado por el departamento de Planeamiento Territorial, se constató que al dividirse el solar F', las fracciones no cumplirían con lo establecido en la ORDENANZA PARA LA APROBACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SALINAS; toda vez que, para el sector Miramar, el lote mínimo es de 450,00 m2.

Artículo 2.- COMUNICAR la presente resolución a la peticionaria y a los jefes departamentales correspondientes.

Dado y firmado en la Ciudad de Salinas, a los ocho días 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 08 de marzo de 2024. Lo Certifico, Salinas, 08 de marzo de 2024.





Ab. Enzo Olimpo Navia Cedeño
SECRETARIO GENERAL