



REPÚBLICA DEL ECUADOR

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTÓN SALINAS

## GACETA OFICIAL

Administración Daniel Cisneros Soria  
ALCALDE DEL CANTÓN SALINAS

Año 1 Salinas, Diciembre 2022 No. 121

Salinas, Av. 10 de Agosto entre 22 de Diciembre y calle Estados Unidos, sector Ciudadela Italiana

### INDICE

RESOLUCIÓN No. 02-12-2022-490	1-3	ORDENANZA PARA LA APROBACION DE LAS NORMAS URBANISTICAS DEL PLAN DE USO	84-140
RESOLUCIÓN No. 02-12-2022-491	4-5		
RESOLUCIÓN No. 02-12-2022-492	6		
RESOLUCIÓN No. 02-12-2022-493	7-9		
RESOLUCIÓN No. 02-12-2022-494	10-12		
RESOLUCIÓN No. 02-12-2022-495	13-15		
RESOLUCIÓN No. 02-12-2022-496	16-17		
RESOLUCIÓN No. 02-12-2022-498	18-19		
RESOLUCIÓN No. 02-12-2022-499	20-21		
RESOLUCIÓN No. 02-12-2022-500	22-23		
RESOLUCIÓN No. 02-12-2022-501	24-25		
RESOLUCIÓN No. 08-12-2022-502	26-27		
RESOLUCIÓN No. 08-12-2022-503	28-29		
RESOLUCIÓN No. 08-12-2022-504	30-31		
RESOLUCIÓN No. 08-12-2022-506	32-33		
RESOLUCIÓN No. 08-12-2022-507	34-36		
RESOLUCIÓN No. 16-12-2022-509	37-38		
RESOLUCIÓN No. 16-12-2022-512	39-40		
RESOLUCIÓN No. 16-12-2022-513	41-44		
RESOLUCIÓN No. 16-12-2022-515	45-46		
RESOLUCIÓN No. 21-12-2022-521	47-48		
RESOLUCIÓN No. 21-12-2022-522	49-50		
RESOLUCIÓN No. 29-12-2022-529	51-53		
ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE EJECUCIÓN COACTIVA DE CRÉDITOS TRIBUTARIOS Y NO TRIBUTARIOS DEL CANTÓN SALINAS	54-83		



**GACETA No. 121 DICIEMBRE 2022**

**RESOLUCION No. 02-12-2022-490**  
EL CONCEJO CANTONAL DE  
SALINAS, EN SESION ORDINARIA  
CELEBRADA EL VIERNES 02 DE  
DICIEMBRE DE 2022.

Acta N° 55 - 2022  
Sesión Ordinaria del Concejo Cantonal de Salinas

**CONSIDERANDO:**

QUE, en el Capítulo Segundo, de los Derechos del Buen Vivir, Sección Sexta, Hábitat y Vivienda, de Carta Magna, el Art. 30 determina que las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica; así como el numeral 26 del Art. 66 íbidem, garantiza a las personas el derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas;

QUE, el Art. 445, del mismo código, indica:  
*"Art. 445.- Venta de bienes inmuebles municipales o arrendatarios.- cumplido estrictamente con las cláusulas de los respectivos contratos y especialmente con la obligatoriedad de edificación, el respectivo concejo, a petición de los actuales arrendatarios, procederá a la renovación de los contratos en períodos sucesivos o a la venta directa a los mismos arrendatarios sin que sea necesaria la subasta, pero sujetando dicha venta a los valores de mercado a la fecha en que deba efectuarse el arriendo o la venta."*

QUE, el señor JUAN FRANCISCO MADRID ACOSTA, con solicitud presentada el 21 de julio de 2017 y 23 de octubre de 2019, requiere que se otorgue un solar en razón de haber sido beneficiado con una vivienda que otorga el Gobierno Nacional a través del MIDUVI, a personas con discapacidad. Adjunta Registro No. 07.3272, de Discapacidad Auditiva, con porcentaje 50%.

QUE, la señora MONICA ALEXANDRA MADRID ACOSTA, mediante solicitud presentada el 12 de febrero de 2020, solicita la compraventa por amortización del solar # 2, de la manzana # 203, del sector Brisas del Mar de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas, así como la minuta y documentos habilitantes para la elaboración de la escritura.

QUE, según Oficio Nro. SDH-DDHZ5-2020-0655-O presentado el 01 de septiembre 2020, suscrito por la Directora Zonal 5 de la Secretaría de Derechos Humanos informa que el señor JUAN FRANCISCO MADRID ACOSTA ha sido beneficiario del MIDUVI, para la construcción de la vivienda por estar dentro del grupo de atención prioritaria, lo que no se puede cumplir por no tener un

terreno de su propiedad, por lo que solicita al GAD Municipal de Salinas, gestionar el otorgamiento de un espacio de tierra para que estas personas de atención prioritaria, pueda acceder al beneficio ya designado por el MIDUVI.

QUE, atendiendo el expediente relacionado al litigio que mantienen los señores JUAN FRANCISCO MADRID ACOSTA y la señora MONICA ALEXANDRA MADRID ACOSTA, se recabaron los siguientes informes departamentales: Memorando Nro. GADMS-TMSR-2020-101-M, de fecha septiembre 01 de 2020, la Tesorería informa que revisado el sistema de información de Recaudaciones Municipales SIREM, el predio en mención NO registra valor pendiente; Oficio No. GADMS-UCA-PBT-0735-2020-O, de fecha noviembre 06 de 2020, la Unidad de Catastro y Avalúos indica que revisado el Catastro predial Urbano del Cantón Salinas en actual vigencia, consta MADRID ACOSTA MONICA ALEXANDRA como CONTRIBUYENTE por el solar municipal N° 23(2), de la manzana N° 77(203), del sector N° 18(Brisas del Mar), de la parroquia José Luis Tamayo, de esta jurisdicción cantonal, con un área de terreno según sistema de 250,00 m2, identificada con clave catastral # 52-2-18-77-23-0; Oficio # GADMS-DPT-0892-2020 de fecha noviembre 06 de 2020, la Dirección de Planeamiento Territorial informa que realizó inspección y el levantamiento topográfico, quien constató que en el predio no existe cerramiento; en el interior del predio se levanta una edificación, con estructura de caña, paredes de adobe, piso de terreno natural, cubierta de zinc, con el área de construcción de 71,23m2., la construcción pertenece a los esposos Juan Francisco Madrid Acosta y Miryam Luz Márquez Preciado, quienes manifestaron estar en posesión de la misma, por más de 5 años, de acuerdo a la inspección en sitio, el solar # 23(2) posee 250,00 m2.; Memorandum No. 0212-DGRS-2020, e Informe N° de fecha diciembre 08 de 2020, la Dirección de Gestión de Riesgos informa el nivel de Riesgo MEDIO; Oficio # 0150-GADMS-UTL-JRM-2020, de la Dirección de Planeamiento Territorial-Unidad de Terrenos y Legalización, indica que en el solar # 23(2) de la manzana # 77(203) del sector Brisas del Mar, se constató que el predio no cuenta con cerramiento alguno y de acuerdo al levantamiento topográfico posee un área de 250,00m2., además el señor Juan Francisco Madrid Acosta está considerado en la reubicación que se está realizando en el sector San Raymundo II de la parroquia José Luis Tamayo; Oficio # 0108-GADMS-UR-2021, de fecha marzo 04 de 2021, la Unidad de Rentas





**GACETA No. 121 DICIEMBRE 2022**

indica que ha emitido títulos por el predio en mención.

QUE, en Oficio No. GADMS-PS-0143-2021, de fecha marzo 16 de 2021, la Procuraduría Síndica emite criterio: "1. Del informe técnico de la Unidad de Catastro y Avalúos, se desprende que el solar No. 23(2), de la manzana No. 77(203), del sector No. 18(Brisas del Mar), de la parroquia José Luis Tamayo, del cantón Salinas, materia de la presente petición consta como **CONTRIBUYENTE** la señora **Mónica Alexandra Madrid Acosta**.- 2. Del informe de la Unidad de Rentas se constata que la señora **Mónica Alexandra Madrid Acosta**, ha cancelado cuota inicial, impuesto de alcabalas, derecho de mensura, documentos habilitantes y 12 cuotas por venta de terreno por amortización del solar No. 2 de la manzana No. 203 del sector **Brisas del Mar** de la parroquia **José Luis Tamayo**, aunque no existe en los archivos generales resolución de aprobación de compraventa alguna a nombre de la peticionaria.- 3. Del informe de la Tesorería Municipal, se desprende que la señora **Mónica Alexandra Madrid Acosta** ha cumplido con la obligación tributaria por cuanto ha cancelado impuestos prediales de los años 2007 al 2020.- 4. Con fecha 12 de enero del 2021, el Registrador de la Propiedad y Mercantil del cantón Salinas, certifica que no aparece inscripción alguna que acredite a la señora **Mónica Alexandra Madrid Acosta** como propietaria de bien inmueble alguno dentro de esta jurisdicción cantonal.- 5. Del informe de la Dirección de Gestión de Riesgo, se desprende que el nivel de riesgo ante inundaciones del solar antes mencionado es **MEDIO**.- 6. De la inspección realizada por los departamentos técnicos de Planeamiento Territorial, Terrenos y Legalización, se desprende que en el solar No. 23(2), de la manzana No. 77(203), del sector No. 18(Brisas del Mar), de la parroquia **José Luis Tamayo**, del cantón Salinas, existe una vivienda con estructura y paredes de cañas, piso de terreno natural y cubierta de zinc, la misma que está en posesión de los cónyuges **Juan Francisco Madrid Acosta** y **Miryam Luz Márquez Preciado** por más de 5 años.- Además, indica que el señor **Juan Francisco Madrid Acosta**, está considerado en la reubicación que se está realizando en el sector **San Raymundo II** de la parroquia **José Luis Tamayo**.- 7. En virtud de lo manifestado considero que bien puede el Concejo Cantonal de Salinas **OTORGAR EN ARRENDAMIENTO** el solar No. 23(2), de la manzana No. 77(203), del sector No. 18(Brisas del Mar), de la parroquia **José Luis Tamayo**, del cantón Salinas, a favor de la señora **Mónica Alexandra Madrid Acosta**.../...8. Una vez emitida la resolución de concejo, el Secretario General deberá notificar de la misma a la Dirección de Planeamiento Territorial, a fin de que asigne el número de solar y manzana del sector **San Raymundo II**, donde será reubicado el señor **Juan Francisco Madrid Acosta** y a fin de que continúe con el proceso de legalización para que se

*beneficiario de la vivienda que le otorgará el Gobierno Nacional a través del MIDUVI a las personas con discapacidad.- 9. Así mismo se deberá notificar a la Dirección de Justicia y Vigilancia para que inicie el proceso de desalojo."*

QUE, según Oficio No. 068-GADMS-CM-CAPU-2021, con fecha marzo 26 de 2021, la Comisión Municipal de Catastro, Avalúos y Predios Urbanos, informa que ha realizado la debida inspección en sitio y sugiere otorgar en arrendamiento el solar No. 23(2), de la manzana No. 77(203), del sector No. 18(Brisas del Mar), de la parroquia **José Luis Tamayo**, del cantón Salinas, a favor de la señora **Mónica Alexandra Madrid Acosta**..."

QUE, la Unidad Judicial Civil con Sede en el Cantón Santa Elena, Provincia de Santa Elena, mediante Proceso 24331-2020-00644, relacionado con el Amparo Posesorio presentado por el señor **Juan Francisco Madrid Acosta** en contra de la señora **Mónica Alexandra Madrid Acosta**, resuelve: "PRIMERO: **DECLARAR CON LUGAR** la demanda planteada por el Sr. **Juan Francisco Madrid Acosta**, en contra de la Sra. **Mónica Alexandra Madrid Acosta**, en consecuencia concede al accionante el AMPARO POSESORIO sobre el bien inmueble que ejerce la posesión material que ha probado, esto es sobre el inmueble compuesto de solar 2, manzana 203 de la Parroquia **José Luis Tamayo**, Cantón Salinas, Provincia de Santa Elena, el mismo que no podrá ser perturbado por la demandada Sra. **Mónica Alexandra Madrid Acosta**."

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**

1. **AUTORIZAR** a la Dirección Financiera disponga dar de baja el registro catastral que consta a nombre de la señora **Mónica Alexandra Madrid Acosta**, la misma que consta como contribuyente del solar No. 23(2), de la manzana No. 77(203), del sector No. 18(Brisas del Mar), de la parroquia **José Luis Tamayo**, del cantón Salinas, en razón de existir Resolución de la Unidad Judicial Civil con Sede en el Cantón Santa Elena, Provincia de Santa Elena, mediante Proceso 24331-2020-00644, Amparo Posesorio a favor del señor **Juan Francisco Madrid Acosta**.
- 2.- **APROBAR** en **COMPRAVENTA** el solar No. 23(2), de la manzana No. 77(203),





**GACETA No. 121 DICIEMBRE 2022**

del sector No. 18(Brisas del Mar), de la parroquia José Luis Tamayo, del cantón Salinas, a favor del señor Juan Francisco Madrid Acosta, de conformidad con el Art. 445 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), acogiéndose al plan de legalización.

- 3.- **DISPONER** a la Unidad de Rentas, que proceda a emitir los títulos de crédito por concepto de venta de terreno, derecho de mensura y alcabalas, canon de arrendamiento, conforme consta en la tabla valorativa en actual vigencia. La forma de pago de la compraventa será a elección del peticionario o beneficiado, ya sea por amortización o al contado, así como también el plazo
- 4.- **AUTORIZAR** a la Dirección de Procuraduría Síndica, la elaboración de la minuta por el solar No. 23(2), de la manzana No. 77(203), del sector No. 18(Brisas del Mar), de la parroquia José Luis Tamayo, del cantón Salinas, a favor del señor **JUAN FRANCISCO MADRID ACOSTA**; y se deberá incluir en sus cláusulas la constitución de la Prohibición de Enajenar y Patrimonio Familiar sobre dicho solar, tal como indica la Ordenanza que reglamenta el programa de legalización de terrenos municipales y asentamientos de hecho y consolidados ubicados en el Cantón Salinas.
- 5.- **COMUNICAR** la presente resolución a los interesados y jefes departamentales correspondientes.

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

Oswaldo Daniel Cisneros Soria  
**ALCALDE DEL CANTON SALINAS**  
Ab. Fabián Antonio Zamora Cedeño  
**SECRETARIO GENERAL**

**CERTIFICACION:** Certifico que la Resolución que antecede, fue adoptada por los miembros del Concejo Cantonal de Salinas, en Sesión ordinaria celebrada el viernes 02 de diciembre de 2022.- Lo Certifico, Salinas, 02 de diciembre de 2022.

Ab. Fabián Antonio Zamora Cedeño  
**SECRETARIO GENERAL**





**RESOLUCION No. 02-12-2022-491**  
EL CONCEJO CANTONAL DE  
SALINAS, EN SESION ORDINARIA  
CELEBRADA EL VIERNES 02 DE  
DICIEMBRE DE 2022.

**CONSIDERANDO**

QUE, la Ley Notarial en su Art. 18, numeral 10, dispone lo siguiente: "Art. 18(Reformado por el num. 1 de la Disposición Reformatoria Décimo Quinta del Código Orgánico General de Procesos, R.O. 506-S, 22-V-2015; y, por el num. 11 del Art. Unico de la Ley s/n, R.O. 913-6S, 30-XII-2016).- Son atribuciones exclusivas de los notarios, además de las constantes en otras leyes: .../... 10.- (Agregado por el Art. 7 de la Ley s/n, R.O. 64-S, 8-XI-1996; y, reformado por el num. 2 del Art. Unico de la Ley s/n, R.O. 913-6S, 30-XII-2016).- Receptar la declaración juramentada del titular del dominio, con la intervención de dos testigos idóneos que acrediten la necesidad de extinguir o subrogar, de acuerdo a las causales y según el procedimiento previsto por la Ley, el patrimonio familiar constituido sobre sus bienes raíces, en base a lo cual el Notario elaborará el acta que lo declarará extinguido o subrogado y dispondrá su anotación al margen de la inscripción respectiva en el Registro de la Propiedad correspondiente.- En los casos en que el patrimonio familiar se constituye como mandato de la Ley, deberá adicionalmente contarse con la aceptación de las instituciones involucradas. Si tales instituciones ya no existen, están inactivas, liquidadas o canceladas o no hay la documentación de las mismas en el órgano regulador competente y así se certifica, no será necesaria su aceptación."

QUE, el Código Civil en su art. 851 numeral 4<sup>a</sup> establece lo siguiente: "Art. 851.- Son causas de extinción del patrimonio familiar ya constituido: .../... 4<sup>a</sup>.- (Reformado por el numeral 16 de la Disposición Reformatoria Quinta del Código s/n, R.O. 506-S, 22-V-2015).- La subrogación por otro patrimonio que podrá ser autorizada por el juez o el notario o notaria, previo solicitud del instituyente. El juez calificará la conveniencia e interés común de los beneficiarios".

QUE, la señora **MARIA RAQUEL GUALE RODRIGUEZ**, representado por la ab. **Teresa Janet De La Cruz Figueroa Notaria Segunda del cantón Salinas**; solicita el trámite de levantamiento de la cláusula Prohibición de Enajenar y aceptación del patrimonio familiar declarado sobre el solar 18(18), de la manzana 30(173-A), del sector 16(Nicolás Lapentti), de la parroquia José Luis Tamayo, del cantón Salinas.

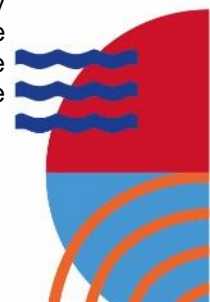
QUE, el predio fue adquirido por la señora **MARIA RAQUEL GUALE RODRIGUEZ**

mediante compraventa con hipoteca que Acta otorgó la Ilustre Municipalidad del Cantón Salinas, la misma que se encuentra protocolizada en la Notaría Pública del Cantón Salinas el 18 de junio de 2019, e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Salinas el 21 de agosto de 2021.

QUE, atendiendo esta solicitud se recabaron los siguientes informes departamentales: Oficio # GADMS-UCA-PBT-1138-2022-O, de octubre de 2022, de la Unidad de Avalúos y Catastro; Oficio # GADMS-DPT-1215-2022 de octubre 24 de 2022, de la Dirección de Planeamiento Territorial; Memorando Nro. GADMS-TMSR-2022-0-0590-M, de noviembre 1 de 2022 de Tesorería.

QUE, según Oficio # GADMS-PS-0806-2022, de noviembre 22 de 2022, la Procuraduría Síndica, emite criterio: "...**3.** En virtud de aquello, considero que el concejo cantonal de Salinas bien puede levantar la cláusula Prohibición de Enajenar que pesa sobre dicho bien inmueble, en razón de que la compradora ha cumplido con la condición establecida en la cláusula sexta de la escritura de compraventa cuyo avalúo de la edificación según informe de la Unidad de Catastro y Avalúos asciende a USD\$10.737,72; **4.-** Cabe indicar que quien estableció la prohibición de enajenar sobre dicho bien inmueble fue el GAD Municipal de Salinas, por tanto debe ser el mismo concejo cantonal quien la levante; **5.-** En cuanto a la aceptación y extinción del Patrimonio Familiar que pesa sobre el solar 18(18), de la manzana 30(173-A), del sector 16(Nicolás Lapentti), de la parroquia José Luis Tamayo, del cantón Salinas de propiedad de la señora María Raquel Guale Rodríguez bien podría el concejo cantonal de Salinas aceptar dicha extinción en razón de existir petición de la Ab. Teresa Janet De La Cruz Figueroa Notaria Segunda del cantón Salinas, de conformidad con el art 851 numeral 4to. Del Código Civil en concordancia con el art. 18 numeral 10 de la Ley Notarial

QUE, según Oficio # 0444-GADMS-CM-CAPU-2022 de noviembre 30 de 2022, la Comisión Municipal de Catastro, Avalúos y Predios Urbanos, sugiere: 1. Se propone levantar la Cláusula de Prohibición de Enajenar que pesa sobre el solar 18(18), de





**GACETA No. 121 DICIEMBRE 2022**

la manzana 30(173-A), del sector 16(Nicolás Lapentti), de la parroquia José Luis Tamayo, del cantón Salinas, en razón de que la compradora ha cumplido con la condición establecido en la cláusula sexta de la escritura de compraventa, **2.-** Es de indicar que quien estableció la prohibición de enajenar sobre dicho bien inmueble fue el GADM de Salinas, por tanto debe ser el mismo concejo cantonal quien levante, **3.-** En cuanto a la aceptación y extinción Patrimonio que pesa sobre el solar 18(18), de la manzana 30(173-A), del sector 16(Nicolás Lapentti), de la parroquia José Luis Tamayo, del cantón Salinas, se propone al concejo cantonal aceptar el levantamiento del mismo, conforme a lo establecido en el Art. 851 numeral 4to. Del Código Civil en concordancia con el art. 18 numeral 10 de la Ley Notarial por existir petición de la Ab. Teresa Janet De La Cruz Figueroa, Notaria Segunda del cantón Salinas en representación de la señora MARIA RAQUEL GUALE RODRIGUEZ.

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

**RESUELVE:**

- 1.- **ACOGER** los informes departamentales que sirven de base para la presente resolución.
- 2.- **DISPONER** que se levante la Prohibición de Enajenar que pesa sobre el solar # 18(18), de la manzana 30(173-A), del sector 16(Nicolás Lapentti), de la parroquia José Luis Tamayo, del cantón Salinas, a nombre de la señora **MARIA RAQUEL GUALE RODRIGUEZ.**
- 3.- **AUTORIZAR** a Procuraduría Síndica la elaboración de la minuta de levantamiento de Prohibición de Enajenar, que pesa sobre el solar # solar # 18(18), de la manzana 30(173-A), del sector 16(Nicolás Lapentti), de la parroquia José Luis Tamayo, del cantón Salinas, a nombre de la señora **MARIA RAQUEL GUALE RODRIGUEZ..**
- 4.- **OTORGAR** la aceptación del Levantamiento de Patrimonio Familiar del solar # 18(18), de la manzana

30(173-A), del sector 16(Nicolás Lapentti), de la parroquia José Luis Tamayo, del cantón Salinas, a nombre de la señora **MARIA RAQUEL GUALE RODRIGUEZ.,** de conformidad a lo establecido en el art. 851 numeral 4to. del Código Civil en concordancia con el Art. 18 numeral 10 de la Ley Notarial.

- 5.- **COMUNICAR** la presente resolución a la Notaria Tercera del Cantón Salinas, a la peticionaria y jefes departamentales correspondientes.

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

Oswaldo Daniel Cisneros Soria  
**ALCALDE DEL CANTON SALINAS**  
Ab. Fabián Antonio Zamora Cedeño  
**SECRETARIO GENERAL**

**CERTIFICACION:** Certifico que la Resolución que antecede, fue adoptada por los miembros del Concejo Cantonal de Salinas, en Sesión ordinaria celebrada el viernes 02 de diciembre de 2022.- Lo Certifico, Salinas, 02 de diciembre de 2022.

Ab. Fabián Antonio Zamora Cedeño  
**SECRETARIO GENERAL**





**GACETA No. 121 DICIEMBRE 2022**

Acta N° 55 - 2022

Sesión Ordinaria del Concejo Cantonal de Salinas

**RESOLUCION No. 02-12-2022-492**  
EL CONCEJO CANTONAL DE  
SALINAS, EN SESION ORDINARIA  
CELEBRADA EL VIERNES 02 DE  
DICIEMBRE DE 2022.

**CONSIDERANDO:**

QUE, el señor AB. FABIAN ANTONIO ZAMORA CEDEÑO, mediante Oficio # GADMS/S-1937, de fecha noviembre 25 solicita licencia con cargo a vacaciones por el periodo comprendido entre el miércoles 21 hasta el miércoles 28 de diciembre del 2022, de conformidad con el Art. 57 literal s) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

QUE, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización estipula en su art. 57 literal s), son atribuciones del Concejo Municipal: "Conceder licencias a sus miembros, que acumulados, no sobrepasen sesenta días. En el caso de enfermedades catastróficas o calamidad doméstica debidamente justificada, podrá prorrogar este plazo".

QUE, en uso de las facultades conferidas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su art. 57, literal S): "*Conceder licencias a sus miembros, que acumulados, no sobrepasen sesenta días. En el caso de enfermedades catastróficas o calamidad doméstica debidamente justificada, podrá prorrogar este plazo*".

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

**RESUELVE:**

- 1.- **CONCEDER** licencia al señor **AB. FABIAN ANTONIO ZAMORA CEDEÑO, SECRETARIO GENERAL**, por el periodo comprendido desde el 21 hasta el 28 de diciembre de 2022, con cargo a vacaciones.
- 2.- **ENCARGAR** la Secretaría General a la **AB. GEMA LISSETH INTRIAGO PONCE, PROSECRETARIA**, por los días de ausencia del Señor Secretario.

- 3.- **NOTIFICAR** a la señora **AB. GEMA LISSETH INTRIAGO PONCE**, Prosecretaria.

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

Oswaldo Daniel Cisneros Soria  
**ALCALDE DEL CANTON SALINAS**  
Ab. Fabián Antonio Zamora Cedeño  
**SECRETARIO GENERAL**

**CERTIFICACION:** Certifico que la Resolución que antecede, fue adoptada por los miembros del Concejo Cantonal de Salinas, en Sesión ordinaria celebrada el viernes 02 de diciembre de 2022.- Lo Certifico, Salinas, 02 de diciembre de 2022.

Ab. Fabián Antonio Zamora Cedeño  
**SECRETARIO GENERAL**





**RESOLUCION No. 02-12-2022-493**  
EL CONCEJO CANTONAL DE SALINAS, EN  
SESION ORDINARIA CELEBRADA EL  
VIERNES 02 DE DICIEMBRE DE 2022.

Acta N° 55 - 2022  
Sesión Ordinaria del Concejo Cantonal de Salinas

**CONSIDERANDO:**

QUE, en el Capítulo Segundo, de los Derechos del Buen Vivir, Sección Sexta, Hábitat y Vivienda, de Carta Magna, el Art. 30 determina que las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica; así como el numeral 26 del Art. 66 ibidem, garantiza a las personas el derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas;

QUE, el Art. 445, del mismo código, indica:  
*"Art. 445.- Venta de bienes inmuebles municipales o arrendatarios.- cumplido estrictamente con las cláusulas de los respectivos contratos y especialmente con la obligatoriedad de edificación, el respectivo concejo, a petición de los actuales arrendatarios, procederá a la renovación de los contratos en períodos sucesivos o a la venta directa a los mismos arrendatarios sin que sea necesaria la subasta, pero sujetando dicha venta a los valores de mercado a la fecha en que deba efectuarse el arriendo o la venta."*

QUE, el señor **JOSE MARTIN CHAMAIDAN LOPEZ**, presenta escrito con fecha 06 de mayo de 2022, solicitando la compraventa del solar No. 12(12), de la manzana No. 8(20), del sector # 8(San Raymundo II) de la parroquia José Luis Tamayo, del cantón Salinas. Adjunta Escritura de Entrega de Obra que hace el señor Hilario Nicolás González Del Pezo a favor del señor José Martín Chamaidan López, protocolizada en la Notaría Segunda del Cantón Salinas el 8 de octubre de 2022.

QUE, atendiendo esta solicitud se recabaron los siguientes informes departamentales: Memorandum No. 241-DGRS-2022, e Informe No. GADMS-DGR-241-2022 de fecha 20 de junio de 2022, de la Dirección de Gestión de Riesgos, indica el nivel de riesgo MEDIO; Oficio No. 0379-GADMS-DPT-UTL-2022, de fecha julio 21 de 2022, la Dirección de Planeamiento Terrenos- Unidad de Terrenos y Legalización, remite informe: "Existe Resolución N°11-05-2019-160, donde el Concejo Cantonal de Salinas, en sesión ordinaria celebrada el 11 de mayo de 2019, resolvió en su numeral "1.- APROBAR las siguientes láminas que contienen la replanificación del sector San Raymundo II, de la parroquia José Luis Tamayo, de esta jurisdicción cantonal, cuyos linderos y mensuras constan en el informe y plano emitido por la Dirección de Planeamiento Territorial.../... Con fecha 05 de Julio del presente año, se procedió a realizar el respectivo censo socio económico, en el solar # 12, de la manzana # 8(20), del sector San Raymundo II, donde se constató que el señor José Martín Chamaidan López, se encuentra habitando la construcción junto a su familia, y está interesado

en realizar la compraventa del terreno por el método de amortización; cabe indicar que la manzana antes mencionada fue replanificada en el año 2019, de acuerdo a la Resolución N° 11-05-2019-160, y el usuario fue reubicado por ende tiene 3 años de posesión en el solar."; Oficio No. GADMS-UCA-PBT-0861-2022-O, de fecha julio 25 de 2022, la Unidad de Catastro y Avalúos informa que revisado el catastro predial urbano del cantón Salinas en actual vigencia, consta FREIRE ORDOÑEZ GLADYS ANGELA como CONTRIBUYENTE por el solar municipal No. 12(12), de la manzana No. 8(20), del sector No. 8(San Raymundo II), de la parroquia José Luis Tamayo, de esta jurisdicción cantonal con un área de 101,92 m2, con clave catastral No. 52-3-8-8-12-0; Oficio No. 0453-GADMS-UR-2022 de fecha agosto 16 de 2022, de la Unidad de Rentas, indicando valores que deberán ser emitidos una vez aprobado el trámite respectivo; Oficio No. GADMS-TMSR-2022-0246-O, de fecha agosto 22 de 2022, de Tesorería, informa que revisado el Sistema de Información de Recaudaciones Municipales SIREM Módulo / Deudas, el predio en mención registra valores cancelados por varios conceptos.

QUE, en Oficio No. GADMS-PS-0804-2022, de noviembre 22 de 2022, la Procuraduría Síndica emite criterio: "1. Del informe técnico de la Unidad de Catastro y Avalúos, se desprende que el solar No. 12(12), de la manzana No. 8(20), del sector No. 8(San Raymundo II), de la parroquia José Luis Tamayo, del cantón Salinas, materia de la presente petición consta registrado como contribuyente la señora Gladys Angela Freire Ordoñez.- 2. En la inspección realizada en sitio por los departamentos técnicos de Planeamiento Territorial, Terrenos y Legalización, se constató que sobre el solar No. 12(12), de la manzana No. 8(20), del sector No. 8(San Raymundo II), de la parroquia José Luis Tamayo, del cantón Salinas, se asienta una edificación con estructura de hormigón armado, paredes de bloques, piso de cemento, cubierta de stell panel, ventanas de protección, puerta de madera con un área de construcción de 82,47m2.- Además del censo socio económico se constató que dicha construcción se encuentra en posesión y habitada por el señor José Martín Chamaidan López.- 3. El Registrador de la Propiedad y Mercantil del cantón Salinas, certifica que no aparece inscripción alguna de dominio que acredite al señor José Martín Chamaidan López como propietario de bien inmueble alguno en esta jurisdicción cantonal.- 4. Adjunto al expediente se acompaña escritura de Entrega de Obra que hace el señor Hilario Nicolás González Del Pezo a favor del señor José Martín Chamaidan López, protocolizada en la Notaría Segunda del Cantón Salinas el 8 de octubre de 2022, por la construcción existente en el solar de la referencia.- 5. En virtud de lo expuesto, considero que el Concejo Cantonal de Salinas deberá autorizar a la Unidad de Catastro y Avalúos dar de baja del sistema catastral el nombre de la señora Gladys Angela Freire







**GACETA No. 121 DICIEMBRE 2022**

Ordoñez, la misma que consta como contribuyente del solar No. 12(12), de la manzana No. 8(20), del sector No. 8(San Raymundo II), de la parroquia José Luis Tamayo, del cantón Salinas, por cuanto del reordenamiento urbano efectuado, el señor José Martín Chamaidan López fue reubicado dicho solar y actualmente se encuentra en posesión del mismo.- 6. Una vez anulado en el sistema catastral el nombre de la señora Gladys Angela Freire Ordoñez; y previo a continuar con el trámite de legalización en el sector No. 8(San Raymundo II), sugiero que bien podría el Concejo Cantonal de Salinas **OTORGAR EN COMPRAVENTA** el solar No. 12(12), de la manzana No. 8(20), del sector No. 8(San Raymundo II), de la parroquia José Luis Tamayo, del cantón Salinas, a favor del señor José Martín Chamaidan López, dejando a consideración del contribuyente si la compraventa la realiza al contado o por el sistema de amortización.”

QUE, según Oficio # 0445-GADMS-CM-CAPU-2022, de 30 de noviembre de 2022, la Comisión Municipal de Catastro, Avalúos y Predios Urbanos, sugiere: “1. Adjunto se encuentra escritura de entrega de obra que hace el señor Hilario Nicolás González Del Pezo a favor del señor José Martín Chamaidan López, protocolizada en la Notaría Segunda del Cantón Salinas el 8 de octubre de 2022, por la construcción existente en el solar.- 2. Autorizar a la Unidad de Avalúos y Catastro dar de baja del sistema catastral el nombre de la señora Gladys Angela Freire Ordoñez, la misma que consta como contribuyente del solar No. 12(12), de la manzana No. 8(20), del sector No. 8(San Raymundo II), de la parroquia José Luis Tamayo, del cantón Salinas, por cuanto del reordenamiento urbano efectuado el señor José Martín Chamaidan López, se encuentra en posesión de dicho predio.- 3. En este sentido sugiere al pleno del concejo cantonal de Salinas OTORGAR EN COMPRAVENTA el solar No. 12(12), de la manzana No. 8(20), del sector No. 8(San Raymundo II), de la parroquia José Luis Tamayo, del cantón Salinas, a favor del señor José Martín Chamaidan López, y autoriza la elaboración de la minuta correspondiente, dejando a consideración del contribuyente si la compraventa la realiza al contado o por el sistema de amortización.- 4. Aprobada la compraventa, la Unidad de Rentas procederá a emitir los títulos de créditos por concepto de venta de terreno, alcabalas, derecho del mensura entre otros conforme consta en la tabla valorativa en actual vigencia...”

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

**RESUELVE**

1. **APROBAR** el Oficio No. GADMS-PS-0804-2022, de noviembre 22 de 2022.

- 2.- **AUTORIZAR** a la Dirección Financiera disponga dar de baja el registro catastral # 52-3-8-8-12-0, por el solar No. 12(12), de la manzana No. 8(20), del sector No. 8(San Raymundo II), de la parroquia José Luis Tamayo, del cantón Salinas, que consta a nombre de la señora Gladys Angela Freire Ordoñez.

- 3.- **APROBAR** en **COMPRAVENTA** el solar No. 12(12), de la manzana No. 8(20), del sector No. 8(San Raymundo II), de la parroquia José Luis Tamayo, del cantón Salinas, a favor del señor **JOSÉ MARTÍN CHAMAIDAN LÓPEZ**, de conformidad con el Art. 445 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), acogiéndose al plan de legalización.

- 4.- **DISPONER** a la Unidad de Rentas, que proceda a emitir los títulos de crédito por concepto de venta de terreno, derecho de mensura y alcabalas, canon de arrendamiento, conforme consta en la tabla valorativa en actual vigencia. La forma de pago de la compraventa será a elección del peticionario o beneficiado, ya sea por amortización o al contado, así como también el plazo.

- 5.- **AUTORIZAR** a la Dirección de Procuraduría Síndica, la elaboración de la minuta por el solar No. 12(12), de la manzana No. 8(20), del sector No. 8(San Raymundo II), de la parroquia José Luis Tamayo, del cantón Salinas, a favor del señor **JOSÉ MARTÍN CHAMAIDAN LÓPEZ**; y se deberá incluir en sus cláusulas la constitución de la Prohibición de Enajenar y Patrimonio Familiar sobre dicho solar, tal como indica la Ordenanza que reglamenta el programa de legalización de terrenos municipales y asentamientos de hecho y consolidados ubicados en el Cantón Salinas.

- 6.- **COMUNICAR** la presente resolución al peticionario y jefes departamentales correspondientes.

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

Oswaldo Daniel Cisneros Soria  
**ALCALDE DEL CANTON SALINAS**  
Ab. Fabián Antonio Zamora Cedeño  
**SECRETARIO GENERAL**





**CERTIFICACION:** Certifico que la Resolución que antecede, fue adoptada por los miembros del Concejo Cantonal de Salinas, en Sesión ordinaria celebrada el viernes 02 de diciembre de 2022.- Lo Certifico, Salinas, 02 de diciembre de 2022.

Ab. Fabián Antonio Zamora Cedeño  
**SECRETARIO GENERAL**





**RESOLUCION No. 02-12-2022-494**  
EL CONCEJO CANTONAL DE  
SALINAS, EN SESION ORDINARIA  
CELEBRADA EL VIERNES 02 DE  
DICIEMBRE DE 2022.

**CONSIDERANDO:**

QUE, los artículos 470 y 472 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece: **"Art. 470.- Fraccionamiento y reestructuración.** (Reformado por el Art. 40 de la Ley s/n, R.O. 166S, 21/2014; y, por el num. 5 de la Disposición Reformatoria Primera de la Ley s/n, R.O. 790-S, 5-VII-2016) que a los gobiernos municipales y metropolitanos le corresponde el uso y ocupación del suelo en el territorio del cantón; 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.../...; **Art. 472.- 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 Art. 4 numeral 8 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, establece: **"8. Fraccionamiento, partición o subdivisión.-** Son los procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios predios a través de una autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, que viabiliza el registro e individualización de predios, solares o lotes resultantes, los cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en el respectivo plan de uso y gestión de suelo."

QUE, el Art. 64 de la Ordenanza del Plan Regulador de Desarrollo Urbano Cantonal de Salinas determina: "Se denomina al fraccionamiento de un terreno en predios menores los que necesariamente deberán tener acceso directo mediante una vía pública existente; aprobada por Concejo; o prevista en el Plan Regulador"; en concordancia con el Capítulo Segundo, Desarrollos Urbanísticos (DU), Sección Primera, Disposiciones Generales para Desarrollos Urbanísticos, artículo 94 numeral 94.3 que indica: "Se procurará que los frentes mínimos de los solares residenciales medianeros sean iguales a la sección de las vías vehiculares locales que enfrenten, en ningún caso menor a seis metros (6,00 m.). La proporción entre frente y fondo de los solares será hasta un máximo de 1 a 3. Para la aplicación de éstos parámetros se permitirá una tolerancia del diez por ciento (10%)".

QUE, el señor **ALFONSO RENE VASQUEZ GUARICELA**, mediante comunicación presentada el 10 de agosto de 2022, solicita el fraccionamiento del solar # 5(5 y excedente), de la manzana # 10(27) del sector Vicente Rocafuerte de la parroquia José Luis Tamayo, de esta jurisdicción cantonal.

QUE, atendiendo esta solicitud, se recabaron los informes departamentales siguientes: Oficio # GADMS-UCA-PBT-0977-2022-OF de agosto 30 de 2022, de la Unidad de Catastro y Avalúos; Oficio # 0494-GADMS-UR-2022 de agosto 31 de 2022, de la Unidad de Rentas; Oficio Nro. GAMDS-TMSR-2022-0269-O, de septiembre 05 de 2022, de Tesorería;

QUE, Oficio # GADMS-DPT-0985-2022 de agosto 22 de 2022, de la Dirección de Planeamiento Territorial conjuntamente con la Unidad de Diseño y Topografía, informan: "En sitio el solar # 7(4,5,6,7), posee el área de 760,46 m<sup>2</sup>., mayoral área que registra la escritura 750,62., originándose un excedente de 9,84 m<sup>2</sup>., que se produce por la nueva línea de fábrica, y no afecta la trama urbana; el excedente no supera el 5% del error técnico aceptable de medición (ETAM).- De conformidad a la Ordenanza QUE ESTABLECE EL REGIMEN ADMINISTRATIVO DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTE O DIFERENCIAS DE SUPERFICIES DE TERRENO EN EL CANTON SALINAS, PROVENIENTES DE ERRORES DE CALCULOS O DE MEDIDAS (ETAM); se procedió a elaborar la lámina LR-032/2022 SALINAS; donde se detallan los linderos y mensuras del excedente del solar # 7(4,5,6,7), de la manzana # 27(30), del sector # 2(Pueblo Nuevo), de esta cabecera cantonal.../...Para atender la presente solicitud, se requiere fusionar el solar # 7(4,5,6,7) más el excedente; y se procede a elaborar la lámina # LV-034/2022 SALINAS; donde se detalla la fusión del solar # 7(4,5,6,7) más el excedente del solar # 7(4,5,6,7); quedando en solar # 7(4,5,6,7 y excedente), de la manzana # 27(30), del sector # 2(Pueblo Nuevo), de esta cabecera cantonal.../...Se determinó, que las fracciones cumplen con lo establecido en la ORDENANZA DEL PLAN REGULADOR DE DESARROLLO URBANO DEL CANTON SALINAS, Art. 64, Art. 94, inciso 94.3; y se procedió a elaborar la LÁMINA # LF-028/2022 SALINAS, donde se detalla el fraccionamiento del solar # 7(4,5,6,7 y excedente); quedando en solar # 12(4,5,6,7), 13(4,5,6,7), 14(4,5,6,7) y 15(4,5,6,7), de la manzana # 27(30), del sector # 2(Pueblo Nuevo), de esta cabecera cantonal..."





**GACETA No. 121 DICIEMBRE 2022**

QUE, con Oficio # GADMS-PS-0647-2022, de septiembre 21 de 2022, la Procuraduría Síndica, emite criterio: **1.** De la inspección realizada por el departamento técnico de Planeamiento Territorial, se constató que el solar No. 7(4,5,6,7), de la manzana # 27(30), del sector # 2(Pueblo Nuevo), del cantón Salinas, según sitio tiene un área de 760,46m<sup>2</sup> mayor al área que indica la escritura pública, originándose un excedente de 9,84m<sup>2</sup>.- **2.** De conformidad con la resolución No. 002-A-GADMS-2018 de fecha 2 de abril de 2018, bien podría el Secretario General emitir el acto administrativo sobre la regularización del excedente del solar No. 7(4,5,6,7), de la manzana # 27(30), del sector # 2(Pueblo Nuevo), del cantón Salinas, por cuanto no supera el 5% del error técnico aceptable de medición ETAM.- **3.** Posterior a aquello el Concejo Cantonal de Salinas, bien puede aprobar las láminas No. **LV-034/2022 SALINAS y LF-028/2022 SALINAS** donde consta la fusión y fraccionamiento del solar No. 7(4,5,6,7), de la manzana # 27(30), del sector # 2(Pueblo Nuevo), del cantón Salinas, cuyos linderos y mensuras constan en dichas láminas elaboradas por la Dirección de Planeamiento Territorial.- **4.** Los planos 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 Art. 472 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD)."

