



EL CONCEJO MUNICIPAL DE SALINAS, EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL JUEVES 09 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. 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, el señor **BRÍGIDO ARTURO MUÑOZ TIGRERO**, mediante comunicación presentada el 11 de marzo de 2024, solicita el fraccionamiento del solar No. 10 de la manzana No. 13, del sector 1 de Enero, de la parroquia Santa Rosa, del cantón Salinas.

QUE, atendiendo esta solicitud se recabaron los siguientes informes departamentales: Oficio # GADMS-DPT-0336-2024-APV, de fecha marzo 19 de 2024, la Dirección de Planeamiento Territorial, conjuntamente con la Unidad de Diseño y Topografía, informan lo siguiente: *"En sitio se constató que el solar # 10, posee el área de 250,00 m², coincide con el área que indica la Ficha Registral N° 5728; pero existen diferentes mensuras, en los linderos SUR y ESTE, sin embargo conserva su misma área(...) 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 (PUGS).- Art. 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: Los predios que, a la entrada en vigor de este PUGS, cuenten con escritura pública, con edificación consolidada, y/o demuestren de forma testimonial documentada una existencia anterior al PUGS. Que se encuentren en suelo urbano consolidado y estén localizados dentro*



de una manzana con edificación en más del 70% y no sean contiguos a ningún lote vacío por alguno de sus linderos, en cuyo caso deberá justificarse la imposibilidad de agrupación parcelaria. Que se encuentren en suelo urbano no consolidado y estén localizados dentro de una manzana urbanizada con todos los servicios necesarios para edificar y con edificación en más del 80% y no sean contiguos a ningún lote por alguno de sus linderos. La posición de la edificación en el lote, los parámetros de la edificación y los usos permitidos, serán regulados en la Ordenanza de Permisos de construcción y control municipales y/o serán desarrollados por un plan complementario. Las condiciones del fraccionamiento podrán ser mínimas las siguientes: - Lote mínimo: 48 m². - Frente mínimo: igual o mayor a 4ml. - En virtud de lo anterior, 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, Art. 65.- fraccionamiento por excepción; por tal motivo se procede a elaborar la lámina LF-003/2024 SANTA ROSA, donde se detalla el fraccionamiento del solar # 10; quedando en solar # 10-A, 10-B y 10-C, de la manzana # 13, del sector 1 de Enero, de la parroquia Santa Rosa, de esta cabecera cantonal(...)" ; Oficio No. GADMS-UCA-GLG-0625-2024-OF, de fecha marzo 26 de 2024, la Unidad de Catastro y Avalúos, indica que revisado el Sistema Catastral en actual vigencia se constató a **MUÑOZ TIGRERO RICHARD RONULFO, MUÑOZ TIGRERO BRÍGIDO ARTURO Y MUÑOZ TIGRERO PILAR DEL CARMEN** como **PROPIETARIOS** del solar # 10, de la manzana # 13, del sector 1 de Enero, de la parroquia Santa Rosa, de esta jurisdicción cantonal, con un área de terreno según escritura y según sistema catastral con un área de 250,00 m² y con un área de construcción de 331,06 m², Código Catastral 3-1-7-29-1-0; Oficio No. 0118-GADMS-UR-SV-2024, de fecha abril 01 de 2024, la Unidad de Rentas informa que se ha emitido título de crédito por la tasa de fraccionamiento del bien antes mencionado; Oficio Nro. GADMS-TMSR-2024-093-O, de fecha abril 02 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 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-0368-2024, de abril 04 del 2024, la Procuraduría Síndica, emite el siguiente criterio: "**CONCLUSIÓN** Por tanto, esta Procuraduría Síndica es del siguiente criterio: **1. Poner a conocimiento del Concejo Cantonal de Salinas, para su respectivo análisis y aprobación de la lámina LF-003/2024 SANTA ROSA donde consta el fraccionamiento del solar No. 10 de la manzana No. 13 del sector Primero de Enero de la parroquia Santa Rosa del cantón Salinas, quedando en solar No. 10-A con un área de terreno de 77,22m²; solar No. 10-B con un área de terreno de 77,32m² y solar No. 10-C con un área de terreno de 95,46m², cuyos linderos y mensuras se detallan en la lámina revisada y firmada por el Director de Planeamiento Territorial en conjunto con la Jefa de Diseño y Topografía.- 2. La resolución de concejo y el plano 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, según Oficio No.176-GADMS-CM-CAPU-2024, de fecha mayo 06 de 2024, la Comisión Municipal de Catastro, Avalúos y Predios Urbanos, sugiere lo siguiente: "**1. Se sugiere al Concejo Cantonal de Salinas, aprobar la lámina LF-003/2024 SANTA ROSA donde consta el fraccionamiento del solar No. 10 de la manzana No. 13 del sector Primero de Enero de la parroquia Santa Rosa del cantón Salinas, quedando en solar No. 10-A con un área de terreno de 77,22m²; solar No. 10-B con un área de terreno de 77,32m² y solar No. 10-C con un área de terreno de 95,46m², cuyos linderos y mensuras se detallan en la lámina revisada y firmada por el Director de Planeamiento Territorial en conjunto con la Jefa de Diseño y Topografía.- 2. La resolución de concejo y el plano 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-0368-2024, de abril 04 del 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-003/2024 SANTA ROSA, que contiene el Fraccionamiento del solar No. 10, quedando en solar No. 10-A, 10-B y 10-C, de la manzana No. 13 del sector Primero 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 DEL SOLAR # 10-A, MZ. # 13
NORTE: Calle pública con 5,00 m.
SUR: Solar # 10-C con 5,00 m.
ESTE: Solar # 10-B con 15,43 m.
OESTE: Fracción # 9 con 15,45 m.
AREA: 77,22 m2

