



EL CONCEJO MUNICIPAL DE SALINAS, EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL JUEVES 28 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 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-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, la señora **MAGALLI YESENIA MEJILLÓN RODRÍGUEZ**, mediante comunicación presentada el 16 de noviembre de 2023, solicita el fraccionamiento del solar No. 11 y 12, de la manzana No. 197-H, del sector Vinicio Yagual, de la parroquia José Luis Tamayo, del cantón Salinas.

QUE, atendiendo esta solicitud se recabaron los siguientes informes departamentales: Oficio # GADMS-DPT-735-2023, de fecha diciembre 01 de 2023, la Dirección de Planeamiento Territorial, conjuntamente con la Unidad de Diseño y Topografía, informan lo siguiente: "En los solares # 11 y 12, en sitio el área de 500,00 m<sup>2</sup>., coincide con el área que registra la escritura (...) Considerando que el presente proyecto de fraccionamiento, 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; en correlación con el PLANO ESTRUCTURANTE URBANO EN TRATAMIENTO, DE LA PARROQUIA RURAL JOSÉ LUIS TAMAYO, DEL CANTÓN SALINAS.- dentro del PLAN DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL (PIT S6 J.L.T.); se autorizó a elaborar la lámina **LF-021/2023 JOSÉ LUIS TAMAYO**, donde se indica el fraccionamiento del solar # 11 y 12; quedando en solar # 11 y solar # 12, de la manzana # 197-H, del sector Vinicio Yagual, de la parroquia José Luis Tamayo, de esta jurisdicción cantonal (...); Oficio No. GADMS-UCA-GLG-1117-2023-OF, de fecha diciembre 15 de 2023, la Unidad de Catastro y Avalúos, indica que revisado el Sistema Catastral en actual vigencia se constató MEJILLÓN RODRÍGUEZ MAGALLI YESENIA como PROPIETARIA del solar # 11-12, de la manzana # 197-H, del sector Vinicio Yagual, de la parroquia José Luis Tamayo, de esta jurisdicción cantonal, con un área de terreno según Escritura 500,0m<sup>2</sup> y según sistema catastral con área de 500,00m<sup>2</sup>, Código Catastral 52-3-4-30-9-0; Oficio No. 0281-GADMS-UR-SV-2023, de fecha diciembre 20 de 2023, la Unidad de Rentas informa que se ha emitido título de crédito por la tasa de fraccionamiento de bienes antes mencionado; Oficio Nro. GADMS-TMSR-2023-140-O, de fecha diciembre 21 de 2023, 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; Memorandum No. DGRS-JLSC-094-2024, e Informe N° GADMS-DGRS-JGTAR-JLSC-094-2024, de fecha febrero 28 de 2024, la Dirección de Gestión de Riesgos informa el nivel de riesgo MEDIO.

QUE, en Oficio No. GADMS-PS-0006-2024, de enero 03 de 2024, la Procuraduría Síndica, emite el siguiente criterio: "**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 fraccionamiento del solar No. 11 y 12 de la manzana No. 197-H del sector Vinicio Yagual de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas, 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 tanto, ésta 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-021/2023 JOSÉ LUIS TAMAYO** que contiene el fraccionamiento del solar No. 11 y 12 de la manzana No. 197-H del sector Vinicio Yagual de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas, quedando en solar No. 11 con un área de terreno de 250,00m<sup>2</sup> y solar No. 12 con un área de terreno de 250,00m<sup>2</sup>, cuyos linderos y mensuras se detallan en dicha lámina.- 2. El Plano y la Resolución de Concejo, se protocolizarán e inscribirán 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. 120-GADMS-CM-CAPU-2024, de fecha marzo 25 de 2024, la Comisión Municipal de Catastro, Avalúos y Predios Urbanos, sugiere lo siguiente: "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 fraccionamiento del solar No. 11 y 12, de la manzana No. 197-H, del sector Vinicio Yagual, de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas, 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. 2. Por tanto se sugiere al Pleno del Concejo Cantonal de Salinas, aprobar la lámina LF-021/2023 JOSÉ LUIS TAMAYO, que contiene el fraccionamiento del solar No. 11 y 12, de la manzana No. 197-H, del sector Vinicio Yagual, de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas, quedando en solar No. 11, con un área de terreno de 250,00m<sup>2</sup> y solar No. 12 con un área de terreno de 250,00m<sup>2</sup>, cuyos linderos y mensuras se detallan en dicha lámina.- 3. El Plano y la Resolución de Concejo, se protocolizarán e inscribirán 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 cuarto punto del orden del día:

**RESUELVE**

**Artículo 1.- APROBAR** el Oficio No. GADMS-PS-0006-2024, de enero 03 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-021/2023 JOSÉ LUIS TAMAYO, que contiene el Fraccionamiento del solar No. solar No. 11 y 12; quedando en solar No. 11 y solar No. 12, de la manzana No. 197-H, del sector Vinicio Yagual, de la parroquia José Luis Tamayo, 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 # 11, MZ. # 197-H**

NORTE: Solar # 6 con 10,00 m.  
SUR: Calle pública con 10,00 m.  
ESTE: Solar # 12 con 25,00 m.  
OESTE: Solar # 3, 4 y 5 con 25,00 m.  
AREA: 250,00 m<sup>2</sup>

**LINDEROS Y MENSURAS DEL SOLAR # 12, MZ. # 197-H**

NORTE: Solar # 7 con 10,00 m.  
SUR: Calle pública con 10,00 m.  
ESTE: Solar # 13 con 25,00 m.  
OESTE: Solar # 11 con 25,00 m.  
AREA: 250,00 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.

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

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

Ing. Dennis Xavier Córdova Secaira  
ALCALDE DEL CANTÓN SALINAS

**CERTIFICACIÓN:** Certifico que la Resolución que antecede, fue adoptada por los miembros del Concejo Municipal de Salinas, en Sesión ordinaria celebrada el 28 de marzo de 2024. -Lo Certifico, Salinas, 28 de marzo de 2024.



Ab. Enzo Olimpo Navia Cedeño  
SECRETARIO GENERAL

Ab. Enzo Olimpo Navia Cedeño  
SECRETARIO GENERAL