QUE, según Oficio # 0446-GADMS-CM-CAPU-2022 de noviembre 30 de 2022, la Comisión Municipal de Catastro, Avalúos y Predios Urbanos, informa que luego de cumplir con el trámite administrativo de regularización de excedente, se propone aprobar la lámina **LV-034/2022 SALINAS y LF-028/2022 SALINAS**, elaborada por la Dirección de Planeamiento Territorial donde consta la fusión y fraccionamiento del solar No. 7(4,5,6,7), de la manzana No. 27(30), del sector No. 2(Pueblo Nuevo), del cantón Salinas, para cuyo efecto el plano y la resolución de concejo se protocolizarán e inscribirán en el Registro de la Propiedad del cantón Salinas, así como su respectiva anotación en el catastro municipal.

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:**

- 1.- APROBAR** el Oficio # GADMS-PS-0647-2022, de septiembre 21 de 2022, de Procuraduría Síndica.
- 2.- APROBAR** el Plano **LV-034/2022 SALINAS**, que contiene la **FUSIÓN** del solar No. 7(4,5,6,7) y excedente; quedando en sitio solar No. 7(4,5,6,7 y excedente), de la manzana # 27(30), del sector Pueblo Nuevo, de la parroquia Carlos Espinoza, del cantón Salinas, según así lo refiere el plano elaborado por la Dirección de Planeamiento Territorial, con los siguientes linderos y mensuras:

**FUSION**

**LINDEROS Y MENSURAS SOLAR # 5(5 y EXCEDENTE), MANZANA # 10(27) SEGÚN SITIO**

NORTE: Calle pública con 30,31 m.  
 SUR: Solar # 6 con 24,00 m.  
 ESTE: Solar # 8 con 23,05 m.  
 OESTE: Calle pública con 40,00 m.  
 AREA: 760,46 m<sup>2</sup>

- 3.- APROBAR** la Lámina **LF-028/2022 SALINAS**, que contiene el **FRACCIONAMIENTO** del solar No. 7(4,5,6,7 y excedente); quedando en sitio solar # 12(4,5,6,7), 13(4,5,6,7), 14(4,5,6,7) y 15(4,5,6,7), de la manzana # 27(30), del sector Pueblo Nuevo, de la parroquia Carlos Espinoza, del cantón Salinas, cuyos linderos y mensuras se detallan en dicha lámina elaborada por la Dirección de Planeamiento Territorial:

**LINDEROS Y MENSURAS SOLAR 12(4,5,6,7 y Excedente), MZ. 27(30)**

NORTE: Solar13+calle pública con 12,45+14,74m.  
 SUR: Solar # 6 con 24,00 m.  
 ESTE: Solar # 8 con 23,05 m.  
 OESTE: Calle pública + Solares 13,14 y 15 con 12,00+19,31 m.  
 AREA: 97,28 m<sup>2</sup>

**LINDEROS Y MENSURAS SOLAR 13(4,5,6,7 y Excedente), MZ. 27(30)**

NORTE: Solar # 14 con 12,45 m.  
 SUR: Solar # 12 con 12,45 m.  
 ESTE: Solar # 12 con 7,83 m.  
 OESTE: Calle pública con 7,83 m.  
 AREA: 466,47 m<sup>2</sup>

**LINDEROS Y MENSURAS SOLAR 14(4,5,6,7 y Excedente), MZ. 27(30)**

NORTE: Solar # 15 con 12,45 m.  
 SUR: Solar # 13 con 12,45 m.  
 ESTE: Solar # 12 con 7,83 m.





**GACETA No. 121 DICIEMBRE 2022**

OESTE: Calle pública con 7,83 m.  
AREA: 97,28 m2  
LINDEROS Y MENSURAS SOLAR 15(4,5,6,7 y Excedente), MZ.  
27(30)  
NORTE: Calle pública con 15,57 m.  
SUR: Solar # 14 con 12,45 m.  
ESTE: Solar # 12 con 3,65 m.  
OESTE: Calle pública con 12,34 m.  
AREA: 99,43 m2

- 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 (COOTAD).
- 5.- **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.
- 6.- **COMUNICAR** la presente resolución al peticionario y Jefes Departamentales correspondientes.

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

Oswaldo Daniel Cisneros Soria  
**ALCALDE DEL CANTON SALINAS**  
Ab. Fabián Antonio Zamora Cedeño  
**SECRETARIO GENERAL**

**CERTIFICACION:** Certifico que la Resolución que antecede, fue adoptada por los miembros del Concejo Cantonal de Salinas, en Sesión ordinaria celebrada el viernes 02 de diciembre de 2022.- Lo Certifico, Salinas, 02 de diciembre de 2022.

Ab. Fabián Antonio Zamora Cedeño  
**SECRETARIO GENERAL**





**RESOLUCION No. 02-12-2022-495**  
EL CONCEJO CANTONAL DE  
SALINAS, EN SESION ORDINARIA  
CELEBRADA EL VIERNES 02 DE  
DICIEMBRE DE 2022.

Acta N° 55 - 2022  
Sesión Ordinaria del Concejo Cantonal de Salinas

**CONSIDERANDO:**

QUE, los artículos 470 y 472 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece: **"Art. 470.- Fraccionamiento y reestructuración.** (Reformado por el Art. 40 de la Ley s/n, R.O. 166S, 21/2014; y, por el num. 5 de la Disposición Reformatoria Primera de la Ley s/n, R.O. 790-S, 5-VII-2016) que a los gobiernos municipales y metropolitanos le corresponde el uso y ocupación del suelo en el territorio del cantón; 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.../...; **Art. 472.- 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 Art. 4 numeral 8 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, establece: **"8. Fraccionamiento, partición o subdivisión.-** Son los procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios predios a través de una autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, que viabiliza el registro e individualización de predios, solares o lotes resultantes, los cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en el respectivo plan de uso y gestión de suelo."

QUE, el Art. 64 de la Ordenanza del Plan Regulador de Desarrollo Urbano Cantonal de Salinas determina: "Se denomina al fraccionamiento de un terreno en predios menores los que necesariamente deberán tener acceso directo mediante una vía pública existente; aprobada por Concejo; o prevista en el Plan Regulador"; en concordancia con el Capítulo Segundo, Desarrollos Urbanísticos (DU), Sección Primera, Disposiciones Generales para Desarrollos Urbanísticos, artículo 94 numeral 94.3 que indica: "Se procurará que los frentes mínimos de los solares residenciales medianeros sean iguales a la sección de las vías vehiculares locales que enfrenten, en ningún caso menor a seis metros (6,00 m.). La proporción entre frente y fondo de los solares será hasta un máximo de 1 a 3. Para la aplicación de éstos parámetros se permitirá una tolerancia del diez por ciento (10%)".

QUE, la señora **ROSA ELVIRA GONZALEZ SILVESTRE, Viuda del señor Julian Anastacio Medina García,** mediante comunicación presentada el 17 de febrero de 2022, solicita el fraccionamiento del solar # 5(5 y excedente), de la manzana # 10(27) del sector Vicente Rocafuerte de la parroquia José Luis Tamayo, de esta jurisdicción cantonal.

QUE, atendiendo esta solicitud, se recabaron los informes departamentales siguientes: Oficio # GADMS-UCA-PBT-0439-2022-OF de abril 08 de 2022, de la Unidad de Catastro y Avalúos; Oficio # 0386-GADMS-UR-2022 de junio 19 de 2022, de la Unidad de Rentas; Oficio Nro. GAMDS-TMSR-2022-214-O, de julio 21 de 2022, de Tesorería;

QUE, Oficio # GADMS-DPT-0390-2022 de abril 04 de 2022, de la Dirección de Planeamiento Territorial conjuntamente con la Unidad de Diseño y Topografía, informan: "En el solar # 5(5), en sitio posee el área de 581,23 m<sup>2</sup>., mayor al área descrita en la escritura de posesión efectiva 563,66 m<sup>2</sup>., originándose un excedente de 17,57 m<sup>2</sup>., que se produce por la nueva línea de fábrica y no afecta la trama urbana; el excedente no supera el 5% del error técnico aceptable de medición (ETAM).../...y se autoriza elaborar la lámina # LR-015/2022 J.L.T.../...Para atender la presente solicitud, se requiere fusionar el solar # 5(5) más el excedente; y se procede a elaborar la lámina # LV-031/2022 J.L.T.; donde se detalla la fusión del solar # 5(5) y el excedente del solar # 5(5); quedando en solar # 5(5 y excedente), de la manzana # 10(27), del sector # 12(Vicente Rocafuerte), de la parroquia José Luis Tamayo, de esta jurisdicción cantonal.../...Se determinó a su vez que las fracciones cumplen con lo establecido en la ORDENANZA DEL PLAN REGULADOR DE DESARROLLO URBANO DEL CANTON SALINAS Art. 64, Art. 94, inciso 94.3; y se procedió a elaborar la LÁMINA # LF-006/2022 J.L.T., donde se detalla el fraccionamiento del solar # 5(5 y excedente); quedando en solar # 10(5 y excedente), 11(5 y excedente), 12(5 y excedente) y 13(5 y excedente) de la manzana # 10(27), del sector # 12(Vicente Rocafuerte), de la parroquia de la parroquia José Luis Tamayo, de esta jurisdicción cantonal..."

QUE, con Oficio # GADMS-PS-0609-2022, de septiembre 09 de 2022, la Procuraduría Síndica, emite criterio: 1. Del informe de la Unidad de Avalúos y Catastro, se desprende que consta el señor HEREDEROS MEDINA





**GACETA No. 121 DICIEMBRE 2022**

GARCIA JULIAN ANASTACIO como PROPIETARIO del solar # 5(5), de la manzana # 10(27), del sector # 12(Vicente Rocafuerte) de la parroquia José Luis Tamayo de esta jurisdicción cantonal.- **2.** En la inspección realizada por la Dirección de Planeamiento Territorial, se constató que según sitio el solar No. 5(5) tiene un área de 581,23 m2 mayor a lo que indica la escritura pública de posesión efectiva, originándose un excedente de 17,57 m2, que no supera el 5% del error técnico aceptable de medición ETAM.- **3.** De conformidad con la resolución No. 002-A-GADMS-2018 de fecha 2 de abril de 2018, bien podría el secretario general como delegado de la Máxima Autoridad, emitir el acto administrativo sobre la regularización del excedente del solar No. 5(5), de la manzana No. 10(27), del sector No. 12(Vicente Rocafuerte) de la parroquia José Luis Tamayo de esta jurisdicción cantonal, por cuanto no supera el error técnico aceptable de medición ETAM, que consta en la lámina **LR-015/2022 J.L.T.- 4.** Concluido el trámite de regularización del excedente, el Concejo Cantonal de Salinas, bien puede aprobar la lámina No. **LV-031/2022 J.L.T.**, donde se indica la FUSIÓN del solar No. 5(5) y excedente; quedando en solar No. 5(5 y excedente), de la manzana No. 10(27), del sector No. 12(Vicente Rocafuerte) de la parroquia José Luis Tamayo de esta jurisdicción cantonal, detallándose sus linderos y mensuras que constan en la lámina elaborada por la Dirección de Planeamiento Territorial.- **5.** Cumplido lo anterior, el Concejo Cantonal, bien podría aprobar la lámina No. **LF-006/2022 J.L.T.** que contiene el fraccionamiento del solar No. 5(5 y excedente); quedando en solar No. 10(5 y excedente), 11(5 y excedente), 12(5 y excedente) y 13(5 y excedente), de la manzana No. 10(27), del sector No. 12(Vicente Rocafuerte) de la parroquia José Luis Tamayo de esta jurisdicción cantonal, cuyos linderos y mensuras constan en la lámina elaborada por la Dirección de Planeamiento Territorial.- **6.** Los planos y la resolución de Concejo se protocolizarán e inscribirán en el Registro de la Propiedad del cantón Salinas, 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 Oficio # 0447-GADMS-CM-CAPU-2022 de noviembre 30 de 2022, la

Comisión Municipal de Catastro, Avalúos y Predios Urbanos, informa que luego de cumplir con el trámite administrativo de regularización de excedente, se propone aprobar la lámina **LV-034/2022 J.L.T.**, elaborada por la Dirección de Planeamiento Territorial donde consta el fraccionamiento del solar No. 5(5), de la manzana No. 10(27), del sector No. 12(Vicente Rocafuerte) de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas, para cuyo efecto el plano y la resolución de concejo se protocolizarán e inscribirán en el Registro de la Propiedad del cantón Salinas, así como su respectiva anotación en el catastro municipal.

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

**RESUELVE:**

- 1.- APROBAR** el Oficio # GADMS-PS-0609-2022, de septiembre 09 de 2022, de Procuraduría Síndica.
- 2.- APROBAR** el Plano **LV-031/2022 J.L.T.**, que contiene la **FUSIÓN** del solar No. 5(5) y excedente; quedando en sitio solar No. 5(5 y excedente), de la manzana No. 10(27), del sector No. 12(Vicente Rocafuerte) de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas, según así lo refiere el plano elaborado por la Dirección de Planeamiento Territorial, con los siguientes linderos y mensuras:

**FUSION  
LINDEROS Y MENSURAS SOLAR # 5(5 y  
EXCEDENTE), MANZANA # 10(27) SEGÚN  
SITIO**

NORTE: Solar # 6 con 25,30 m.  
SUR : Calle pública con 24,30 m.  
ESTE: Solar # 14 con 25,00 m.  
OESTE: Calle pública con 22,01 m.  
AREA: 581,23 m2

- 3.- APROBAR** la Lámina **LF-006/2022 J.L.T.** que contiene el **FRACCIONAMIENTO** del solar # 5(5 y excedente); quedando en sitio solares # 10(5 y excedente), 11(5 y excedente), 12(5 y excedente) y 13(5 y excedente) de la manzana # 10(27), del sector # 12(Vicente Rocafuerte), de la parroquia de la parroquia José Luis Tamayo, del cantón Salinas, cuyos linderos y





**GACETA No. 121 DICIEMBRE 2022**

mensuras se detallan en dicha lámina elaborada por la Dirección de Planeamiento Territorial:

LINDEROS Y MENSURAS SOLAR 10(5 y EXCEDENTE),  
MZ 10(27)  
SEGÚN SITIO  
NORTE: Solares # 6 y 13 con 6,07m y 3,60m.  
SUR: Calle pública con 9,30 m.  
ESTE: Solar # 4 con 25,00m.  
OESTE: Solar # 13 con 13,43m y 10,56m.

AREA: 192,82 m2  
LINDEROS Y MENSURAS SOLAR 11(5 y EXCEDENTE),  
MZ 10(27)  
SEGÚN SITIO

NORTE: Solar # 12 con 10,40 m.  
SUR: Calle pública con 10,00 m.  
ESTE: Solar # 13 con 12,35 m.  
OESTE: Calle pública con 11,74 m.  
AREA: 122,66 m2

LINDEROS Y MENSURAS SOLAR 12(5 y EXCEDENTE),  
MZ 10(27)  
SEGÚN SITIO

NORTE: Solar # 6 con 10,60 m.  
SUR: Solar #11 con 10,40 m.  
ESTE: Solar # 13 con 10,88m.  
OESTE: Calle pública con 10,26 m.  
AREA: 110,98 m2

LINDEROS Y MENSURAS SOLAR 13(5 y EXCEDENTE),  
MZ 10(27)  
SEGÚN SITIO

NORTE: Solar # 6 con 8,62 m.  
SUR: Calle pública y solar 10 con 5,00m y 3,60 m.  
ESTE: Solar # 10 con 13,43m y 10,56 m.  
OESTE: Solares # 12 y 11 con 10,88m y 12,35 m.  
AREA: 154,77 m2

- 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 (COOTAD).
- 5.- **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.

- 6.- **COMUNICAR** la presente resolución a la peticionaria y Jefes Departamentales correspondientes.

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

Oswaldo Daniel Cisneros Soria  
**ALCALDE DEL CANTON SALINAS**  
Ab. Fabián Antonio Zamora Cedeño  
**SECRETARIO GENERAL**

**CERTIFICACION:** Certifico que la Resolución que antecede, fue adoptada por los miembros del Concejo Cantonal de Salinas, en Sesión ordinaria celebrada el viernes 02 de diciembre de 2022.- Lo Certifico, Salinas, 02 de diciembre de 2022.

Ab. Fabián Antonio Zamora Cedeño  
**SECRETARIO GENERAL**







**CONSIDERANDO:**

QUE, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece en el Artículo 55 literal b) en concordancia con el Art. 57 literal x) indican lo siguiente: *“Art. 55.- Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal.- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley:.../... b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón: “Art. 57.- Atribuciones del concejo municipal.- Al concejo municipal le corresponde: .../... x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra; ...”*

Que, la Ordenanza del Plan Regulador de Desarrollo Urbano Cantonal de Salinas, en su artículo 56 indica lo siguiente: *“Art. 56.- Toda modificación de predios, en cualquiera de las modalidades reguladas en la presente ordenanza, deberá obtener previamente la aprobación de la Municipalidad. De incumplirse, no procede la ejecución de obras, ni surtirá efecto legal alguno los actos de transferencia de dominio, referidos a dichos predios.../...”*

QUE, los señores **JORGE EDUARDO, CARMEN NANCY, DIONISIO ARMANDO y GLADYS LORENA GONZALEZ GONZALEZ EN SUS CALIDADES DE HEREDEROS DEL SEÑOR OVIEDO DIONISIO GONZALEZ MEJILLON**, ha solicitado la replanificación del solar # 3(7), de la manzana # 35(15), del sector 7 (15 de Julio), de la parroquia Santa Rosa, del cantón Salinas.

Que, se ha procedido a recabar los siguientes informes departamentales: Oficio GADMS-UCA-PBT-1066-2022-O, de fecha 29 de septiembre de 2022, de la Unidad de Catastro y Avalúos; Oficio GADMS-DPT-1162-2022, de fecha octubre 5 de 2022 de la Dirección de Planeamiento Territorial; Memorando GADMS-TMSR-2022-0-0556-M, de fecha octubre 25 de 2022 de Tesorería.

QUE, mediante oficio N° GADMS-PS-0787-2022, de fecha 17 de noviembre de 2022, la Procuraduría Síndica, emite criterio: **1).** El informe técnico de la Unidad de Catastro y Avalúos, se desprende que el solar 3(7), de la manzana 35(15), del sector 7(15 de Julio), de la parroquia Santa Rosa del cantón Salinas, materia de la presente petición consta como contribuyente los

HEREDEROS DE GONZALEZ MEJILLON OVIEDO DIONISIO, **2.-** De la inspección realizada en sitio por el departamento técnico de Planeamiento Territorial, se constató que sobre el solar 3(7), de la manzana 35(15), del sector 7/15 de Julio), de la parroquia Santa Rosa del cantón Salinas existen construcciones consolidadas desde el año 2015, cuyo avalúo de la edificación asciende a USD\$ 80.806,22, **3.-** En virtud de aquello considero que el Concejo Cantonal de Salinas bien podría aprobar la lámina LV-0016/2022 SANTA ROSA elaborada por la Dirección de Planeamiento Territorial donde consta la replanificación del solar 3(7), quedando en solar 3(7) y creación del solar 23 de la manzana 35(15), del sector 7(15 de Julio), de la parroquia Santa Rosa del cantón Salinas, cuyos linderos y mensuras se detallan en dicha lámina; **4.-** La resolución de concejo y el plano se protocolizarán e inscribirán en el Registro de la Propiedad del cantón Salinas, así como su respectiva anotación en el catastro municipal.

QUE, la Comisión Municipal de Catastro, Avalúos y Predios Urbanos, con Oficio N° 0448-GADMS-CM-CAPU-2022, de fecha 30 de noviembre de 2022, sugiere: **1.** Aprobar la lámina LV-016/2022 SANTA ROSA, elaborada por la Dirección de Planeamiento Territorial donde consta la replanificación del solar 3(7), de la manzana 35(15), del sector 7(15 de Julio), de la parroquia Santa Rosa del cantón Salinas, cuyos linderos y mensuras se detallan en dicha lamina; **2.-** Para cuyo efecto el plano y la resolución de concejo se protocolizarán e inscribirán en el Registro de la Propiedad del cantón Salinas, así como su respectiva anotación en el catastro municipal.

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

**RESUELVE**

**1 .- APROBAR** la Lámina LV-016/2022 SANTA ROSA, indicando la replanificación del solar 3(7), y creando el solar 23 de la manzana 35(15), del sector 15 de Julio – Parroquia Santa Rosa, cantón Salinas, los mismos que constan en el Informe y plano emitido por la Dirección de Planeamiento Territorial y son los siguientes:

**REPLANIFICACIÓN  
LINDEROS Y MENSURAS DEL SOLAR # 3(7),  
MANZANA # 35(15)**  
NORTE: Calle Pública con 13,37 m  
SUR: Solar # 23, + calle pública con 6,17 +  
6,90 m.  
ESTE: Solares 15, 16, 17 y 2 con 29,81 m.





**GACETA No. 121 DICIEMBRE 2022**

OESTE: Solares # 4 + 23 con 17,65 +  
11,55 m.

**Área: 318,32 m2**

**CREACIÓN  
LINDEROS Y MENSURAS DEL SOLAR #  
23, DE LA MANZANA # 35(15)**

NORTE: Solar # 3 con 6,17 m.

SUR: Calle Pública con 6,12 m.

ESTE: Solar # 3 con 11,55 m.

OESTE: Solar # 14 con 11,55 m.

**Área: 70.90 m2**

- 3.- **DISPONER** que los solicitantes cancelen la tasa por copias certificadas de plano y resolución, 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.
- 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 el Catastro Municipal, de conformidad con el Art. 472 del Código del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).
- 5.- **COMUNICAR** la presente resolución a los peticionarios, a los jefes departamentales correspondientes y Registro de la Propiedad del Cantón Salinas.

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

Oswaldo Daniel Cisneros  
Soria  
**ALCALDE DEL CANTON  
SALINAS**

Ab. Fabián Antonio Zamora Cedeño  
**SECRETARIO GENERAL**

**CERTIFICACION:** Certifico que la Resolución que antecede, fue adoptada por los miembros del Concejo Cantonal de Salinas, en Sesión ordinaria celebrada el viernes 02 de diciembre de 2022.- Lo Certifico, Salinas, 02 de diciembre de 2022.

Ab. Fabián Antonio Zamora Cedeño  
**SECRETARIO GENERAL**





**GACETA No. 121 DICIEMBRE 2022**

**RESOLUCION No. 02-12-2022-498**

EL CONCEJO CANTONAL DE SALINAS, EN  
SESION ORDINARIA CELEBRADA EL VIERNES  
2 DE DICIEMBRE DE 2022.

Acta N° 55-2022

Sesión Ordinaria del Concejo Cantonal de Salinas

**CONSIDERANDO:**

QUE, en el Capítulo Segundo, de los Derechos del Buen Vivir, Sección Sexta, Hábitat y Vivienda, de Carta Magna, el Art. 30 determina que las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica; así como el numeral 26 del Art. 66 ibídem, garantiza a las personas el derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas;

QUE, el Art. 445, del mismo código, indica: *“Art. 445.- Venta de bienes inmuebles municipales o arrendatarios.- cumplido estrictamente con las cláusulas de los respectivos contratos y especialmente con la obligatoriedad de edificación, el respectivo concejo, a petición de los actuales arrendatarios, procederá a la renovación de los contratos en períodos sucesivos o a la venta directa a los mismos arrendatarios sin que sea necesaria la subasta, pero sujetando dicha venta a los valores de mercado a la fecha en que deba efectuarse el arriendo o la venta.”*

QUE, la señora **LIDIA ANGELICA SUAREZ BARROSO**, presenta escrito con fecha 17 de noviembre de 2021, solicitando la compraventa del solar 2(20), de la manzana 41(37), del sector 5(Cdla. Italiana), de la parroquia Carlos Espinoza Larrea, del cantón Salinas.

QUE, atendiendo esta solicitud se recabaron los siguientes informes departamentales: Oficio GADMS-UCA-PBT-1324-2021-O, de la Unidad de Catastro y Avalúos; Oficio 0059-GADMS-DPT-UTL-2022, de la Unidad de Terrenos y Legalización; Memorando GADMS-TMSR-2022-O-073-M, de Tesorería; Oficio 0162-GADMS-UR-2022, de Rentas.

**QUE**, en Oficio # GADMS-PS-0783-2022, de noviembre 15 de 2022, la Procuraduría Síndica emite criterio: **1.** Del informe técnico de la Unidad de Catastro y Avalúos, se desprende que el solar municipal 2(20) de la manzana No. 41 (37) del sector No. 5(Cdla. Italiana) del cantón Salinas consta registrado como contribuyente la señora MARIA ROSA SALAZAR ALAVA; **2.-** En la inspección realizada en sitio por los departamentos técnicos de Planeamiento Territorial, Terrenos y Legalización, se constató que sobre el solar No. 20 de la manzana No. 37 del sector Ciudadela Italiana, existe cerramiento de hormigón armado, y en su inferior se asientan dos edificaciones con estructura de hormigón

armado, paredes de bloque, piso de baldosa y cerámica, cubierta de etemit, con un área de construcción de 66,75m<sup>2</sup> y de 40,60 m<sup>2</sup>, respectivamente; .del censo socioeconómico, se constató que la señora LIDIA ANGELICA SUAREZ BARROSO, se encuentra en posesión de las construcciones junto a su familia; **3.-** El Re El Registrador de la Propiedad y Mercantil del cantón Salinas, certifica que no aparece inscripción alguna de dominio que acredite a la señora Lidia Angélica Suárez Barroso, como propietaria de bien inmueble alguno en esta jurisdicción cantonal, **4.-** Al expediente se acompaña escritura de entrega de obra, que hace el señor Erasmo Moises Chalén Panimboza a favor de la señora Lidia Angelica Suarez Barroso protocolizado en la Notaría Primera del cantón Salinas de fecha 02 de noviembre de 2022, por la construcción existente en el solar de la referencial, **5.-** Así mismo, se adjunta una copia simple de Compraventa que otorga la señorita MARIA ROSA SALAZAR ALAVA, a favor del señor LUIS ALBERTO SALAZAR ALAVA, la misma que se encuentra formalizada ante el notario Décimo Noveno del cantón Guayaquil, donde se da en venta real y enajenación perpetua la villa y el solar municipal a favor del señor Luis Alberto Salazar Alava, cónyuge de la señora Lidia Angélica Suárez Barroso, (fallecida actualmente), conforme se demuestra con el certificado de defunción adjunto al expediente, **6.-** En virtud de lo expuesto, considero que el Concejo Cantonal de Salinas deberá autorizar a la Unidad de Catastro y Avalúos dar de baja del sistema catastral el nombre de la señora MARIA ROSA SALAZAR ALAVA, en virtud de existir un contrato de compraventa y escritura de entrega de obra por la construcción existente en el solar 2(20), de la manzana 41(37), del sector 5(Cdla. Italiana), de la parroquia José Luis Tamayo, a favor de la señora LIDIA ANGELICA SUAREZ BARROSO quien se encuentra en posesión de la misma, **7.-** Una vez anulado en el sistema catastral el nombre de la señora MARIA ROSA SALAZAR ALAVA, sugiero que bien podría el Concejo Cantonal de salinas, otorgar en compraventa el solar 2(20), de la manzana 41(37), del sector 5(Ciudadela Italiana), de la parroquia José Luis Tamayo de esta jurisdicción cantonal, a favor de la señora LIDIA ANGELICA SUAREZ BARROSO y autorizar la elaboración de la minuta correspondiente; **8.-** Aprobada la compraventa, la Unidad de Rentas procederá a emitir los títulos de créditos por concepto de venta de terreno, alcabalas, derecho de mensura entre otros conforme consta en la tabla valorativa en actual vigencia, dejando a consideración de la contribuyente si la compraventa la realiza al contado o por el sistema de amortización.

QUE, según Oficio # 0450-GADMS-CM-CAPU-2022, de noviembre 30 de 2022, la Comisión





**GACETA No. 121 DICIEMBRE 2022**

Municipal de Catastro, Avalúos y Predios Urbanos, sugiere: **1.** Adjunto se encuentra de entrega de obra que hace el señor ERASMO MOISES CHALEN PANIMBOZA, a favor de la señora LIDIA ANGELICA SUAREZ BARROSO, protocolizada en la Notaría Primera del cantón Salinas el 2 de noviembre de 2022 por la construcción existente en el solar de referencia; **2.-** Así mismo se anexa copia simple de un contrato de compraventa que otorga la señorita MARIA ROSA SALAZAR ALAVA, a favor del señor LUIS ALBERTO SALAZAR ALAVA, la misma que se encuentra formalizada ante el Notario Décimo Noveno del cantón Guayaquil, donde se da en venta real y enajenación perpetua la villa y el solar municipal a favor del señor LUIS ALBERTO SALAZAR ALAVA cónyuge de la señora LIDIA ANGELICA SUAREZ BARROSO (fallecida actualmente), se adjunta al expediente certificado de defunción; **3.-** Ante lo expuesto se propone autorizar a la unidad de Catastro y Avalúos dar de baja del sistema catastral el nombre de la señora MARIA ROSA SALAZAR ALAVA, en razón de existir escritura de entrega de obra y contrato de compraventa; **4.-** Se sugiere al pleno del concejo cantonal de Salinas OTORGAR EN COMPRAVENTA el solar 2(20), de la manzana 41(37), del sector 5(Ciudadela Italiana), del cantón Salinas, a favor de la señora LIDIA ANGELICA SUAREZ BARROSO y autorizar la elaboración de la minuta correspondiente, dejando a consideración del contribuyente si la compra la realiza al contado o por el sistema de amortización, **5.-** Aprobada la compraventa, la Unidad de Rentas procederá a emitir los títulos de créditos por concepto de venta de terreno, alcabalas, derecho de mensura entre otros conforme consta en la tabla valorativa en actual vigencia, dejando a consideración de la contribuyente si la compraventa la realiza al contado o por el sistema de amortización.

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

**RESUELVE**

- 1.- ACOGER** el oficio N° GADMS-DASJU-0783-2022, de fecha 15 de noviembre de 2022, de la Dirección de Asesoría Jurídica.
- 2.- AUTORIZAR** a la Dirección Financiera disponga dar de baja del sistema catastral el nombre de la señora MARIA ROSA SALAZAR ALAVA, en virtud de existir un contrato de compraventa y escritura de entrega de obra por la construcción existente en el solar 2(20), de la manzana 41(37), del sector 5(Cdla. Italiana) de la parroquia José Luis Tamayo, a favor de la señora LIDIA ANGELICA SUAREZ BARROSO.
- 3. APROBAR** en **COMPRAVENTA** el solar No. 2(20), de la manzana 41(37), del sector 5(Ciudadela Italiana), del cantón Salinas, a favor de la señora **LIDIA ANGELICA SUAREZ BARROSO**, de conformidad con el

Art. 445 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), acogiéndose al plan de legalización.

- 4.- DISPONER** a la Unidad de Rentas, que proceda a emitir los títulos de crédito por concepto de venta de terreno, derecho de mensura y alcabalas, canon de arrendamiento, conforme consta en la tabla valorativa en actual vigencia. La forma de pago de la compraventa será a elección de la peticionaria o beneficiada, ya sea por amortización o al contado, así como también el plazo.
- 5.- AUTORIZAR** a la Dirección de Procuraduría Síndica, la elaboración de la minuta por el solar No. 2(20), de la manzana 41(37), del sector 5(Ciudadela Italiana), del cantón Salinas, a favor de la señora **LIDIA ANGELICA SUAREZ BARROSO**, y se deberá incluir en sus cláusulas la constitución de la Prohibición de Enajenar y Patrimonio Familiar sobre dicho solar, tal como indica la Ordenanza que reglamenta el programa de legalización de terrenos municipales y asentamientos de hecho y consolidados ubicados en el Cantón Salinas.
- 6.- COMUNICAR** la presente resolución a la peticionaria y jefes departamentales correspondientes.

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

Oswaldo Daniel Cisneros Soria  
**ALCALDE DEL CANTON SALINAS**  
Ab. Fabián Antonio Zamora Cedeño  
**SECRETARIO GENERAL**

**CERTIFICACION:** Certifico que la Resolución que antecede, fue adoptada por los miembros del Concejo Cantonal de Salinas, en Sesión ordinaria celebrada el viernes 02 de diciembre de 2022.- Lo Certifico, Salinas, 02 de diciembre de 2022.

Ab. Fabián Antonio Zamora Cedeño  
**SECRETARIO GENERAL**





**RESOLUCION No. 02-12-2022-499**

EL CONCEJO CANTONAL DE SALINAS, EN SESION ORDINARIA CELEBRADA EL VIERNES 2 DE DICIEMBRE DE 2022.

Acta N° 55-2022  
Sesión Ordinaria del Concejo Cantonal de Salinas

**CONSIDERANDO:**

QUE, los artículos 470 y 472 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, disponen el fraccionamiento y reestructuración de lotes al nuevo trazado de parcelaciones, así como la fijación de superficies mínimas en los fraccionamientos urbanos y 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 Art. 4 numeral 8 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, establece: *“Son los procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios predios a través de una autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, que viabiliza el registro e individualización de predios, solares o lotes resultantes, los cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en el respectivo plan de uso y gestión de suelo.”;*

QUE, el Art. 64 de la Ordenanza del Plan Regulador de Desarrollo Urbano Cantonal de Salinas que indica: *“Se denomina al fraccionamiento de un terreno en predios menores los que necesariamente deberán tener acceso directo mediante una vía pública existente; aprobada por Concejo; o prevista en el Plan Regulador”; en concordancia con el Capítulo Segundo, Desarrollos Urbanísticos (DU), Sección Primera, Disposiciones Generales para Desarrollos Urbanísticos, artículo 94 numeral 94.3 que indica: “Se procurará que los frentes mínimos de los solares residenciales medianeros sean iguales a la sección de las vías vehiculares locales que enfrenten, en ningún caso menor a seis metros (6,00 m.). La proporción entre frente y fondo de los solares será hasta un máximo de 1 a 3. Para la aplicación de éstos parámetros se permitirá una tolerancia del diez por ciento (10%).”.*

QUE, los señores **ROBERTO CARLOS, MARIA AUXILIADORA y DANIEL EDUARDO RAMIREZ RAMIREZ**, han solicitado el fraccionamiento del solar # 17(19 y 20), de la manzana 4(42-A), del sector 5(Reales Tamarindos), de la parroquia Santa ROSA, del cantón Salinas.

QUE, atendiendo esta solicitud, se recabaron los informes departamentales siguientes: Oficio # GADMS-DPT-0316-2022, de fecha marzo 23 de 2022, de la Dirección de Planeamiento Territorial; Oficio GADMS-UCA-PBT-0534-2022-OF, de fecha abril 28 de 2022, de la Unidad de Catastro y Avalúos; Oficio No. 0291-GADMS-UR-2022, de fecha mayo 30 de 2022, de la Unidad de Rentas; Oficio No. GADMS-TMSR-2022-0176-O, de fecha junio 2 de 2022, de Tesorería; Oficio Nro. GADMS-PS-0792-2022, de fecha noviembre 18 de 2022 de Procuraduría Síndica, Oficio N° 0451-GADMS-CM-CAPU-2022, de fecha noviembre 30 de 2022 de la Comisión Municipal de Catastro, Avalúos y Predios Urbanos.

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

**RESUELVE:**

- 1.- **ACOGER** los informes que sirven de base para la presente resolución, de conformidad a los artículos 470 y 472 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; Artículo 4 numeral 8 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, en concordancia con el Art. 64 de la Ordenanza del Plan Regulador de Desarrollo Urbano Cantonal de Salinas.
- 2.- **APROBAR** el plano LF: 003/2022 SANTA ROSA, indicando el fraccionamiento del solar # 17(19 y 20), quedando en solar 18(19 y 20) y solar 19(19 y 20), de la manzana 4(42-A), del sector Reales Tamarindo de parroquia Santa Rosa, del cantón Salinas, con los siguientes linderos y mensuras:





**GACETA No. 121 DICIEMBRE 2022**

-2-

**LINDEROS Y MENSURAS SOLAR # 18 (19 y 20), MZ. # 4(42-A)**

**SEGÚN SITIO**

NORTE:	Solar # 1	con	4,75 m.
SUR :	Calle Pública	con	4,50 m.
ESTE:	Solar # 2	con	25,00 m.
OESTE:	Solar # 19	con	25,00 m.

AREA: 115,63 m2

**LINDEROS Y MENSURAS SOLAR # 19 (19 y 20), MZ. # 4 (42-A)**

**SEGÚN SITIO**

NORTE:	Solares # 1 y 15	con	4,25 m.
SUR:	Calle Pública	con	4,50 m.
ESTE:	Solar # 18	con	25,00 m.
OESTE:	Solar # 3	con	25,00 m.

AREA: 109,37 m2

**CERTIFICACION:** Certifico que la Resolución que antecede, fue adoptada por los miembros del Concejo Cantonal de Salinas, en Sesión ordinaria celebrada el viernes 02 de diciembre de 2022.- Lo Certifico, Salinas, 02 de diciembre de 2022.

Ab. Fabián Antonio Zamora Cedeño  
**SECRETARIO GENERAL**

- 3.- **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 (COOTAD).
- 4.- **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.
- 5.- **COMUNICAR** la presente resolución a los peticionarios, Jefes Departamentales correspondientes, y Registrador de la Propiedad.

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

Oswaldo Daniel Cisneros Soria  
**ALCALDE DEL CANTON SALINAS**  
Ab. Fabián Antonio Zamora Cedeño  
**SECRETARIO GENERAL**





**RESOLUCION No. 02-12-2022-500**  
EL CONCEJO CANTONAL DE  
SALINAS, EN SESION ORDINARIA  
CELEBRADA EL VIERNES 02 DE  
DICIEMBRE DE 2022.

Acta N° 55 - 2022  
Sesión Ordinaria del Concejo Cantonal de Salinas

**CONSIDERANDO:**

QUE, en el Capítulo Segundo, de los Derechos del Buen Vivir, Sección Sexta, Hábitat y Vivienda, de Carta Magna, el Art. 30 determina que las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica;

QUE, el numeral 26 del Art. 66 ibídem, garantiza a las personas el derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas;

QUE, mediante oficio No. GADMS-PS-0808-2022, de fecha 22 de noviembre del 2022, la Procuradora Síndica, ha emitido el informe dando a conocer los trámites de arriendo y compraventa que han cumplido con los requisitos establecidos en la Ordenanza que regula el plan social de subasta, venta y arrendamiento de terrenos municipales ubicados en la zona urbana y rural del cantón Salinas y el Art. 445 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, a fin de que sean conocidos y aprobados por parte del Concejo Cantonal de Salinas y se autorice la suscripción de contratos y las minutas correspondientes.- Cabe mencionar que en algunos casos existen deudas por concepto de impuestos prediales, por lo que sugiere que se incluya dentro del convenio de pago que se suscribirá con las contribuyentes.

QUE, mediante Oficio No. 0452-GADMS-CM-CAPU-2022, de fecha 30 de noviembre del 2022, la Comisión Municipal de Catastro, Avalúos y Predios Urbanos, informa que ha analizado los expedientes y realizado la debida inspección en sitio, así como también sugiere que la deuda por concepto de impuestos prediales se incluya dentro del convenio de pago que se suscribirá con las contribuyentes y cumplir recomendaciones de la Dirección de Gestión de Riesgo.

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

**RESUELVE**

- 1.- **ACOGER** los informes departamentales que sirven de base para la presente resolución.
- 2.- **APROBAR** en **COMPRAVENTA** los trámites de los siguientes usuarios, de conformidad con el Art. 445 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), las mismas que deberá acogerse al plan de legalización.

**COMPRAVENTA**

CONTRIBUYENTE	SOLA R	MZ.	SECTOR	Página 22 PARROQUIA
<b>PABLO CRISTOBAL CHERREZ MOREIRA</b>	3 (11)	68(60)	15 (SANTA PAULA)	J. LUIS TAMAYO
<b>ALEXI CAROLINA LAINEZ POZO</b>	7(7)	30(30)	8 (SAN RAYMUNDO II)	JOSE LUIS TAMAYO
<b>MARJORIE AZUCENA ALEJANDRO RODRIGUEZ</b>	30(17- A)	24(B)	4(VINICIO YAGUAL I)	JOSE LUIS TAMAYO

- 3.- **DISPONER** a la Unidad de Rentas que proceda a emitir los títulos de crédito por concepto de venta de terreno, derecho de mensura y alcabalas, canon de arrendamiento, conforme consta en la tabla valorativa en actual vigencia. La forma de pago de la compraventa será a elección del peticionario o beneficiado, ya sea por amortización o al contado, así como también el plazo.
- 4.- **AUTORIZAR** a la Dirección de Procuraduría Síndica, la elaboración de la minuta por el solar antes descrito, y se deberá incluir en sus cláusulas la





**GACETA No. 121 DICIEMBRE 2022**

constitución de la Prohibición de Enajenar y Patrimonio Familiar sobre dicho solar, tal como indica la Ordenanza que reglamenta el programa de legalización de terrenos municipales y asentamientos de hecho y consolidados ubicados en el Cantón Salinas.

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

Oswaldo Daniel Cisneros Soria  
**ALCALDE DEL CANTON SALINAS**  
Ab. Fabián Antonio Zamora Cedeño  
**SECRETARIO GENERAL**

**5.- APROBAR en ARRENDAMIENTO** los trámites de los siguientes usuarios:

**CERTIFICACION:** Certifico que la Resolución que antecede, fue adoptada por los miembros del Concejo Cantonal de Salinas, en Sesión ordinaria celebrada el viernes 02 de diciembre de 2022.- Lo Certifico, Salinas, 02 de diciembre de 2022.

CONTRIBUYENTE	SOLAR	MZ.	SECTOR	PARROQUIA
TANYA DEL ROCIO VELIZ HERNANDEZ	1(1)	16(1 6)	20(9 DE OCTUBRE)	JOSE LUIS TAMAYO
DAISY DAYANA PRADO SIMISTERRA	2(2)	78(S 6-B)	3 (GONZALO CHAVEZ)	ANCONCITO
CARLOS CALIXTO CALLE PAZMIÑO	45(17C- 17D)	67(2 5)	5(VINICIO YAGUAL II)	JOSE LUIS TAMAYO

Ab. Fabián Antonio Zamora Cedeño  
**SECRETARIO GENERAL**

**ARRIENDO**

**6.- DISPONER** a la Unidad de Terrenos y Legalización proceda a la elaboración del Contrato de Arrendamiento por el solar antes descrito, quienes deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- ✓ Obligación de cercar el solar en un plazo de 180 días subsiguientes a partir de la entrega del contrato de arrendamiento.
- ✓ Obligación de construir una edificación de hormigón armado para vivienda que ocupe el 50% del área del solar dentro del plazo de UN AÑO.
- ✓ La falta de cumplimiento de las obligaciones que se han determinado, dará derecho al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Salinas a declarar por terminado el contrato sin ninguna objeción quedando por consiguiente libre para dar en arrendamiento a cualquier otro interesado.