LINDEROS Y MENSURAS DEL SOLAR # 10-B, MZ. # 13
NORTE: Calle pública con 5,00 m.
SUR: Solar # 10-C con 5,03 m.
ESTE: Calle pública con 15,42 m.
OESTE: Solar # 10-A con 15,43 m.
AREA: 77,32 m2

LINDEROS Y MENSURAS DEL SOLAR # 10-C, MZ. # 13
NORTE: Solar # 10-A + Solar 10-B con 10,03 m.
SUR: Fracción # 19-20 con 10,04 m.
ESTE: Calle pública con 9,48 m.
OESTE: Fracción # 9 con 9,55 m.
AREA: 95,46 m2

Artículo 3.- DISPONER que los solicitantes cancelen 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.

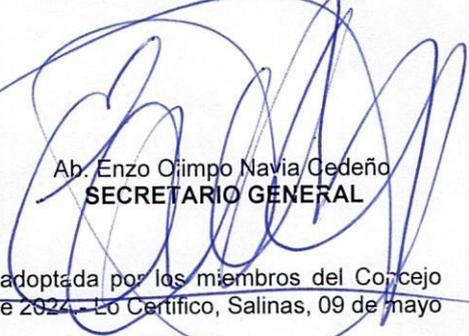
Artículo 4.- DISPONER que se protocolice ante Notario Público la presente resolución y plano aprobado, y hecho que se inscriba en el Registro de la Propiedad del cantón Salinas, y se registre en Catastro Municipal, de conformidad con el Art. 472 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Artículo 5.- COMUNICAR la presente resolución a los peticionarios y a los jefes departamentales correspondientes.

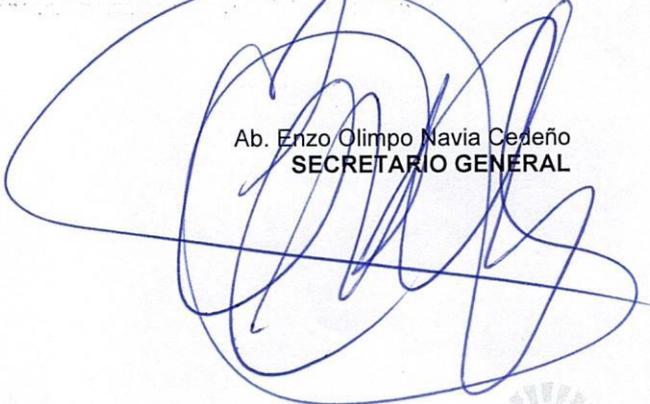
Dado y firmado en la Ciudad de Salinas, a los nueve días del mes de mayo de dos mil veinticuatro.


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 09 de mayo de 2024. Lo Certifico, Salinas, 09 de mayo de 2024.


Ab. Enzo Olimpo Navia Cedeño
SECRETARIO GENERAL