



EL CONCEJO MUNICIPAL DE SALINAS, EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL LUNES 22 DE ABRIL 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 asociadas 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 **ANDY JOSÉ GARCÍA VELOZ**, mediante comunicación presentada el 26 de febrero de 2024, solicita el fraccionamiento del solar No. 1, de la manzana No. 37, del sector Cda. Italiana, de la parroquia Carlos Espinoza, del cantón Salinas.

QUE, atendiendo esta solicitud se recabaron los siguientes informes departamentales: Oficio # GADMS-DPT-241-2024-APV, de fecha marzo 04 de 2024, la Dirección de Planeamiento Territorial, conjuntamente con la Unidad de Diseño y Topografía, informan lo siguiente: "En sitio el solar # 1, posee el área de 250,00 m2., coincide con el área que indica la escritura.(...) 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 MÍNIMO	# PISOS
14	SUELO NO CONSOLIDADO			
	PUEBLO NUEVO	MIXTO O MÚLTIPLE	120,00	6

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. Se considera al sector Pueblo Nuevo, por estar cercano al sector Italiana; en vista que el cuadro que se detalla en el Art. 63, del Capítulo N° 4, de aprovechamiento de suelo urbano, de LA ORDENANZA PARA LA APROBACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SALINAS, no consta el sector Italiana. 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-004/2024 SALINAS, donde se detallan los linderos y mensuras del fraccionamiento del solar # 1; quedando en solar # 1-A y 1-B, de la manzana # 37, del sector Italiana, de esta cabecera cantonal (...); Oficio No. GADMS-UCA-GLG-0502-2024-OF, de fecha marzo 07 de 2024, la Unidad de Catastro y Avalúos, indica que revisado el Sistema Catastral en actual vigencia se constató GARCÍA VELOZ ANDY JOSÉ como PROPIETARIO del solar # 1, de la manzana # 37, del sector Cda. Italiana, de esta jurisdicción cantonal, con un área de terreno según escritura es de 250,00m², con código catastral 1-1-5-41-12-0; Oficio No. 0081-GADMS-UR-SV-2024, de fecha marzo 08 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-2024-0070-O, de fecha marzo 13 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 por impuestos prediales y otros.





QUE, en Oficio No. GADMS-PS-0301-2024, de marzo 19 de 2024, la Procuraduría Síndica, emite el siguiente criterio: "1. De la información registral se verifica que el señor **Andy José García Veloz**, consta como propietario del solar # 1, de la manzana # 37, del sector Cdma. Italiana de la parroquia Carlos Espinoza Larrea, 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. 1 de la manzana No. 37, del sector Cdma. Italiana de la parroquia Carlos Espinoza Larrea del cantón Salinas, quedaría como solar No. 1-A y 1-B, 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, para lo cual se procedió a elaborar la lámina LF-004/2024 SALINAS.- 3. Poner a conocimiento del Concejo Cantonal de Salinas, para su respectivo análisis el trámite de fraccionamiento del solar No. 1 de la manzana No. 37, del sector Cdma. Italiana de la parroquia Carlos Espinoza Larrea del cantón Salinas, por cuanto el mismo cumple 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 parte del Concejo Cantonal de Salinas, el señor **Andy José García Veloz**, 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. 157-GADMS-CM-CAPU-2024, de fecha abril 18 de 2024, la Comisión Municipal de Catastro, Avalúos y Predios Urbanos, sugiere lo siguiente: "1. De la inspección realizada se pudo observar que existe cerramiento perimetral de hormigón armado y paredes de bloques, en los linderos NORTE y OESTE; en su interior no se encuentra ninguna edificación. En sitio el solar No. 1, posee el área de 250,00m<sup>2</sup>, coincide con el área que indica la escritura.- 2. Se sugiere al Concejo Municipal de Salinas, aprobar la lámina LF-004/2024 SALINAS, donde consta el fraccionamiento del solar No. 1 de la manzana No. 37, del sector Cdma. Italiana de la parroquia Carlos Espinoza Larrea del cantón Salinas, quedando en solar No. 1-A y 1-B, 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. El señor **Andy José García Veloz**, 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, en uso de las atribuciones conferidas en Art. 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el octavo punto del orden del día:

**RESUELVE**

**Artículo 1.- APROBAR** el Oficio No. GADMS-PS-0301-2024, de marzo 19 de 2024, de Procuraduría Síndica, acogiéndose 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-004/2024 SALINAS, que contiene el Fraccionamiento del solar No. 1; quedando en solar No. 1-A y 1-B, de la manzana No. 37, del sector Italiana, de la parroquia Carlos Espinoza Larrea, 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 # 1-A, MZ. # 37  
NORTE: Calle pública con 10,00 m.  
SUR: Solar # 1-B con 10,00 m.  
ESTE: Solar # 2 con 12,50 m.  
OESTE: Calle pública con 12,50 m.  
AREA: 125,00 m<sup>2</sup>

LINDEROS Y MENSURAS FRACCIÓN # 1-B, MZ. # 37  
NORTE: Solar # 1-A con 10,00 m.  
SUR: Solar # 11 con 10,00 m.  
ESTE: Solar # 2 con 12,50 m.  
OESTE: Calle pública con 12,50 m.  
AREA: 125,00 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.

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

Ing. Dennis Xavier Córdova Secaira  
ALCALDE DEL CANTÓN SALINAS

Ab. Enzo Olimpo Nava Cedeño  
SECRETARÍA GENERAL

**CERTIFICACIÓN:** Certifico que la Resolución que antecede, fue adoptada por los miembros del Concejo Municipal de Salinas, en Sesión ordinaria celebrada el 22 abril de 2024. - En Salinas, 22 de abril de 2024.

Ab. Enzo Olimpo Nava Cedeño  
SECRETARÍA GENERAL