**7.- COMUNICAR** la presente resolución a los peticionarios y jefes departamentales correspondientes.







**RESOLUCION No. 02-12-2022-501**  
EL CONCEJO CANTONAL DE  
SALINAS, EN SESION ORDINARIA  
CELEBRADA EL VIERNES 02 DE  
DICIEMBRE DE 2022.

Acta N° 55 - 2022  
Sesión Ordinaria del Concejo Cantonal de Salinas

**CONSIDERANDO:**

QUE, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece en el artículo 55 literal b) en concordancia con el Art. 57 literal x) indican lo siguiente: *“Art. 55.- Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal.- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley:.../... b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.”; “Art. 57.- Atribuciones del concejo municipal.- Al concejo municipal le corresponde: .../... x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra; ...”*

QUE, la Ordenanza del Plan Regulador de Desarrollo Urbano Cantonal de Salinas, en su artículo 56 indica: *“Art. 56.- Toda modificación de predios, en cualquiera de las modalidades reguladas en la presente ordenanza, deberá obtener previamente la aprobación de la Municipalidad. De incumplirse, no procede la ejecución de obras, ni surtirá efecto legal alguno los actos de transferencia de dominio, referidos a dichos predios.../...”*

QUE, mediante Resolución No. 15-09-2022-391, el Concejo Cantonal de Salinas, en sesión ordinaria celebrada el 15 de septiembre de 2022, resuelve aprobar la Lámina LV-012/2022 ANCONCITO, indicando la replanificación del solar # 16(7); quedando en solar # 17(7) y creando el solar # 18(7), de la manzana # 44(B-12), del sector Paraíso, de la parroquia Anconcito, del cantón Salinas.

QUE, atendiendo esta solicitud se recabaron los siguientes informes departamentales: Oficio # GADMS-UCA-PBT-0908-2022-O, de fecha agosto 4 de 2022; Oficio # GADMS-DPT-0952-2022, de fecha agosto 11 de 2022; Memorando

Nro. GADMS-TMSR-2022-0-0458-M de fecha agosto 25 de 2022; Oficio # GADMS-PS-0598-2022, de septiembre 06 de 2022, de Procuraduría Síndica; Oficio # 343-GADMS-CM-CAPU-2022, de septiembre 12 de 2022, la Comisión Municipal de Catastro, Avalúos y Predios Urbanos.

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

**RESUELVE:**

1.- **ACOGER** los informes departamentales que sirven de base para la presente resolución.

2.- **RECTIFICAR LA RESOLUCIÓN** No. 15-09-2022-391, de fecha 15 de septiembre de 2022, en cuanto al numeral 5, en la cual se autoriza la compraventa de los solares a favor de familias que se encuentran en posesión de los solares, quedando de la siguiente manera:

- **Solar # 17(7)** de la manzana # 44(B-12) del sector Paraíso, de la parroquia Anconcito, del cantón Salinas, a favor de la señora **GLADYS MARGARITA LUCAS ANCHUNDIA**.
- **Solar # 18(7)** de la manzana # 44(B-12), del sector Paraíso, de la parroquia Anconcito, del cantón Salinas, a favor del señor **CARLOS ALBERTO PILOZO BAILON**.

3.- **DISPONER** a la Unidad de Rentas, que proceda a emitir los títulos de crédito por concepto de venta de





**GACETA No. 121 DICIEMBRE 2022**

terreno, derecho de mensura y alcabalas, canon de arrendamiento, conforme consta en la tabla valorativa en actual vigencia. La forma de pago de la compraventa será a elección del peticionario o beneficiado, ya sea por amortización o al contado, así como también el plazo.

**CERTIFICACION:** Certifico que la Resolución que antecede, fue adoptada por los miembros del Concejo Cantonal de Salinas, en Sesión ordinaria celebrada el viernes 02 de diciembre de 2022.- Lo Certifico, Salinas, 02 de diciembre de 2022.

Ab. Fabián Antonio Zamora Cedeño  
**SECRETARIO GENERAL**

- 4.- **AUTORIZAR** a la Dirección de Procuraduría Síndica, la elaboración de las minutas por el **solar # 17(7)** de la manzana # 44(B-12), del sector Paraíso, de la parroquia Anconcito, del cantón Salinas, a favor de la señora **GLADYS MARGARITA LUCAS ANCHUNDIA** y **solar # 18(7)** de la manzana # 44(B-12) del sector Paraíso, de la parroquia Anconcito, del cantón Salinas a favor del señor **CARLOS ALBERTO PILOZO BAILON**; y se deberá incluir en sus cláusulas la constitución de la Prohibición de Enajenar y Patrimonio Familiar sobre dichos solares, tal como indica la Ordenanza que reglamenta el programa de legalización de terrenos municipales y asentamientos de hecho y consolidados ubicados en el Cantón Salinas.

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

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

Oswaldo Daniel Cisneros Soria  
**ALCALDE DEL CANTON SALINAS**  
Ab. Fabián Antonio Zamora Cedeño  
**SECRETARIO GENERAL**





**RESOLUCION No. 08-12-2022-502**

EL CONCEJO CANTONAL DE SALINAS, EN SESION ORDINARIA CELEBRADA EL JUEVES 8 DE DICIEMBRE DE 2022.

Acta N° 56 - 2022  
Sesión Ordinaria del Concejo Cantonal de Salinas

**CONSIDERANDO:**

QUE, en el Capítulo Segundo, de los Derechos del Buen Vivir, Sección Sexta, Hábitat y Vivienda, de Carta Magna, el Art. 30 determina que las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica; así como el numeral 26 del Art. 66 ibídem, garantiza a las personas el derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas;

QUE, el Art. 445, del mismo código, indica: "*Art. 445.- Venta de bienes inmuebles municipales o arrendatarios.- cumplido estrictamente con las cláusulas de los respectivos contratos y especialmente con la obligatoriedad de edificación, el respectivo concejo, a petición de los actuales arrendatarios, procederá a la renovación de los contratos en períodos sucesivos o a la venta directa a los mismos arrendatarios sin que sea necesaria la subasta, pero sujetando dicha venta a los valores de mercado a la fecha en que deba efectuarse el arriendo o la venta.*"

QUE, el señor **JUAN BAUTISTA RAMIREZ DOMINGUEZ**, presenta escrito con fecha 8 de noviembre de 2018 solicitando la compraventa del solar # 8(12), de la manzana 35(B), del sector 3(Gonzalo Chavez), de la parroquia Anconcito, del cantón Salinas.

QUE, atendiendo esta solicitud se recabaron los siguientes informes departamentales: Oficio 0462-GADMS-UTL-JRM-2018, de Terrenos y Legalización; Oficio GADMS-UAC-PBT-3203-2018-O, de la Unidad de Catastro; Oficio GADMS-DPT-1570-2018, de la Dirección de Planeamiento Territorial; Memorando GADMS-TMSR-2018-0414-M, de Tesorería; Memorandum e Informe No. 0029-DGRS-2019 de Gestión de Riesgos; Oficio 036-GHADMS-UR-2019, de la Unidad de Rentas; Oficio GADMS-DPT-1240-2022, de la Dirección de Planeamiento Territorial;

Memorandum e Informe No. GADMS-DGRS-004-2022, de Gestión de Riesgos; Oficio # 026-GADMS-DPT-UTL-2022, del 26 de enero de 2022, de la Dirección de Planeamiento Territorial en conjunto con la Unidad de Terrenos y Legalización; Oficio No. GADMS-UCA-PBT-0223-2022-O, de la Jefatura de Catastro y Avalúos; Oficio # 0092-GADMS-UR-2022, del 15 de febrero de 2022, de la Unidad de Rentas; Oficio Nro. GADMS-TMSR-2022-0062-O, de fecha febrero 17 de 2022, de Tesorería; Oficio GADMS-UCA-PBT-

1200-2022-O, de la Unidad de Catastro y Avalúos; Oficio 0603-GADMS-UR-2022, de la Unidad de Rentas; Oficio GADMS-TMSR-2022-0315-O, de Tesorería.

QUE, en Oficio # GADMS-PS-0812-2022, de noviembre 24 de 2022, la Procuraduría Síndica emite criterio: **1.** Del informe técnico de la Unidad de Catastro y Avalúos, se desprende que el solar N° 8(12), de la manzana N° 35(B), del sector 3(Gonzalo Chávez), de la parroquia Anconcito, del cantón Salinas, consta registrado como contribuyente la señora ANGELA EUDOSIA BORBOR CHOEZ; **2.-** En la inspección realizado en sitio por los departamentos técnicos de Planeamiento Territorial, se constató que sobre el solar 8(12), de la manzana 35(B), del sector 3(Gonzalo Chávez), de la parroquia Anconcito existen tres edificaciones con estructura de hormigón armado, paredes de bloques, piso de cemento, cubierta de zinc, con el área de construcción de 71,01 m<sup>2</sup> y 1,61 m<sup>2</sup>., respectivamente; **3.-** El Registrador de la Propiedad y Mercantil del cantón Salinas certifica que no aparece inscripción alguna de dominio que acredite al señor JUAN BAUTISTA RAMIREZ DOMINGUEZ como propietario de bien inmueble alguno en esta jurisdicción cantonal; **4.-** Al expediente se acompaña Declaración Juramentada que hace el señor Juan Bautista Ramírez Domínguez protocolizada en la Notaría Segunda del cantón Salinas de fecha 28 de septiembre de 2022, por la posesión de predio y la construcción existente; **5.-** En virtud de lo expuesto considero que el Concejo cantonal de Salinas, deberá autorizar a la Unidad de Catastro y Avalúos dar de baja del sistema catastral el nombre de la señora ANGELA EUDOSIA BORBOR CHOEZ en virtud que el señor JUAN BAUTISTA RAMIREZ DOMINGUEZ, es quien habita en el solar 8(12), de la manzana 35(B), y realizó la construcción según consta en la declaración juramentada realizada ante la Notaría Pública del cantón Salinas el 28 de septiembre de 2022, **6.-** Una vez anulado en el sistema catastral el nombre del señor JUAN BAUTISTA RAMIREZ DOMINGUEZ, bien podría el Concejo Cantonal de Salinas, otorgar en compraventa el solar 8(12), de la manzana 35(B), del sector 3(Gonzalo Chávez), de la parroquia Anconcito de esta jurisdicción cantonal, favor del señor JUAN BAUTISTA RAMIREZ DOMINGUEZ y autorizar la elaboración de la minuta correspondiente; **7.-** Aprobada la compraventa, la Unidad de Rentas procederá a emitir los títulos de créditos por concepto de venta de terreno, alcabalas derecho de mensura entre otros, conforme consta en la tabla valorativa en actual vigencia, dejando a consideración del





**GACETA No. 121 DICIEMBRE 2022**

contribuyente si la compraventa la realiza al contado o por el sistema de amortización.

QUE, según Oficio # 0454-GADMS-CM-CAPU-2022, de diciembre 5 de 2022, la Comisión Municipal de Catastro, Avalúos y Predios Urbanos, sugiere: **1.** Autorizar a la Unidad de Avalúos y Catastro dar de baja del sistema catastral el nombre de la señora ANGELA EUDOSIA BORBOR CHOEZ, en virtud que el señor JUAN BAUTISTA RAMIREZ DOMINGUEZ en quien habita en el solar 8(12), de la manzana 35(B), del sector 3(Gonzalo Chavez), de la parroquia Anconcito del cantón Salinas; **2.-** Una vez anulado del sistema catastral el nombre de la señora ANGELA EUDOSIA BORBOR CHIEZ se sugiere al pleno del concejo cantonal de Salinas otorgar en compraventa el solar 8(12), de la manzana 35( B), del sector 3(Gonzalo Chávez), de la parroquia Anconcito del cantón Salinas, a favor del señor JUAN BAUTISTA RAMIREZ DOMINGUEZ y autorizar la elaboración de la minuta correspondiente, dejando a consideración del contribuyente si la compra la realiza al contado o por el sistema de amortización. **3.-** Aprobada la compraventa, la Unidad de Rentas procederá a emitir los títulos de créditos por concepto de venta de terreno, alcabalas derecho de mensura entre otros, conforme consta en la tabla valorativa en actual vigencia, dejando a consideración del contribuyente si la compraventa la realiza al contado o por el sistema de amortización.

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

**RESUELVE**

- 1.- ACOGER** el Oficio GADMS-PS-0812-2022, de fecha noviembre 24 de 2022, de Procuraduría Síndica
- 2.- AUTORIZAR** a la Dirección Financiera disponga dar de baja el Registro catastral 5-6-3-35-8-0, que consta a nombre de la señora **ANGELA EUDOSIA BORBOR CHOEZ**, en virtud de que el señor **JUAN BAUTISTA RAMIREZ**, es quien habita en el solar 8(12), de la manzana 35(B), del sector 3(Gonzalo Chávez), de la parroquia Anconcito, del cantón Salinas.
- 3.- CUMPLIDO** lo anterior **APROBAR** en **COMPRAVENTA** el solar # 8(12), de la manzana N° 35(B), del sector 3(Gonzalo Chávez), de la parroquia Anconcito, del cantón Salinas, a favor del señor **JUAN BAUTISTA RAMIREZ DOMINGUEZ**, de conformidad con el Art. 445 del Código Orgánico de Organización Territorial,

Autonomía y Descentralización (COOTAD), acogiéndose al plan de legalización.

- 4.- DISPONER** a la Unidad de Rentas, que proceda a emitir los títulos de crédito por concepto de venta de terreno, derecho de mensura y alcabalas, canon de arrendamiento, conforme consta en la tabla valorativa en actual vigencia. La forma de pago de la compraventa será a elección del peticionario o beneficiado, ya sea por amortización o al contado, así como también el plazo.
- 5.- AUTORIZAR** a la Dirección de Procuraduría Síndica, la elaboración de la minuta por el solar # 8(12), de la manzana N° 35(B), del sector 3(Gonzalo Chávez), de la parroquia Anconcito, del cantón Salinas, a favor del señor **JUAN BAUTISTA RAMIREZ DOMINGUEZ**, y se deberá incluir en sus cláusulas la constitución de la Prohibición de Enajenar y Patrimonio Familiar sobre dicho solar, tal como indica la Ordenanza que reglamenta el programa de legalización de terrenos municipales y asentamientos de hecho y consolidados ubicados en el Cantón Salinas.
- 6.- COMUNICAR** la presente resolución al peticionario y jefes departamentales correspondientes.

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

Oswaldo Daniel Cisneros  
**ALCALDE DEL CANTON SALINAS**  
Ab. Fabián Zamora Cedeño  
**SECRETARIO GENERAL**

**CERTIFICACION:** Certifico que la Resolución que antecede, fue adoptada por los miembros del Concejo Cantonal de Salinas, en Sesión ordinaria celebrada el jueves 8 de diciembre de 2022.- Lo Certifico, Salinas, 8 de diciembre de 2022.

Ab. Fabián Zamora Cedeño  
**SECRETARIO GENERAL**





**RESOLUCION No. 08-12-2022-503**  
EL CONCEJO CANTONAL DE  
SALINAS, EN SESION ORDINARIA  
CELEBRADA EL JUEVES 08 DE  
DICIEMBRE DE 2022.

Acta N° 56 - 2022  
Sesión Ordinaria del Concejo Cantonal de Salinas

**CONSIDERANDO:**

QUE, el Código Civil en su art. 851 numeral 4ª establece lo siguiente: "Art. 851.- Son causas de extinción del patrimonio familiar ya constituido: .../... 4ª.- (Reformado por el numeral 16 de la Disposición Reformativa Quinta del Código s/n, R.O. 506-S, 22-V-2015).- La subrogación por otro patrimonio que podrá ser autorizada por el juez o el notario o notaria, previo solicitud del instituyente. El juez calificará la conveniencia e interés común de los beneficiarios".

QUE, la Ley Notarial en su Art. 18, numeral 10, dispone lo siguiente: "Art. 18 (Reformado por el num. 1 de la Disposición Reformativa Décimo Quinta del Código Orgánico General de Procesos, R.O. 506-S, 22-V-2015; y, por el num. 11 del Art. Único de la Ley s/n, R.O. 913-6S, 30-XII-2016).- Son atribuciones exclusivas de los notarios, además de las constantes en otras leyes: .../... 10.- (Agregado por el Art. 7 de la Ley s/n, R.O. 64-S, 8-XI-1996; y, reformado por el num. 2 del Art. Único de la Ley s/n, R.O. 913-6S, 30-XII-2016).- Receptar la declaración juramentada del titular del dominio, con la intervención de dos testigos idóneos que acrediten la necesidad de extinguir o subrogar, de acuerdo a las causales y según el procedimiento previsto por la Ley, el patrimonio familiar constituido sobre sus bienes raíces, en base a lo cual el Notario elaborará el acta que lo declarará extinguido o subrogado y dispondrá su anotación al margen de la inscripción respectiva en el Registro de la Propiedad correspondiente.- En los casos en que el patrimonio familiar se constituye como mandato de la Ley, deberá adicionalmente contarse con la aceptación de las instituciones involucradas. Si tales instituciones ya no existen, están inactivas, liquidadas o canceladas o no hay la documentación de las mismas en el órgano regulador competente y así se certifica, no será necesaria su aceptación."

QUE, el señor **ROBERT DAVID SELLAN LEÓN**, mediante comunicación presentada el 26 de agosto de 2022, suscrito por el Dr. Geovanny Guzmán González, Notario Quincuagésimo Noveno de Guayaquil, han solicitado la extinción del Patrimonio Familiar, constituido sobre el solar # 1, de la manzana # 27 del sector Vinicio Yagual II, de la parroquia José Luis Tamayo, de esta jurisdicción cantonal, amparado en lo dispuesto en el numeral 10 del Art. 7 de la Ley Reformativa de la Ley Notarial publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 64 de fecha 8 de noviembre de 1996, por haberse cumplido con los requisitos determinados en el numeral cuarto del Art. 851 del Código Civil.

QUE, el predio fue adquirido por el señor **Robert David Sellan León** mediante

compraventa que otorgó la Ilustre Municipalidad del Cantón Salinas, la misma que se encuentra protocolizada en la Notaría Pública del Cantón Santa Elena el 28 de julio de 2009 e inscrito en el Registro de la Propiedad del Cantón Salinas el 29 de abril de 2010.

QUE, atendiendo esta solicitud se recabaron los siguientes informes departamentales: Oficio # GADMS-UCA-PBT-0996-2022-OF, de septiembre 01 de 2022, de la Unidad de Catastro y Avalúos; Oficio # GADMS-DPT-1234-2022 de octubre 28 de 2022, de la Dirección de Planeamiento Territorial; Memorando Nro. GADMS-TMSR-2022-0-0597-M, de noviembre 09 de 2022, de Tesorería.

QUE, según Oficio # GADMS-PS-0805-2022, de noviembre 22 de 2022, de Procuraduría Síndica, emite criterio: **1.** Del informe de la Unidad de Avalúos y Catastro, se desprende que el solar No. 1(1) de la manzana No. 66(27) del sector No. 5(Vinicio Yagual II) de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas, consta como propiedad del señor **Robert David Sellan León** con un avalúo de edificación de USD\$ 3.024,00.- **2.** De la inspección realizada por la Dirección de Planeamiento Territorial, se desprende que sobre el solar No. 1(1) de la manzana No. 66(27) del sector No. 5(Vinicio Yagual II) de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas, no existe cerramiento; en interior se encuentra una vivienda de una planta, con estructura metálica, paredes de bloques, piso de cemento, cubierta de eternit, con el área de construcción de 23,60m2, la misma que pertenece al solicitante.- **3.** En virtud de aquello, considero que el Concejo Cantonal de Salinas bien puede levantar la cláusula Prohibición de Enajenar que pesa sobre dicho bien inmueble, en razón de que el comprador ha cumplido con la condición establecida en la cláusula sexta de la escritura de compraventa, cuyo avalúo de la edificación según informe de la Unidad de Catastro y Avalúos asciende a USD\$ 3.024,00.- **4.** Cabe indicar que quien estableció la prohibición de enajenar sobre dicho bien inmueble fue el GAD Municipal de Salinas, por tanto, debe ser el mismo Concejo Cantonal quien la levante.- **5.** En cuanto a la aceptación y extinción del Patrimonio Familiar que pesa sobre el solar No. 1(1) de la manzana No. 66(27) del sector No. 5(Vinicio Yagual II) de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas de propiedad del señor **Robert David**





**GACETA No. 121 DICIEMBRE 2022**

**Sellan León**, bien podría el Concejo Cantonal de Salinas aceptar dicha extinción en razón de existir petición del Dr. Geovanny Guzmán González, Notario Quincuagésimo Noveno de Guayaquil, de conformidad con lo establecido en el art. 851 numeral 4to. del Código Civil en concordancia con el art. 18 numeral 10 de la Ley Notarial.

QUE, con Oficio # 0455-GADMS-CM-CAPU-2022 de diciembre 05 de 2022, la Comisión Municipal de Catastro, Avalúos y Predios Urbanos sugiere: **1.** Se propone levantar la Cláusula de Prohibición de Enajenar sobre el solar No. 1(1) de la manzana No. 66(27) del sector No. 5(Vinicio Yagual II) de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas, en razón de que se evidencia que el comprador ha cumplido con la condición establecida en la cláusula sexta de la escritura de compraventa, cuyo avalúo de la edificación asciende a USD\$ 3.024,00.- **2.** Es de indicar que quien estableció la Prohibición de Enajenar sobre dicho bien inmueble fue el GADM de Salinas, por tanto debe ser el mismo Concejo cantonal quien lo levante.- **3.** En cuanto a la aceptación y extinción del Patrimonio Familiar que pesa sobre el solar No. 1(1) de la manzana No. 66(27) del sector No. 5(Vinicio Yagual II) de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas que fue instituido por el Gobierno Municipal del Cantón Salinas, se propone al Concejo Cantonal aceptar el levantamiento del mismo conforme a lo establecido en el Art. 851 numeral 4to. del Código Civil en concordancia con el art. 18 numeral 10 de la Ley Notarial, por existir petición del Dr. Geovanny Guzmán González, Notario Quincuagésimo Noveno de Guayaquil, en representación del señor **Robert David Sellan León**.

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

**RESUELVE:**

- 1.- APROBAR** el Oficio # GADMS-PS-0805-2022, de noviembre 22 de 2022, de Procuraduría Síndica.
- 2.- DISPONER** que se levante la Prohibición de Enajenar que pesa sobre el solar No. 1(1) de la manzana No. 66(27) del sector No. 5(Vinicio Yagual II) de la parroquia José Luis Tamayo del

cantón Salinas, a nombre de **ROBERT DAVID SELLAN LEÓN**.

- 3.- AUTORIZAR** a Procuraduría Síndica la elaboración de la minuta de levantamiento de Prohibición de Enajenar, que pesa sobre el solar No. 1(1) de la manzana No. 66(27) del sector No. 5(Vinicio Yagual II) de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas, a nombre de **ROBERT DAVID SELLAN LEÓN**.
- 4.- OTORGAR** la aceptación del Levantamiento de Patrimonio Familiar del solar No. 1(1) de la manzana No. 66(27) del sector No. 5(Vinicio Yagual II) de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas, a nombre de **ROBERT DAVID SELLAN LEÓN**, de conformidad a lo establecido en el art. 851 numeral 4to. del Código Civil en concordancia con el Art. 18 numeral 10 de la Ley Notarial, solicitado mediante comunicación presentada el 26 de agosto de 2022, suscrito por el Dr. Geovanny Guzmán González, Notario Quincuagésimo Noveno de Guayaquil.
- 5.- COMUNICAR** la presente resolución al Notario Quincuagésimo Noveno de Guayaquil, al peticionario y jefes departamentales correspondientes.

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

Oswaldo Daniel Cisneros Soria  
**ALCALDE DEL CANTON SALINAS**  
Ab. Fabián Antonio Zamora Cedeño  
**SECRETARIO GENERAL**

**CERTIFICACION:** Certifico que la Resolución que antecede, fue adoptada por los miembros del Concejo Cantonal de Salinas, en Sesión ordinaria celebrada el jueves 08 de diciembre de 2022.- Lo Certifico, Salinas, 08 de diciembre de 2022.

Ab. Fabián Antonio Zamora Cedeño  
**SECRETARIO GENERAL**





**RESOLUCION No. 08-12-2022-504**

EL CONCEJO CANTONAL DE SALINAS, EN SESION ORDINARIA CELEBRADA EL JUEVES 8 DE DICIEMBRE DE 2022.

Acta N° 56 - 2022  
Sesión Ordinaria del Concejo Cantonal de Salinas

**CONSIDERANDO:**

QUE, la Constitución de la República en su art. 389 establece lo siguiente: "Art. 389.- El Estado protegerá a las personas, las colectividades y la naturaleza frente a los efectos negativos de los desastres de origen natural o antrópico mediante la prevención ante el riesgo, la mitigación de desastres, la recuperación y mejoramiento de las condiciones sociales, económicas y ambientales, con el objetivo de minimizar la condición de vulnerabilidad....."

QUE, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización en sus arts. 54 literal o) y Disposición General Décima Cuarta establecen lo siguiente:

"Art. 54.- Funciones.- Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes: ...../.....

o) Regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con atención especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres."

"Disposición Décimo Cuarta: Por ningún motivo se autorizarán ni se regularizaran asentamientos humanos, en zonas de riesgos y en general en zonas en las cuales se pone en peligro la integridad a la vida de las personas.

El incumplimiento de esta disposición será causal de remoción inmediata de la autoridad que ha concedido la autorización o que no ha tomado las medidas de prevención necesarias para evitar los asentamientos, sin perjuicio de las acciones penales que se lleguen a determinar. Los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos deberán expedir las ordenanzas que establezcan los parámetros y las zonas dentro de las cuales no se procederá con la autorización de asentamientos humanos"

QUE, la señora **GLORIA ELIZABETH DEMERA GOMEZ**, solicita la reubicación en otro solar, en razón de que el solar 23(20-C), de la manzana 54(6), del sector 6(Siria Bedoya), de la parroquia José Luis Tamayo, del cantón Salinas, se encuentra en zona de riesgo.

QUE, atendiendo esta solicitud se recabaron los siguientes informes departamentales: Oficio 0434-GADMS-UTL-JRM-2022, de Terrenos y Legalización; Memorándum e Informe 359-DGRS-2022, de Gestión de Riesgos; Oficio GADMS-UCA-PBT-1116-2022-O, de la Unidad de Catastro y Avalúos; Memorando GADMS-TMSR-2022-0544-M, de Tesorería.

QUE, en Oficio # GADMS-PS-0782-2022, de noviembre 15 de 2022, la Procuraduría Síndica emite criterio: **1.** De la documentación aparejada al expediente, se desprende que la Ilustre Municipalidad del cantón Salinas dio en venta el solar No. 20-C de la manzana No. 6 del sector Siria Bedoya de la parroquia José Luis Tamayo con una superficie de terreno de 160,00m<sup>2</sup> a favor de la señora Gloria Elizabeth Demera Gómez, conforme consta en la escritura pública de compraventa celebrada el 31 de diciembre del 2005 ante el Notario Público del cantón Salinas e inscrita en el Registro de Propiedad del cantón Salinas el mismo día, mes y año; **2.-** De la ficha registral No. 37792 del 25 de julio del 2022 otorgada por el Registrador de la Propiedad y Mercantil del cantón Salinas, relativo a la historia de dominio y gravámenes, consta que el solar No. 20-C de la manzana No. 6 del sector Siria Bedoya de la parroquia José Luis Tamayo con un área de 160,00m<sup>2</sup>, es propiedad de la señora Gloria Elizabeth Demera Gómez; **3.-** Del informe de la Unidad de Catastro y Avalúos, se desprende que el solar No. 23(20-C) de la manzana No. 54(6) del sector No. 6(Siria Bedoya), de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas, consta como propiedad de la señora Gloria Elizabeth Demera Gómez; **4.-** De la inspección técnica realizada por el departamento de Planeamiento Territorial, se desprende que el solar 23(20-C) de la manzana No. 54(6) del sector No. 6(Siria Bedoya), de la parroquia José Luis Tamayo, se encuentra en Riesgo ALTO por estar afectado en toda su área por la zona de seguridad de la línea polypipe (conducción de gas y petróleo) enterrado y zona de amortiguamiento del pozo SPA0228 (Oficio # PAC-ANC-GUN-0306-2015, de la Asociación SMC ECUADOR INC. PACIFPETROL, ANDIPETROLEOS S.A. SANTA ELENA OILGAS CORP); **5.-** Del sistema de recaudaciones SIREM de la Tesorería Municipal, consta que por el código catastral No. 52-3-6-54-23-0 que corresponde al solar 23(20-C) de la manzana No. 54(6) del sector No. 6(Siria Bedoya) de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas, refleja valores cancelados por concepto de impuestos prediales hasta el año 2015; **6.-** Del informe emitido por el Director de Gestión de Riesgo, se determinó que el solar No. 23(20-C) de la manzana No. 54(6) del sector No. 6(Siria Bedoya), de la parroquia José Luis Tamayo se encuentra en riesgo ALTO, por estar afectado en toda su área por la zona de seguridad y amortiguamiento de una línea de conducción polypipe; así mismo se encuentra afectado por el paso lateral (Vía alterna); **7.-** Al amparo de lo que dispone el art. 389 de la Constitución de la República del Ecuador en concordancia con la Disposición Décima Cuarta del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, considero que el Concejo Cantonal de Salinas deberá autorizar a la Unidad de Catastro y Avalúos dar de baja el





**GACETA No. 121 DICIEMBRE 2022**

nombre de la señora Gloria Elizabeth Demera Gómez, así como el código catastral que corresponde al solar 23(20-C) de la manzana No. 54(6) del sector No. 6(Siria Bedoya) de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas, por cuanto está considerado como riesgo ALTO en razón de estar afectado en su totalidad por la zona de seguridad de la línea polypipe (conducción gas y petróleo) y zona de amortiguamiento del pozo SPA0228, no apto para edificar una vivienda y habitar; **8.-** Posterior aquello deberá notificarse por parte de la Secretaría General a la Dirección Financiera, a fin de que se tome debida nota y se anulen los títulos de créditos que se encuentran generados por concepto de impuestos prediales a nombre de la señora Gloria Elizabeth Demera Gómez, por el solar 23(20-C) de la manzana No. 54(6) del sector No. 6(Siria Bedoya) de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas, y que los valores que se hayan cancelado se imputaran al nuevo predio en el momento en que sea reubicada; **9.-** Así mismo el Secretario General deberá notificar la resolución adoptada por el Concejo Cantonal a la Unidad de Catastro y Avalúos, Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Salinas para que tomen debida nota e incorporar en los libros respectivos; **10.-** En cuanto a la reubicación solicitada, el Concejo Cantonal de Salinas de considerarlo pertinente deberá acoger la recomendación dada por la Directora de Planeamiento Territorial.

QUE, según Oficio # 0456-GADMS-CM-CAPU-2022, de diciembre 5 de 2022, la Comisión Municipal de Catastro, Avalúos y Predios Urbanos, sugiere: **1.** Al amparo de lo que dispone el art. 389 de la Constitución de la República del Ecuador en concordancia con la Disposición Décima Cuarta del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, considero que el Concejo Cantonal de Salinas deberá autorizar a la Unidad de Catastro y Avalúos dar de baja el nombre de la señora Gloria Elizabeth Demera Gómez, así como el código catastral que corresponde al solar 23(20-C) de la manzana No. 54(6) del sector No. 6(Siria Bedoya) de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas, por cuanto está considerado como riesgo ALTO, no apto para edificar una vivienda y habitar; **2.-** Una vez emitida la resolución de concejo, se deberá notificar por parte de la Secretaría General a la Dirección Financiera a efectos de que se tomen la debida nota y se autorice la anulación de los títulos de créditos por impuestos prediales emitidos a nombre de la señora Gloria Elizabeth Demera Gómez.

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

**RESUELVE**

**Dirección:** Av. 10 de Agosto, entre calle Estados Unidos y Av. 22 de diciembre, sector Cdl. Italiana, Salinas.

**1.- ACOGER** el Oficio GADMS-PS-0782-2022, de fecha noviembre 15 de 2022, de Procuraduría Síndica

**2.- AUTORIZAR** a la Dirección Financiera disponga dar de baja el nombre de la señora **GLORIA ELIZABETH DEMERA GOMEZ**, así como el código catastral que corresponde al solar 23 (20-C), de la manzana 54)6), del sector 6(Siria Bedoya), de la parroquia José Luis Tamayo, del cantón Salinas, por cuanto está considerado como riesgo ALTO en razón de estar afectado en su totalidad por la zona de seguridad de la línea polypipe (conducción gas y petróleo) y zona de amortiguamiento del pozo SPA0228, no apto para edificar una vivienda y habitar, posterior a aquello deberá autorizar se anule los títulos de créditos que se encuentran generados por concepto de impuestos prediales a nombre de la señora **GLORIA ELIZABETH DEMERA GOMEZ**, por el solar 23(20-C), de la manzana 54(6), del sector 6(Siria Bedoya), de la parroquia José Luis Tamayo, del cantón Salinas, y los valores que se hayan cancelado se imputarán al nuevo predio en el momento en que sea reubicada.

**3.- AUTORIZAR** a la señora **GLORIA ELIZABETH DEMERA GOMEZ** para que inicie el proceso de postulación en la lotización municipal "LAS TERRAZAS", del sector Gonzalo Chávez, de la parroquia Anconcito, tal como indica la Directora de Planeamiento Territorial en Oficio # 0434-GADMS-DPT-UTL-2022, de fecha agosto 18 de 2022, por lo que la señora **GLORIA ELIZABETH DEMERA GOMEZ**, deberá presentar la solicitud y realizar el trámite respectivo.

**4.- COMUNICAR** la presente resolución a la peticionaria y jefes departamentales correspondientes.

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

Oswaldo Daniel Cisneros Soria  
**ALCALDE DEL CANTON SALINAS**  
Ab. Fabián Zamora Cedeño  
**SECRETARIO GENERAL**

**CERTIFICACION:** Certifico que la Resolución que antecede, fue adoptada por los miembros del Concejo Cantonal de Salinas, en Sesión ordinaria celebrada el jueves 8 de diciembre de 2022.- Lo Certifico, Salinas, 8 de diciembre de 2022.

Ab. Fabián Zamora Cedeño  
**SECRETARIO GENERAL**

**Teléfono:** 04 3729830  
**E-mail:** alcaldia@salinas.gob.ec







**RESOLUCION No. 08-12-2022-506**  
EL CONCEJO CANTONAL DE  
SALINAS, EN SESION ORDINARIA  
CELEBRADA EL JUEVES 08 DE  
DICIEMBRE DE 2022.

**CONSIDERANDO:**

QUE, los artículos 470 y 472 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece: **“Art. 470.- Fraccionamiento y reestructuración.** (Reformado por el Art. 40 de la Ley s/n, R.O. 166S, 21/2014; y, por el num. 5 de la Disposición Reformatoria Primera de la Ley s/n, R.O. 790-S, 5-VII-2016) que a los gobiernos municipales y metropolitanos le corresponde el uso y ocupación del suelo en el territorio del cantón; 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.../...; **Art. 472.- 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 Art. 4 numeral 8 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, establece: **“8. Fraccionamiento, partición o subdivisión.-** Son los procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios predios a través de una autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, que viabiliza el registro e individualización de predios, solares o lotes resultantes, los cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en el respectivo plan de uso y gestión de suelo.”;

QUE, el Art. 64 de la Ordenanza del Plan Regulador de Desarrollo Urbano Cantonal de Salinas determina: **“Se denomina al fraccionamiento de un terreno en predios menores los que necesariamente deberán tener acceso directo mediante una vía pública existente; aprobada por Concejo; o prevista en el Plan Regulador”;** en concordancia con el Capítulo Segundo, Desarrollos Urbanísticos (DU), Sección Primera, Disposiciones Generales para Desarrollos Urbanísticos, artículo 94 numeral 94.3 que indica: **“Se procurará que los frentes mínimos de los solares residenciales medianeros sean iguales a la sección de las vías vehiculares locales que enfrenten, en ningún caso menor a seis metros (6,00 m.). La proporción entre frente y fondo de los solares será hasta un máximo de 1 a 3. Para la aplicación de éstos parámetros se permitirá una tolerancia del diez por ciento (10%)”.**

QUE, el señor **ANDY JOSE GARCIA VELOZ**, mediante comunicación presentada el 13 de octubre de 2022, solicita el fraccionamiento del solar # 10(15), de la manzana # 25(G), del sector Puerta del Sol Fase 1, de la parroquia José Luis Tamayo, de esta jurisdicción cantonal.

QUE, atendiendo esta solicitud, se recabaron los informes departamentales siguientes: Oficio # GADMS-DPT-1230-2022 de octubre 27 de 2022, de la Dirección de Planeamiento Territorial conjuntamente con la Unidad de Diseño y Topografía; Oficio # GADMS-UCAPBT-01179-2022-O de octubre 28 de 2022, de la Unidad de Catastro y Avalúos; Oficio # 0599-GADMS-UR-2022 de noviembre 01 de 2022, de la Unidad de Rentas; Oficio Nro. GAMDS-TMSR-2022-0312-O de noviembre 09 de 2022, de Tesorería;

QUE, con Oficio # GADMS-PS-0781-2022, de noviembre 15 de 2022, la Procuraduría Síndica, emite criterio: **1.** El Concejo Cantonal de Salinas, bien puede aprobar la lámina # **LF-032/2022 J.L.T.** que contiene el fraccionamiento del solar No. 10(15); quedando en solar No. 10(15) y solar # 56(15) de la manzana No. 25(G), del sector No. 10(Ciudadela Puerta del Sol Fase I) de esta cabecera cantonal.- **2.** El plano y la resolución de concejo, se protocolizarán e inscribirán en el Registro de la Propiedad del cantón Salinas, de conformidad con el Art. 472 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD).

QUE, según Oficio # 0458-GADMS-CM-CAPU-2022 de diciembre 05 de 2022, la Comisión Municipal de Catastro, Avalúos y Predios Urbanos, informa: **1.** Aprobar la lámina # **LF-032/2022 J.L.T.** donde consta el fraccionamiento del solar No. 6(8), quedando en solar No. 10(15) de la manzana No. 25(G), del sector No. 10(Ciudadela Puerta del Sol Fase I) de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas, cuyos linderos y mensuras constan en la lámina elaborada por la Dirección de Planeamiento Territorial.- **2.** El Plano y la Resolución de Concejo, se protocolizarán e inscribirán en el Registro de la Propiedad del cantón Salinas, de conformidad con el Art. 472 del Código





**GACETA No. 121 DICIEMBRE 2022**

Orgánico de Organización Territorial  
Autonomía y Descentralización (COOTAD).

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 quinto punto del  
orden del día.

**4.- DISPONER** que el 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.

**RESUELVE:**

**1.- ACOGER** los informes que sirven de  
base para la presente resolución, de  
conformidad a los artículos 470 y 472 del  
Código Orgánico de Organización  
Territorial, Autonomía y  
Descentralización; Artículo 4 numeral 8  
de la Ley Orgánica de Ordenamiento  
Territorial, Uso y Gestión de Suelo, en  
concordancia con el Art. 64 de la  
Ordenanza del Plan Regulador de  
Desarrollo Urbano Cantonal de Salinas  
y su reforma.

**5.- COMUNICAR** la presente resolución al  
peticionario y Jefes Departamentales  
correspondientes.

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

Oswaldo Daniel Cisneros Soria  
**ALCALDE DEL CANTON SALINAS**  
Ab. Fabián Antonio Zamora Cedeño  
**SECRETARIO GENERAL**

**2.- APROBAR** el Plano **LF-032/2022 J.L.T.**  
que contiene el **FRACCIONAMIENTO**  
del solar # 6(8), quedando en solar #  
10(15); quedando en solar # 10(15) y  
solar # 56(15) de la manzana # 25(G),  
del sector # 10(Ciudadela Puerta del Sol  
Fase I) de la parroquia José Luis  
Tamayo del cantón Salinas, cuyos  
linderos y mensuras se detallan en  
dicha lámina elaborada por la Dirección  
de Planeamiento Territorial, y son los  
siguientes:

**CERTIFICACION:** Certifico que la Resolución  
que antecede, fue adoptada por los miembros  
del Concejo Cantonal de Salinas, en Sesión  
ordinaria celebrada el jueves 08 de diciembre  
de 2022.- Lo Certifico, Salinas, 08 de diciembre  
de 2022.

Página 33

**LINDEROS Y MENSURAS SOLAR # 10(15) MZ. # 25(G)**  
NORTE: Solar # 9 con 25,24 m.  
SUR: Solar # 56 con 25,22 m.  
ESTE: Calle pública con 7,15 m.  
OESTE: Solares # 39 y 38 con 7,35 m.  
AREA: 183,42 m<sup>2</sup>

**LINDEROS Y MENSURAS SOLAR # 56(15) MZ. # 25(G)**  
NORTE: Solar # 10 con 25,22 m.  
SUR: Solar # 11 con 25,20 m.  
ESTE: Calle pública con 7,15 m.  
OESTE: Solares # 38 y 37 con 7,35 m.  
AREA: 183,42 m<sup>2</sup>

**3.- 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

Ab. Fabián Antonio Zamora Cedeño  
**SECRETARIO GENERAL**





**RESOLUCION No. 08-12-2022-507**  
EL CONCEJO CANTONAL DE  
SALINAS, EN SESION ORDINARIA  
CELEBRADA EL JUEVES 08 DE  
DICIEMBRE DE 2022.

Acta N° 56 -2022  
Sesión Ordinaria del Concejo Cantonal de Salinas

**CONSIDERANDO:**

QUE, el Art. 483 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece lo siguiente:  
"Artículo 483.- Integración de lotes.- El ejercicio de la potestad administrativa de integración o unificación de lotes, a través de resolución expedida por el órgano legislativo del gobierno municipal o metropolitano correspondiente, tiene como fin la consolidación de dos o más lotes de terreno en uno mayor que cumpla con las normas e instrumentos técnicos de planificación y ordenamiento territorial de los gobiernos municipales o metropolitanos.- En caso de integración voluntaria de lotes, el o los propietarios colindantes, podrán solicitar a la administración municipal o metropolitana la inscripción en el catastro correspondiente, de la unificación que voluntariamente hayan decidido, de sus lotes adyacentes.

QUE, los artículos 470 y 472 del mismo código, indican: "Art. 470.- Fraccionamiento y reestructuración. (Reformado por el Art. 40 de la Ley s/n, R.O. 166S, 21/2014; y, por el num. 5 de la Disposición Reformatoria Primera de la Ley s/n, R.O. 790-S, 5-VII-2016) que a los gobiernos municipales y metropolitanos le corresponde el uso y ocupación del suelo en el territorio del cantón; 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.../...; Art. 472.- 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 Art. 4 numeral 8 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, establece: "8. Fraccionamiento, partición o subdivisión.- Son los procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios predios a través de una autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, que viabiliza el registro e individualización de predios, solares o lotes resultantes, los cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en el respectivo plan de uso y gestión de suelo."

Que, la Ordenanza del Plan Regulador de Desarrollo Urbano Cantonal de Salinas, en sus artículos 56, 64 y 66 indican lo siguiente:  
"Art. 56.- Toda modificación de predios, en cualquiera de las modalidades reguladas en la presente ordenanza, deberá obtener previamente la aprobación de la Municipalidad. De incumplirse, no

procede la ejecución de obras, ni surtirá efecto legal alguno los actos de transferencia de dominio, referidos a dichos predios.../...; "Art. 64.- Se denomina al fraccionamiento de un terreno en predios menores los que necesariamente deberán tener acceso directo mediante una vía pública existente; aprobada por Concejo; o prevista en el Plan Regulador"; en concordancia con el Capítulo Segundo, Desarrollos Urbanísticos (DU), Sección Primera, Disposiciones Generales para Desarrollos Urbanísticos, artículo 94 numeral 94.3 que indica: "Se procurará que los frentes mínimos de los solares residenciales medianeros sean iguales a la sección de las vías vehiculares locales que enfrenten, en ningún caso menor a seis metros (6,00 m.). La proporción entre frente y fondo de los solares será hasta un máximo de 1 a 3. Para la aplicación de éstos parámetros se permitirá una tolerancia del diez por ciento (10%); Integración de Predios.-Art. 66.- Corresponde a la unificación o fusión de terrenos en colindancia directa, es decir aquellos que total o parcialmente tengan un lindero común.../..." y su reforma a la misma ordenanza que establece: "Agréguese al final del Art. 157, lo siguiente: **DISPOSICIONES TRANSITORIAS.- PRIMERA:** Los terrenos consolidados en el Cantón Salinas que tengan una o más construcciones con antigüedad de más de 5 años y que soliciten el fraccionamiento, deberán ser considerados de acuerdo a las medidas existentes en el predio".

QUE, la señora MARIA DEL PILAR ZAMBRANO HABOUT EN SU CALIDAD DE REPRESENTANTE LEGAL DE LA FUNDACION GABRIEL, mediante comunicación presentada el 27 de septiembre de 2022, solicita dejar sin efecto la Resolución No. 05-11-2021-412, de fecha 05 de noviembre de 2021, por lo que requiere cambio de medidas en el fraccionamiento.

QUE, atendiendo esta solicitud, se recabaron los informes departamentales siguientes: Oficio # GADMS-DPT-UDT-670-2022, de fecha octubre 14 de 2022, de la Dirección de Planeamiento Territorial-Unidad de Diseño y Topografía, informa: "Se procedió a realizar la inspección física y el levantamiento topográfico planimétrico en el sitio.../...El solar # 10(1) tiene un área de 475,00 m<sup>2</sup>, según escritura;.../...Conforme indica en la comunicación en dejar sin efecto la resolución No. 05-11-2021-412(6/11/2021) donde se aprueban las láminas LV-014/2021 y LF-009/2021 de fusión y fraccionamiento, se procede a elaborar la lámina LV-018/2022 indicando la fusión del solar # 10(1) y excedente; quedando en solar # 10(1 y excedente).../...En atención a la solicitud de





**GACETA No. 121 DICIEMBRE 2022**

fraccionamiento; cabe indicar que las fracciones cumplen con el área mínima según lo dispuesto en el Art. 64, y con el inciso 94.3, el Art. 94.- Característica de los solares del Plan Regulador de Desarrollo Urbano Cantonal de Salinas, por lo tanto, es procedente el fraccionamiento del solar # 10(1 y EXCEDENTE).- La Dirección elabora la lámina LF 008/2022 – Santa Rosa, indicando el **FRACCIONAMIENTO DEL SOLAR # 10(1 Y EXCEDENTE), QUEDANDO EN SOLAR # 22(1 Y EXC) Y 23(1 Y EXC).**”

QUE, con Oficio # GADMS-DPT-01190-2022, de fecha octubre 19 de 2022, la Dirección de Planeamiento Territorial informa: “El solar # 10(1) en sitio posee el área de 475,00 m2, igual al área que registra la escritura 475,00 m2.- según escritura;... Para atender la solicitud presentada por la usuaria, donde indica dejar sin efecto la resolución No 05-11-2021-412 (5-11-2021) donde se aprueban las láminas LV-014/2021 SANTA ROSA y LF-009/2021 SANTA ROSA donde se indica la fusión y fraccionamiento, se procede a elaborar la lámina **LV-018/2022** del solar # 10(1) y el excedente del solar # 10(1); quedando en solar # 10(1 y excedente) de la manzana # 17(P), del sector # 9(La Milina), de la parroquia Santa Rosa, de esta cabecera cantonal... La **ORDENANZA DEL PLAN REGULADOR DE DESARROLLO URBANO DEL CANTON SALINAS** Art. 64, Art. 94, inciso 94.3.- Características de los solares, “Se procurará que los frentes mínimos de los solares residenciales medianeros sean iguales a la sección de las vías vehiculares locales que enfrenten, en ningún caso menor a seis metros (6,00 m.). La proporción entre frente y fondo de los solares será hasta un máximo de 1 a 3. Para la aplicación de éstos parámetros se permitirá una tolerancia del diez por ciento (10%)”; Se determinó a su vez, que las fracciones cumplen con lo establecido en la **ORDENANZA DEL PLAN REGULADOR DE DESARROLLO URBANO DEL CANTON SALINAS**, Art. 64, Art. 94, inciso 94.3; y con la finalidad de atender la presente solicitud, se procedió a elaborar la lámina **# LF-008/2022 SANTA ROSA**; que contiene el fraccionamiento del solar # 10(1 y excedente), quedando en solar # 22(1 y excedente) y 23(1 y excedente) de la manzana # 17(P), del sector # 9(La Milina), de la parroquia Santa Rosa, de esta cabecera cantonal.”

QUE, con Oficio # GADMS-PS-0802-2022, de fecha noviembre 22 de 2022, la Procuraduría Síndica, emite criterio: “1. En virtud de lo expuesto, y en razón de que la resolución No. 05-11-2021-412 donde aprobaron las láminas LV-014/2021 SANTA ROSA y LF-009/2021 SANTA ROSA que contienen la fusión y fraccionamiento del solar No. 10(1) de la manzana No. 17(P) del sector No. 9(La Milina), de la parroquia Santa Rosa, del cantón Salinas, no se encuentra debidamente protocolizadas ni inscritas en el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Salinas, considero que se debería dejar insubsistente la misma.- 2. Cumplido aquello, el Concejo Cantonal de Salinas podría aprobar las láminas **LV-018/2022 SANTA ROSA y LF-008/2022 SANTA ROSA** que contienen la fusión y fraccionamiento del solar No. 10(1) de la manzana # 17(P), del sector # 9(La Milina), de la

parroquia Santa Rosa, del cantón Salinas, cuyos linderos, mensuras y área se detallan en dichas láminas elaboradas por la Dirección de Planeamiento Territorial, el plano y la Resolución de Concejo, se protocolizarán e inscribirán en el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Salinas y posteriormente su respectiva anotación en el catastro.”

QUE, con Oficio # 0459-GADMS-CM-CAPU-2022, de diciembre 05 de 2022, la Comisión Municipal de Catastro, Avalúos y Predios Urbanos, sugiere: “1. En razón de que la resolución No. 05-11-2021-412 donde aprobaron las láminas LV-014/2021 SANTA ROSA y LF-009/2021 SANTA ROSA, elaborada por la Dirección de Planeamiento Territorial donde consta la fusión y fraccionamiento del solar No. 10(1) de la manzana No. 17(P) del sector No. 9(La Milina), de la parroquia Santa Rosa, del cantón Salinas, no se encuentra debidamente protocolizadas ni inscritas en el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Salinas, se sugiere dejar insubsistentes las mismas.- 2. Cumplido aquello se sugiere aprobar las láminas **LV-018/2022 SANTA ROSA y LF-008/2022 SANTA ROSA** elaborada por la Dirección de Planeamiento Territorial donde consta la fusión y fraccionamiento del solar No. 10(1) de la manzana # 17(P), del sector # 9(La Milina), de la parroquia Santa Rosa, del cantón Salinas, cuyos linderos, mensuras y área se detallan en dichas láminas.- 3. Para cuyo efecto el plano y la resolución de concejo se protocolizarán e inscribirán en el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Salinas, así como su respectiva anotación en el catastro municipal.

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:**

- 1.- **APROBAR** el Oficio # GADMS-PS-0802-2022, de fecha noviembre 22 de 2022, de Procuraduría Síndica, dejando **INSUBSISTENTE la Resolución No. 05-11-2021-412**, de fecha 05 de noviembre de 2021 en razón de que no se encuentra debidamente protocolizada ni inscrita en el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Salinas.
- 2.- **APROBAR** la Lámina **LV-018/2022 SANTA ROSA**, indicando la **FUSIÓN** del solar # 10(1); quedando en solar # 10(1 y excedente) de la manzana # 17(P), del sector # 9(La Milina), de la parroquia Santa Rosa, del cantón Salinas, con los siguientes linderos y mensuras:

**FUSION**

**Teléfono:** 04 3729830

**E-mail:** alcaldia@salinas.gob.ec





**GACETA No. 121 DICIEMBRE 2022**

LINDEROS Y MENSURAS SOLAR # 10(1 y EXCEDENTE)  
MANZANA # 17(P) SEGÚN SITIO  
NORTE: Calle pública con 16,59 m.  
SUR: Área común con 16,00 m.  
ESTE: Solar # 17 con 30,00 m.  
OESTE: Calle pública con 30,10 m.  
AREA: 489,62  
m2

**6.- COMUNICAR** la presente resolución a la peticionaria y jefes departamentales correspondientes.

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

**3.- APROBAR** la Lámina **LF-008/2022 SANTA ROSA**, que contiene el **FRACCIONAMIENTO** del solar # 10(1 y excedente), quedando en solar # 22(1 y excedente) y 23(1 y excedente) de la manzana # 17(P), del sector # 9(La Milina), de la parroquia Santa Rosa, del Cantón Salinas, con los siguientes linderos y mensuras:

**FRACCIONAMIENTO**

LINDEROS Y MENSURAS SOLAR # 22(1 y EXCEDENTE), MZ. 17(P)  
LINDEROS Y MENSURAS SOLAR # 23(1 y EXCEDENTE), MZ. 17(P)  
NORTE: Solar # 24 con 16,34 m.  
SUR: Área común con 16,00 m.  
ESTE: Solar # 17 con 17,00 m.  
OESTE: Calle pública con 17,10 m.  
AREA: 275,63  
m2

Oswaldo Daniel Cisneros Soria  
**ALCALDE DEL CANTON SALINAS**  
Ab. Fabián Antonio Zamora Cedeño  
**SECRETARIO GENERAL**

**CERTIFICACION:** Certifico que la Resolución que antecede, fue adoptada por los miembros del Concejo Cantonal de Salinas, en Sesión ordinaria celebrada el jueves 08 de diciembre de 2022.- Lo Certifico, Salinas, 08 de diciembre de 2022.

Ab. Fabián Antonio Zamora Cedeño  
**SECRETARIO GENERAL**

LINDEROS Y MENSURAS SOLAR # 23(1 y EXCEDENTE), MZ. 17(P)  
NORTE: Calle pública con 16,59 m.  
SUR: Solar # 22 con 16,34 m.  
ESTE: Solar # 17 con 13,00 m.  
OESTE: Calle pública con 13,10 m.  
AREA: 213,99 m2

**4.- DISPONER** que la solicitante cancele la tasa por copias certificadas de planos y resolución, 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.

**5.- DISPONER** que se protocolice ante Notario Público la presente resolución y planos aprobados, 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 (COOTAD).





**RESOLUCION No. 16-12-2022-509**  
EL CONCEJO CANTONAL DE  
SALINAS, EN SESION ORDINARIA  
CELEBRADA EL VIERNES 16 DE  
DICIEMBRE DE 2022.

**CONSIDERANDO:**

QUE, la Constitución de la República del Ecuador en su Art. 35, establece los Derechos de las personas y grupos de atención prioritaria.- **“Art. 35.- Las personas adultas mayores, niñas, niños y adolescentes, mujeres embarazadas, personas con discapacidad, personas privadas de libertad y quienes adolezcan de enfermedades catastróficas o de alta complejidad, recibirán atención prioritaria y especializada en los ámbitos público y privado. La misma atención prioritaria recibirán las personas en situación de riesgo, las víctimas de violencia doméstica y sexual, maltrato infantil, desastres naturales o antropogénicos. El Estado prestará especial protección a las personas en condición de doble vulnerabilidad.”**

QUE, la Constitución de la República del Ecuador, establece en el Art. 389, indica: “El sistema nacional descentralizado de gestión de riesgo está compuesto por las unidades de gestión de riesgo de todas las instituciones públicas y privadas en los ámbitos local, regional y nacional. El Estado ejercerá la rectoría a través del organismo técnico establecido en la ley. Tendrá como funciones principales, entre otras:”

QUE, el artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, entre otras funciones de los Gobierno Autónomos Descentralizados, establece: j) Implementar los sistemas de protección integral del cantón que aseguren el ejercicio garantía y exigibilidad de los derechos consagrados en la Constitución y en los instrumentos internacionales, lo cual incluirá la conformación de los consejos cantonales, juntas cantonales y redes de protección de derechos de los grupos de atención prioritaria;

QUE, el mismo cuerpo legal en su artículo 57, literal a), establece la atribución del concejo

Municipal para el ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;

QUE, mediante Oficio N° GADMS-JCYB-405-2022, de fecha noviembre 14 de 2022, la Dirección de Gestión de Riesgos, informa que el 15 de junio de 2021 la Agencia de Cooperación Internacional del Jamón /JICA, el MIESS Ministerio de Inclusión Económica y Social y los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales de Salinas, San Cristóbal de Patate, Puerto Quito y Tena, acuerdan suscribir un Acta de Compromiso, con el fin de viabilizar la ejecución del Proyecto de Implementación de la Gestión Inclusiva del Riesgo para PCD Personas con Discapacidad.”; A los 22 días del mes de febrero de 2022, en el Cantón Salinas, se reúnen las autoridades de la localidad con el objeto de conformar el COMITÉ CANTONAL INTERINSTITUCIONAL DE GESTIÓN INCLUSIVA DEL RIESGO DE DESASTRES PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD, la misma que apunta garantizar los derechos de los grupos de atención prioritaria, específicamente de las personas con discapacidad; remite el borrador de la Ordenanza de Constitución del Comité Cantonal Interinstitucional de Gestión Inclusiva de Riesgos de Desastres para Personas con Discapacidad.

QUE, con oficio # GADMS-S-0885-2022, de fecha diciembre 13 de 2022, la Procuraduría Síndica informa que respecto al Proyecto de Ordenanza de Constitución del Comité Cantonal Interinstitucional de Gestión Inclusiva de Riesgos de Desastres para Personas con Discapacidad que no tiene observaciones, por lo que sugiere que la misma sea puesta a conocimiento de los Concejales para su análisis, revisión y posterior aprobación.

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**

- 1.- **APROBAR** en PRIMERA INSTANCIA LA ORDENANZA DE CONSTITUCIÓN DEL COMITÉ CANTONAL INTERINSTITUCIONAL DE GESTIÓN INCLUSIVA DE RIESGOS DE DESASTRES PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD.
- 2.- **COMUNICAR** la presente resolución a los jefes departamentales correspondientes.

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

Oswaldo Daniel Cisneros Soria  
**ALCALDE DEL CANTON SALINAS**  
Ab. Fabián Antonio Zamora Cedeño  
**SECRETARIO GENERAL**

**CERTIFICACION:** Certifico que la Resolución que antecede, fue adoptada por los miembros del Concejo Cantonal de Salinas, en Sesión ordinaria celebrada el viernes 16 de diciembre de 2022.- Lo Certifico, Salinas, 16 de diciembre de 2022.

Ab. Fabián Antonio Zamora Cedeño  
**SECRETARIO GENERAL**





**GACETA No. 121 DICIEMBRE 2022**

**RESOLUCION No. 16-12-2022-512**

EL CONCEJO CANTONAL DE SALINAS, EN SESION ORDINARIA CELEBRADA EL VIERNES 16 DE DICIEMBRE DE 2022.

**CONSIDERANDO:**

QUE, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece en su artículo 461 lo siguiente: *“Artículo 461.- Garantía de cumplimiento.- Para proceder a la suscripción de cualquiera de los contratos a los que se refiere el artículo anterior, deberá darse garantía de cumplimiento, a satisfacción de la entidad contratante.- Los bienes inmuebles rematados con oferta de pago del precio a plazos, quedarán hipotecados a favor del gobierno autónomo descentralizado, y las sumas no pagadas de contado ganarán el máximo de interés legal. En caso de mora, tales sumas devengarán el máximo interés adicional de mora vigente, aún cuando el mismo no se hubiere pactado expresamente ni constare en la respectiva acta de adjudicación.-Todo pago se imputará, en primer término, a las costas; en segundo lugar, a los intereses; y, en último, al capital.”*

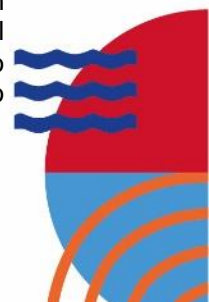
QUE, el señor **JOSE ANTONIO ESPINAL ANCHUNDIA**, mediante comunicación presentada el 11 de julio de 2022, solicita la Cancelación del Gravamen Hipotecario, así como el levantamiento de la cláusula prohibición de enajenar y patrimonio familiar, que pesa sobre el solar # 20(20) de la manzana # 33(29) del sector # 5(Vinicio Yagual II) de la parroquia José Luis Tamayo de esta jurisdicción cantonal.

QUE, el predio fue adquirido por el señor José Antonio Espinal Anchundia, mediante compraventa por amortización que otorgó el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Salinas, la misma que se encuentra protocolizada en la Notaría Primera del Cantón Salinas, el 7 de diciembre de 2018, e inscrita en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Salinas el 27 de febrero de 2019.

QUE, atendiendo esta solicitud se recabaron los siguientes informes departamentales: Oficio # GADMS-UCA-PBT-0835-2022-O, de julio 18 de 2022, de la Unidad de Avalúos y Catastro; Oficio # GADMS-DPT-0915-2022 de agosto 02 de 2022, de la Dirección de Planeamiento Territorial conjuntamente con la Unidad de Diseño y Topografía; Memorando Nro. GADMS-TMSR-2022-0-0427-M, de agosto 08 de 2022, de Tesorería;

QUE, según Oficio # GADMS-PS-0825-2022, de noviembre 29 de 2022, de Procuraduría Síndica, emite criterio: *“...5. Cumplido lo anterior, el Concejo Cantonal de Salinas, bien podría aprobar la Cancelación y Levantamiento del Gravamen Hipotecario pesa sobre el solar # 20(20) de la manzana # 33(29) del sector # 5(Vinicio Yagual II) de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas, en razón de que el valor del terreno de la compraventa por amortización ha sido totalmente cancelado, por lo que ya no es necesaria ninguna garantía a favor del Gobierno Municipal de Salinas.- 6. Así mismo, se deberá levantar la Prohibición de declarado sobre dicho predio, por cuanto se ha cumplido con los artículos 13 y 14 de la Ordenanza que reglamenta el Programa de Legalización de Terrenos Municipales y Asentamientos de Hecho y Consolidados ubicados en el cantón Salinas.- 7. En lo que respecta al levantamiento y aceptación del Patrimonio Familiar deberá solicitarlo el Notario Público de conformidad a lo establecido en el art. 851 numeral 4to. del Código Civil en concordancia con el art. 18 numeral 10 de la Ley Notarial.- 8. Una vez emitida la resolución, se deberá autorizar a la Procuraduría Síndica elaborar la minuta correspondiente.”*

QUE, con Oficio # 461-GADMS-CM-CAPU-2022 de octubre 13 de 2022, la Comisión Municipal de Catastro, Avalúos y Predios Urbanos sugiere: **1.** Concluido el trámite administrativo de regularización de excedente, se propone aprobar la cancelación y levantamiento del Gravamen Hipotecario que pesa sobre el solar # 20(20) de la manzana # 33(29) del sector # 5(Vinicio Yagual II) de la parroquia José Luis Tamayo de esta jurisdicción cantonal, en razón de que el valor del terreno de la compraventa por amortización ha sido totalmente cancelado, conforme consta en los informes emitidos por la Unidad de Tesorería Municipal de Salinas.- **2.** Una vez emitida la resolución, se procederá a elaborar la minuta correspondiente.- **3.** Se sugiere levantar la Prohibición de Enajenar declarado sobre dicho predio, por cuanto se ha cumplido con los artículos 13 y 14 de la Ordenanza que reglamenta el Programa de Legalización de Terrenos Municipales y Asentamientos de Hecho y Consolidados ubicados en el cantón Salinas.- **4.** En lo que respecta al levantamiento y aceptación del Patrimonio Familiar deberá solicitarlo el Notario Público







**GACETA No. 121 DICIEMBRE 2022**

de conformidad a lo establecido en el art. 851 numeral 4to. del Código Civil en concordancia con el art. 18 numeral 10 de la Ley Notarial.-

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

**RESUELVE:**

- 1.- **APROBAR** la **CANCELACION y LEVANTAMIENTO DEL GRAVAMEN HIPOTECARIO**, declarado sobre el solar # 20(20) de la manzana # 33(29) del sector # 5(Vinicio Yagual II) de la parroquia José Luis Tamayo de esta jurisdicción cantonal, solicitado por el señor **JOSE ANTONIO ESPINAL ANCHUNDIA**.
- 2.- **DISPONER** que la Procuraduría Síndica proceda a la elaboración de la minuta de **CANCELACION y LEVANTAMIENTO DEL GRAVAMEN HIPOTECARIO**, por el solar # 20(20) de la manzana # 33(29) del sector # 5(Vinicio Yagual II) de la parroquia José Luis Tamayo de esta jurisdicción cantonal, a favor del señor **JOSE ANTONIO ESPINAL ANCHUNDIA**.
- 3.- **DISPONER** que se levante la Prohibición de Enajenar que pesa sobre el solar # 20(20) de la manzana # 33(29) del sector # 5(Vinicio Yagual II) de la parroquia José Luis Tamayo de esta jurisdicción cantonal, que consta a nombre del señor **JOSE ANTONIO ESPINAL ANCHUNDIA**.
- 4.- **AUTORIZAR** a Procuraduría Síndica la elaboración de la minuta de levantamiento de Prohibición de Enajenar, que pesa sobre el solar # 20(20) de la manzana # 33(29) del sector # 5(Vinicio Yagual II) de la parroquia José Luis Tamayo de esta jurisdicción cantonal, que consta a nombre de **JOSE ANTONIO ESPINAL ANCHUNDIA**.
- 5.- **OTORGAR** la aceptación del Levantamiento de Patrimonio Familiar del solar # 20(20) de la manzana # 33(29) del sector # 5(Vinicio Yagual II) de la parroquia José Luis Tamayo de

esta jurisdicción cantonal, que consta a nombre de **JOSE ANTONIO ESPINAL ANCHUNDIA**.

- 6.- **COMUNICAR** la presente resolución al peticionario y jefes departamentales correspondientes.

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

Oswaldo Daniel Cisneros Soria  
**ALCALDE DEL CANTON SALINAS**

Ab. Fabián Antonio Zamora Cedeño  
**SECRETARIO GENERAL**

**CERTIFICACION:** Certifico que la Resolución que antecede, fue adoptada por los miembros del Concejo Cantonal de Salinas, en Sesión ordinaria celebrada el viernes 16 de diciembre de 2022.- Lo Certifico, Salinas, 16 de diciembre de 2022.

Ab. Fabián Antonio Zamora Cedeño  
**SECRETARIO GENERAL**





EL CONCEJO CANTONAL DE SALINAS, EN SESION ORDINARIA CELEBRADA EL VIERNES 16 DE DICIEMBRE DE 2022.

**CONSIDERANDO:**

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el Art. 481.1, textualmente dice lo siguiente: **"Excedentes o diferencias de terrenos de propiedad privada.-** (Agregado por el Art. 43 de la Ley s/n, R.O. 166, 21-I-2014; y, reformado por la Disposición Reformatoria Segunda de la Ley s/n, R.O. 711S, 14/II/2016). Por excedentes de un terreno de propiedad privada se entiende a aquellas superficies que forman parte de terrenos con linderos consolidados, que superan el área original que conste en el respectivo título de dominio al efectuar una medición municipal por cualquier causa, o resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, por errores de cálculo o de medidas. En ambos casos su titularidad no debe estar en disputa. Los excedentes que no superen el error técnico de medición, se rectificarán y regularizarán a favor del propietario del lote que ha sido mal medido, dejando a salvo el derecho de terceros perjudicados. El Gobierno Autónomo Descentralizado distrital o municipal establecerá mediante ordenanza el error técnico aceptable de medición y el procedimiento de regularización. Si el excedente supera el error técnico de edición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. Situación que se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, la misma que se protocolizará e inscribirá en el respectivo registro de la propiedad.- Para la aplicación de la presente normativa, se entiende por diferencias el faltante entre la superficie constante en el título de propiedad y la última medición realizada. El Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano de oficio o a petición de parte realizará la rectificación y regularización correspondiente, dejando a salvo las acciones legales que pueden tener los particulares.- El registrador de la propiedad, para los casos establecidos en el anterior y presente artículo, procederá a inscribir los actos administrativos de rectificación y regularización de excedentes y diferencias, documentos que constituyen justo título, dejando a salvo los derechos que pueden tener terceros perjudicados."

QUE, la reforma a la Ordenanza que establece el Régimen Administrativo de Regularización de Excedentes o Diferencia de Superficies de Terrenos en el cantón Salinas, provenientes de errores de cálculos o de medidas, dispone lo siguiente: Art. 1 Reemplazar el artículo 7 por el siguiente: "Art. 7.- Error técnico aceptable de medición – ETAM.- El Error Técnico Aceptable de Medición – ETAM es el porcentaje que se determina para establecer los márgenes a partir de los cuales el administrado está obligado a pagar el valor por el excedente, este error está dado en función del área del predio proveniente de la escritura legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad comparada con la

*superficie del lote de terreno proveniente de la medición realizada por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Salinas y de acuerdo a lo indicado en el Art. 6.- Los porcentajes se determinarán de la siguiente manera: b. Para predios ubicados en el suelo rural del Cantón Salinas, se aplicará un ETAM conforme al porcentaje establecido....";*

QUE, la señora **SANTA ISABEL BAQUE GUTIERREZ**, con fecha 04 de febrero de 2021, ha presentado solicitud de rectificación de escritura del solar # 12(12), de la manzana # 23(16), del sector # 8(San Raymundo II), de la parroquia José Luis Tamayo, del cantón Salinas.

QUE, con Oficios No GADMS-UCA-PBT-0148-2021-O, GADMS-UCA-PBT-0170-2021-O y GADMS-UCA-PBT-1278-2021-O de fechas febrero 17 y 18, noviembre 25 de 2021, la Unidad de Catastro y Avalúos informa que revisado el Catastro Predial Urbano del Cantón Salinas en actual vigencia, consta BAQUE GUTIERREZ SANTA ISABEL como PROPIETARIA del solar # 12(12), de la manzana # 23(16), del sector # 8(San Raymundo II), de la parroquia José Luis Tamayo, del cantón Salinas, con un área de terreno según sistema catastral de 78,00 m2, con clave catastral # 52-3-8-23-12-0.

QUE, con Memorando Nro. GADMS-TMSR-2021-204-M, de fecha diciembre 21 de 2021, la Unidad de Tesorería informa que revisado el Sistema de Información de Recaudaciones Municipales SIREM el predio en mención registra el detalle de valores por impuestos prediales y otros.

QUE, con Oficio # GADMS-DPT-1658-2022 de febrero 10 de 2022, de la Dirección de Planeamiento Territorial conjuntamente con la Unidad de Diseño y Topografía informan: "En el sector San Raymundo II, de la parroquia José Luis Tamayo, se realizó un proceso de reordenamiento urbano originado por las condiciones de riesgo que tenía este sector, al ser creado en el año 2007, sin respetar las distancias de seguridad a los pozos de petróleo y poliducto de gas, el nivel de cota baja de toda el área y sin las medidas mínimas de un lote.- Este proceso incluyó el reasentamiento de viviendas, considerando los censos realizados en territorio, reubicándose a las familias que habitan en el lugar; así como también incluyó la replanificación de todas las manzanas del sector, respetando los solares de propiedad privada.- En virtud de lo





**GACETA No. 121 DICIEMBRE 2022**

expuesto, se realizó la replanificación de las manzanas # 1,2,3,4,5,6,7,8,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27, y creando las manzanas # 29,30,31,32,33,34,35,36,37,38,39,41 y 42, del sector San Raymundo II, de la parroquia José Luis Tamayo, de esta jurisdicción cantonal, que fue aprobada mediante Resolución 11-05-2019-160 (LV-040/2019 – REPLANIFICACIÓN y LV-044/2019 EXCEDENTE), de sesión de Concejo celebrada el 11 de mayo de 2019.- La manzana # 23(16), estaba conformada por 12 solares; con la replanificación realizada en sitio, la referida manzana quedó con 11 solares; eliminándose el solar # 12(Resolución # 11-05-2019-160).- De acuerdo a la replanificación (Resolución 11-05-2019-160), el solar de propiedad de la señora Santa Isabel Baque Gutiérrez, se modificó en su nomenclatura, quedando como # 7(12), de la manzana # 23(16), del sector San Raymundo II, de la parroquia José Luis Tamayo, de esta jurisdicción cantonal; sin embargo en el sistema catastral está registrado como solar # 7(7), de la manzana # 23(16).../...Se procedió a elaborar la lámina LV-045/2022 J.L.T., donde se detalla la RECTIFICACION de los linderos y mensuras, del solar # 12, y de la manzana # 16, de propiedad de la señora Santa Isabel Baque Gutiérrez; el mismo que fue modificado en su nomenclatura; quedando como solar # 7(12), de la manzana # 23(16), del sector San Raymundo II, de la parroquia José Luis Tamayo, de esta jurisdicción cantonal.- Luego de realizar el proceso de Aclaratoria y Rectificación de linderos y mensuras, le corresponde a la señora Santa Isabel Baque Gutiérrez; obtener la compraventa del excedente de 26,95 m<sup>2</sup>., del solar # 7(12), de la manzana # 23(16), que se origina por la replanificación (Resolución # 11-05-2019-160); el excedente supera el 8% del error técnico aceptable de medición (ETAM); de conformidad a la ORDENANZA QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE SUPERFICIES DE TERRENO EN EL CANTÓN SALINAS, PROVENIENTES DE ERRORES DE CÁLCULOS O DE MEDIDAS (ETAM).../...Cabe indicar que mediante Resolución # 11-05-2019-160 (11-05-2019), se aprobó la lámina LV-044/2019, donde se indica el excedente del solar # 7(12), la misma que se encuentra registrada y catastrada; por lo expuesto se elabora la lámina LV-046/2022 J.L.T., con la finalidad de que se elabore la Minuta del excedente...”

QUE, con Memorándum No. 009-DGRS-2022 e Informe No. GADMS-DGRS-009-2022, de fecha enero 27 de 2022, la Dirección de Gestión de Riesgos, informa el nivel de riesgo MEDIO.

QUE, mediante oficio N° GADMS-PS-0820-2022, de fecha noviembre 29 de 2022, la Procuraduría Síndica, emite criterio: “1. De la

documentación aparejada al expediente, se desprende que la Ilustre Municipalidad del cantón Salinas dio en venta y enajenación perpetua el solar No. 12 de la manzana No. 16, del sector San Raymundo II de la parroquia José Luis Tamayo con una superficie de terreno de 78,00m<sup>2</sup> a favor de la señora Santa Isabel Baque Gutiérrez, conforme consta en la escritura pública celebrada el 23 de octubre de 2008, ante el Notario Público Vigésimo Noveno del cantón Guayaquil, legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Salinas el 29 de diciembre del mismo año, incluyéndose en una de las cláusulas la Prohibición de Enajenar y Patrimonio Familiar.- 2. Del informe de la Unidad de Catastro y Avalúos, se desprende que, en el sistema catastral en actual vigencia, consta la señora Santa Isabel Baque Gutiérrez como propietaria del solar No. 12(12) de la manzana No. 23(16) del sector No. 8(San Raymundo II), de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas.- 3. Del informe de la Tesorería Municipal, se desprende que la señora Santa Isabel Baque Gutiérrez ha cancelado impuestos prediales de los años 2008 al 2020, correspondiente al solar No. 12(12) de la manzana No. 23(16) del sector No. 8(San Raymundo II), de la parroquia José Luis Tamayo.- 4. Del informe técnico de la Dirección de Planeamiento Territorial, se desprende que debido a las condiciones de riesgo en el sector No. 8(San Raymundo II), de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas, el Concejo Cantonal de Salinas en sesión ordinaria celebrada el 29 de marzo del 2019 y sesión extraordinaria celebrada el 11 de mayo del 2019 replanificó varias manzanas en dicho sector, quedando el solar No. 12(12) de la manzana No. 23(16) de propiedad de la señora Santa Isabel Baque Gutiérrez como solar No. 7(12), sin embargo en el sistema catastral se identifica como solar No. 7(7), además existe un excedente de 26,95m<sup>2</sup> que supera el 8% del error técnico aceptable de medición (ETAM).- 5. Del informe de la Unidad de Catastro y Avalúos se desprende que, en el sistema catastral en actual vigencia, el solar No. 7(7), de la manzana No. 23(16) del sector No. 8(San Raymundo II), de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas, es municipal, pero consta registrado como contribuyente a nombre de la señora Carmen Patricia Balón González.- 6. Del informe de la Dirección de Planeamiento Territorial en conjunto con la Unidad de Terrenos y Legalización, se desprende que revisada la base de datos de los usuarios posesionados y reubicados en el sector San Raymundo II, la señora Carmen Patricia Balón González no está considerada para ser reubicada.- 7. Acogiéndome a los informes técnicos, considero que el Concejo Cantonal de Salinas, deberá autorizar a la Unidad de Catastro y Avalúos dar de baja del sistema catastral el nombre de la señora Santa Isabel Baque Gutiérrez, quien consta como propietaria del solar No. 12(12) de la manzana No. 23(16) del sector No. 8(San Raymundo II) de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas, por cuanto de la





**GACETA No. 121 DICIEMBRE 2022**

replanificación que se realizó en dicho sector, modificó su nomenclatura quedando como solar No. 7(12), sin embargo en el sistema catastral se identifica como solar No. 7(7).- **8.** Así como también se deberá dar de baja del sistema catastral el nombre de la señora Carmen Patricia Balón González quien consta como contribuyente del solar No. 7(7) de la manzana No. 23(16) del sector No. 8(San Raymundo II) de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas, por cuanto actualmente quien se encuentra en posesión del predio es la señora Santa Isabel Baque Gutiérrez.- **9.** Cumplido aquello se podrá aprobar la lámina **LV-045/2022 J.L.T.** donde se detallan los linderos y mensuras del solar No. 7(12) de la manzana No. 23(16) del sector No. 8(San Raymundo II) de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas, autorizando a la Procuraduría Síndica elaborar la minuta de rectificación de la escritura pública a favor de la señora Santa Isabel Baque Gutiérrez, por cuanto de la replanificación modificó su nomenclatura, linderos y mensuras.- **10.** En lo que respecta a la lámina **LV-046/2022 J.L.T.** elaborada por la Dirección de Planeamiento Territorial donde consta el excedente de 26,95m<sup>2</sup> que existe en el solar No. 7(12) de la manzana No. 23(16) del sector No. 8(San Raymundo II) de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas, que supera el 8% del error técnico aceptable de medición (ETAM), la misma que deberá ser aprobada por el Concejo Cantonal de Salinas, para cuyo efecto el plano y la resolución de concejo se protocolizarán e inscribirán en el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Salinas, así como su anotación en el catastro municipal.- **11.** Posteriormente dicha compraventa de excedente deberá ser legalizada a favor de la señora Santa Isabel Baque Gutiérrez, una vez que termine el proceso de rectificación de la escritura pública, dejando a consideración de la peticionaria si la venta la realiza al contado o por el sistema de amortización.- **12.** Una emitida la resolución, el Secretario General deberá notificar a la propietaria, Unidad de Catastro y Avalúos, Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Salinas para que tomen debida nota.”

QUE, con Oficio # 461-GADMS-CM-CAPU-2022, de fecha diciembre 13 de 2022, la Comisión Municipal de Catastro, Avalúos y Predios Urbanos, sugiere: “**1.** Autorizar a la Unidad de Catastro y Avalúos dar de baja del sistema catastral el nombre de la señora Santa Isabel Baque Gutiérrez, quien consta como propietaria del solar No. 12(12) de la manzana No. 23(16) del sector No. 8(San Raymundo II) de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas, por cuanto de la replanificación que se realizó en dicho sector, modificó su nomenclatura quedando como solar No. 7(12), sin embargo en el sistema catastral se identifica como solar No. 7(7).- **2.** Aprobar la lámina la lámina LV-045/2022 J.L.T elaborada por la Dirección de Planeamiento Territorial, donde se detallan los linderos y mensuras del solar No. 7(12) de la manzana No.

23(16) del sector No. 8(San Raymundo II) de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas, autorizando a la Procuraduría Síndica elaborar la minuta de rectificación de la escritura pública a favor de la señora Santa Isabel Baque Gutiérrez.- **3.** Aprobar la lámina LV-046/2022 J.L.T. elaborada por la Dirección de Planeamiento Territorial, donde se detallan los linderos, mensuras y áreas del excedente del solar No. 7(12) de la manzana No. 23(16) del sector No. 8(San Raymundo II) de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas, que supera el error técnico aceptable de medición (ETAM), para cuyo efecto el plano y la resolución de concejo se protocolizarán e inscribirán en el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Salinas, así como su anotación en el catastro municipal.- **4.** En lo que respecta a la compraventa del excedente se sugiere que sea legalizado a favor de la señora Santa Isabel Baque Gutiérrez, una vez que culmine con el proceso de rectificación de escritura, dejando a consideración de la peticionaria si la venta la realiza al contado o por el sistema de amortización.”

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**

- 1.- APROBAR** el oficio N° GADMS-PS-0820-2022, de fecha noviembre 29 de 2022, de Procuraduría Síndica.
- 2.- AUTORIZAR** a la Unidad de Catastro y Avalúos dar de baja del sistema catastral el nombre de la señora Santa Isabel Baque Gutiérrez, quien consta como propietaria del solar No. 12(12) de la manzana No. 23(16) del sector No. 8(San Raymundo II) de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas, por cuanto de la replanificación que se realizó en dicho sector, modificó su nomenclatura quedando como solar No. 7(12), sin embargo en el sistema catastral se identifica como solar No. 7(7).
- 3.-** Así como también se deberá dar de baja del sistema catastral el nombre de la señora Carmen Patricia Balón González quien consta como contribuyente del solar No. 7(7) de la manzana No. 23(16) del sector No. 8(San Raymundo II) de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas, por cuanto actualmente quien se encuentra en posesión del predio es la señora Santa Isabel Baque Gutiérrez.





**GACETA No. 121 DICIEMBRE 2022**

- 4.- Cumplido aquello, se **APRUEBA** la lámina **LV-045/2022 J.L.T.** indicando la rectificación de linderos y mensuras del solar # 7(12) de la manzana # 23(16) del sector # 8(San Raymundo II) de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas:

**RECTIFICACION**

**LINDEROS Y MENSURAS DEL SOLAR # 7(12), MANZANA # 23(16) SAN RAYMUNDO II**

NORTE: SOLAR # 8 con 7,55 m.

SUR: EXC. DEL SOLAR # 7 con 7,55 m.

ESTE: SOLAR # 6 con 10,33 m.

OESTE: CALLE PÚBLICA con 10,33 m.

Área: **78,00 m<sup>2</sup>**

- 5.- **AUTORIZAR** a la Dirección de Procuraduría Síndica, la elaboración de la minuta de rectificación de la escritura, quedando como solar # 7(12) de la manzana # 23(16) del sector # 8(San Raymundo II) de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas, a nombre de la señora **SANTA ISABEL BAQUE GUTIÉRREZ**.

- 6.- Posterior aquello, se **APRUEBA** la lámina **LV-046/2022 J.L.T.**, indicando el excedente de **26,95m<sup>2</sup>** que existe en el solar # 7(12) de la manzana # 23(16) del sector # 8(San Raymundo II) de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas, el mismo que supera el 8% del error técnico aceptable de medición (ETAM), cuyos linderos y mensuras son los siguientes:

**EXCEDENTE**

**LINDEROS Y MENSURAS DEL SOLAR # 7(12), MANZANA # 23(16) SAN RAYMUNDO II**

NORTE: SOLAR 7(12) con 7,55 m.

SUR: CALLE PÚBLICA con 7,55 m.

ESTE: SOLAR # 6 con 3,57 m.

OESTE: CALLE PÚBLICA con 3,57 m.

Área: **26,95 m<sup>2</sup>**

- 7.- **DISPONER** que la solicitante cancele la tasa por copias certificadas de plano y resolución, 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.

- 8.- **DISPONER** que se protocolice ante el Notario Público la presente resolución y planos aprobados, hecho que se

inscriba en el Registro de la Propiedad del Cantón Salinas, y se registre en el Catastro Municipal.

- 9.- Posteriormente dicha compraventa de excedente deberá ser legalizado a favor de la señora **SANTA ISABEL BAQUE GUTIÉRREZ**, una vez que termine el proceso de rectificación de la escritura pública, dejando a consideración de la peticionaria si la venta la realiza al contado o por el sistema de amortización.

- 10.- Una emitida la resolución, el Secretario General deberá notificar a la propietaria, Unidad de Catastro y Avalúos, Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Salinas para que tomen debida nota.

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

Oswaldo Daniel Cisneros Soria  
**ALCALDE DEL CANTON SALINAS**  
Ab. Fabián Antonio Zamora Cedeño  
**SECRETARIO GENERAL**

**CERTIFICACION:** Certifico que la Resolución que antecede, fue adoptada por los miembros del Concejo Cantonal de Salinas, en Sesión ordinaria celebrada el viernes 16 de diciembre de 2022.- Lo Certifico, Salinas, 16 de diciembre de 2022.

Ab. Fabián Antonio Zamora Cedeño  
**SECRETARIO GENERAL**





EL CONCEJO CANTONAL DE SALINAS, EN SESION ORDINARIA CELEBRADA EL VIERNES 16 DE DICIEMBRE DE 2022.

**CONSIDERANDO:**

QUE, el artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece: "**Art. 473.-** 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 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, el Art. 4 numerales 8 y 57 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, establece: "**Art. 4.-** Glosario.-para efectos de la aplicación de esta ley, se utilizarán las siguientes definiciones constantes en este artículo:../..."**8. Fraccionamiento, partición o subdivisión.-** Son los procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios predios a través de una autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, que viabiliza el registro e individualización de predios, solares o lotes resultantes, los cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en el respectivo plan de uso y gestión de suelo."; **Art. 57.- Fraccionamiento, partición o subdivisión.-** El fraccionamiento, la partición o la subdivisión son procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios, por iniciativa pública o privada. Se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial y unidades de actuación urbanística. En el caso que se haga sin una unidad de actuación urbanística se aplicará lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización".

QUE, el Art. 64 de la Ordenanza del Plan Regulador de Desarrollo Urbano Cantonal de Salinas determina: "Se denomina al fraccionamiento de un terreno en predios menores los que necesariamente deberán tener acceso directo mediante una vía pública existente; aprobada por Concejo; o prevista en el Plan Regulador".

QUE, la señora **MARIA DE LOS ANGELES AYALA PALACIOS** presenta Oficio Nro. 661.2021.UJFMNACSMDSMQ, de fecha 13 de agosto de 2021, de la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con Sede en la Parroquia Mariscal Sucre del Distrito Metropolitano de Quito, dentro de la Causa No. 17203-2019-08134, Partición de Bienes Sucesorios. Con fecha 05 de julio de 2022, presenta comunicación en respuesta al Oficio GADMS/S-1038 de 28 de junio de 2022, mediante el cual dan respuesta al requerimiento de Oficio No. GADMS-PS-0402-2022, de 20 de junio de 2022, informa

que adjunta copias simples de auto de calificación de la demanda citada y se oficie a los diferentes municipios con el fin de cumplir con lo indicado.

QUE, atendiendo esta solicitud, se recabaron los informes departamentales siguientes: Oficio # GADMS-UCA-PBT-0787-2022-O de julio 07 de 2022, de la Unidad de Catastro y Avalúos informa que revisado el Catastro Predial Urbano del Cantón Salinas en actual vigencia, consta AYALA IZURIETA ANGEL ISAAC como PROPIETARIO por el solar N° 4(25-26), de la manzana No 32(113) del sector No 4(Carbo Viteri) de la parroquia Carlos Espinoza Larrea, de esta jurisdicción cantonal, con un área de terreno según sistema de 712,25 m2, identificada con clave catastral No 1-1-4-32-4-0.; Oficio # GADMS-DPT-0899-2022, de fecha julio 28 de 2022, la Dirección de Planeamiento Territorial conjuntamente con la Unidad de Diseño y Topografía informan que se realizó el levantamiento topográfico indicando lo siguiente: "En el predio mencionado, existe cerramiento perimetral de hormigón armado y paredes de bloques.- En el interior del solar # 4(25-26), existe una edificación de dos plantas, con las siguientes características técnicas: estructura de hormigón armado, paredes de bloques, piso de cerámica, cubierta de eternit, con el área de construcción de 66,50 m2, para planta baja y 73,75 para planta alta.- El solar # 4(25-26), posee el área de 700,00 m2., coincide con el área descrita en la Ficha Registral N° 20210.- En lo que concierne a la solicitud de partición del bien inmueble; se determinó que el predio se puede fraccionar en dos partes; además no afecta la trama urbana, ni a solares colindantes..."; Memorando Nro. GADMS-TMSR-2022-0-0421-M, de fecha agosto 03 de 2022, la Tesorería Municipal señala que revisado el Sistema de Información de Recaudaciones Municipales SIREN, registra deuda por el predio en mención;

QUE, con Oficio # GADMS-PS-0793-2022, de noviembre 18 de 2022, la Procuraduría Síndica, emite criterio: 1. El presente trámite se dio inicio bajo petición de la señora María De Los Ángeles Ayala Palacios, quien adjudicó el oficio No. 661.2021.UJFMNACSMDSMQ, de fecha 13 de agosto de 2021, emitido por la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con Sede en la Parroquia Mariscal Sucre del Distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha, dentro del Juicio No. 17203-2019-08134; además constan del expediente administrativo providencias dictadas en fechas 27 de septiembre del 2019, las 13h17 y 06 de enero del 2021, a las 16h23, las cuales en sus partes pertinentes, se indica que se presente el informe favorable del Consejo Municipal de Salinas, conforme al Art.





**GACETA No. 121 DICIEMBRE 2022**

473 del COOTAD.- 2. De la información registral se verifica que el solar No. 4(25-26), de la manzana # 32(113), del sector # 4(Carbo Viteri), de la parroquia Carlos Espinoza Larrea, de esta jurisdicción cantonal, consta a nombre del señor AYALA IZURIETA ANGEL ISAAC.- 3. Así también se verifica que se encuentra inscrita el acta de posesión efectiva por lo señores AYALA PALACIOS MAGDALENA DEL ROCIO, MARIA DE LOS ANGELES, PABLO EMILIO, ANGEL WLADIMIR, mediante escritura pública efectuada el 21 de octubre del 2003 ante el Notario Vigésimo Quinto del cantón Quito, e inscrita en fecha 17 de diciembre del 2003 en el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Salinas.- 4. En virtud de que la Dirección de Planeamiento Territorial, en su informe técnico determinó que el predio se puede fraccionar en dos partes además no afecta la trama urbana, ni a solares colindantes, de conformidad con la ORDENANZA DEL PLAN REGULADOR DE DESARROLLO URBANO CANTONAL DE SALINAS, del cual elaboró una lámina referencial donde se detalla sus linderos y mensuras así como el área del predio que posee 700,00 m<sup>2</sup> y un excedente regularizado de 12,25 m<sup>2</sup>;- 5. El Concejo Cantonal de Salinas, observando lo dispuesto en el Art. 473 del COOTAD, en cumplimiento a la orden judicial dispuesta por el Juez Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la parroquia Mariscal Sucre del Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha, dentro del juicio No. 17203-2019-08134, es competente para conocer el presente trámite y emitir el correspondiente informe favorable concerniente a la partición del bien inmueble identificado como No. 4(25-26), de la manzana # 32(113), del sector # 4(Carbo Viteri), de la parroquia Carlos Espinoza Larrea.- 6. Conocido el presente expediente por el Concejo Cantonal de Salinas, por intermedio de Secretaría General, debe remitirse el informe de factibilidad a la judicatura requirente para fines pertinentes.

QUE, según Oficio # 0464-GADMS-CM-CAPU-2022 de diciembre 13 de 2022, la Comisión Municipal de Catastro, Avalúos y Predios Urbanos, informa: 1. Observando lo dispuesto en el Art. 473 COOTAD, en cumplimiento con la orden Judicial dispuesta por el Juez de la Unidad Judicial de Familia, Niñez y Adolescencia con sede en la parroquia Mariscal Sucre del Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha, dentro del juicio No. 17203-2019-08134, referente a la orden Judicial de informe favorable de participación sobre el solar No. 4(25-26), de la manzana # 32(113), del sector Carbo Viteri(San Lorenzo), de la parroquia Carlos Espinoza Larrea del cantón Salinas, en este sentido se sugiere remitir por medio de Secretaría General el informe de factibilidad a la Judicatura requirente para fines pertinentes.

QUE, en uso de las atribuciones conferidas en Art. 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y

Descentralización; en el noveno punto del orden del día.

**RESUELVE:**

- 1.- **APROBAR** el Oficio # GADMS-PS-0793-2022, de noviembre 18 de 2022, de Procuraduría Síndica.
- 2.- El Concejo Cantonal de Salinas, observando lo dispuesto en el Art. 473 del COOTAD, en cumplimiento a la orden judicial dispuesta por el Juez Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la parroquia Mariscal Sucre del Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha, dentro del juicio No. 17203-2019-08134, emite el correspondiente informe favorable concerniente a la partición del bien inmueble identificado como No. 4(25-26), de la manzana # 32(113), del sector # 4(Carbo Viteri), de la parroquia Carlos Espinoza Larrea, del cantón Salinas, para lo cual la Dirección de Planeamiento Territorial en su informe técnico determinó que el predio se puede fraccionar en dos partes además no afecta la trama urbana, ni a solares colindantes, y adjunta la lámina referencial REEF: 2022-SALINAS donde se detalla sus linderos y mensuras así como el área del predio que posee 700,00 m<sup>2</sup> y un excedente regularizado de 12,25 m<sup>2</sup>.
- 3.- **COMUNICAR** la presente resolución a los peticionarios y Jefes Departamentales correspondientes.

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

Oswaldo Daniel Cisneros Soria  
**ALCALDE DEL CANTON SALINAS**  
Ab. Fabián Antonio Zamora Cedeño  
**SECRETARIO GENERAL**

**CERTIFICACION:** Certifico que la Resolución que antecede, fue adoptada por los miembros del Concejo Cantonal de Salinas, en Sesión ordinaria celebrada el viernes 16 de diciembre de 2022.- Lo Certifico, Salinas, 16 de diciembre de 2022.

Ab. Fabián Antonio Zamora Cedeño  
**SECRETARIO GENERAL**



**RESOLUCION No. 21-12-2022-521**

Acta N° 58 - 2022  
Sesión Ordinaria del Concejo Cantonal de Salinas

EL CONCEJO CANTONAL DE SALINAS, EN SESION ORDINARIA CELEBRADA EL MIERCOLES 21 DE DICIEMBRE DE 2022.

**CONSIDERANDO:**

QUE, en el Capítulo Segundo, de los Derechos del Buen Vivir, Sección Sexta, Hábitat y Vivienda, de Carta Magna, el Art. 30 determina que las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica;

QUE, el numeral 26 del Art. 66 ibídem, garantiza a las personas el derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas;

QUE, mediante oficio N° GADMS-PS-0844-2022, de diciembre 08 de 2022, la Procuradora Síndica, ha emitido el informe dando a conocer los trámites de compraventa y arriendo que han cumplido con los requisitos establecidos en la Ordenanza que regula el plan social de subasta, venta y arrendamiento de terrenos municipales ubicados en la zona urbana y rural del cantón Salinas y el Art. 445 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, a fin de que sean conocidos y aprobados por parte del Concejo Cantonal de Salinas y se autorice la suscripción de los contratos y las minutas correspondientes.- Cabe mencionar que en algunos casos existen deudas por concepto de impuestos prediales, por lo que sugiere que se incluya dentro del convenio de pago que se suscribirá con las contribuyentes.

QUE, mediante Oficio N° 0467-GADMS-CM-CAPU-2022, de diciembre 19 de 2022, la Comisión Municipal de Catastro, Avalúos y Predios Urbanos, informa que ha analizado los expedientes y realizado la debida inspección en sitio, así como también sugiere que la deuda por concepto de impuestos prediales se incluya dentro del convenio de pago que se suscribirá con las contribuyentes y cumplir recomendaciones de la Dirección de Gestión de Riesgo.

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**

- 1.- **ACOGER** los informes departamentales que sirven de base para la presente resolución.
- 2.- **APROBAR** en **COMPRAVENTA** los trámites de los siguientes usuarios, de conformidad con el Art. 445 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), las mismas que deberá acogerse al plan de legalización.

**COMPRAVENTA**

CONTRIBUYENTE	SOLAR	MZ.	SECTOR	PARROQUIA
JOSE JAVIER DELGADO MURILLO	2 (6)	77(2504-A)	2 (LUIS CELLERI )	ANCONCITO
JESSICA ROSARIO CEDEÑO VALENCIA	5 (8)	50(S-B)	3 (SAN VICENTE )	ANCONCITO
LUIS HUMBERTO DE LA A VILLON	17(17)	50(88-A)	17(VICENTE ROCAFUERT E)	JOSE LUIS TAMAYO

- 3.- **DISPONER** a la Unidad de Rentas que proceda a emitir los títulos de crédito por concepto de venta de terreno, derecho de mensura y alcabalas, canon de arrendamiento, conforme consta en la tabla valorativa en actual vigencia. La forma de pago de la compraventa será a elección del peticionario o beneficiado, ya sea por amortización o al contado, así como también el plazo.
- 4.- **AUTORIZAR** a la Dirección de Procuraduría Síndica, la elaboración de la minuta por los solares antes descritos, y se deberá incluir en sus cláusulas la constitución de la Prohibición de Enajenar y Patrimonio Familiar sobre dicho solar, tal como indica la Ordenanza que reglamenta el programa de legalización de terrenos municipales y asentamientos de hecho y consolidados ubicados en el Cantón Salinas.
- 5.- **APROBAR** en **ARRENDAMIENTO** el trámite del siguiente usuario:







**ARRIENDO**

CONTRIBUYENTE	SOLAR	MZ.	SECTOR	PARROQUIA
CARMEN REBECA CAMPUZANO VEGA	1(1)	15(18)	5 (VINICIO YAGUAL II)	JOSE LUIS TAMAYO
OSWALDO AGUSTIN GONZALEZ LAINEZ	8(8)	50(88-A)	17(VICENTE ROCAFUERT E)	JOSE LUIS TAMAYO
JOHNY STALIN LOPEZ TORO	7(7)	22(X-4)	5(PARAISO)	ANCONCITO

**6.- DISPONER** a la Unidad de Terrenos y Legalización proceda a la elaboración del Contrato de Arrendamiento por el solare antes descrito, quien deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- ✓ Obligación de cercar el solar en un plazo de 180 días subsiguientes a partir de la entrega del contrato de arrendamiento.
- ✓ Obligación de construir una edificación de hormigón armado para vivienda que ocupe el 50% del área del solar dentro del plazo de UN AÑO.
- ✓ La falta de cumplimiento de las obligaciones que se han determinado, dará derecho al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Salinas a declarar por terminado el contrato sin ninguna objeción quedando por consiguiente libre para dar en arrendamiento a cualquier otro interesado.

**7.- COMUNICAR** la presente resolución a los peticionarios y jefes departamentales correspondientes.

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

Oswaldo Daniel Cisneros Soria

**ALCALDE DEL CANTON SALINAS**

Ab. Fabián Antonio Zamora Cedeño

**SECRETARIO GENERAL**

**CERTIFICACION:** Certifico que la Resolución que antecede, fue adoptada por los miembros del Concejo Cantonal de Salinas, en Sesión ordinaria celebrada el miércoles 21 de diciembre de 2022.- Lo Certifico, Salinas, 21 de diciembre de 2022.

Ab. Fabián Antonio Zamora Cedeño  
**SECRETARIO GENERAL**





**RESOLUCION No. 21-12-2022-522**

Acta N° 58 - 2022

Sesión Ordinaria del Concejo Cantonal de Salinas

EL CONCEJO CANTONAL DE SALINAS, EN SESION ORDINARIA CELEBRADA EL MIERCOLES 21 DE DICIEMBRE DE 2022.

**CONSIDERANDO:**

QUE, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización en su art. 55 literal b) en concordancia con el art. 57 literal x) y 445 indican lo siguiente:

“Art. 55.- Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal. - Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: .../...

b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón:...”

“Art. 57.- Atribuciones del concejo municipal.- Al concejo municipal le corresponde:.../...

x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra:...”

“Art. 445.- Venta de bienes inmuebles municipales a arrendatarios.- Cuando los arrendatarios de inmuebles municipales o metropolitanos hubieren cumplido estrictamente con las cláusulas de los respectivos contratos y ESPECIALMENTE CON LA OBLIGATORIEDAD DE EDIFICACIÓN, el respectivo concejo, a petición de los actuales arrendatarios, procederá a la renovación de los contratos en períodos sucesivos o a la venta directa a los mismos arrendatarios sin que sea necesaria la subasta, pero sujetando dicha venta a los valores de mercado a la fecha en que deba efectuarse el arriendo o la venta...”

QUE, la Ordenanza que Regula el Plan Social de Subasta-Venta y Arrendamiento de Terrenos Municipales ubicados en la Zona Urbana y Rural del cantón Salinas en su art. 5 establece: “Artículo 5.- Para la venta de bienes inmuebles municipales o concederlos en arrendamiento, se debe obligatoriamente cumplir con las disposiciones contenidas en el artículo 445 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, a su vez se debe observar lo preceptuado en el reglamento de bienes del sector público y del procedimiento señalado en el Reglamento de esta Ordenanza”

QUE, la Ordenanza del Plan Regulador de Desarrollo Urbano Cantonal de Salinas en el art. 94 inciso 94.3, indica lo siguiente: “Se procurará que los frentes mínimos de los solares residenciales medianeros sean iguales a la sección de las vías vehiculares locales que enfrentan, en ningún caso menor a seis metros (6,00 m.). La proporción entre frente y fondo de los solares será hasta un máximo de 1 a 3. Para la aplicación de éstos parámetros se permitirá una tolerancia de diez por ciento (10%)”.

QUE, el Ingeniero **EDISON VINICIO LOAIZA LUNA** en su calidad de Gerente General de la Empresa Pública

**Municipal Mancomunada AGUAPEN EP**, solicita en compraventa el área municipal donde se levanta el **SISTEMA LAGUNAR DE PUNTA CARNERO**.

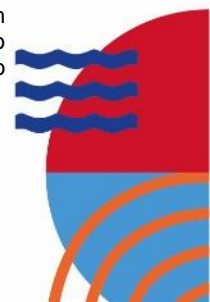
QUE, atendiendo esta solicitud se recabaron los siguientes informes departamentales: Oficio GADMS-UCA-PBT-0944-2022-O, de la Unidad de Catastro y Avalúos; Oficio GADMS-DPT-1454-2022 de la Dirección de Planeamiento Territorial; Memorando Nro. GADMS-TMSR-2022-0-0656-M, de Tesorería; Oficio 0705-GADMS-UR-2022, de la Unidad de Rentas; Oficio 0456-GADMS-CM-CAPU-2022, de la Comisión Municipal de Catastros, Avalúos y Predios Urbanos.

QUE, en Oficio # GADMS-PS-0867-2022, de diciembre 21 de 2022, la Procuraduría Síndica emite criterio: **1.-** Por los antecedentes expuestos, esta Dirección acoge el criterio técnico emitido por la Dirección de Planeamiento Territorial, por lo que bien podría el Concejo Cantonal de Salinas, aprobar la lámina No. LV-153/2022 J.L.T donde consta la creación del solar No. 1(Lote) de la manzana No. 3 del sector Velasco Ibarra de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas, cuyos linderos, mensuras y área constan en dicha lámina; **2.-** El plano y la resolución de concejo se protocolizarán e inscribirán en el Registro de la Propiedad del cantón Salinas, 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); **3.-** Cumplido aquello, se podría OTORGAR EN COMPRAVENTA el solar No. 1(Lote) de la manzana No. 3 del sector Velasco Ibarra de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas a favor de la Empresa Pública Municipal Mancomunada AGUAPEN-EP representada legalmente por el Edison Vinicio Loaiza Luna en su calidad de Gerente General, dejando a consideración si la compraventa la realizan al contado o por el sistema de amortización.

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

**RESUELVE**

- 1.- ACOGER** el Oficio GADMS-PS-0867-2022, de fechan diciembre 21 de 2022, de Procuraduría Síndica
- 2.- APROBAR** la Lámina LV-153/2022 J.L.T, indicando la creación de la manzana 3, con un solar 1(Lote); de la planta de tratamiento de aguas residuales de la parroquia José Luis Tamayo, en el sector Velasco Ibarra, del cantón Salinas, que constan en el Informe y plano emitido por la Dirección de Planeamiento Territorial y son los siguientes:





**GACETA No. 121 DICIEMBRE 2022**

**LINDEROS Y MESURAS DEL SOLAR  
1(LOTE), DE LA MANZANA 3  
SECTOR VELASCO IBARRA**

NORTE: Calle Pública y cantera José Luis Tamayo con 191,00+164,70 Y 262,90 Y 94,00+132,20

SUR: Calle Pública con 211,75+475,50+92,50 m.

ESTE: Calle Pública y Cantera José Luis Tamayo con 71,10 Y 147,60 Y 222,90 m.

OESTE: Canal de aguas lluvias y zona de Amortiguamiento de pozos # 204 y 2027 con 65,60+290,00+606,70+163,30 m.

**Área: 535183,65 m<sup>2</sup> = 53,51 Ha**

- 3.- **DISPONER** que el solicitante cancele la tasa por copias certificadas de plano y resolución, 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.
- 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 el Catastro Municipal, de conformidad con el Art. 472 del Código del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).
- 5.- **CUMPLIDO** lo anterior **APROBAR** en **COMPRAVENTA** el solar # 1(Lote), de la manzana N° 3 del sector Velasco Ibarra de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas, a favor de la Empresa Pública Municipal Mancomunada AGUAPENEP representada legalmente por el Ing. Edison Vinicio Loaiza Luna en su calidad de Gerente General.
- 6.- **DISPONER** a la Unidad de Rentas, que proceda a emitir los títulos de crédito por concepto de venta de terreno, derecho de mensura y alcabalas, canon de arrendamiento, conforme consta en la tabla valorativa en actual vigencia. La forma de pago de la compraventa será a elección del peticionario o beneficiado, ya sea por amortización o al contado, así como también el plazo.
- 7.- **AUTORIZAR** a la Dirección de Procuraduría Síndica, la elaboración de la minuta por el solar # 1(Lote), de la manzana N° 3 del sector Velasco Ibarra de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas, a favor de la Empresa Pública Municipal Mancomunada AGUAPENEP representada legalmente por el Ing. Edison Vinicio Loaiza Luna en su calidad de Gerente General, y se deberá incluir en sus cláusulas la constitución de la Prohibición de Enajenar y Patrimonio Familiar sobre dicho

solar, tal como indica la Ordenanza que reglamenta el programa de legalización de terrenos municipales y asentamientos de hecho y consolidados ubicados en el Cantón Salinas.

- 8.- **COMUNICAR** la presente resolución al peticionario y jefes departamentales correspondientes.

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

Oswaldo Daniel Cisneros Soria  
**ALCALDE DEL CANTON SALINAS**  
Ab. Gema Intriago Ponce  
**PROSECRETARIA**

**CERTIFICACION:** Certifico que la Resolución que antecede, fue adoptada por los miembros del Concejo Cantonal de Salinas, en Sesión ordinaria celebrada el miércoles 21 de diciembre de 2022.- Lo Certifico, Salinas, 21 de diciembre de 2022.

Ab. Gema Intriago Ponce  
**PROSECRETARIA**





**RESOLUCION No. 29-12-2022-529**

EL CONCEJO CANTONAL DE SALINAS, EN SESION ORDINARIA CELEBRADA EL JUEVES 29 DE DICIEMBRE DE 2022.

**CONSIDERANDO**

QUE, el Art. 483 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece lo siguiente: *“Artículo 483.- Integración de lotes.- El ejercicio de la potestad administrativa de integración o unificación de lotes, a través de resolución expedida por el órgano legislativo del gobierno municipal o metropolitano correspondiente, tiene como fin la consolidación de dos o más lotes de terreno en uno mayor que cumpla con las normas e instrumentos técnicos de planificación y ordenamiento territorial de los gobiernos municipales o metropolitanos.- En caso de integración voluntaria de lotes, el o los propietarios colindantes, podrán solicitar a la administración municipal o metropolitana la inscripción en el catastro correspondiente, de la unificación que voluntariamente hayan decidido, de sus lotes adyacentes.*

QUE, los artículos 470 y 472 del mismo código, indican: *“Art. 470.- Fraccionamiento y reestructuración. (Reformado por el Art. 40 de la Ley s/n, R.O. 166S, 21/2014; y, por el num. 5 de la Disposición Reformativa Primera de la Ley s/n, R.O. 790-S, 5-VII-2016) que a los gobiernos municipales y metropolitanos le corresponde el uso y ocupación del suelo en el territorio del cantón; 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.../...; Art. 472.- 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 Art. 4 numeral 8 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, establece: **“8. Fraccionamiento, partición o subdivisión.-** Son los procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios predios a través de una autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, que viabiliza el registro e individualización de predios, solares o lotes resultantes, los cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en el respectivo plan de uso y gestión de suelo.”;

Que, la Ordenanza del Plan Regulador de Desarrollo Urbano Cantonal de Salinas, en sus artículos 56, 64 y 66 indican lo siguiente: *“Art. 56.- Toda modificación de predios, en cualquiera de las modalidades reguladas en la presente*

*ordenanza, deberá obtener previamente la aprobación de la Municipalidad. De incumplirse, no procede la ejecución de obras, ni surtirá efecto legal alguno los actos de transferencia de dominio, referidos a dichos predios.../...; “Art. 64.- Se denomina al fraccionamiento de un terreno en predios menores los que necesariamente deberán tener acceso directo mediante una vía pública existente; aprobada por Concejo; o prevista en el Plan Regulador”; en*

Acta N° 59-2022  
Sesión Ordinaria del Concejo Cantonal de Salinas

concordancia con el Capítulo Segundo, Desarrollos Urbanísticos (DU), Sección Primera, Disposiciones Generales para Desarrollos Urbanísticos, artículo 94 numeral 94.3 que indica: *“Se procurará que los frentes mínimos de los solares residenciales medianeros sean iguales a la sección de las vías vehiculares locales que enfrenten, en ningún caso menor a seis metros (6,00 m.). La proporción entre frente y fondo de los solares será hasta un máximo de 1 a 3. Para la aplicación de éstos parámetros se permitirá una tolerancia del diez por ciento (10%)”; Integración de Predios.-Art. 66.- Corresponde a la unificación o fusión de terrenos en colindancia directa, es decir aquellos que total o parcialmente tengan un lindero común.../...”*

QUE, el señor **JIMMY ISMAEL TOMALA GONZALEZ**, mediante comunicación presentada el 3 de junio de 2022, solicita la fusión y fraccionamiento del solar 11(6), de la manzana 15(52), del sector 12(Vicente Rocafuerte), de la parroquia José Luis Tamayo, del cantón Salinas.

QUE, atendiendo esta solicitud, se recabaron los informes departamentales siguientes: Oficio # GADMS-UCA-PBT-937-2022-O, de agosto 17 de 2022, de la Unidad de Catastro y Avalúos; Oficio # GADMS-UCA-PBT-1197-2022-O, de fecha noviembre 8 de 2022, de la Unidad de Catastro y Avalúos; Oficio # 0637-GADMS-UR-2022, de noviembre 22 de 2022, de la Unidad de Rentas; Oficio Nro. GADMS-TMSR-2022-0335-O de noviembre 23 de 2022 de Tesorería.

QUE, según Oficio # GADMS-DPT-1116-2022 de septiembre 23 de 2022, la Dirección de Planeamiento Territorial conjuntamente con la Unidad de Diseño y Topografía informan: *“.....se requiere fusional el solar 11(6), mas excedente y se procede a elaborar la lámina LV-114/2022 J.L.T, donde se detalla la fusión del solar 11(6), y el excedente del solar 11(6), quedando en solar 11(6 y excedente) de la manzana 15(52), del sector 12 (Vicente Rocafuerte), de la parroquia José Luis Tamayo, del cantón Salinas, .../... Se elaboró la Lámina LF-024/2022 J.L.T. donde se detalla el fraccionamiento del solar 11 (6 y excedente);*





**GACETA No. 121 DICIEMBRE 2022**

*quedando en solar 23 (6 y excedente) y solar 24(6 y excedente) de la manzana 15(52), del sector 12(Vicente Rocafuerte), de la parroquia José Luis Tamayo, del cantón Salinas."*

QUE, con Oficio # GADMS-PS-0850-2022, de fecha diciembre 12 de 2022, la Procuraduría Síndica, emite criterio: **1.** De la información registral se verifica que el señor TOMALA GONZALEZ JIMMY ISMAEL, es propietario del solar 11(6), de la manzana 15(52), del sector 12(Vicente Rocafuerte), del cantón Salinas; **2.-** Legalizado el excedente el concejo cantonal de Salinas, bien puede aprobar la lámina

LV-114/2022 J.L.T, donde se indica la fusión del solar 11(6), y excedente; quedando en solar 11(6 y excedente), de la manzana 15(52), del sector 12(Vicente Rocafuerte), de la parroquia José Luis Tamayo, del cantón Salinas, determinándose un área de 224,11m<sup>2</sup>., cuyos linderos y mensuras constan en la lámina elaborada por la Dirección de Planeamiento Territorial; **3.-** Cumplido lo anterior el concejo cantonal de Salinas, bien puede aprobar lámina LF-024/2022 J.L.T. que contiene el fraccionamiento del solar 11(6 y excedente) quedando en solar 23(6 y excedente) y solar 24(6 y excedente) de la manzana 15(52), del sector 12 (Vicente Rocafuerte), de la parroquia José Luis Tamayo de esta jurisdicción cantonal, cuyos linderos y mensuras constan en la lámina elaborada por la Dirección de Planeamiento Territorial; **5.-** El peticionario protocolizará e inscribirá en el Registro de la Propiedad, así como su respectiva anotación en el catastro municipal, de conformidad con los Arts. 472 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

QUE, con Oficio # 0470-GADMS-CM-CAPU-2022, de diciembre 21 de 2022, la Comisión Municipal de Catastro, Avalúos y Predios Urbanos, sugiere: **1.** Una vez que ha cumplido con el trámite administrativo de legalización de excedente, se sugiere al concejo cantonal de Salinas, aprobar la lámina LV-114/2022 J.L.T, donde se indica la fusión del solar 11(6) y el excedente quedando en solar 11(6 y excedente) de la manzana 15(52), del sector 12(Vicente Rocafuerte) de la parroquia José Luis Tamayo, de esta jurisdicción cantonal, determinándose un área de 224,11m<sup>2</sup>., cuyos linderos y mensuras constan en la lámina elaborada por la Dirección de Planeamiento Territorial; **2.-** Cumplido lo anterior, se sugiere aprobar la lámina LF-024/2022 J.L.T., que contiene el fraccionamiento del solar 11(6 y excedente) quedando en solar 23 (6 y excedente) y solar 24(6 y excedente), de la manzana 15(52), del

sector 1(Vicente Rocafuerte), de la parroquia José Luis Tamayo, de esta jurisdicción cantonal, cuyos linderos y mensuras constan en la lámina elaborada por la Dirección de Planeamiento Territorial; **3.-** El peticionario 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, en uso de las atribuciones conferidas en Art. 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; en el décimo punto del orden del día.

**RESUELVE:**

**1.- ACOGER** los informes departamentales que sirven de base para la presente resolución, de conformidad a los artículos 470, 472, 483 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; Artículo 4 numeral 8 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, en concordancia con el Art. 64 de la Ordenanza del Plan Regulador de Desarrollo Urbano Cantonal de Salinas.

**2.- APROBAR** la Lámina **LV-114/2022 J.L.T.**, indicando la **Fusión** del solar # 11(6) y excedente, quedando en sitio solar 11(6 y excedente), de la manzana 15(52), del sector Vicente Rocafuerte, de la parroquia José Luis Tamayo, del Cantón Salinas, con los siguientes linderos y mensuras:

**FUSION**

**LINDEROS Y MENSURAS SOLAR # 11(6 y excedente) MANZANA # 15(52) SEGÚN SITIO**  
NORTE: Solar # 12 con 17,83 m.  
SUR : Solar # 22 con 7,84 m + 9,78 m  
ESTE: Solar # 9+22 con 12,20m + 1,00m.  
OESTE: Calle Pública con 13,20 m.  
AREA: 224,11  
m<sup>2</sup>

**3.- APROBAR** la Lámina **LF-024/2022 J.L.T.**, que contiene el **FRACCIONAMIENTO** del solar No. 11(6 y excedente), quedando en solar 23(6 y excedente), y en solar 24 (6 y excedente), de la manzana 15(52), del sector Vicente Rocafuerte, de la parroquia José Luis Tamayo, del Cantón Salinas, con los siguientes linderos y mensuras:





**GACETA No. 121 DICIEMBRE 2022**

**FRACCIONAMIENTO**

LINDEROS Y MENSURAS SOLAR # 23(6 y excedente)

<b>MZ.</b>	<b>#</b>	<b>15(52)</b>	<b>SEGÚN</b>
<b>SITIO</b>			
NORTE:	Solar # 24 con	17,71 m.	
SUR :	Solar # 22 con	7,84 m + 9,78 m.	
ESTE:	Solar # 9 + 22 con	4,85 m + 1,00 m.	
OESTE:	Calle Pública con	5,91 m.	
AREA:	94,05		
	m2		

LINDEROS Y MENSURAS SOLAR # 24(6 y excedente)

<b>MZ.</b>	<b>#</b>	<b>15(52)</b>	<b>SEGÚN</b>
<b>SITIO</b>			
NORTE:	Solar # 12 con	17,83 m.	
SUR :	Solar # 23 con	17,71 m.	
ESTE:	Solar # 9 con	7,35 m.	
OESTE:	Calle Pública con	7,29 m.	
AREA:			130,06
	m2		

**CERTIFICACION:** Certifico que la Resolución que antecede, fue adoptada por los miembros del Concejo Cantonal de Salinas, en Sesión Ordinaria celebrada el jueves 29 de diciembre de 2022.- Lo Certifico, Salinas, 29 de diciembre de 2022.

Ab. Fabián Zamora Cedeño  
**SECRETARIO GENERAL**

- 4.- **DISPONER** que el solicitante cancele la tasa por copias certificadas de planos y resolución, 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.
- 5.- **DISPONER** que se protocolice ante Notario Público la presente resolución y planos aprobados, 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 (COOTAD).
- 6.- **COMUNICAR** la presente resolución al peticionario y jefes departamentales correspondientes.

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

Oswaldo Daniel Cisneros  
**ALCALDE DEL CANTON SALINAS**  
Ab. Fabián Zamora Cedeño  
**SECRETARIO GENERAL**





**EL GOBIERNO AUTÓNOMO  
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE  
SALINAS**

**CONSIDERANDO**

Que, la Constitución de la República del Ecuador en los numerales 1 y 15 del artículo 83 establece que son deberes y responsabilidades de las ecuatorianas y los ecuatorianos, sin perjuicio de otros previstos en la Constitución y la ley, acatar y cumplir la Constitución, la ley y las decisiones legítimas de autoridad competente, cooperar con el Estado y la comunidad en la seguridad social y pagar los tributos establecidos por la ley;

Que, la Constitución de la República del Ecuador establece en el artículo 225 que el sector público comprende: numeral 2, "Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado";

Que, la Constitución de la República del Ecuador en el artículo 227, establece: "La Administración Pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación";

Que, la Constitución de la República del Ecuador en el artículo 238, determina que los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad ínter territorial, integración y participación ciudadana;

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 240 manifiesta que los gobiernos autónomos descentralizados de los cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Todos los gobiernos autónomos descentralizados municipales ejercerán facultades ejecutivas

en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;

Que, el inciso final del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador faculta a los gobiernos municipales en el ámbito de sus competencias y territorio expedir ordenanzas cantonales;

Que, el artículo 270 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: "Los gobiernos autónomos descentralizados generarán sus propios recursos financieros (...)";

Que, el Art. 300 primer inciso de la Constitución de la República del Ecuador, determina que el régimen tributario se regirá por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa y retroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria: Se priorizaran los impuestos directos y progresivos.

Que, el artículo 6 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y

Descentralización, inciso primero dispone que ninguna función del Estado, ni autoridad extraña, podrá interferir en la Autonomía política administrativa y financiera propia de los Gobiernos Autónomos Descentralizados;

Que, el Art. 7 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, establece que los Gobiernos Autónomos Descentralizados tienen facultad Normativa para el pleno ejercicio de sus competencias, a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones por lo tanto entre sus atribuciones está, la de regular la aplicación de medidas que propendan al desarrollo cantonal e institucional;

Que, el artículo 53 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), expresa: "Los gobiernos autónomos descentralizados municipales son personas jurídicas de derecho público, con autonomía política,





**GACETA No. 121 DICIEMBRE 2022**

administrativa y financiera. Estarán integrados por las funciones de participación ciudadana; legislación y fiscalización; y, ejecutiva previstas en este Código, para el ejercicio de las funciones y competencias que le corresponden (...).

Que, el Art. 57 literal b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, otorga la facultad a los GADS Municipales regular mediante Ordenanzas la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor.

Que, el Art. 340 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece: "Deberes y atribuciones de la máxima autoridad financiera. Son deberes y atribuciones de la máxima autoridad financiera las que se deriven de las funciones que a la dependencia bajo su dirección le compete, las que se señalan en este Código, y resolver los reclamos que se originen de ellos. Tendrá además las atribuciones derivadas del ejercicio de la gestión tributaria, incluida la facultad sancionadora, de conformidad con lo previsto en la ley.

La autoridad financiera podrá dar de baja a créditos incobrables, así como previo el ejercicio de la acción coactiva agotará, especialmente para grupos de atención prioritaria, instancias de negociación y mediación. En ambos casos deberá contar con la autorización previa del ejecutivo de los gobiernos autónomos descentralizados (...);

Que, el artículo 344 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), dice que el Tesorero Municipal será el responsable de los procedimientos de ejecución coactiva;

Que, el artículo 47 del Código Tributario establece: "Imputación del pago. Cuando el crédito a favor del sujeto activo del tributo comprenda también intereses y multas, los pagos parciales se imputarán en el siguiente

orden: primero a intereses; luego al tributo; y, por último, a multas";

Que, el artículo 65 del Código Tributario establece que la dirección de la administración tributaria en el ámbito municipal le corresponde al alcalde quien la ejercerá a través de las dependencias, direcciones u órganos administrativos que determine la Ley;

Que, el artículo 149 del Código Tributario dispone que: "Los títulos de crédito u órdenes de cobro se emitirán por la autoridad competente de la respectiva administración, a base de sentencias del Tribunal Distrital de lo Contencioso Tributario o de la Corte Nacional de Justicia, cuando modifiquen la base de liquidación o dispongan que se practique nueva liquidación.

Se podrá emitir título de crédito cuando se hubiere incumplido un acuerdo de mediación alcanzado de conformidad con lo previsto en el Parágrafo 2do de la Sección 6ta del Capítulo VI del Título II del Libro Primero de este Código; siempre que deba re liquidarse el mismo a causa de pagos previos que deban ser imputados a la obligación tributaria.

Que, el artículo 150 del Código Tributario establece los requisitos que deben reunir los títulos de crédito;

Que, el artículo 151 del Código Tributario señala lo siguiente: "Salvo lo que dispongan leyes orgánicas y especiales, emitido un título de crédito, se notificará al deudor concediéndole ocho días para el pago. Dentro de este plazo el deudor podrá presentar reclamación formulando observaciones, exclusivamente respecto del título o del derecho para su emisión; el reclamo suspenderá, hasta su resolución, la iniciación de la coactiva.";

Que, el artículo 157 del Código Tributario señala que: "Para el cobro de créditos tributarios, comprendiéndose en ellos los intereses, multas y otros recargos







**GACETA No. 121 DICIEMBRE 2022**

accesorios, como costas de ejecución, las administraciones tributarias central y seccional, según los artículos 64 y 65. y, cuando la ley lo establezca expresamente, la administración tributaria de excepción, según el artículo 66, gozarán de la acción coactiva, que se fundamentará sea con base de actos o resoluciones administrativas firmes o ejecutoriadas, en título de crédito emitido legalmente conforme a los artículos 149, 150 y 160. Para la ejecución coactiva son hábiles todos los días, excepto los feriados señalados en la ley. Todos los requerimientos de información, certificaciones e inscripciones referentes a medidas cautelares o necesarios para el efecto, emitidos por el ejecutor de la Administración Tributaria estarán exentos de toda clase, de impuestos, tasas, aranceles y precios, y deberán ser atendidos dentro del término de diez (10) días.”;

Que, el artículo 158 del Código Tributario señala que: “La acción coactiva se ejercerá privativamente por los respectivos funcionarios recaudadores de las administraciones tributarias, con sujeción a las disposiciones de esta sección, a las reglas generales de este Código y supletoriamente en lo que fuere pertinente, a las del Código Orgánico General de Procesos. Las máximas autoridades tributarias podrán designar recaudadores especiales, y facultarlos para ejercer la acción coactiva en las secciones territoriales que estimen necesario.”;

Que, el artículo 160 del Código Tributario inherente a la orden de cobro manifiesta que todo título de crédito, liquidación o determinación de obligaciones tributarias ejecutoriadas, que no requieran la emisión de otro instrumento, lleva implícita la orden de cobro para el ejercicio de la acción coactiva;

Que, el artículo 163 del Código Tributario señala el procedimiento para la citación y notificación del auto de pago;

Que, el artículo 164 del Código Tributario establece las medidas precautelatorias para la ejecución coactiva;

Que, el artículo 166 del Código Tributario señala el procedimiento para decretar el embargo de bienes raíces;

Que, el 07 de julio de 2017 se publicó en Registro Oficial Suplemento 31 el Código Orgánico Administrativo con el cual se regula el ejercicio de la función administrativa de los organismos que conforman el sector público, mismo que en la disposición final establece lo siguiente: “El Código Orgánico Administrativo entrará en vigencia luego de transcurridos doce meses, contados a partir de su publicación en el Registro Oficial.”;

Que, el artículo 42 del Código Orgánico Administrativo en su parte pertinente dispone que: “El presente Código se aplicará en: “(...) 9. La ejecución coactiva. Para la impugnación de actos administrativos, en vía administrativa y, para el procedimiento coactivo, se aplicarán únicamente las normas previstas en este Código.”;

Que, el artículo 43 del Código Orgánico Administrativo señala que: “El presente Código es de aplicación a los órganos y entidades que integran el sector público, de conformidad con la Constitución. En el caso de empresas públicas, se aplicarán las disposiciones de este Código en lo que no afecte a las normas especiales que las rigen. (...)”;

Que, el artículo 164 del Código Orgánico Administrativo determina que la Notificación. “Es el acto por el cual se comunica a la persona interesada o a un conjunto indeterminado de personas, el contenido de un acto administrativo para que las personas interesadas estén en condiciones de ejercer sus derechos.

La notificación de la primera actuación de las administraciones públicas se realizará personalmente, por boleta o a través del medio de comunicación, ordenado por estas.





**GACETA No. 121 DICIEMBRE 2022**

La notificación de las actuaciones de las administraciones públicas se practica por cualquier medio, físico o digital, que permita tener constancia de la transmisión y recepción de su contenido."

Que, el artículo 238 del Código Orgánico Administrativo prescribe que: "Si en virtud del acto administrativo, la persona ejecutada debe satisfacer una determinada cantidad de dinero, se seguirá el procedimiento de ejecución coactiva previsto en este Código.";

Que, el artículo 261 del Código Orgánico Administrativo manifiesta que: "Las entidades del sector público son titulares de la potestad de ejecución coactiva cuando esté previsto en la ley. La determinación de responsabilidades derivadas del control de recursos públicos que realiza la Contraloría General del Estado se sujetará a lo previsto en la Ley Orgánica de la Contraloría General del Estado. El ejercicio de la potestad de ejecución coactiva una vez que se ha declarado prescrito, acarreará la baja del título de crédito. La caducidad del procedimiento de ejecución coactiva acarreará la baja del título de crédito.";

Que, el artículo 262 del Código Orgánico Administrativo señala que: "El procedimiento coactivo se ejerce privativamente por las o los respectivos empleados recaudadores de las instituciones a las que la ley confiera acción coactiva. En caso de falta o impedimento le subrogará su superior jerárquico, quien calificará la excusa o el impedimento. El procedimiento coactivo se ejercerá aparejando el respectivo título de crédito, que se respaldará en títulos ejecutivos; catastros y cartas de pago legalmente emitidos; asientos de libros de contabilidad, registros contables; y, en general, en cualquier instrumento público que pruebe la existencia de la obligación. La o el empleado recaudador no podrá iniciar el procedimiento coactivo sino fundado en la orden de cobro, general o especial, legalmente transmitida por la autoridad correspondiente. Esta orden de cobro lleva

implícita para la o el empleado recaudador, la facultad de proceder al ejercicio de la coactiva. Si las rentas o impuestos se han cedido a otro, por contrato, la coactiva se ejercerá a petición de la o del contratista por la o el respectivo funcionario, quien no podrá excusar se sino por parentesco dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad con la o el contratista o la o el deudor.";

Que, el artículo 263 del Código Orgánico Administrativo establece que: "No cabe impugnación en vía administrativa contra el acto administrativo que se origine a partir del requerimiento a la o al deudor para el pago voluntario de la obligación de la que se trate, salvo en los supuestos taxativamente determinados en este Título. El único medio de impugnación de un acto administrativo expedidos con ocasión del procedimiento de ejecución coactiva es el ejercicio de la acción contenciosa ante los tribunales competentes, en razón de la materia, en los casos previstos en este Código.";

Que, el artículo 264 del Código Orgánico Administrativo manifiesta que: "En las normas de organización y funcionamiento de la correspondiente administración pública se determinará el órgano responsable de la emisión de las órdenes de cobro y el órgano ejecutor a cargo de las competencias para el cobro compulsivo de las obligaciones a su favor. Si no se ha previsto el órgano ejecutor específico en las normas que rigen la organización y funcionamiento de la administración pública, estas competencias le corresponden al órgano que ejerce la tesorería. Si no se ha previsto el órgano a cargo de la determinación de las obligaciones ejecutables y la correspondiente emisión de las órdenes de cobro, será responsable de la administración financiera de la administración pública.";

Que, el artículo 265 del Código Orgánico Administrativo señala que: "Al órgano al que se le haya asignado la competencia de emitir las órdenes de cobro, de conformidad con el





**GACETA No. 121 DICIEMBRE 2022**

régimen que regula la organización y funcionamiento de la correspondiente administración pública, le corresponde la competencia de liquidar los intereses devengados de cualquier obligación a favor de la administración pública, hasta antes de la emisión de la orden de cobro. Una vez emitida la orden de cobro, le corresponde al órgano ejecutor, la liquidación de los intereses devengados hasta la fecha de pago efectivo de la obligación. Para la liquidación de intereses, el órgano competente puede designar una o un perito o requerir los informes de los órganos o entidades especializados en la materia.”;

Que, el artículo 266 del Código Orgánico Administrativo prescribe que: “La administración pública es titular de los derechos de crédito originados en:

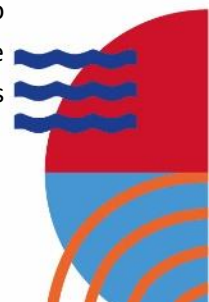
1. Acto administrativo cuya eficacia no se encuentra suspendida de conformidad con este Código.
2. Títulos ejecutivos.
3. Determinaciones o liquidaciones practicadas por la administración pública o por su orden.
4. Catastros, asientos contables y cualquier otro registro de similar naturaleza.
5. Cualquier otro instrumento público del que conste la prestación dineraria a su favor.”;

Que, el artículo 267 del Código Orgánico Administrativo establece que: “Únicamente las obligaciones determinadas y actualmente exigibles, cualquiera sea su fuente o título, autorizan a la administración pública a ejercer su potestad de ejecución coactiva al término del tiempo previsto en este Código para su pago voluntario. La obligación es determinada cuando se ha identificado a la o al deudor y se ha fijado su medida, por lo menos, hasta quince días antes de la fecha de emisión de la correspondiente orden de cobro. La obligación es actualmente exigible desde el día siguiente

a la fecha en que suceda: 1. La notificación a la o al deudor del acto administrativo o el título del que se desprende la obligación a favor de la administración pública, si se trata de una obligación pura y simple o de una obligación sujeta a condición resolutoria. 2. El vencimiento del plazo, si la obligación está sujeta a él. 3. El cumplimiento o la falla de la condición, si se trata de una obligación sometida a condición suspensiva. El ejercicio de la potestad coactiva no está limitado por la mora en el cumplimiento de las obligaciones a cargo de la administración pública. La o el deudor podrá solicitar dentro del procedimiento administrativo la extinción total o parcial de la obligación.”;

Que, el artículo 268 del Código Orgánico Administrativo manifiesta que: “Cuando se requiera emitir títulos de crédito por obligaciones a favor de la administración pública, estos deberán reunir los siguientes requisitos: 1. Designación de la administración pública acreedora e identificación del órgano que lo emite. 2. Identificación de la o del deudor. 3. Lugar y fecha de la emisión. 4. Concepto por el que se emite con expresión de su antecedente. 5. Valor de la obligación que represente. 6. La fecha desde la cual se devengan intereses. 7. Liquidación de intereses hasta la fecha de emisión. 8. Firma autógrafa o en facsímil del servidor público que lo autorice o emita, salvo en el supuesto de títulos de emisión electrónica, en cuyo caso, la autorización para su expedición se verificará de manera previa dentro del procedimiento administrativo pertinente. La falta de alguno de los requisitos previstos en este artículo causa la nulidad del título de crédito. La declaratoria de nulidad acarrea la baja del título de crédito.”;

Que, el artículo 269 del Código Orgánico Administrativo prescribe que: “En caso de que la obligación haya sido representada a través





**GACETA No. 121 DICIEMBRE 2022**

de un título de crédito emitido por la administración de conformidad con este Código, la o el deudor tiene derecho a formular un reclamo administrativo exclusivamente respecto a los requisitos del título de crédito o del derecho de la administración para su emisión, dentro del término concedido para el pago voluntario. En caso de que se haya efectuado un reclamo administrativo sobre el título de crédito, el procedimiento de ejecución coactiva se efectuará en razón del acto administrativo que ponga fin al procedimiento.”;

Que, el artículo 270 del Código Orgánico Administrativo manifiesta que: “En lo previsto en este Título para la ejecución coactiva de obligaciones a favor de las administraciones públicas, el órgano ejecutor puede aplicar las reglas previstas para la etapa de apremio en el proceso de ejecución previsto en este Código.”;

Que, la “ORDENANZA DE COBRO MEDIANTE LA ACCIÓN O JURISDICCIÓN COACTIVA DE CRÉDITOS TRIBUTARIO Y NO TRIBUTARIO QUE SE ADEUDAN A LA MUNICIPALIDAD DE SALINAS, Y, DE BAJA DE ESPECIES INCOBRABLES”, discutida y aprobada en sesiones ordinarias celebradas el veintisiete de julio y tres de agosto del año 2000, por el Concejo Cantonal de Salinas, y sancionada el 05 de agosto del 2000, debe ser actualizada por cuanto la misma se rige por la Ley de Régimen Municipal, siendo derogada por el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, obligatoriamente debe reformada por la vigencia de nuestra Constitución de la República, así como el Código Tributario y Código Orgánico Administrativo;

Que, se requiere actualizar la normativa local a fin de contar con un mecanismo efectivo que garantice la recaudación de los valores

adeudados al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Salinas;

Que, ante la falta de recursos la recuperación de la cartera vencida es una alternativa para fortalecer las finanzas municipales y de esta manera elevar el nivel de eficiencia de la administración municipal;

Que, es de fundamental importancia fortalecer la capacidad operativa y de gestión a los juzgados de coactivas a efectos de lograr la recuperación de la cartera vencida y contar oportunamente con los recursos que se requieren para mejorar la capacidad económica del GAD Municipal de Salinas y consecuentemente revertir estos recursos en obras públicas en beneficio de la ciudadanía Salinense;

Que, es necesario contar con una ordenanza que facilite la sustanciación oportuna de un mayor número de causas para la recaudación de valores adeudados a la municipalidad; y,

Que, en ejercicio de las facultades que le confieren el Art. 264 numeral 9 de la Constitución de la República literales a y b y Art. 185 del COOTAD

**EXPIDE**

**LA ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE EJECUCIÓN COACTIVA DE CRÉDITOS TRIBUTARIOS Y NO TRIBUTARIOS DEL CANTÓN SALINAS  
TITULO PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN COACTIVA**

**Capítulo I  
REGLAS GENERALES PARA EL EJERCICIO DE LA POTESTAD COACTIVA**

**Art. 1.- Objeto.-** La presente ordenanza tiene por objeto regular el procedimiento de ejecución coactiva de competencia privativa





**GACETA No. 121 DICIEMBRE 2022**

del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Salinas.

No se podrá iniciar el procedimiento coactivo en ausencia de la orden de cobro emitida por el órgano legalmente competente para este efecto. Esta orden de cobro lleva implícita para el órgano recaudador la facultad de proceder con el ejercicio de la coactiva. Al procedimiento coactivo se aparejará el respectivo título de crédito, que se respaldará en título de créditos ejecutivos; catastros y cartas de pago legalmente emitidos; asientos de libros de contabilidad, registros contables; y, en general, en cualquier instrumento público que pruebe la existencia de la obligación.

**Art. 2.- Ámbito.** La presente Ordenanza regula el ejercicio de la potestad de ejecución coactiva por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Salinas, para la recuperación de los valores adeudados de obligaciones o créditos tributarios, no tributarios y de cualquier otro concepto que se le adeuden; de conformidad con los artículos 157 y 158 del Código Tributario, los artículos 261, 262 del Código Orgánico Administrativo, las disposiciones contenidas en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización COOTAD y demás leyes conexas; así como, los que se originen en actos o resoluciones administrativas firmes o ejecutoriadas.

**Art. 3.- Del responsable del ejercicio de la acción o jurisdicción coactiva.-** La acción o jurisdicción coactiva será ejercida privativamente por el/la Tesorero/a del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Salinas, en su calidad de servidor municipal autorizado por la ley para recaudar las obligaciones tributarias y no tributarias y de cualquier otro concepto que se adeuden, de conformidad a lo que establecen los artículos 65 y 158 del Código Tributario, 262 del Código

Administrativo, 344 del Código Orgánico de Organización Territorial COOTAD, quien además será el Juez/a de Coactivas.

**Art. 4.- Competencia de la o el Juez de Coactivas y/o ejecutor/a.-** Para el cumplimiento de su función, la o el Juez de Coactivas y/o ejecutor/a tendrá las siguientes facultades:

- a) Dictar el Auto de Pago y/u Orden de Pago Inmediato, ordenando a la o el deudor o sus garantes que paguen la deuda o dimitan bienes dentro de tres días contados desde el día siguiente al de la citación y/o notificación;
- b) Ordenar las medidas cautelares o providencias preventivas cuando lo estime necesario;
- c) Suspender el procedimiento coactivo en los casos establecidos en el Código Tributario, Código Orgánico Administrativo, Código Orgánico General del Proceso y demás normas supletorias;
- d) Dictar medidas cautelares, en las cuales el/la Juez/a de Coactivas y/o ejecutor/a, podrá ordenar en el mismo auto de pago y/u orden de pago inmediato, o posteriormente, el secuestro, la retención o la prohibición de enajenar bienes de acuerdo a los artículos 164 del Código Tributario y 281 del Código Orgánico Administrativo. Así mismo, puede solicitar a la o al juzgador competente, mediante procedimiento sumario, se disponga la prohibición de ausentarse para los casos en que dicha medida se aplica en el régimen común.
- e) Requerir a las personas naturales y sociedades en general, públicas o privadas; información relativa a los deudores bajo la responsabilidad del requerido;
- f) Declarar de oficio o a petición de parte, la nulidad de los actos del procedimiento coactivo, de acuerdo a





**GACETA No. 121 DICIEMBRE 2022**

- lo establecido en las leyes para el ejercicio de la acción coactiva;
- g) Reiniciar o continuar según el caso, el juicio coactivo y/o procedimiento de ejecución coactiva, cuando sus actos procesales hayan sido declarados nulos de conformidad con el literal anterior;
- h) Salvar mediante providencia, los errores de forma tipográficos o de cálculo en que se hubiere incurrido, siempre que estos no afecten la validez del juicio coactivo y/o procedimiento de ejecución coactiva;
- i) Sustanciar el juicio coactivo y/o procedimiento de ejecución coactiva a su cargo cumpliendo los deberes y ejerciendo las atribuciones que le corresponden en calidad de juez/a especial y/o ejecutor/a;
- j) Ordenar el embargo y disponer su cancelación y, solicitar la cancelación de embargos anteriores;
- k) Proveer respecto de la nulidad de los actos del juicio coactivo y/o procedimiento de ejecución coactiva;
- l) No admitir escritos que entorpezcan o dilaten el juicio coactivo y/o procedimiento de ejecución coactiva, bajo su responsabilidad;
- m) Dictar la providencia de archivo del procedimiento;
- n) Las demás que determine la ley y la presente Ordenanza.
2. Número de juicio coactivo y/o procedimiento de ejecución coactiva; y,
3. Nombre o razón social del deudor/a, así como su número de cédula de ciudadanía, RUC y/o pasaporte.
- b) Lugar y fecha de emisión de la providencia;
- c) Dirección del deudor, casillero judicial, teléfono y correo electrónico (estos últimos en caso de que se dispongan y/o el deudor/a haya señalado domicilio especial para el efecto);
- d) Los fundamentos que la sustentan;
- e) Expresión clara y precisa de lo que se dispone u ordena;
- f) El nombre de la persona que tiene que cumplir con el mandato contenido en la providencia, así como el plazo para su cumplimiento; y,
- g) Firma de la o el Juez/a de Coactiva y/o Ejecutor/a; y, de la o el secretario/a abogado/a.

**Art. 5.- De las providencias de la o el Juez de Coactiva y/o Ejecutor/a.-**

Las providencias que emita la o el Juez de Coactiva y/o Ejecutor/a, serán motivadas según las normas pertinentes y contendrán los siguientes datos:

- a) El encabezado que contendrá:
1. Juzgado de Coactivas y/o Procedimiento de Ejecución Coactiva del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Salinas.

Estos requisitos no serán exigibles cuando se trate de autos de sustanciación que no deciden puntos principales del juicio coactivo y/o procedimiento de ejecución coactiva.

**Art. 6.- Prescripción.** La acción coactiva que se deriva de las obligaciones originadas, prescribirá en cinco (05) años, contados desde la fecha de la emisión del título de crédito, que se hubiere ejecutoriado. La prescripción será declarada por la Autoridad Tributaria Municipal, mediante un acto Resolutivo de oficio o a petición de parte, o por los Tribunales de lo Contencioso Administrativo, por vía de





**GACETA No. 121 DICIEMBRE 2022**

impugnación o por vía de excepción al procedimiento de ejecución coactiva.

La acción coactiva derivada de obligaciones civiles originadas como consecuencia de la comisión de delitos de peculado, cohecho, concusión y enriquecimiento ilícito, establecidos en sentencia judicial ejecutoriada, será imprescriptible.

La prescripción para el cobro de obligaciones se interrumpe por el reconocimiento expreso o tácito de la obligación por parte del deudor, o con la citación del auto de pago.

La notificación no interrumpirá la prescripción, cuando la ejecución coactiva hubiere dejado de continuarse por más de dos (02) años, salvo por afianzamiento de las obligaciones tributarias discutidas.

El ejercicio de la potestad de ejecución coactiva, una vez que se ha declarado prescrita la acción, acarreará la baja del título de crédito.

**Art. 7.- Transacción.-** Que dentro de los procedimientos de los juicios coactivos se observara a lo dispuesto al Capítulo VI de la sección 6ta., de la Transacción art. 56.1 y siguientes del Código Tributario.

**Art. 8.- Obligaciones determinadas y actualmente exigibles.-** La obligación es determinada cuando se ha identificado al deudor y se ha señalado con exactitud el monto adeudado, por lo menos quince días antes de la fecha de emisión de la correspondiente orden de cobro.

La obligación es actualmente exigible desde el día siguiente a la fecha en que suceda:

1. La notificación a la o al deudor con el acto administrativo o el título de crédito en el cual se encuentra contenida la obligación;

2. El vencimiento del plazo, cuando la obligación esté sujeta al mismo, sin perjuicio de la notificación;

3. El cumplimiento o la falla de la condición, si se trata de una obligación sometida a condición suspensiva.

**Art. 9.- Orden de cobro.-** Es la actuación procesal administrativa mediante la cual se declara o constituye una obligación dineraria en favor de la administración pública, suscrita por el órgano competente y cuya notificación al órgano ejecutor lo faculta para el ejercicio de la acción de cobro correspondiente.

A la orden de cobro se aparejará la respectiva copia certificada del título de crédito o la fuente de la obligación a ser recaudada, en caso de que no haya sido efectuada dentro del mismo acto administrativo con el que se constituyó o declaró la obligación.

**Art. 10.- Procedimiento coactivo.-** Es el conjunto sistemático de actuaciones procesales que se ejercen privativamente y que inicia con la expedición de la orden de cobro, legalmente emitida por el órgano o autoridad competente para hacerlo y su remisión al órgano ejecutor, con el fin de recaudar la obligación que se encuentra contenida de forma implícita en el título de crédito de crédito, el cual estará debidamente aparejado a la orden de cobro.

## Capítulo II

### INICIO DEL PROCEDIMIENTO COACTIVO Y FACILIDADES DE PAGO

#### Sección I

#### TÍTULO DE CRÉDITO Y PAGO VOLUNTARIO

**Art. 11.- Título de crédito.-** Es la actuación procesal administrativa que contiene de forma expresa una obligación determinada y actualmente exigible; y, su emisión autoriza a





**GACETA No. 121 DICIEMBRE 2022**

la administración pública a ejercer su potestad de ejecución coactiva.

El procedimiento coactivo se ejercerá aparejando el respectivo título de crédito, cuya emisión estará a cargo del Jefe de Rentas o de quien hiciera sus veces; o, de ser el caso, por el servidor público delegado mediante acto resolutivo por la Autoridad Nominadora del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Salinas. Estará respaldado en título de créditos ejecutivos, catastros y cartas de pago legalmente emitidos, asientos de libros de contabilidad, registros contables; y, en general, cualquier otra resolución, acto administrativo, sentencia o instrumento público en el que se declare o constituya una obligación tanto en favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Salinas.

**Art. 12.- Títulos de crédito de las obligaciones no tributarias.-** Para hacer efectivas las obligaciones no tributarias que por cualquier concepto se adeude a la Municipalidad, se precisa contar con una orden de cobro a través de cualquier instrumento público que pruebe la existencia de la obligación siguiendo el respectivo procedimiento.

**Art. 13.- De los títulos de crédito por impuestos prediales.-** Se obtendrán a través de los sistemas automatizados municipales; sin embargo, para el ejercicio de la acción coactiva, Tesorería Municipal generará un listado de los títulos, que se enviarán al respectivo Jefe de la Unidad de Coactiva, hasta el 31 de enero de cada año posterior a la emisión, para que se inicien los cobros del o los años fiscales anteriores a través de los respectivos juicios coactivos correspondientes como lo establece la última parte del último inciso del Artículo 512 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

**Art. 14.- Requisitos y contenido del título de crédito de crédito.-** El título de crédito de crédito contendrá los siguientes elementos:

1. Denominación de la administración pública acreedora e identificación del órgano que lo emite;
2. Identificación de la o del deudor;
3. Lugar y fecha de emisión;
4. Concepto por el que se emite, con expresión de su antecedente;
5. Valor de la obligación que represente;
6. La fecha desde la cual se devengan intereses;
7. Liquidación de intereses hasta la fecha de su cancelación ; y,
8. Firma autógrafa o facsímil del servidor público que lo autorice o emita, salvo en el supuesto de título de créditos de emisión electrónica, en cuyo caso, la autorización para su expedición se verificará de manera previa dentro del procedimiento administrativo.

**Art. 15.- Intereses de la obligación.-** Las obligaciones contenidas en todo acto administrativo, título de crédito o cualquier otro instrumento público a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Salinas, devengarán intereses calculados a la tasa máxima de interés convencional, vigente y determinada por el Banco Central del Ecuador.

Su cálculo y liquidación le corresponderá al órgano competente para emitir la orden de cobro, hasta antes de su emisión. Una vez emitida la orden de cobro, la liquidación será efectuada por el órgano ejecutor.

**Art. 16.- Nulidad del título de crédito.-** La falta de alguno de los requisitos contenidos en el artículo 14 de esta Ordenanza, acarrea la







**GACETA No. 121 DICIEMBRE 2022**

nulidad del título de crédito. La declaratoria de nulidad implica la baja del título de crédito.

**Art. 17.- Inicio del Procedimiento Coactivo.-** El procedimiento coactivo iniciará con la existencia de una obligación determinada y actualmente exigible, contenida en el título de crédito correspondiente y fundada en una orden de cobro legalmente transmitida por la autoridad competente al órgano ejecutor. La orden de cobro estará implícita en toda resolución, acto administrativo, sentencia o instrumento público en el cual se declare o constituya una obligación a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Salinas.

El procedimiento coactivo se suspenderá únicamente en virtud de la concesión de facilidades de pago, por la interposición de un reclamo; o, la presentación de una demanda de excepciones.

**Art. 18.- Requerimiento de pago voluntario.-** Al órgano ejecutor del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Salinas, le corresponderá notificar al deudor con el requerimiento de pago voluntario para que, dentro de los diez días posteriores a su notificación, el deudor cancele voluntariamente la obligación.

Se prevendrá al deudor que, de no cumplir con la obligación en el plazo establecido, se procederá con la ejecución coactiva. Todo requerimiento de pago debe notificarse junto con una copia certificada de la fuente o título de crédito en el cual consta la obligación.

**Art. 19.- Plazo para el pago voluntario.-** Se concederá el plazo de diez (10) días para efectuar el pago voluntario, dentro del cual el deudor, de ser el caso, podrá solicitar facilidades de pago, presentar una reclamación; o, interponer una demanda de excepciones, suspendiéndose el inicio del procedimiento coactivo.

**Art. 20.- Emisión de la orden de pago inmediato o con la citación del auto de pago.-**

Vencido el plazo para el pago voluntario, sin que se hubiere satisfecho la obligación requerida, ni solicitado facilidades de pago, ni presentado una reclamación o demanda de excepciones, el órgano ejecutor iniciará la acción coactiva conforme al art. 279 del Código Orgánico Administrativo o en su caso el art. 160 y 161 del Código Tributario, acorde a la naturaleza del título de crédito emitido, y dispondrá al deudor, sus garantes; o ambos, que paguen la deuda o dimitan bienes dentro del plazo de tres (03) días, contados desde el día siguiente al de la notificación con dicha orden previniéndoles que, de no hacerlo, se procederá al embargo de bienes equivalentes al total de la deuda por el capital, los intereses y las costas.

Sección II

**CITACIÓN Y NOTIFICACIÓN**

**Art. 21.- Citación.-** La citación del auto de pago se efectuará al coactivado o su representante, conforme las formas de notificación contenidas en el artículo 107 del Código Tributario.

La citación por la prensa procederá, cuando se trate de herederos o de personas cuya individualidad o residencia sea imposible determinar, en la forma establecida en el artículo 111 del Código Tributario.

Las providencias y actuaciones posteriores se notificarán al coactivado o su representante, siempre que hubiere señalado domicilio especial para el objeto.

**Art. 22.- Notificación.-** Es el acto por medio del cual se pone en conocimiento del deudor el contenido de un acto administrativo, a efectos de que conozca el estado del proceso y disponga de la información pertinente para, de





**GACETA No. 121 DICIEMBRE 2022**

ser el caso, se pronuncie y ejerza los derechos y acciones de las que se considere asistido.

La notificación de la primera actuación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Salinas se realizará personalmente (de manera preferente), por boleta o a través del medio de comunicación que sea dispuesto por el respectivo órgano institucional.

La constancia de haberse realizado la notificación personal por medios electrónicos consistirá en un certificado emitido por el funcionario a cargo de realizarla, que se anexará al expediente físico o electrónico, según corresponda y contemplará:

1. El hecho de haberse enviado la notificación al correo electrónico proporcionado por el administrado para tales fines;
2. El registro del sistema del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Salinas o correo electrónico creado para estos fines, del que se desprenda que el correo electrónico enviado no fue rechazado;
3. La fecha y hora de envío de la notificación;
4. El contenido íntegro de la comunicación; y,
5. La identificación fidedigna del remitente y el destinatario.

El registro del sistema y el contenido íntegro de la comunicación podrán ser reemplazados por una copia física o digital. En cualquiera de los casos, constituirán prueba suficiente del envío y recepción de la notificación.

**Art. 23.- Formas de notificación.-** Las actuaciones administrativas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Salinas, se notificarán por cualquier medio físico o digital que permita tener

constancia de la transmisión y recepción de su contenido.

Se practicará personalmente, por boletas, o a través de uno de los medios de comunicación.

Se observará lo dispuesto en el régimen general previsto en el Libro II, Capítulo IV del Código Orgánico Administrativo.

**Art. 24.- Solemnidades sustanciales.-** En el procedimiento coactivo se observará el cumplimiento de las siguientes solemnidades sustanciales:

- a) Legal intervención del funcionario/a ejecutor/a;
- b) Legitimidad de personería del coactivado/a;
- c) Aparejar el título de crédito válido.
- d) Que la obligación sea determinada, líquida y de plazo vencido; y,
- e) Citación y/o Notificación con el auto de pago y/u orden de pago inmediato al coactivado/a.

**Art. 25.- De los citadores/as y/o notificadores/as y de las formas y procedimiento para notificar.-** La citación y/o notificación se efectuará de la siguiente manera:

**1. Citadores/as y/o Notificadores/as:** La citación y/o notificación del auto de pago y/u orden de pago inmediato, se efectuará en persona al coactivado/a o su representante; o por una boleta y/o dos boletas (según sea el caso) dejadas en días distintos en el domicilio del deudor, por el/la Secretario/a de la oficina recaudadora, o por el que designe como tal el funcionario/a ejecutor/a. La citación y/o notificación procederá por la prensa, cuando se trate de herederos o personas cuya





**GACETA No. 121 DICIEMBRE 2022**

individualidad o residencia sea imposible determinar y surtirá efecto diez días después de la última publicación. El citador/a y/o notificador/a dejará constancia, bajo su responsabilidad personal y pecuniaria, del lugar, día, hora y forma en que dio cumplimiento a esta diligencia.

La notificación de las providencias y actuaciones posteriores se realizará al coactivado/a o su representante legal, siempre que haya señalado domicilio para el efecto, por el funcionario/a o empleado/a a quien la ley, la ordenanza o el propio órgano que la administración designe.

**2. Formas de citación y/o notificación:** A más de la forma prevista para la citación y/o notificación en la disposición anterior, se tomará en cuenta la siguiente:

- a) Por correo o por servicios de mensajería.
- b) Por oficio, en los casos señalados en el Código Tributario.
- c) Por correspondencia postal, efectuada mediante correo público o privado, o por sistemas de comunicación electrónicos y similares, siempre que estos permitan confirmar inequívocamente la recepción.
- d) Por constancia administrativa escrita de la citación, cuando por cualquier circunstancia el deudor tributario se acercare a las oficinas de la administración tributaria.
- e) En el caso de personas jurídicas o sociedades de hecho sin personería jurídica, citación y/o notificación podrá ser efectuada en el establecimiento donde se ubique el deudor tributario y será realizada a éste, a su representante legal, para el caso de sociedades de hecho, el que obtenga el medidor a su nombre, la patente o permiso de funcionamiento será el deudor tributario y será a este a quien se le debe notificar.

Existe citación y/o notificación tácita cuando no habiéndose verificado acto alguno, la persona a quien ha debido citarse y/o notificarse contesta por escrito o concurre a cubrir su obligación.

**3. Citación y/o Notificación en persona:**

La citación y/o notificación en persona se hará entregando al interesado/a en el domicilio o lugar de trabajo del sujeto pasivo, o de su representante legal, o del tercero afectado o de la persona autorizada para el efecto, en cualquier día y hora, el documento válido del acto administrativo de que se trate o de la actuación respectiva.

Si la citación y/o notificación se efectuare en el domicilio de las personas mencionadas en el inciso anterior; y el notificado/a se negare a firmar, lo hará por él un testigo, dejándose constancia de este particular.

Surtirá los efectos de la notificación personal la firma del interesado/a, o de su representante legal, hecha constar en el documento que contenga el acto administrativo de que se trate, cuando este hubiere sido practicado con su concurrencia o participación. Si no pudiere o no quisiere firmar, la citación y/o notificación se practicará conforme a las normas generales.

La citación y/o notificación a través de medios electrónicos es válida y produce efectos, siempre que exista constancia en el procedimiento, por cualquier medio, de la transmisión y recepción de la notificación, de su fecha y hora, del contenido íntegro de la comunicación y se identifique fidedignamente al remitente y al destinatario.

**4. Citación por boletas de obligaciones tributarias:**

Cuando no pudiere efectuarse la citación personal, por ausencia del interesado de su domicilio o por otra causa, se practicará la diligencia por una boleta, que será dejada en ese lugar, cerciorándose el notificador de que, efectivamente es el domicilio del notificado, según los artículos 59, 61 y 62 del Código





**GACETA No. 121 DICIEMBRE 2022**

Tributario. La boleta contendrá: fecha de notificación; nombres y apellidos, o razón social del notificado; documento válido del acto o providencia administrativa de que se trate; y, la firma del notificador/a.

Quien reciba la boleta suscribirá la correspondiente constancia del particular, juntamente con el/la notificador/a; y, si no quisiera o no pudiere firmar, se expresará así con certificación de un testigo, bajo responsabilidad del citador/a y/o notificador/a.

**5. Notificación por boletas de obligaciones no tributarias:** Si no se encuentra personalmente a la persona interesada, se le notificará con el contenido del acto administrativo por medio de dos boletas que se entregarán en días distintos en su domicilio o residencia a cualquier persona de la familia. Si no se encuentra a persona alguna a quien entregarlas se fijarán en la puerta del lugar de habitación.

La notificación por boletas a la o el representante legal de una persona jurídica se hará en su domicilio principal, dentro de la jornada laboral, entregándolas a uno de sus dependientes o empleados, previa constatación de que se encuentra activo.

La notificación de las actuaciones posteriores se efectuará mediante una sola boleta, en caso de que la persona interesada haya fijado su domicilio de conformidad con este Código.

**6. Notificación por correo:** Todo acto administrativo tributario se podrá citar y/o notificar por correo certificado, correo paralelo o sus equivalentes. Se entenderá realizada la citación y/o notificación, a partir de la constancia de la recepción personal del aviso del correo o del documento equivalente.

También podrá citarse y/o notificarse por servicios de mensajería en el domicilio fiscal, con acuse de recibo o con certificación de la negativa de recepción. En este último caso, se

deberá fijar la citación y/o notificación en la puerta principal del domicilio fiscal si este estuviere cerrado o si el sujeto pasivo o responsable se negare a recibirlo.

**7. Notificación por la prensa de obligaciones tributarias:** Cuando las citaciones deban hacerse a una determinada generalidad de contribuyentes, o de una localidad o zona; o, cuando se trate de herederos o de personas cuya individualidad o residencia sea imposible de determinar, o el caso fuere el previsto en el artículo 60 del Código Tributario, la citación y/o notificación de los actos administrativos iniciales se hará por la prensa, por tres veces en días distintos, en uno de los periódicos de mayor circulación del lugar, si lo hubiere, o en el del cantón o provincia más cercanos.

Estas citaciones contendrán únicamente la designación de la generalidad de los contribuyentes a quienes se dirija; y, cuando se trate de personas individuales o colectivas, los nombres y apellidos, o razón social de los notificados, o el nombre del causante, si se notifica a herederos, el acto de que se trate y el valor de la obligación tributaria reclamada.

Las citaciones y/o notificaciones por la prensa surtirán efecto desde el día hábil siguiente al de la última publicación.

**8. Notificación por la prensa de obligaciones no tributarias:** El acto administrativo se notificará a través de un medio de comunicación en los siguientes supuestos:

1. Cuando las personas interesadas sean desconocidas.
2. Cuando el acto tenga por destinatario a una pluralidad indeterminada de personas.
3. Cuando las administraciones públicas estimen que la notificación efectuada a un solo interesado es insuficiente para garantizar la notificación a todos, siendo, en este último caso, adicional a la notificación efectuada.





**GACETA No. 121 DICIEMBRE 2022**

4. Cuando se trata de actos integrantes de un procedimiento de concurso público.
5. Cuando se ignore el lugar de la notificación en los procedimientos iniciados de oficio.
6. Cuando esté expresamente autorizado por ley.

La notificación a través de uno de los medios de comunicación es nula cuando la administración pública tiene o puede tener, por cualquier mecanismo legal, acceso a la identificación del domicilio de la persona interesada o es posible practicar la notificación por los medios previstos.

**9. Formas de ejecutar la notificación a través de la prensa de créditos no tributarios.** La notificación prevista en el artículo precedente se efectuará por:

1. Publicaciones que se realizarán en dos fechas distintas, en un periódico de amplia circulación del lugar. De no haberlo, se harán en un periódico de la capital de provincia, asimismo de amplia circulación. Si tampoco hay allí, en uno de amplia circulación nacional. Las publicaciones contendrán el texto del acto administrativo y se agregarán al expediente.
2. Mensajes que se transmitirán en dos fechas distintas, por lo menos tres veces al día, en una radiodifusora de la localidad, en un horario de seis a veintidós horas y que contendrán el texto del acto administrativo. La o el propietario o la o el representante legal de la radiodifusora emitirá el certificado que acredite las fechas y horas en que se realizaron las transmisiones de mensajes y una copia del audio. La notificación por la radio se realizará cuando, a criterio de la administración pública, este sea el principal medio de comunicación del lugar.

Se puede publicar también a través de los medios de difusión institucionales. Esto no sustituirá a la notificación que deba hacerse a través de uno de los medios de comunicación.

Serán nulas las publicaciones que contengan un extracto del acto administrativo.

El acto administrativo se considera notificado, transcurridos diez días después de su publicación.

**10. Citación y/o Notificación por casilla judicial:** Para efectos de la práctica de esta forma de notificación, toda providencia que implique un trámite de conformidad con la ley que deba ser patrocinado por un profesional del derecho, debe señalar un número de casilla y/o domicilio judicial para recibir notificaciones; podrá también utilizarse esta forma de notificación en trámites que no requieran la condición antes indicada, si el compareciente señala un número de casilla judicial para recibir notificaciones.

La Administración Tributaria Municipal podrá notificar los actos administrativos dentro de las veinticuatro horas de cada día, procurando hacerlo dentro de las horas laborables.

Si la notificación fuere recibida en un día u hora inhábil, surtirá efectos el primer día hábil o laborable siguiente a la recepción.

Las notificaciones que deben hacerse por la prensa, las hará el Juez/a de Coactiva y/o Ejecutor/a.

En todo lo relativo a las notificaciones se observará lo dispuesto en el Código Tributario y/o Código Orgánico Administrativo, según sea el caso.

**11. Fe pública:** Las notificaciones practicadas por los secretarios/as ad-hoc, tienen el mismo valor que si hubieren sido hechas por el Secretario/a de Coactiva; y, las actas y razones sentadas por aquellos dan fe pública.

**Art. 26.- Primera actuación.** Cualquier acto administrativo inicial que sea emitido por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Salinas, en ejercicio de sus competencias, constituye una primera

**Teléfono:** 04 3729830

**E-mail:** alcaldia@salinas.gob.ec





**GACETA No. 121 DICIEMBRE 2022**

actuación. Así, la notificación del inicio de un proceso de coactivas, constituyen la primera actuación de todas las etapas y procedimientos que puedan devenir de aquella en el orden administrativo.

**Art. 27.- Información inicial. En la primera actuación:**

1. Se informará el correo electrónico que será utilizado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Salinas, para el envío de notificaciones, a fin de que el administrado, bajo su exclusiva responsabilidad, se cerciore de que su sistema tenga habilitada la recepción de correos desde tal dirección de correo electrónico y no sea enviado a la bandeja de correos no deseados o su recepción esté impedida por algún antivirus u otro programa semejante;

2. Se requerirá señalar un correo electrónico para recibir notificaciones, advirtiendo al administrado la obligación de comunicar inmediatamente cualquier cambio al respecto. La comunicación de dicho cambio surtirá efecto desde el día siguiente al día de haberla puesto en conocimiento del órgano institucional a cuyo cargo se encuentre el respectivo proceso administrativo; y,

El administrado tendrá la responsabilidad de que su sistema disponga de una capacidad no menor a veinticinco (25) megabytes para la recepción de las notificaciones que puedan ser remitidas por el Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Salinas y sus empresas públicas.

**Art. 28.- Correos electrónicos.** El administrado podrá señalar más de un correo electrónico para recibir notificaciones, como el de su abogado patrocinador u otras cuentas personales de correo. En estos casos, la notificación se realizará a todas las direcciones de correo electrónico señaladas por el administrado, sin perjuicio de la previa designación de una casilla judicial o de que el acto administrativo de que se trate se haya

puesto a disposición en la oficina sede en la que se esté tramitando su proceso.

**Sección III**

**FACILIDADES DE PAGO**

**Art. 29.- Facilidades de pago.-** A partir de la notificación con el requerimiento de pago voluntario, la o el deudor podrá solicitar la concesión de facilidades de pago hasta antes del inicio de la etapa de remate. Para estos efectos, la liquidación correspondiente incluirá los gastos en los que haya incurrido el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Salinas, y sus empresas públicas hasta la fecha de la petición.

Presentada la solicitud de facilidades de pago no se podrá iniciar con la ejecución coactiva o ésta se suspenderá hasta que se emita la resolución que admita o rechace dicha petición, resolución que estará a cargo de la Autoridad Nominadora del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Salinas.

**Art. 30.- Requisitos de la solicitud.-** Sin perjuicio del resto de requisitos establecidos en el Código Orgánico Administrativo para la solicitud de facilidades de pago, la petición contendrá necesariamente:

1. Indicación clara y precisa de la obligación respecto de la cual se solicita facilidades para el pago;
2. Oferta de pago al contado de una cantidad no menor al 20% de la obligación;
3. La forma y plazo en que se pagará el saldo;
4. Indicación de la garantía por la diferencia no pagada de la obligación.

**Art. 31.- Restricciones para la concesión.** No es posible otorgar facilidades de pago cuando:





**GACETA No. 121 DICIEMBRE 2022**

1. La garantía de pago por el saldo no sea suficiente o adecuada, en obligaciones cuyo capital supere los cincuenta (50) salarios básicos unificados;
2. La o el garante o fiador no sea idóneo, en obligaciones cuyo capital sea igual o inferior a cincuenta (50) salarios básicos unificados;
3. El monto de la cuota periódica ofertada a pagar por la o el deudor supere el 50% de sus ingresos durante el mismo período, en obligaciones cuyo capital sea igual o menor a cincuenta (50) salarios básicos unificados;
4. La obligación ya ha sido objeto de concesión de facilidades de pago, siempre que la solicitud sea formulada por la o el mismo deudor que la presentó inicialmente, en lo que respecta a los títulos de créditos que contemplen responsabilidades subsidiarias y solidarias;
5. Con la solicitud de facilidades de pago se pretenda alterar le prelación de créditos del régimen común; y,
6. La información disponible y/o los antecedentes crediticios de la o el deudor incrementen el riesgo de no recuperar lo adeudado.

**Art. 32.- Tipos de garantías.** Se podrán aceptar las siguientes garantías, con el fin de asegurar el pago de la obligación:

1. Garantías personales, cuando se trate de obligaciones que no superen los CINCO (5) salarios básicos unificados, o la unidad salarial que haga sus veces;
2. Garantía incondicional, irrevocable y de cobro inmediato, otorgada por un banco o institución financiera establecida en el país, o por intermedio de ésta;
3. Fianza instrumentada en una póliza de seguros, incondicional, irrevocable y de cobro inmediato, emitida por una compañía de seguros establecida en el país;
4. Primera hipoteca de bienes raíces, siempre que el monto de la garantía no exceda del sesenta (60%) por ciento del valor del

inmueble hipotecado, según el correspondiente avalúo catastral; y,

5. Certificados de depósito a plazo emitidos por una institución financiera establecida en el país, endosados por el valor en garantía y a la orden de la entidad acreedora, cuyo plazo de vigencia sea mayor al tiempo establecido en la resolución de facilidades de pago.

**Art. 33.- Plazo para las facilidades de pago.-** El plazo para cancelar el saldo de la obligación se determinará considerando lo que establece el Art. 277 del Código Orgánico Administrativo. Plazos en las facilidades de pago.

El órgano competente, al aceptar la petición que cumpla los requisitos determinados en los artículos precedentes, dispondrá que la o el interesado pague en diez días la cantidad ofrecida al contado y rinda la garantía por la diferencia. El pago de la diferencia se puede efectuar en cuotas periódicas que cubran el capital, intereses y multas, según corresponda, en plazos que no excedan de veinte y cuatro meses contados desde la fecha de notificación de la resolución con la que se concede las facilidades de pago, salvo que haya previsto un régimen distinto en la ley. Al órgano concedente le corresponde determinar, dentro del plazo máximo previsto en el párrafo precedente y en atención al contenido de la petición, aquel que se concede a la o al deudor.

**Art. 34.- Aceptación o rechazo de la solicitud de facilidades de pago.-** Una vez presentada la solicitud de facilidades de pago se verificará que cumpla con todos los requisitos legales y que no incurra en ninguna de las restricciones.

Si la petición es rechazada o si el deudor infringe de cualquier modo los términos, condiciones, plazos; o, en general, disposiciones previstas en la resolución que concede facilidades de pago, el órgano ejecutor iniciará o continuará con el





**GACETA No. 121 DICIEMBRE 2022**

procedimiento de ejecución coactiva, según corresponda; y, adoptará las medidas cautelares que se estimen necesarias. En cualquiera de los casos, se notificará al solicitante con la resolución adoptada.

La resolución mediante la cual se conceda o niegue la solicitud de facilidades de pago, será notificada dentro del término de veinte (20) días, contados a partir de la presentación de la solicitud.

Al concederse las facilidades de pago, el órgano competente podrá suspender las medidas cautelares adoptadas, siempre y cuando ello permita el cumplimiento de la obligación.

**Capítulo III**

**FASE DE EJECUCIÓN COACTIVA**

**Art. 35.- Titular de la acción coactiva.** El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Salinas, son los titulares de la potestad de ejecución coactiva. El procedimiento coactivo será ejercido por el órgano ejecutor; designado por la Autoridad Nominadora del GAD Municipal del Cantón Salinas.

**Art. 36.- Atribuciones del titular de la potestad de ejecución de coactivas.** Son atribuciones del titular de la potestad de ejecución de coactivas, las siguientes:

- a) Ejercer a nombre el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Salinas la jurisdicción coactiva;
- b) Evaluar y presentar a la Autoridad Nominadora del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Salinas los resultados de la ejecución coactiva;
- c) Determinar la necesidad de contratar abogados externos y/o consorcios jurídicos a nivel nacional para el ejercicio de la acción coactiva y remitir la propuesta para

conocimiento y autorización de la máxima autoridad o su delegado;

- d) Generar las especificaciones técnicas para la contratación de abogados externos y/o consorcios jurídicos;
- e) Administrar la contratación de abogados externos y/o consorcios jurídicos, de conformidad con las disposiciones legales vigentes y la normativa interna aplicable;
- f) Las demás que le faculte la Ley.

**El ejecutor de la acción coactiva.-** Una vez recibido el instrumento que contenga la orden de cobro. El titular de la potestad de ejecución de coactivas, dispondrán la ejecución de las gestiones inherentes tanto a la recaudación previa, como al inicio del procedimiento coactivo, según corresponda, para lo cual se asignará bien a uno de los servidores de dichas unidades, o a un abogado recaudador externo y/o consorcio jurídico.

Serán funciones de los abogados impulsores, de conformidad con las estipulaciones contractuales, entre otras:

- 1. Notificar y citar con los títulos de créditos y las órdenes de cobro, respectivamente;
- 2. Custodiar el archivo y mantener un registro actualizado de los expedientes de los procesos coactivos asignados a su cargo, debidamente foliados y numerados;
- 3. Dar fe de los actos y diligencias ejecutadas durante la tramitación de los procesos coactivos;
- 4. Informar periódicamente al órgano ejecutor respecto a las diligencias realizadas a través del sistema institucional dispuesto para tal efecto;
- 5. Notificar a los involucrados con las providencias que se emitan dentro de los procesos coactivos;







**GACETA No. 121 DICIEMBRE 2022**

6. Verificar y recabar la constancia del depósito o la transferencia de los valores correspondientes a las posturas en las diligencias de remate efectuadas en los procesos coactivos;
7. Custodiar y mantener actualizado el archivo de las actas de embargos; y,
8. Las demás diligencias que sean necesarias practicar dentro de los procesos coactivos y que le sean encargadas por el órgano ejecutor.

**Art. 37.- Secretario/a de Coactivas.** En el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Salinas, las funciones correspondientes al Secretario de Recaudación y Coactivas se desempeñarán de conformidad con lo prescrito en las disposiciones aplicables de la normativa interna vigente.

El /la Alcalde /sa del GAD Municipal del Cantón Salinas podrá designar como Secretario/a de Coactivas a un profesional de derecho.

**Art. 38.- De las facultades del o la secretario/a abogado/a.-** Son facultades del secretario/a abogado/a:

- a) Sustanciar y custodiar el expediente de los juicios coactivos y/o procedimiento de ejecución coactiva;
- b) Elaboración de Citación y notificar con el Auto de Pago y sus providencias;
- c) Elaborar los diferentes documentos que sean necesarios para impulsar el juicio coactivo y/o procedimiento de ejecución coactiva;
- d) Emitir certificaciones y conferir copias certificadas de los documentos que reposen en los expedientes;

- e) Realizar las diligencias ordenadas por la o el Juez de Coactivas y/o Ejecutor/a;
- f) Suscribir las providencias;
- g) Emitir los informes pertinentes que le sean solicitados;
- h) Verificar la identificación de la o el coactivado y sus representantes legales y socios, en caso de sociedades o demás personas jurídicas;
- i) Dar fe de los actos en los que interviene en el ejercicio de sus funciones; y,
- j) Las demás previstas en la ley y en el presente Ordenanza.

**Art. 39.- Gestores que intervienen en el proceso coactivo.-** Para la ejecución de las gestiones inherentes al ejercicio de la potestad coactiva, El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Salinas, podrá contar con la participación de recaudadores, abogados externos y/o consorcios jurídicos. El titular de la potestad de ejecución de coactivas, será el responsable de distribuir y asignar las actividades materiales de cobro y recaudación tanto entre sus servidores, como entre los recaudadores externos. En todos los casos, durante el proceso de ejecución coactiva intervendrán los siguientes gestores:

**Servidor encargado de la ejecución de la orden de embargo.** El ejecutor de la acción coactiva, designará al responsable de llevar a cabo el embargo o secuestro de bienes ordenados en la ejecución de la coactiva, quien tendrá la obligación de suscribir el acta respectiva, conjuntamente con el depositario, en la que constarán el detalle y las características de los bienes embargados o secuestrados.





**GACETA No. 121 DICIEMBRE 2022**

Los servidores públicos encargados de la ejecución de la orden de embargo no podrán actuar en causas en las que tuvieren interés directo, o su cónyuge o conviviente, o sus parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad.

**Depositario.** Los depositarios serán designados por el ejecutor de la acción coactiva. Serán civil y penalmente responsables de la custodia de los bienes embargados o secuestrados.

El designado asumirá las obligaciones previstas en la normativa vigente y aplicable para los depositarios que intervengan en procedimientos de ejecución coactiva. En este contexto, para llevar a cabo sus funciones deberá observar y cumplir con lo siguiente:

1. Recibir mediante acta debidamente suscrita los bienes embargados o secuestrados;
2. Transportar con los debidos cuidados y las medidas correspondientes, los bienes del lugar del embargo o secuestro al respectivo depósito, de ser el caso;
3. Mantener un lugar de depósito adecuado para el debido cuidado y la conservación de los bienes embargados o secuestrados;
4. Custodiar los bienes con absoluta diligencia, debiendo responder incluso por culpas leves en su administración;
5. Informar de inmediato sobre cualquier novedad que se detecte durante la custodia de los bienes;
6. Suscribir la correspondiente acta de entrega de los bienes custodiados conjuntamente con el adjudicatario del remate o el coactivado, según el caso;

7. Cumplir con las demás disposiciones previstas en la normativa vigente y aplicable para estos fines.

Los depositarios no podrán actuar en casos en los que tuvieren interés directo, o su cónyuge o conviviente, o sus parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad.

**Peritos.-** Serán los técnicos o profesionales, internos o externos, que cuenten con la debida acreditación otorgada por el Consejo de la Judicatura y que, en razón de su pericia específica y su conocimiento científico, técnico, práctico y profesional, informen al recaudador sobre alguna circunstancia o hecho relevante relacionado con la materia del procedimiento coactivo.

El ejecutor de la acción coactiva determinará el lugar, fecha, día y hora para que, con juramento, se posesionen los peritos y concederá un plazo no mayor a cinco (05) días para la presentación de sus informes, que podrá ser prorrogado por una sola vez a petición del perito, salvo casos especiales debidamente motivados.

Exceptuando el caso de los servidores públicos, los peritos tendrán derecho al pago de un honorario fijado por el órgano ejecutor, cuyo valor integrará las costas a cargo del coactivado.

**Art. 40.- Subrogación.** En caso de ausencia temporal o definitiva de uno o más abogados impulsores se observarán las siguientes reglas:

- a) En las oficinas en las que exista más de un abogado impulsor, se distribuirán los procesos entre los demás abogados impulsores, hasta la reincorporación o designación del abogado impulsor ausente, según sea el caso;
- b) Alternativamente y de ser necesario, se designará al o a los servidores públicos





**GACETA No. 121 DICIEMBRE 2022**

profesionales del derecho que hayan de reemplazarlos temporal o definitivamente;

c) El superior jerárquico podrá asumir la sustanciación y trámite de los procesos hasta la referida designación, o hasta la reincorporación de los abogados impulsores ausentes; y,

d) En las oficinas en las que exista un solo abogado impulsor se designará al servidor público profesional del derecho que haya de reemplazarlo, temporal o definitivamente.

En caso de no existir reemplazo para el o los abogados impulsores ausentes, el superior jerárquico asumirá la sustanciación y trámite del o los respectivos procesos, hasta la designación o reincorporación correspondiente.

**Art. 41.- Excusa o impedimento.-** Cuando un abogado impulsor se excuse o esté impedido de tramitar uno o más procesos coactivos, se observarán las siguientes reglas:

- a) En caso de que exista más de un abogado impulsor, se distribuirán los procesos entre los demás abogados impulsores;
- b) De ser necesario, el superior jerárquico asumirá la sustanciación y trámite del o los respectivos procesos; y,
- c) En caso de que exista un solo abogado impulsor, el superior jerárquico asumirá la sustanciación y trámite del o los respectivos procesos.

**Art. 42.- Medidas cautelares.-** Son aquellas que se adoptarán proporcional y oportunamente, con el fin de satisfacer la obligación contenida en el título de crédito de crédito y fundada en la orden de cobro. El órgano ejecutor podrá disponer en la misma orden de pago o posteriormente, el secuestro,

la retención o la prohibición de enajenar bienes.

Para estos efectos, el órgano ejecutor no precisará de ningún trámite previo y adoptará el criterio general y prevaleciente de la menor afectación a los derechos de las personas.

El coactivado podrá solicitar que cesen las medidas cautelares presentando, a satisfacción del órgano ejecutor, una póliza o garantía bancaria, incondicional y de cobro inmediato, por el valor total del capital, los intereses devengados y aquellos que se generen en el siguiente año, así como las costas del procedimiento.

**Art. 43.- Extinción de la obligación.** Una vez efectuado el pago total de la obligación de conformidad con lo previsto en esta Ordenanza, el órgano ejecutor dispondrá la extinción de la obligación, la baja del título de crédito y el archivo del proceso de ejecución.

**Art. 44.- Insolvencia o quiebra.-** El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Salinas, promoverá la declaración de insolvencia o quiebra del deudor, con todos los efectos previstos en la ley, en caso de que no se verifique el pago ni la dimisión de bienes y no existan bienes susceptibles de embargo, o el producto de su remate no permita solucionar íntegramente la deuda. La insolvencia puede ser fortuita, culpable o fraudulenta.

#### Capítulo IV

#### ABOGADOS IMPULSORES EXTERNOS

**Art. 45.- Proceso de selección, designación y contratación de abogados externos.** El titular de la potestad de ejecución de coactivas; remitirá a la máxima autoridad o a su delegado, la solicitud de inicio del proceso de contratación, que contendrá la información relativa a los requisitos y demás





**GACETA No. 121 DICIEMBRE 2022**

documentación pertinente para participar, gestiones cuya ejecución se coordinará con las áreas respectivas de las unidades Coactiva, de Talento Humano, Financiero y Administrativo, según corresponda, de conformidad con las disposiciones legales, reglamentarias y estatutarias vigentes y aplicables; así como con el plan, políticas y directrices institucionales para el ejercicio de la potestad coactiva, previa y debidamente autorizados.

Mediante resolución, la máxima autoridad aprobará el inicio del proceso de contratación y la publicación de la convocatoria en la página web institucional, que podrá efectuarse paralelamente en medios de comunicación masiva.

Los abogados externos podrán presentarse como personas naturales o jurídicas. Los participantes que cumplieren con los requisitos y aprobaran todas las etapas del proceso de contratación, serán preseleccionados según el puntaje alcanzado. De acuerdo con la necesidad institucional se convocará a los oferentes mejor puntuados para la suscripción de los contratos correspondientes, en los que se detallarán y desarrollarán las funciones y responsabilidades específicas que se les asignen.

**Art. 46.- Distribución y asignación de título de créditos.-** El órgano executor se reservará la potestad de determinar y evaluar cuáles procedimientos coactivos que serán asignados a los abogados externos y/o consorcios jurídicos distribuyéndolos, en este último caso, proporcional y equitativamente en razón de la cantidad y el valor de los título de crédito, así como de criterios que tomen en cuenta la eficiencia y eficacia de su gestión.

Para estos efectos, se elaborarán actas entrega recepción de los expedientes de los coactivados a ser asignados a los abogados

externos, en las que se detallará de forma específica cada uno de los documentos, debidamente foliados, que los componen.

**Art. 47.- Cálculo y cancelación de honorarios de abogados externos.** Los honorarios de abogados externos y/o consorcios jurídicos serán cancelados contra el cobro efectivo de los valores recaudados, con cargo a la cuenta del coactivado.

**Art. 48.- Tabla de porcentajes y honorarios de abogados externos.-** La cancelación de honorarios de los abogados externos se realizará de acuerdo a la siguiente tabla:

Valor deuda	Porcentaje fijo
0 - 1.000	10%
1.001 - 10.000	8%
10.001-50.000	7%
50.001 - 100.000	6%
100.001 -500.000	4%
500.001 - 1.000.000	2%
1.000.001	1%

**Art. 49.- Obligación de reporte.** Los abogados externos tienen la obligación de comunicar detallada y periódicamente, de forma mensual y cada vez que el órgano executor lo requiera, sobre las acciones ejecutadas y el estado de los procesos coactivos a ellos asignados.

**Art. 50.- Confidencialidad de la información.** Los abogados externos tienen la obligación permanente de mantener una rigurosa reserva en la gestión y una estricta custodia de la documentación e información suministrada por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Salinas, lo cual incluye asegurar su utilización exclusiva para los fines autorizados y no transferirla a terceros.

Esta obligación se extiende a todos sus empleados, dependientes, asociados y demás





**GACETA No. 121 DICIEMBRE 2022**

personas con quienes lleven a cabo las gestiones que les sean delegadas.

La violación de esta obligación es una causal de terminación del contrato, sin perjuicio de las responsabilidades civiles o penales que pudieran derivar.

**Capítulo V**

**EMBARGO Y REMATE**

**Sección I**

**EMBARGO**

**Art. 51.- Reglas generales del embargo.-** Si no se paga la deuda ni se dimiten bienes dentro del término previsto en la orden de pago inmediato, si la dimisión efectuada es maliciosa o manifiestamente inútil para alcanzar el remate, si los bienes dimitidos están situados fuera del país o son de difícil acceso; o, si éstos no alcanzan a cubrir la obligación, el órgano ejecutor ordenará el embargo de los bienes que estime suficientes para satisfacerla.

Para estos efectos se observará lo establecido en las normas contenidas en el Libro Tercero, Título de crédito II, Capítulo Tercero, Sección Segunda del Código Orgánico Administrativo y Código Tributario conforme a la naturaleza del título de crédito.

**Art. 52.- Límites del embargo.** No podrán ser objeto de embargo los bienes que se detallan a continuación:

1. Los sueldos de servidores públicos y las remuneraciones de los trabajadores; de igual modo, los montepíos, las pensiones remuneratorias que deba el Estado y a las pensiones alimenticias forzosas;
2. Los bienes muebles de uso indispensable del coactivado y su familia excepto los que, a juicio del órgano ejecutor, se reputen suntuarios;

3. El patrimonio familiar;

4. Los derechos cuyo ejercicio es enteramente personal, como los de uso y habitación;

5. Los bienes raíces donados o legados con la expresión de no embargables, siempre que se haya hecho constar su valor al tiempo de la entrega por tasación aprobada judicialmente. En este caso, podrán embargarse únicamente por el valor adicional que adquieran posteriormente;

6. La propiedad de los objetos que el coactivado posee fiduciariamente;

7. Los libros, máquinas, equipos, instrumentos, útiles y más bienes muebles indispensables para el ejercicio de la profesión, arte u oficio del coactivado, sin limitación;

8. Los uniformes y equipos de policías y militares, según su arma y grado;

9. Las máquinas, enseres y semovientes propios de las actividades industriales, comerciales o agropecuarias, cuando el embargo parcial traiga como consecuencia la paralización de la actividad o negocio; pero, en tal caso, podrán embargarse junto con la empresa misma, de la forma prevista en el Art. 168 del Código Tributario; y,

10. Los demás bienes que las leyes especiales y normativa aplicable declaren inembargables.

**Art. 53.- Del Descerrajamiento.-** Cuando el deudor, sus representantes o terceros no abrieren las puertas de los inmuebles en donde estén o se presuman que existen bienes embargables, el/la Juez/a de Coactivas y/o El ejecutor/a ordenará el descerrajamiento para practicar el embargo previa orden de allanamiento de la autoridad competente y bajo su responsabilidad, en lo demás se procederá de conformidad a lo que establece el artículo 171 del Código Tributario y 291 del Código Orgánico Administrativo.





Sección II

REMATE

**Art. 54.- Reglas generales para el remate.-** Se aplicará el remate ordinario a todo bien para el que no se haya previsto un procedimiento específico. La venta directa procederá cuando los bienes sean semovientes y el costo de su mantenimiento resulte oneroso, sean fungibles o de fácil descomposición, tengan fecha de expiración; y, en cualquier tipo de bienes, cuando tras el remate no se haya llegado a la realización del bien.

La práctica del avalúo, la recepción y calificación de posturas, el trámite y gestión del remate o la venta directa; y, la respectiva adjudicación, se efectuará de conformidad con las normas establecidas en el Libro Tercero, Título de crédito II, Capítulo Tercero, Secciones Tercera, Cuarta y Quinta del Código Orgánico Administrativo.

Para estos efectos, el órgano ejecutor observará también y subsidiariamente, las disposiciones contenidas en el Código Orgánico General de Procesos y en el Código Tributario.

**Art. 55.- Recepción de posturas.** El aviso de remate se publicará en la Página WEB del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Salinas, y empresas públicas con un término de por lo menos veinte (20) días de anticipación a la fecha del remate.

Los postores entregarán mediante depósito bancario o transferencia electrónica el 10% de la postura, en caso de que se proponga el pago al contado; o, el 15%, en caso de que se proponga el pago a plazos.

En el remate de bienes inmuebles se admitirán posturas en las que para el pago se propongan plazos que no excedan los cinco (05) años, contados a partir de la fecha del remate.

Para el remate de bienes muebles el pago se hará de contado, a menos que el órgano ejecutor y el ejecutado convengan que se efectúe a plazos.

Las posturas se recibirán desde las cero hasta las veinticuatro horas del día señalado para el remate, período que se contabilizará de conformidad con el reloj del servidor (WEB Institucional). Fecido dicho período el sistema se cerrará automáticamente y no admitirá ninguna otra postura. En el caso de existir posturas iguales se preferirá la que haya ingresado en primer lugar, salvo que se trate de una postura del órgano ejecutor.

Los servidores y/o trabajadores del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Salinas, sus empresas públicas e instituciones adscriptas; así como sus cónyuges, convivientes y parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad, en ningún caso podrán participar como postores dentro del remate ni podrán adquirir los bienes materia del mismo.

**Art. 56.- Calificación de posturas.** Una vez acreditados los valores de las posturas, el titular de la potestad de ejecución de coactivas señalará día y hora para la audiencia pública, en la que podrán intervenir los postores. Se calificarán las posturas teniendo en cuenta la cantidad ofrecida, el plazo y demás condiciones, prefiriéndose las que cubran al contado el crédito, intereses y costas del órgano ejecutor.

El acto administrativo de admisión y calificación de las posturas se reducirá a escrito y se notificará conforme a los tiempos previstos dada la naturaleza del título de crédito siguientes al de la realización de la audiencia, conteniendo el examen y la descripción clara, exacta y precisa de todas las posturas que se hubieren presentado.





**GACETA No. 121 DICIEMBRE 2022**

**Art. 57.- Adjudicación.** Dentro del término de diez (10) días de notificado el acto administrativo de calificación de posturas, el postor preferente consignará la totalidad del valor ofrecido para el pago de contado; hecho lo cual, el órgano ejecutor emitirá la adjudicación que contendrá:

1. Los nombres y apellidos completos, cédula de identidad o pasaporte, estado civil, del coactivado y del postor al que se adjudicó el bien;
2. La individualización prolija del bien rematado con sus antecedentes de dominio y registrales, si es del caso;
3. El precio por el que se haya rematado;
4. La cancelación de todos los gravámenes inscritos con anterioridad a su adjudicación; y,
5. Los demás datos que el órgano ejecutor considere necesarios.

Los gastos e impuestos que genere la transferencia de dominio se pagarán con el producto del remate.

Las costas de la ejecución coactiva que incluirán el valor de los honorarios de peritos, interventores, depositarios y abogados externos, conforme al cálculo y liquidación que para estos efectos efectúe el titular de la potestad de ejecución de coactivas, serán cargados a la cuenta del coactivado.

El titular de la potestad de ejecución de coactivas del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Salinas dispondrá que una vez notificada la adjudicación se proceda a la devolución de los valores correspondientes a las posturas no aceptadas.

Si la cosa rematada es inmueble quedará hipotecada por lo que, en caso de que se haya ofrecido el pago a plazos, se inscribirá el gravamen en el correspondiente registro, al

mismo tiempo que el traspaso de propiedad. Asimismo, la prenda se conservará en poder del acreedor prendario mientras se cancela el precio del remate.

**Art. 58.- Plataforma Informática para el remate.** Todas las diligencias y gestiones inherentes al procedimiento de remate de bienes dispuesto dentro de los procesos coactivos iniciados por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Salinas, se ejecutarán exclusivamente a través de la Plataforma Informática implementada por el GAD Municipal del Cantón Salinas para estos efectos, cuyos mecanismos de registro e ingreso de postores, publicación de avisos de remate, presentación de posturas y demás actividades correspondientes, se efectuarán observando lo establecido en el Código Orgánico Administrativo y de conformidad con lo previsto la Normativa Legal Vigente, en lo concerniente a los requisitos para la suscripción del Acuerdo de Uso de Medios o Servicios Electrónicos, el acceso de usuarios y la utilización del sistema.

**Art. 59.- Diferimiento de la fecha de remate por fallas en la Plataforma Informática.** En caso de que existan inconvenientes técnicos debidamente verificados en la Plataforma Informática, tanto para el ingreso de postores como para la presentación de posturas, se diferirá por una sola vez la fecha prevista para la ejecución del remate, exclusivamente con fundamento en el informe motivado que la Jefatura de Informática o quien hiciera sus veces emita certificando el particular, siempre y cuando los inconvenientes se hayan producido durante la totalidad del período de tiempo previsto para la presentación de las posturas, contabilizado de conformidad con el reloj del servidor que aloja el aplicativo, el mismo que se reflejará en un lugar visible de la Plataforma Informática.





## Capítulo VI

### TERCERÍAS Y EXCEPCIONES

#### Sección I

#### TERCERÍAS

**Art. 60. Tercerías coadyuvantes.** Intervendrán como terceristas coadyuvantes los acreedores del coactivado, desde que se haya ordenado el embargo de bienes hasta antes de su remate, acompañando el título de crédito en el cual se funde su acreencia, con el objeto de que se satisfaga su crédito con el sobrante del producto del remate.

**Art. 61. Tercerías excluyentes.** Únicamente podrá proponerse junto con la presentación del título de crédito que justifique la propiedad, o con la protesta juramentada de presentarlo posteriormente, en un término no menor de diez (10) ni mayor de (30) días desde efectuado el embargo.

La tercería excluyente deducida con el respectivo título de crédito de dominio suspende el procedimiento de ejecución coactiva hasta que el juzgador competente la resuelva, salvo que el órgano ejecutor prefiera embargar otros bienes, en cuyo caso dispondrá la cancelación del primer embargo.

Si se la deduce con protesta juramentada de presentar el título de crédito posteriormente, el procedimiento no se suspende, pero si llega a verificarse el remate, éste no surtirá efecto mientras no se tramite la tercería.

Para la gestión y demás efectos de las tercerías, se acatarán las normas contenidas en el Libro Tercero, Título de crédito II, Capítulo Cuarto, Sección Primera del Código Orgánico Administrativo. También aplicará subsidiariamente las disposiciones pertinentes del Código Tributario.

**Art. 62. Trámite de excepciones.** Se opondrán por parte del coactivado únicamente mediante la interposición oportuna de una demanda de excepciones ante el juzgado competente, dentro del término de veinte (20) días, contados a partir de la notificación del requerimiento de pago voluntario.

El conocimiento por parte del titular de la potestad de ejecución de coactivas sobre la interposición de la demanda de excepciones, interrumpe el procedimiento exclusivamente en el caso de que el coactivado justifique que:

1. La respectiva demanda ha sido efectivamente interpuesta;
2. Las excepciones propuestas correspondan a las previstas en los artículos 328 del Código Orgánico Administrativo y 316 del Código Orgánico General de Procesos; y el 212 del Código Tributario.
3. Se han rendido las garantías correspondientes.

Del patrocinio y seguimiento a la sustanciación del trámite de excepciones a la coactiva se encargará el titular de la potestad de ejecución de coactivas, en defensa de los intereses institucionales.

## Capítulo VII

### DE LOS INTERESES Y BAJA DE TÍTULOS DE CRÉDITO INCOBRABLES

**Art. 63.- Interés por mora y recargos de ley.** Se aplicará el interés correspondiente de conformidad al Art.21 del Código Tributario, y en lo que fuere aplicable las disposiciones contenidas en el Código Orgánico Administrativo.

Todo procedimiento de ejecución que inicie el Juez/a de Coactivas y/o el ejecutor/a conlleva la obligación de pagar costas procesales mismas que se establecen en el 10% a cargo del







**GACETA No. 121 DICIEMBRE 2022**

coactivado, sobre el valor neto de la deuda legítimamente exigible conforme lo establece el artículo 210 del Código Tributario.

Las costas de recaudación se liquidarán tomando en cuenta el valor líquido materia del auto de pago, sin considerar los intereses que cause la obligación.

**Art. 64.- De la baja de títulos de crédito.-** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 340 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), cuando se hubiere declarado la prescripción de obligaciones a favor del GADM Salinas con arreglo a las disposiciones legales vigentes y causas que legalmente imposibiliten su cobro, previo al ejercicio de la acción coactiva, es decir, previo informe técnico preparado por el/la Juez/a de Coactivas Órgano ejecutor. La autoridad financiera podrá dar de baja a créditos incobrables; así como, previo el ejercicio de la acción coactiva agotará, especialmente para grupos de atención prioritaria, instancias de negociación y mediación. En ambos casos deberá contar con la autorización previa del ejecutivo del gobierno autónomo descentralizado.

**Art. 65.- Procedimiento de baja de Títulos de Crédito Incobrables.-** La baja de títulos de créditos incobrables se efectuara de la siguiente manera:

1. El Abogado Secretario de Coactivas revisará y remitirá el listado al Juez/a de Coactivas y/o el ejecutor/a de los títulos de Crédito que no cumplen con los requisitos del Art.150 del Código Tributario y/o que se ha imposibilitado el cobro por diversas razones.
2. El Juez/a de Coactivas y/o el ejecutor/a, remitirá al responsable de la Unidad de Rentas para que actualice y/o complete los datos de los títulos de crédito mencionados anteriormente.

3. La Unidad de Rentas remitirá a las áreas requirentes, el listado de los Títulos de Crédito para que en un plazo máximo de 30 días remitan la información necesaria que dé cumplimiento a los requisitos del Art. 150 del Código Tributario, a fin de actualizar y completar el Título de Crédito, en el caso que dentro del plazo estipulado no cumplan con lo solicitado, se entenderá que no tienen los datos y documentos requeridos y por ende no se actualizará y/o completará, misma que tendrá como consecuencia la baja del Título de Crédito como incobrable, bajo la total responsabilidad del director del área requerida.
4. La Unidad de Rentas una vez recibida la información por las unidades requirentes en un término 5 días actualizará y/o completará la información de los Títulos de Crédito mediante Resolución Administrativa y remitirá al Juez/a de Coactivas y/o el ejecutor/a la para continuar con el cobro.

En el caso de que la Dirección requirente no envíe la información solicitada o manifieste que no se ha podido actualizar la información, la Unidad de Rentas remitirá el listado de los Títulos de Crédito que incumplen con el Art 150 del Código Tributario, a la Jueza de Coactivas para que continúe con el trámite correspondiente.

5. La Jueza de Coactivas y/o Funcionario Ejecutor, remitirá la información de la Unidad de Rentas, al Abogado Secretario de Coactivas a fin de que inicie los juicios coactivos o emita un informe motivado y fundamentado de los Títulos de Crédito incobrables según sea el caso.
6. La Jueza de Coactivas y/o Funcionario Ejecutor previo informe del Secretario/a Abogado/a de Coactivas, remitirá el informe motivado al





**GACETA No. 121 DICIEMBRE 2022**

Director Financiero que contendrá el listado de los títulos de crédito denominados incobrables.

7. El Director Financiero remitirá al Alcalde/sa el informe técnico elaborado por el Juez/a de Coactivas y/o el ejecutor/a, de los títulos de créditos incobrables, solicitando la autorización para dar de baja los mismos, de conformidad al segundo inciso del Art. 340 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización COOTAD.
8. Con la autorización de la máxima Autoridad, el Director Financiero remitirá a la Unidad de Rentas para la revisión, análisis y elaboración de la Resolución Administrativa de baja de los Títulos de Créditos Incobrables a fin de remitir a la Tesorería Municipal para el respectivo registro y eliminación de valores en el Sistema de Recaudación; así como, a la Unidad de Coactivas a fin de que elimine los Juicios Coactivos que se hayan sido generados.

**Capítulo VIII**

**COSTAS Y GASTOS PROCESALES**

**Art. 66.- Costas.-** Todo procedimiento de ejecución coactiva implica la obligación del coactivado de cancelar las costas inherentes al proceso, que se generaren con motivo de las gestiones de recaudación y cobro.

Los honorarios de los agentes externos que intervinieren en las gestiones, obtención de certificaciones, pago por transporte de bienes embargados, alquiler de bodegas, compra de candados o cerraduras de seguridad, pago de publicaciones, comisiones bancarias; y, cualquier otro gasto que derive del ejercicio de la acción coactiva, constituirán costas procesales, las mismas que serán

determinadas, liquidadas y canceladas conforme a lo previsto tanto en esta Ordenanza.

**Art. 67.- Gastos.-** Toda cantidad sufragada tanto por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Salinas para satisfacer el crédito, constituirá parte integral de la obligación total del coactivado, a efectos de que el acreedor no reciba un valor menor al que realmente corresponda por concepto de la obligación. Los gastos serán determinados, liquidados y cancelados conforme a lo establecido en el artículo anterior, adjuntando en cada caso los justificativos correspondientes.

**Art. 68.- Honorarios-** Los rubros por concepto de honorarios de abogados externos y/o consorcios jurídicos, depositarios, peritos y demás gestores que intervengan, serán legal y debidamente justificados bajo la responsabilidad del titular de la potestad de ejecución de coactivas, según corresponda, teniendo que ser revisados y aprobados por el titular de la potestad de ejecución de coactivas en todos los casos; y, se adicionarán a la liquidación de costas y gastos procesales que se cargará a la cuenta del coactivado. El Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Salinas, y sus empresas públicas realizará el pago de honorarios previo a dictar el auto de cancelación y archivo de la causa, así como al despacho de oficios de levantamiento de medidas cautelares.

**Art. 69.- Depósito de los valores recaudados.** Los valores que recaude el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Salinas, mediante el ejercicio de la acción coactiva, inherentes a la naturaleza propia de la obligación, serán depositados en la cuenta bancaria del sistema financiero nacional asignada para estos propósitos.





**GACETA No. 121 DICIEMBRE 2022**

**DISPOSICIONES GENERALES**

Primera.- El titular de la potestad de ejecución de coactivas, previo análisis y autorización del/a Alcalde/sa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Salinas, emitirá anualmente, hasta el 15 de diciembre, el plan y las políticas a aplicarse durante el año siguiente para el ejercicio de la potestad coactiva, que incluirán directrices para la práctica, la designación de los servidores públicos responsables de las diversas etapas del proceso coactivo, la asignación de los administradores y usuarios funcionales que coordinarán con los servidores de Unidad Administrativa de Sistemas Informáticos las gestiones inherentes al acceso y a la administración del Portal Informático; entre otras que correspondan.

Segunda.- En todo lo no previsto en la presente Ordenanza, se estará a lo dispuesto en el Código Tributario, Código Orgánico Administrativo, Código de Procedimiento

Civil (para juicios coactivos iniciados en la vigencia del Código), Código General de Procesos, Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

**DISPOSICIÓN TRANSITORIA**

Primero.- Los procedimientos que se encontraban en trámite a la fecha de entrada en vigencia del Código Orgánico Administrativo, continuarán sustanciándose hasta su conclusión conforme a la normativa vigente al momento de su inicio. Las peticiones, los reclamos y los recursos interpuestos hasta antes de la implementación del Código Orgánico Administrativo, se tramitarán con la norma aplicable al momento de su presentación.

**DISPOSICIÓN DEROGATORIA**

Deróguese expresamente "LA ORDENANZA DE COBRO MEDIANTE LA ACCIÓN O JURISDICCIÓN COACTIVA DE CRÉDITOS TRIBUTARIO Y NO TRIBUTARIO QUE SE ADEUDAN A LA MUNICIPALIDAD DE SALINAS, Y, DE BAJA DE ESPECIES INCOBRABLES", discutida y aprobada en sesiones ordinarias celebradas el veintisiete de julio y tres de agosto del año 2000, por el Concejo Cantonal de Salinas, y sancionada el 05 de agosto del 2000; así como toda norma conexas que se oponga a la presente Ordenanza.

**DISPOSICIÓN FINAL**

La presente Ordenanza, de acuerdo con lo establecido en el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, la presente Ordenanza tributaria entrará en vigencia a partir de su aprobación, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial, en el dominio web Institucional y en el Registro Oficial, conforme determina la Disposición Reformatoria Segunda de la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos, publicado en el Registro Oficial Suplemento 353 del 23-octubre de 2018, que reforma el primer inciso del artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, publicado en el Registro Oficial Suplemento No. 303 del 19 de octubre de 2010.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal de Salinas, a los siete días del mes de abril de dos mil veintidós.

Oswaldo Daniel Cisneros Soria  
**ALCALDE DEL CANTON SALINAS**  
Ab. Fabián Antonio Zamora Cedeño  
**SECRETARIO GENERAL**





**CERTIFICO:** Que la **ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE EJECUCIÓN COACTIVA DE CRÉDITOS TRIBUTARIOS Y NO TRIBUTARIOS DEL CANTÓN SALINAS**, fue discutida y aprobada por el Ilustre Concejo Cantonal de Salinas, en las sesiones ordinarias celebradas el dos de mayo de dos mil diecinueve y siete de abril de dos mil veintidós, en primera y segunda instancia, respectivamente.

Ab. Fabián Antonio Zamora Cedeño  
**SECRETARIO GENERAL**

**ALCALDIA MUNICIPAL:** Salinas, a los siete días del mes de abril de dos mil veintidós, de conformidad con lo prescrito en los Artículos 322 y 324 del Código Orgánico Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONO** la presente **ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE EJECUCIÓN COACTIVA DE CRÉDITOS TRIBUTARIOS Y NO TRIBUTARIOS DEL CANTÓN SALINAS.**

Oswaldo Daniel Cisneros Soria  
**ALCALDE DEL CANTON SALINAS**

Sancionó la presente **ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE EJECUCIÓN COACTIVA DE CRÉDITOS TRIBUTARIOS Y NO TRIBUTARIOS DEL CANTÓN SALINAS**, el señor Oswaldo Daniel Cisneros Soria, Alcalde del Cantón Salinas, a los siete días del mes de abril de dos mil veintidós.

Lo Certifico.

Ab. Fabián Antonio Zamora Cedeño  
**SECRETARIO GENERAL**





**GACETA No. 121 DICIEMBRE 2022**

**EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO  
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DE SALINAS.**

**CONSIDERANDO:**

**Que,** el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador señala que las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica;

**Que,** el artículo 31 de la Constitución dispone que las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural, y que el ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía;

**Que,** el numeral 2 del artículo 66 de la Constitución reconoce y garantiza a las personas el derecho a una vida digna que asegure la vivienda y otros servicios sociales necesarios;

**Que,** el numeral 25 del artículo 66 de la Constitución garantiza el derecho a acceder a bienes y servicios públicos y privados de calidad, con eficiencia, eficacia y buen trato, así como a recibir información adecuada y veraz sobre su contenido y características;

**Que,** el numeral 26 del artículo 66 y el artículo 321 de la Constitución garantiza, a las personas el derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental;

**Que,** el artículo 83 de la Constitución establece entre los deberes de los ciudadanos, el promover el bien común y anteponer el interés general al interés particular, conforme el buen vivir; y, asumir las funciones públicas como un servicio a la colectividad y rendir cuentas a la sociedad y a la autoridad, de acuerdo con la ley;

**Que,** el numeral 2 del artículo 85 de la Constitución dispone que la formulación, ejecución, evaluación y control de las políticas públicas y servicios públicos que garanticen los derechos reconocidos por la Constitución, se regularán sin perjuicio de la prevalencia del interés general sobre el

interés particular. Cuando los efectos de la ejecución de las políticas públicas o prestación de bienes o servicios públicos vulneren o amenacen con vulnerar derechos constitucionales, la política o prestación deberá reformularse o se adoptarán medidas alternativas que concilien los derechos en conflicto;

**Que,** el artículo 238 de la Constitución establece que los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional;

**Que,** el artículo 248 de la Constitución señala que se reconocen las comunidades, comunas, recintos, barrios y parroquias urbanas. La ley regulará su existencia con la finalidad de que sean consideradas como unidades básicas de participación en los gobiernos autónomos descentralizados y en el sistema nacional de planificación;

**Que,** el artículo 264 de la Constitución regula las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados cantonales, dentro de las cuales se encuentra la formulación de planes de ordenamiento territorial de manera articulada con los otros niveles de gobierno;

**Que,** el artículo 264 numerales 1 y 2 de la Constitución establecen que los gobiernos municipales tendrán, entre otras competencias exclusivas, la de planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural; y, la de ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;

**Que,** el numeral 6 del artículo 276 de la Constitución establece como uno de los objetivos del régimen de desarrollo, promover un ordenamiento territorial equilibrado y equitativo que integre y articule las actividades socioculturales, administrativas, económicas y de gestión, y que coadyuve a la unidad del Estado;





**GACETA No. 121 DICIEMBRE 2022**

**Que**, el artículo 375 de la Constitución dispone que para garantizar el derecho al hábitat y a la vivienda digna, el Estado, en todos sus niveles de gobierno, generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano; mantendrá un catastro nacional integrado georreferenciado de hábitat y vivienda; elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos; mejorará la vivienda precaria, dotará de espacios públicos y áreas verdes, y promoverá el alquiler en régimen especial; y, desarrollará planes y programas de financiamiento para vivienda de interés social;

**Que**, el artículo 376 de la Constitución, para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, otorga a las municipalidades la facultad de expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley; y, prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano o de público a privado;

**Que**, el artículo 409 de la Constitución determina la conservación del suelo como un tema de interés público y prioridad nacional, en especial su capa fértil y la obligación de establecer un marco normativo para su protección y uso sustentable que prevenga su degradación, en particular la provocada por la contaminación, la desertificación y la erosión;

**Que**, el artículo 415 de la Constitución dispone que el Estado Central y los gobiernos autónomos descentralizados deberán adoptar políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso de suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes;

**Que**, el artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala que son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal, entre otras: **a)** Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción

territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales; **c)** Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales; **e)** Elaborar y ejecutar el plan cantonal de desarrollo, el de ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias y en su circunscripción territorial, de manera coordinada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, y realizar en forma permanente, el seguimiento y rendición de cuentas sobre el cumplimiento de las metas establecidas”;

**Que**, el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala como competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal sin perjuicio de otras que determine la ley: **a)** Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad; **b)** Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; que además, debe delimitar, regular, autorizar y controlar el uso de playas de mar, riberas y lechos de ríos, lagos y lagunas; preservando y garantizando el acceso de las personas a su uso; en concordancia con las disposiciones del artículo 67 del mismo cuerpo legal”;

**Que**, el artículo 57 literal a), del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala, Atribuciones del concejo municipal. Al concejo municipal le corresponde: El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo





**GACETA No. 121 DICIEMBRE 2022**

descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;

**Que**, el artículo 147 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina: “Ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda. El Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas...”;

**Que**, el artículo 458 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que los gobiernos autónomos descentralizados tomarán todas las medidas administrativas y legales necesarias para evitar invasiones o asentamientos ilegales, para lo cual deberán ser obligatoriamente auxiliados por la fuerza pública; seguirán las acciones legales que correspondan para que se sancione a los responsables;

**Que**, el artículo 1 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo señala que tiene por objeto fijar los principios y reglas generales que rigen el ejercicio de las competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo urbano y rural, y su relación con otras que incidan significativamente sobre el territorio o lo ocupen, para que se articulen eficazmente, promuevan el desarrollo equitativo y equilibrado del territorio y propicien el ejercicio del derecho a la ciudad, al hábitat seguro y saludable, y a la vivienda adecuada y digna, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad e impulsando un desarrollo urbano inclusivo e integrador para el Buen Vivir de las personas, en concordancia con las competencias de los diferentes niveles de gobierno;

**Que**, el artículo 11 de la LOOTUGS establece el alcance del componente de ordenamiento territorial. Además de lo previsto en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas y otras disposiciones legales, la planificación del ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados observarán, en el marco de sus competencias, los siguientes criterios: Numeral 3. Los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos, de acuerdo con lo determinado en esta Ley, clasificarán todo el suelo cantonal o distrital, en urbano y rural y

definirán el uso y la gestión del suelo. Además, identificarán los riesgos naturales y antrópicos de ámbito cantonal o distrital, fomentarán la calidad ambiental, la seguridad, la cohesión social y la accesibilidad del medio urbano y rural, y establecerán las debidas garantías para la movilidad y el acceso a los servicios básicos y a los espacios públicos de toda la población. Las decisiones de ordenamiento territorial, de uso y ocupación del suelo de este nivel de gobierno racionalizarán las intervenciones en el territorio de los otros niveles de gobierno;

**Que**, el artículo 15 de la LOOTUGS, menciona: “Naturaleza jurídica de los instrumentos de ordenamiento territorial. Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial vinculan a la administración pública y son orientativos para los demás sectores, salvo los planes de uso y gestión de suelo y sus planes complementarios, que serán vinculantes y de obligatorio cumplimiento para las personas naturales o jurídicas públicas, privadas o mixtas. 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 27 de la LOOTUGS, estipula: “Plan de uso y gestión de suelo. Además de lo establecido en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos contendrán un plan de uso y gestión de suelo que incorporará los componentes estructurante y urbanístico. El Consejo Técnico dictará las normas correspondientes para la regulación del plan de uso y gestión.”;

**Que**, el artículo 30 de la LOOTUGS, contempla: “Vigencia del plan de uso y gestión de suelo. El plan de uso y gestión de suelo estará vigente durante un período de doce años, y podrá actualizarse al principio de cada período de gestión.”;

**Que**, la Disposición Transitoria Quinta de la LOOTUGS, expone: “Los Gobiernos Autónomos Descentralizados adecuarán sus planes de desarrollo y ordenamiento





**GACETA No. 121 DICIEMBRE 2022**

territorial y las ordenanzas correspondientes en el primer año luego de concluido el estado de excepción producido por la crisis sanitaria como consecuencia del COVID19.

En el caso de realizar alguna intervención que según la normativa vigente requiera de un plan parcial, se aprobarán previo a iniciar dicha intervención”;

**Que**, el artículo 11 del Reglamento General a la LOOTUGS, expone: “Procedimiento de aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo. El Plan de Uso y Gestión del Suelo será aprobado mediante la misma ordenanza municipal o metropolitana que contiene el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Cantonal, y mediante los mismos procedimientos participativos y técnicos previstos en la ley y definidos por el ente rector correspondiente”;

**Que**, los artículos 13 y 14 del Reglamento General a la LOOTUGS, determinan para el Plan de Uso y Gestión del Suelo los contenidos del componente estructurante y los contenidos mínimos del componente urbanístico;

**Que**, el artículo 15 del Reglamento General a la LOOTUGS, estipula los criterios para la delimitación del suelo urbano a considerarse en el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo;

**Que**, el artículo 16 del Reglamento General a la LOOTUGS, determina las consideraciones para determinar la ubicación del suelo de expansión en el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo;

**Que**, el artículo 6 de la Resolución No. 0005-CTUGS-2020 que contiene la **“NORMA TÉCNICA DE CONTENIDOS MÍNIMOS, PROCEDIMIENTO BÁSICO DE APROBACIÓN Y PROCESO DE REGISTRO FORMAL DE LOS PLANES DE USO Y GESTIÓN DE SUELO Y, LOS PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS DE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS MUNICIPALES Y METROPOLITANOS”** expedida por el CONSEJO TÉCNICO DE USO Y GESTIÓN DE SUELO, señala: “Definición del Plan de Uso y Gestión del Suelo. Los Planes de Uso y Gestión del Suelo son instrumentos de planificación y gestión que forman parte del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial – PDOT. Permiten articular la norma urbanística con el PDOT con contenidos estandarizados y criterios

generales, y a través de ellos los GAD municipales y metropolitanos pueden regular y gestionar el uso, la ocupación y transformación del suelo, conforme la visión de desarrollo y el modelo territorial deseado del cantón, garantizando la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, en el ejercicio pleno de la ciudadanía.”;

**Que**, el artículo 7, de la Resolución No. 0005-CTUGS-2020 expedida por el CONSEJO TÉCNICO DE USO Y GESTIÓN DE SUELO, establece: “Finalidad del Plan de Uso y Gestión del Suelo. Los Planes de Uso y Gestión del Suelo tienen como objetivos, determinar la estructura urbano-rural del cantón; establecer los modelos de gestión del suelo y financiación para su desarrollo en función de lo establecido en el PDOT y fortalecer sus vínculos e interdependencias; planificar el uso y aprovechamiento eficiente, equitativo, racional y equilibrado del suelo urbano y rural, especialmente del suelo rural de expansión urbana, que promueva el uso y aprovechamiento responsable de las vocaciones del suelo; generar suelo para vivienda especialmente de interés social y los sistemas públicos de soporte; hacer cumplir el régimen de derechos y deberes de la propiedad y el reparto equitativo de cargas y beneficios en el desarrollo urbano; establecer los instrumentos de planeamiento urbanístico; normar las decisiones sobre el uso y la ocupación del suelo, así como la prevención de nuevos riesgos, la reducción de los existentes y la gestión del riesgo residual;

Además, tienen como objetivo definir la clasificación del suelo dentro de la estructura urbano y rural determinada en el PDOT; establecer las interdependencias, considerando los derechos de las personas a un hábitat seguro y saludable enmarcados en los principios de desarrollo y ordenamiento territorial de equidad y justicia social, de participación democrática, redistribución justa de las cargas y beneficios, de corresponsabilidad, respeto a las diferentes culturas, derecho a la ciudad, derecho a la naturaleza, función social y ambiental de la propiedad, garantía de la soberanía alimentaria, la productividad, la sustentabilidad, la gobernanza y la ciudadanía, la gestión del riesgo de desastres y adaptación al cambio climático, para que la planificación sea eficiente, racional y equilibrada del territorio y su recurso suelo.”;







**GACETA No. 121 DICIEMBRE 2022**

**Que**, el artículo 8, de la Resolución No. 0005-CTUGS-2020 expedida por el CONSEJO TÉCNICO DE USO Y GESTIÓN DE SUELO, establece: “**Vigencia y actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo.**- El componente estructurante del PUGS estará vigente durante un período de doce (12) años a partir de la fecha de aprobación mediante ordenanza por parte del Concejo municipal o metropolitano; mientras que el componente urbanístico podrá actualizarse al inicio de cada período de gestión municipal o metropolitana. En los periodos de actualización del PUGS comprendidos dentro de los doce años de vigencia, se deberá respetar su componente estructurante, la coherencia con el PDOT, el Plan Nacional de Desarrollo-Estrategia Territorial Nacional, los planes de los demás niveles de gobierno vigentes y los Planes Territoriales Diferenciados (Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Régimen Especial de Galápagos, Plan Integral para la Amazonia, Plan de Ordenamiento del Espacio Marino Costero, Plan Binacional de Integración Fronterizo Ecuador - Colombia) que tienen incidencia dentro de su jurisdicción. En caso de ser necesaria la modificación al componente estructurante, se deberá justificar técnicamente en coherencia al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial - PDOT y su actualización, mediante procedimientos participativos y técnicos establecidos en la presente norma, en las siguientes circunstancias: **a)** Cuando un Proyecto Nacional de carácter estratégico se implante en la jurisdicción de un GAD y deba adecuarse su PDOT a los lineamientos derivados de la respectiva planificación especial. **b)** Por fuerza mayor, como la ocurrencia de un desastre”.

**Que**, el artículo 43 de la Resolución No. 0005-CTUGS-2020 expedida por el CONSEJO TÉCNICO DE USO Y GESTIÓN DE SUELO, establece: “De la aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo por parte del Concejo Municipal o Metropolitano. Para la aprobación del PUGS por parte del Concejo Municipal o Metropolitano, se deberá sujetar al procedimiento dispuesto en la normativa local vigente y además disponer de la siguiente documentación...”;

**Que**, el artículo 44 de la Resolución No. 0005-CTUGS-2020 expedida por el CONSEJO TÉCNICO DE USO Y GESTIÓN DE SUELO, contempla: “De la promulgación de la Ordenanza. La ordenanza de aprobación de los PDyOT y PUGS deberá ser publicada tanto en el Registro Oficial de acuerdo a los procedimientos establecidos en la legislación vigente como en su página web institucional.”;

Por decisión y compromiso la Administración del Alcalde Daniel Cisneros Soria de aplicar una planificación urbana que realce y desarrolle los componentes Sociales, espaciales, ambientales, culturales y de recrecimiento a entornos de los habitantes del Santón Salinas,

El diseño urbanístico a través de las Normas Urbanísticas del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Salinas, es un rol imprescindible en el día a día de todos sus habitantes y de los centros poblados. El cambio y evolución constantes del diseño urbano se conforma de manera imprescindible para que sus ciudades sean un lugar gratamente habitable con tranquilidad, sensación de seguridad, menos tráfico en las calles, infraestructuras para practicar deporte, zonas verdes, viviendas en urbanizaciones a las afueras de cada ciudad puede tener muchas oportunidades y ventajas, sobre todo para parejas jóvenes; familias conformadas por hijos y con sus mascotas, así la influencia de cambios de las tecnologías y sus tendencias en general obligan a cambiar constantemente. Por lo tanto, también debe hacerlo el diseño, aspecto y organización de nuestro Territorio Salinense.

El poco aporte urbanístico que había recibido el Cantón Salinas, espacios desprovistos en extensiones territoriales, una parte de la densidad población del Cantón que se esparció y se acentuó en territorios rurales carentes de servicios básicos para su apropiada coexistencia, ha delineado la necesidad de que el desarrollo del Cantón Salinas gire positivamente a favor de sus habitantes, permitiendo que las Obras de Infraestructuras Básicas, los mobiliarios, los equipamientos, la identidad cultural y la presencia urbanística creen espacios habitables y se consoliden en un ordenamiento territorial para la prosperidad y el desarrollo turístico del Cantón Salinas.





**GACETA No. 121 DICIEMBRE 2022**

Por las consideraciones expuestas y en uso de las facultades y atribuciones establecidas en la Constitución, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y la Ley, este Concejo Municipal:

**EXPIDE**

**LA ORDENANZA PARA LA APROBACION DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SALINAS**

**TÍTULO I DISPOSICIONES  
GENERALES**

**Artículo 1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN**

**Objeto de la redacción del Plan de Uso y Gestión de Suelo y ámbito de aplicación.**

El Plan de Uso y Gestión de Suelo del Cantón Salinas, de acuerdo a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS) (art. 9, 15), es un instrumento de planeamiento urbanístico, que define las políticas locales (Art. 90 LOOTUGS)) en lo relativo al uso y gestión del suelo y en relación directa con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial a nivel cantonal.

Tiene por objeto establecer los modelos de gestión del suelo y la financiación para el desarrollo urbano de Salinas (art. 10 Reglamento) en base a las decisiones de ordenamiento urbanístico, que determinan el uso y ocupación del suelo en el ámbito de todo el territorio cantonal, en sus componentes estructurante y urbanístico.

El Plan de Uso y Gestión de Suelo de Salinas, de acuerdo a la LOOTUGS (art. 9, 15), es de competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal y tiene naturaleza jurídica, es decir, contiene la regulación urbanística cuyas determinaciones son vinculantes y de obligatorio cumplimiento para

las personas naturales o jurídicas, públicas, privadas o mixtas.

**Vigencia y difusión del Plan de Uso y Gestión del Suelo.**

El Plan de Uso y Gestión del Suelo entra en vigor desde su publicación y tiene un plazo de vigencia de 12 años. Una vez cumplido dicho plazo, el componente estructurante podrá ser actualizado de acuerdo con los procedimientos participativos y técnicos establecidos por la ley y por la entidad rectora correspondiente.

La actualización de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) no podrán alterar el contenido del componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del suelo (Artículo 8, Reglamento de la LOOTUGS). El componente urbanístico podrá actualizarse al principio de cada período de gestión, coincidiendo con la actualización del PDOT y siguiendo los mismos procedimientos. Sin perjuicio de que los planes complementarios desarrollen el planeamiento de detalle, dentro de las áreas de sus ámbitos, las cuales quedarán incorporadas al Plan.

El Plan de Uso y Gestión de Suelo será un instrumento de planificación público y cualquier persona podrá consultarlo y acceder al mismo de forma magnética a través de los medios de difusión del GAD Salinas, así como de forma física en las dependencias del GAD – encargadas de su difusión.

**Artículo 2.- DOCUMENTACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO Y SU CONTENIDO.**

**Documentos del Plan de Uso y Gestión del Suelo.**

El Plan de Uso y Gestión del Suelo se compone de los siguientes documentos:

- Memoria técnica del PUGS
- Catálogo de mapas y planos





**GACETA No. 121 DICIEMBRE 2022**

- Normas Urbanísticas: Ordenanza de Implementación del PUGS

**Componente estructurante**

El componente estructurante es de carácter estratégico y general, define la estructura urbana y rural del territorio, sus límites de acuerdo a la clasificación y sub clasificación del suelo, los sistemas de escala urbana, cantonal y grandes infraestructuras, delimita las áreas de protección y establece la distribución espacial general de las actividades, así como las directrices y parámetros generales para la formulación de planes parciales.

Su contenido se encuentra regulado principalmente por los planos estructurantes y las determinaciones correspondientes de estas normas

**Componente urbanístico**

El componente urbanístico determina las consideraciones del planeamiento, el uso, edificabilidad y aprovechamiento, según la potencialidad de los recursos del suelo y cobertura de sistemas, de acuerdo a su clasificación; así como los instrumentos de gestión a ser empleados según los requerimientos específicos contenidos en estas normas de acuerdo a la Ley y en los correspondientes planes complementarios.

Su contenido se encuentra regulado principalmente por los planos de ordenación urbanística y las determinaciones correspondientes de estas normas.

**Interpretación del Plan de Uso y Gestión del Suelo.**

Las normas de este PUGS se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades expresados en la Memoria técnica del PUGS.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Salinas tendrá la competencia, a través del área técnica delegada para tal fin, de establecer, de manera justificada, los criterios de interpretación de este Plan. Prevalecerán

siempre aquellos que velen por el interés general, de acuerdo a los principios rectores contenidos en el Capítulo II del Título I de la LOOTUGS.

**Artículo 3.- DESTINO DEL SUELO EN LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

**Destino del suelo en la ordenación urbanística**

Este Plan regula el suelo dentro de su ámbito de aplicación de acuerdo con los siguientes fines:

- a) Sistema de conectividad vial (de comunicación) y sus posibles zonas de protección.
  - b) Sistema de áreas verdes y zonas de protección destinados a parques públicos, zonas verdes y parques forestales.
  - c) Sistema de equipamientos públicos para el beneficio de la comunidad: sociales y de servicio.
  - d) Instalaciones para servicios técnicos y/o infraestructuras de interés general.
  - e) Sistemas de protección ecológica y sistema de protección de amenazas.
  - f) Aprovechamiento productivo del suelo incluidos los usos y actividades vinculados.
  - g) Edificación y usos públicos, privados o colectivos, una vez que el suelo cuente con todos los elementos de urbanización y se le haya dotado de los sistemas correspondientes, de acuerdo con las determinaciones de estas normas.
1. La concreción del destino del suelo reservado a vías, equipamientos y áreas verdes, a los que se refieren los apartados a, b y c, se efectuará con arreglo a lo determinado en los Mapas y Normas del PUGS. En su defecto, se





**GACETA No. 121 DICIEMBRE 2022**

concretará en función de las determinaciones de localización y precisión que desarrollen los Planes complementarios, que se formulen y aprueben, siguiendo los estándares urbanísticos de estas normas.

2. El suelo reservado para los mencionados sistemas se considera "cargas" a los efectos de la gestión del suelo, de acuerdo con lo regulado en el presente Plan y sus normas.
3. Los sistemas urbanos viales, de áreas verdes y de equipamientos públicos quedan jerarquizados en dos niveles según su escala de servicio: estructurante y urbanístico. Los jerarquizados con el nivel estructurante, quedan vinculados al componente homónimo del PUGS y, por tanto, no podrán modificarse durante los 12 años de vigencia de este.
4. La concreción del destino del suelo a que se refieren los apartados f) y g) corresponde a suelos que ofrecen posibilidades de aprovechamiento y generan beneficios económicos en base a la utilización sostenible de los recursos.
5. La relación articulada entre los sistemas entre sí, y entre éstos y las áreas de aprovechamiento, contribuirán a alcanzar los objetivos de planeamiento para mejorar la calidad de vida de los habitantes, previniendo riesgos, y garantizando la función social de la propiedad del suelo.
6. Las determinaciones que estas normas establecen para los sistemas son complementarias a la legislación sectorial vigente para cada sistema, y deberá ser sustituida por la legislación equivalente que se promulgue y que derogue la anterior.

**Precisión de límites.**

Los límites de las zonas destinadas a sistemas, clases y subclases de suelo, polígonos de intervención territorial, tratamientos y cualquier subdivisión de suelo de este Plan, podrán precisarse mediante instrumentos

complementarios, o según el procedimiento que se apruebe para el efecto en función del alcance de la actuación sobre el suelo, de acuerdo con los siguientes criterios:

- Que respondan a ajustes gráficos justificados, debidos a alineaciones o líneas de edificación existentes, a las características topográficas del terreno, a los límites de las propiedades rústicas o urbanas o a la existencia de otros elementos físicos.
- No supondrán distorsiones significativas de la forma, admitiéndose una tolerancia del 5%, respecto a la superficie original de los planos que forman parte de la documentación del PUGS.

**Definición de sistemas y ordenación del suelo en base a ellos.**

1. Los sistemas son los espacios o redes que constituyen la base comunitaria de la ciudad y del territorio donde ésta se encuentra insertada. Normalmente son de dominio público y de titularidad pública sin perjuicio de formas de gestión privadas de los servicios.
2. Los criterios de cantidad de suelo que se destina a sistemas y los criterios cualitativos para su localización, considerando el análisis espacial de cobertura eficiente para el fortalecimiento de las centralidades se realizan en base a los estándares urbanísticos determinados en el plan y las presentes normas
3. La obtención de suelo reservado para sistemas en el planeamiento se ejecutará, entre otros, mediante expropiación, cesión gratuita de suelo, compensación y reparto equitativo de cargas y beneficios mediante unidades de actuación urbanística, de acuerdo a los instrumentos de gestión establecidos en la LOOTUGS, su reglamento y normas técnicas secundarias, y de forma particular, de acuerdo a lo establecido en estas normas.





## **Sistemas estructurantes y urbanísticos.**

### **Ejecución**

Los sistemas se organizan en dos categorías de acuerdo con su función dentro de la ordenación del uso y gestión del suelo: los sistemas estructurantes y los sistemas urbanísticos. Los sistemas estructurantes, de escala urbana, cantonal y regional; y los sistemas urbanísticos, de escala local asociados a las centralidades y barrios.

La ejecución de las obras o instalaciones de los sistemas estructurantes se llevarán a cabo, en todo caso, de acuerdo con las previsiones del PUGS.

## **Artículo 4.- DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN**

### **Instrumentos complementarios de desarrollo del planeamiento**

El Plan de Uso y Gestión del Suelo podrá desarrollarse mediante instrumentos complementarios, de acuerdo con lo establecido en la LOOTUGS, su Reglamento y las normas técnicas correspondientes.

### **Instrumentos de ejecución del planeamiento (gestión del suelo).**

La ejecución del PUGS, se realizará mediante obras de urbanización y edificación, en aplicación directa de estas normas. En aquellas zonas donde este PUGS haya visto adecuado cursar la ordenación detallada con posterioridad a la entrada en vigor del PUGS, previo a la ejecución de las obras mencionadas habrá de tramitarse el correspondiente plan complementario de acuerdo con lo establecido en el artículo anterior.

## **Artículo 5.- INTERVENCIÓN MUNICIPAL**

### **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. (Art. 15 LOOTUGS).

### **Procedimiento y regulación de los permisos y autorizaciones administrativas municipales.**

Será objeto de regulación detallada por la normativa de permisos y control municipal específica para el efecto, que se dicte en desarrollo de las presentes Normas, de conformidad a la ley.

La Ordenanza contará con los sistemas necesarios que permitan el control y seguimiento del cumplimiento de estas normas por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado de Salinas, así como todo lo relacionado con la materia del uso y gestión de suelo, cumpliendo la normativa vigente, en el ámbito de sus competencias.

### **Derechos y deberes de uso y conservación.**

Los propietarios de terrenos, independientemente de su clase y subclase, así como de las construcciones y edificaciones, deberán respetar el destino que este Plan establece para el suelo y mantenerlos en perfecto estado de seguridad, salubridad y ornamentación.

Así mismo, tendrán derecho al beneficio derivado de las posibilidades de uso, de acuerdo con dicho destino, y tendrán el derecho de participar de los beneficios derivados de las obras de desarrollo urbano a cargo de la Administración Pública, de acuerdo al principio de la función social de la propiedad.





Cualquier ciudadano tiene derecho a conocer el contenido del PUGS y a ser informado de las actuaciones públicas llevadas a cabo para su desarrollo y ejecución.

### **Comunicación del PUGS, incentivos y sanciones.**

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Salinas promoverá las acciones destinadas a la comunicación de los contenidos del PUGS y la transparencia de la actuación pública con relación a su desarrollo y ejecución, con la finalidad de promover la inversión inmobiliaria y, sobre todo, de educar a la ciudadanía en el uso adecuado de los recursos derivados del suelo para garantizar la sostenibilidad territorial.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Salinas podrá utilizar incentivos tributarios y urbanísticos para promover las estrategias de desarrollo urbano del PUGS, especialmente aquellas destinadas a la producción social del hábitat y a la aplicación de los mecanismos e instrumentos de gestión del suelo: de acuerdo con lo establecido en estas Normas.

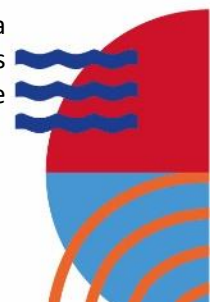
El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Salinas podrá imponer sanciones administrativas a personas naturales y jurídicas, públicas y privadas, en caso de incumplimiento de las disposiciones de la Ley y de estas normas y sus Ordenanzas sancionadas para el efecto, de acuerdo al contenido del Capítulo III del título VI, del Régimen Sancionatorio de la LOOTUGS, sobre Infracciones y sanciones a la gestión del suelo sujetas a control de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos.

### **Artículo 6.- TERMINOLOGÍA**

#### **Conceptos a los efectos de aplicación del PUGS de Salinas.**

A los efectos de aplicación de estas normas para el desarrollo y la ejecución del planeamiento de Salinas, contenidos en el PUGS, se consideran la siguiente terminología:

1. **Área útil urbanizable:** es aquella superficie de suelo, sobre la que se pueden ejecutar obras de urbanización, con el objeto de habilitar el suelo para su edificación y construcción, dentro de un determinado ámbito –polígono de intervención territorial, unidad de actuación urbanística, o área de ejecución directa del planeamiento, entre otros-. Esta área se considera a la que se encuentran libres de zonas de protección por riesgos altos no mitigable y de todas aquellas áreas sub clasificadas como “de protección”, las cuales podrán ser consideradas para áreas de cesión de suelo, pero no entrarán en el cálculo de la superficie del área útil urbanizable.
2. **Urbanización:** es el conjunto de obras de dotación de infraestructuras de servicios básicos, equipamientos sociales y de servicios, espacios públicos de viales y áreas verdes, que son necesarias para habilitar un suelo como urbano. Una vez ejecutadas dichas obras pasan a formar parte de las redes de sistemas públicos de soporte de los asentamientos humanos. Los grados de urbanización serán determinantes para gestionar el desarrollo gradual del suelo urbano no consolidado.
3. **Conjunto habitacional:** una agrupación de construcción de viviendas y de urbanización precisas en función de los estándares y mecanismos de gestión del suelo.
4. **Terreno:** superficie de terreno constituida por una agrupación de predios y/o de lotes.
5. **Macrolote:** área de terreno de una sola propiedad cuya superficie sea superior a 3.000 m<sup>2</sup>.
6. **Lote:** área de terreno de una sola propiedad cuya superficie sea inferior a 2.999 m<sup>2</sup>.
7. **Operaciones urbanas:** se trata de intervenciones conjuntas de los sectores público y privado, por iniciativa de cualquiera, destinadas a producir transformaciones localizadas. El proceso debe





**GACETA No. 121 DICIEMBRE 2022**

proyectarse para permitir ejecutar técnica y financieramente la transformación urbana con los recursos que genera la propia operación, manejando el parámetro del aprovechamiento urbanístico.

- 8. **Habilitación del suelo:** es el proceso de transformación o adecuación del suelo para su urbanización y edificación, contemplando el financiamiento y ejecución de las obras de urbanización, así como los gastos necesarios para viabilizar la intervención u operación urbanística. Todo ello, es considerado como “cargas urbanísticas” de acuerdo a las determinaciones establecidas en el Plan de Uso y Gestión o el Plan Complementario que lo desarrolle.

**TÍTULO II COMPONENTE ESTRUCTURANTE**

**CAPÍTULO 2. DELIMITACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS**

**Concepto y tipos de asentamiento humano.**

Agrupación localizada de personas en el territorio, de forma dispersa o concentrada, con régimen de la propiedad formal o no, caracterizada por dimensiones y funciones propias, además de la residencial, que la estructuran dentro del sistema policéntrico de ordenación del territorio cantonal de Salinas, independientemente de su organización política administrativa.

De acuerdo con su dimensión y ámbito de influencia que ejerce su función dentro del territorio se clasifican en: centro urbano principal o cabecera cantonal y cabeceras parroquiales.

La localización de los asentamientos se encuentra representado en la lámina EC-AH-2.1 del catálogo de mapas y planos del presente plan y corresponden a los núcleos urbanos del cantón Salinas, categorizados de acuerdo con su escala de la siguiente manera:

**Centro urbano principal de Salinas.**  
Constituido por el conglomerado de

población que conforma la ciudad de Salinas en la punta costera del Ecuador, al final del noroeste de la Provincia de Santa Elena. Constituye el nodo administrativo y de servicios del cantón.

**Cabeceras parroquiales.** Población agrupada en la cabecera parroquial rural, con cobertura, coordinación y administración parroquial, consta con equipamiento de servicios y comercios; se incluyen en esta clasificación: José Luis Tamayo y Anconcito.

**Provisión de equipamientos sociales y de servicios en los asentamientos humanos.**

En base a las características y funciones asociadas a cada tipo de asentamientos, éstos dispondrán de reserva de suelo, en el presente plan o en sus instrumentos complementarios, para garantizar actividades sociales complementarias a las relacionadas con la vivienda y el trabajo, que corresponden a equipamientos jerarquizados en función de su escala regional, micro regionales, cantonal, rural y local, de acuerdo con la siguiente relación prioritaria:

- 1. Centro urbano principal de Salinas.

Equipamientos para los servicios públicos de escala regional, provincial y cantonal que permitan desarrollar la centralidad de desarrollo turístico, de administración política cantonal y gestión cultural.

Se promoverá la diversificación de actividades.

2. Cabecera Parroquial José Luis Tamayo Equipamientos de servicios y administrativos de escala local y parroquial, así como equipamientos de comercio menor que permitan complementar y fortalecer las actividades con otros poblados y el centro urbano principal.

- 3. Cabecera Parroquial Anconcito

Equipamientos de servicios, administrativos, y comerciales de escala local y parroquial, así como equipamientos de producción cantonales tales como el puerto pesquero y el





**GACETA No. 121 DICIEMBRE 2022**

desarrollo industrial que permitan complementar y fortalecer las actividades con otros poblados y el centro urbano principal.

**Artículo 7.- DELIMITACIÓN Y REGULACIÓN DEL SISTEMA VIAL ESTRUCTURANTE EN SUELO RURAL Y URBANO**

**Definición y jerarquización del sistema de conectividad vial del cantón Salinas.**

El sistema de conectividad vial es un sistema público de soporte constituido por el conjunto de espacios públicos destinados a la movilidad y transporte terrestres, en cualquiera de sus modalidades, que conforman una red o malla jerarquizada para estructurar el territorio y conectar los asentamientos humanos entre sí, de acuerdo con su diferente jerarquía, facilitando, a su vez, su accesibilidad física.

Atendiendo a la escala de servicio, se diferencia el sistema vial estructurante y urbanístico.

El sistema de conectividad cantonal forma parte del componente estructurante y está clasificado, de acuerdo con su función, en vías primarias, vías secundarias y vías terciarias, en el suelo rural de acuerdo con la lámina EC-SV-2.2 del catálogo de mapas y planos.

El Sistema de Conectividad vial en suelo urbano, forma parte de los componentes estructurantes y urbanísticos de acuerdo con la siguiente clasificación:

Vías Estructurantes (Láminas EU-PVS-4.6, EU-PVJ-4.6, EU-PVA-4.6 del catálogo de mapas y planos):

- Primarias:
  - Expresas
  - Arteriales
  - Colectoras

Vías Urbanísticas (Láminas CU-CVS-5.1, CU-CVJ-5.1, CU-CVA-5.1 del catálogo de mapas y planos):

- Secundarias:
  - Barriales
  - Peatonales

**Vías Primarias cantonales**

Son las siguientes vías que permiten la conexión interprovincial: E40; conocida como Vía a la Costa, que parte de Guayaquil hasta la ciudad de Santa Elena, y de allí se prolonga a través del cantón La Libertad hasta Salinas. La segunda centralidad nacional más importante cercana a Salinas es la ciudad de Manta y se conecta por medio de la vía estatal E15, conocida como Ruta del Spondylus, a lo largo del perfil costero hasta el cantón Santa Elena para de ahí tomar la E40 hasta Salinas.

Las vías primarias corresponden a los carreteros estatales cuya principal función es la conexión interprovincial. Se trata de vías de gran magnitud que albergan un alto volumen de tránsito de buses nacionales e interprovinciales y tránsito liviano de alta velocidad.

Las vías primarias existentes y proyectadas del cantón Salinas son:

*Existentes*

- Vía Atahualpa – Salinas.
- Vía Ancón – Velasco Ibarra.
- Vía Ancón - Salinas.

*Proyectadas*

- Vía Parque Industrial – Punta Carnero.
- Vía Ancón – Montaña Blanca

**Vías Secundarias cantonales**

Es el conjunto de vías que interrelacionan los asentamientos del centro urbano y de los centros poblados, entre sí, dentro del cantón y entre éstos con los cantones vecinos. Esta red enlaza las vías de orden menor con las vías primarias. Son las siguientes:

Las vías secundarias de Salinas son:

*Existentes*

- Vía Gerontológico – Humedal Velasco Ibarra.
- Vía Parque Industrial - Oleoducto.
- Vía Ancón – Oleoducto.
- Vía Cerro Punta Carnero – Oleoducto.
- Vía Oleoducto – Manglar.

*Proyectadas*

- Vía Mar Bravo – Puerta Del Sol Fase III
- Vía Límite Salinas – Santa Elena







**GACETA No. 121 DICIEMBRE 2022**

Estas vías por su importancia en la movilidad intercantonal que representan, deberán contar con mantenimientos periódicos en su infraestructura, para que facilite la adecuada movilidad en cualquier mes del año incluida la etapa invernal.

**Vías Terciarias cantonales**

Las vías terciarias tienen la función exclusiva de conectar las comunidades dispersas con los centros poblados y enlazan los caminos vecinales con las vías secundarias.

A estas vías por su importancia intra-cantonal, se les debe dar mantenimiento permanente. La ciudad tiene actualmente 6 vías terciarias, las mismas que suman una longitud aproximada de 10.63 km.

**Vías estructurantes dentro del suelo urbano.**

*(i) Vías expresas*

Son aquellas vías destinadas al tránsito vehicular para recorridos largos, de paso y circulación rápida (40-90 km/h), con prioridad para el transporte motorizado público y privado.

Considerando su condición y función que son principalmente de enlace con vías estatales, estas vías expresas se sujetarán a un diseño vial en cada caso particular.

Características Funcionales:

- Conforman el sistema de enlace entre las vías primarias cantonales y las vías arteriales urbanas.
- Pueden proporcionar conexiones con algunas vías del sistema intercantonal.
- Prioridad para la movilización motorizada del transporte público, de carga y expreso particular.
- Proveen una buena velocidad de operación y movilidad.
- Admiten la circulación de importantes flujos vehiculares.
- No admiten el estacionamiento de vehículos.

*(ii) Vías arteriales*

Son aquellas vías de tráfico general interurbano, generalmente con bidireccionalidad para circulación en velocidad media (40- 60 km/h), con prioridad para el transporte público y privado.

Características Funcionales:

- Sirven de enlace entre las vías expresas y las vías colectoras.
- Distribuyen el tráfico entre las diferentes áreas de la ciudad.
- Permiten buena velocidad de operación y movilidad.
- Prioridad para el transporte público.
- Los cruces en intersecciones se resolverán con facilitadores de tránsito, dotándose para ello de una buena señalización.
- Excepcionalmente pueden permitir el estacionamiento controlado de vehículos.
- En las zonas de regeneraciones urbanas, la movilidad no motorizada podrá ser prioritaria.

*(iii) Vías colectoras*

La función de estas vías colectoras, es que conectan los centros generadores de tráfico entre sí con las vías arteriales y expresas, así como con las vías locales, absorben el máximo caudal de transporte público y privado de la ciudad, y sirven de interconexión entre diferentes áreas urbanas.

Características funcionales:

- Recogen el tráfico de las vías arteriales y lo canalizan hacia las vías del sistema local.
- Distribuyen el tráfico dentro de las piezas urbanas





**GACETA No. 121 DICIEMBRE 2022**

- Favorecen los desplazamientos entre barrios cercanos.
- Proveen acceso a propiedades frentistas.
- Permiten una razonable velocidad de operación y movilidad.
- Pueden admitir el estacionamiento lateral de vehículos.
- Los volúmenes de tráfico son relativamente bajos en comparación al de las vías jerárquicamente superiores.

**Artículo 8.- DELIMITACIÓN Y REGULACIÓN DEL SISTEMA ESTRUCTURANTE DE EQUIPAMIENTOS EN SUELO URBANO**

**Jerarquía de equipamientos**

Los equipamientos estructurantes, se clasifican de acuerdo con la siguiente jerarquía, estipulada por la escala de la cobertura del servicio:

- Regional
- Cantonal

**Regional**

Corresponde a aquellos equipamientos que prestan servicio a escala Inter cantonal.

**Cantonal**

Son aquellos equipamientos que otorgan servicio a escala cantonal.

De acuerdo con las láminas EU-PEQS-4.6, EU-PEQJ-4.6 y EU-PEQA-4.6 del catálogo de mapas y planos

**Artículo 9.- DELIMITACIÓN Y REGULACIÓN DEL SISTEMA ESTRUCTURANTE DE ÁREAS VERDES EN SUELO URBANO**

**Jerarquía de áreas verdes y zonas de protección**

Las áreas verdes estructurantes, se clasifican de acuerdo a la siguiente jerarquía, estipulada por la escala de la cobertura del servicio:

- Regional
- Cantonal

**Regional**

Corresponde a aquellas áreas verdes o la proyección de estas, que prestan servicio a escala Inter cantonal.

**Cantonal**

Se refiere a aquellas áreas verdes que prestan servicio a escala cantonal.

De acuerdo con la lámina EU-PAVS-4.6 del catálogo de mapas y planos

**Artículo 10.- CLASIFICACIÓN y SUB CLASIFICACIÓN DEL SUELO.**

**Suelo rural. Concepto y clases.**

La primera escala de clasificación del suelo corresponde a la delimitación entre el suelo rural y urbano, la misma que se especifica en la lámina EC-SUR-2.6 del catálogo de planos.

El suelo rural es el destinado principalmente a actividades agro-productivas, extractivas o forestales, o el que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos.

El suelo rural está sub clasificado, de acuerdo a características biofísicas y geográficas así como por la capacidad de utilización de la tierra, de acuerdo a las siguientes clases:

- Suelo Rural de Producción
- Suelo Rural de Protección
- Suelo Rural de Expansión
- Suelo Rural de Extracción

De acuerdo con la lámina CR-SSR-2.7 del catálogo de mapas y planos

**Suelo urbano. Concepto y clases.**

Es el suelo ocupado por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados.

Estos asentamientos humanos pueden ser de diferentes escalas.





**GACETA No. 121 DICIEMBRE 2022**

El suelo urbano está sub clasificado de acuerdo a la cobertura de los sistemas públicos de soporte en:

- Suelo urbano consolidado
- Suelo urbano no consolidado
- Suelo urbano de protección

De acuerdo con las láminas EU-SSUS-4.5, EU-SSUJ-4.5 y EU-SSUA-4.5 del catálogo de mapas y planos

**Suelo rural de producción. SRP.**

Es el suelo rural destinado principalmente a actividades agro productivas. Están condicionado su fraccionamiento y construcción de acuerdo con lo establecido en estas normas y a la ley.

Se podrán desarrollar, además, según el tratamiento asignado, actividades forestales, de desarrollo turístico, agroindustriales e industriales. Todas ellas respetarán lo establecido en estas normas y en las normas ambientales sectoriales dictadas por la Autoridad Ambiental correspondiente.

**Suelo rural de protección. SRPR.**

Es el suelo que, por razones de conservación ecológica o de exposición ante amenazas de inundación y de movimientos de masas, merece medidas específicas de protección. Tiene restringida su ocupación y, por tanto, su fraccionamiento y construcción, de acuerdo con lo establecido en estas normas. En el cantón Salinas de acuerdo con el diagnóstico Biofísico se han identificado 14 áreas de protección ambiental en el área rural que se aprecian en el mapa de subclasificación del suelo rural, según la lámina CR-SSR-2.7 del catálogo de mapas y planos.

Ningún área de este suelo puede ser considerado como áreas de cesión en fraccionamientos destinados a áreas verdes y recreativas.

Podrá desarrollarse con actuaciones, usos y actividades orientadas a su conservación y recuperación. Las obras de mitigación, de ser el caso, deberán incluir necesariamente obras de infraestructura correspondientes (contención, drenaje, etc).

En planes parciales e instrumentos complementarios de desarrollo, así como en la ejecución de unidades urbanísticas, este suelo será descontado en los planes parciales del cálculo de la superficie útil urbanizable.

**Suelo rural de expansión urbana. SREU.**

Es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano y será siempre colindante con el suelo urbano del cantón. Salinas cuenta con dos zonas de expansión urbana ubicadas en las parroquias José Luis Tamayo y Anconcito. Estas zonas han sido definidas en función a las previsiones de crecimiento económico, turístico, demográfico y social del cantón. Este suelo acogerá las previsiones de crecimiento demográfico, productivo, socioeconómico y ambiental, y corresponde exclusivamente a las áreas delimitados de acuerdo con las láminas EU-EUJ-4.2 y EU-EUA-4.2 del Catálogo de Mapas y Planos dentro de los polígonos de intervención territorial correspondientes. Como parte del componente estructurante no podrá ser modificado mientras dure la vigencia del PUGS.

A los efectos de la aplicación de los instrumentos de gestión, se considerará que un suelo rural se transforma en suelo rural de expansión urbana con la mera aprobación de estas normas. Así mismo, se considerará habilitado para poder ser transformado en suelo urbano una vez esté aprobado oficialmente el correspondiente Plan Parcial, de acuerdo con los parámetros y estándares establecidos para el caso en estas normas.

Podrá ser habilitado:

- Cuando se identifique una necesidad de suelo para vivienda y se haya compactado el suelo urbano existente en un 70%, a contar desde el inicio del período de vigencia del PUGS.
- Para uso de vivienda de interés social, cuando la Municipalidad así lo considere,





**GACETA No. 121 DICIEMBRE 2022**

para proyectos de reasentamientos de viviendas.

- Para la incorporación de áreas verdes y su uso turístico recreativo.

El suelo rural de expansión urbana se considerará transformado en suelo con características de suelo urbano con la ejecución de las obras de urbanización y edificación en más de un 50% del ámbito del polígono de intervención territorial, garantizando su integración con la malla urbana existentes, y de acuerdo con la ordenación urbanística del Plan Parcial aprobado oficialmente. Dicha transformación implicará un consecuente aumento del valor del suelo que podrá ser repercutido fiscalmente por la administración municipal.

Una vez transformado en suelo con características de suelo urbano, solo podrá adquirir la clasificación de suelo urbano con la modificación del componente estructurante.

#### **Suelo rural de extracción. SREX**

Es el suelo rural destinado por la autoridad competente, de conformidad con la legislación vigente, para actividades extractivas de recursos naturales no renovables, garantizando los derechos de naturaleza.

#### **Suelo urbano consolidado. SUC.**

Es el suelo urbano que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarios, y que mayoritariamente se encuentra ocupado por la edificación.

#### **Suelo urbano no consolidado. SUNC.**

Es el suelo urbano que no posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarios, y que requiere de un proceso para completar o mejorar su edificación o grado de urbanización.

#### **Suelo urbano de protección. SUP.**

Es el suelo urbano que, por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos, debe ser protegido, y en el cual se restringirá la

ocupación según la legislación nacional y local correspondiente. Para la declaratoria de suelo urbano de protección, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial municipales o metropolitanos acogerán lo previsto en la legislación nacional ambiental, patrimonial y de riesgos.

En el cantón Salinas de acuerdo con el diagnóstico Biofísico se han identificado 18 áreas de protección ambiental en el área urbana, detallando y describiendo cada una de ellas de acuerdo con su servicio ambiental y de vulnerabilidad. En las láminas EU-SUPS-4.4, EU-SUPJ-4.4, EU-SUPA-4.4 del catálogo de mapas y planos se señalan las zonas de protección urbanas.

Esta consideración de las áreas urbanas de protección está orientada a recuperar y preservar las capacidades naturales del territorio, darle continuidad al paisaje, a la gestión de la sostenibilidad territorial, prevención de amenazas por inundaciones y drenajes en épocas invernales y de presencia del Fenómeno del Niño. En estas zonas se restringe y limita la forma de uso y ocupación urbana.

En estas zonas se restringe y limita la forma de uso y ocupación urbano de acuerdo con lo usos específicos.

### **Artículo 11.- DIRECTRICES Y PARÁMETROS DE DESARROLLO DE LOS PLANES PARCIALES Y OTROS COMPLEMENTARIOS.**

#### **Objeto.**

En este capítulo se engloban el conjunto de directrices, determinaciones y parámetros de calidad exigibles al planeamiento, así como otros estándares urbanísticos en materia de protección que permiten establecer los criterios de la ordenación del suelo y para el reparto de cargas y beneficios en la formulación de los planes parciales (u otros complementarios), para el desarrollo urbano. Forman parte del componente estructurante. Su no cumplimiento será motivo de sanción por parte del GAD Municipal de Salinas, o en su caso, de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial.





### Estándares urbanísticos para el desarrollo de planes parciales.

El suelo rural de expansión urbana se desarrollará con planes parciales en los polígonos de intervención territorial correspondientes, los mismos que se encuentran numerados en la lámina CR-PITS-3.1 del catálogo de mapas y planos. Y destinarán suelo para sistemas públicos de soporte de acuerdo con los siguientes parámetros y condiciones:

- Se justificará el cálculo de la superficie útil urbanizable del polígono de intervención territorial.
- El nuevo trazado vial garantizará la integración con la malla del sistema vial existente, para asegurar la conexión y accesibilidad de la población asentada en las nuevas áreas de desarrollo.
- Se proyectará la adecuada cobertura de servicios e infraestructura, para la población horizonte asignada a cada polígono de intervención territorial en estas normas, incluyendo la infraestructura para los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario, alcantarillado pluvial.
- Se proyectará un mínimo del 10% de suelo urbanizable para uso de vivienda de interés social.
- El desarrollo de los correspondientes planes parciales o complementarios, se estipularán de acuerdo con los estándares urbanísticos de cada escala de asentamiento humano:

#### a) Centro urbano principal

- Infraestructura y servicios: 100% de cobertura
  - Agua potable, 100% de cobertura.
  - Alcantarillado sanitario, 100% de cobertura.
    - Alcantarillado pluvial, 100% de cobertura.
    - Servicio eléctrico, 100% de cobertura.
- Equipamiento urbano: 9.35 m<sup>2</sup>/hab por habitantes

- Áreas verdes: 9 m<sup>2</sup> por habitantes (área recomendada por la Organización Mundial de la Salud)
- Sistema vial: Vías con tratamiento.
- Densidad de Vivienda óptima: 30.50 viv/ha

#### b) Cabecera parroquial

- Agua Potable: 100% de cobertura
- Saneamiento: 100% de cobertura
- Alcantarillado Pluvial: 100% de cobertura
- Equipamiento urbano: 4m<sup>2</sup>/habitantes al 2033.
- Áreas verdes: 9m<sup>2</sup>/habitantes al 2033.
- Densidad de Vivienda óptima: 30.65 viv/ha
- Sistema vial: Vías con tratamiento

En aquellos polígonos de intervención territorial con un uso general distinto al de vivienda de interés social, se deberá garantizar una reserva de suelo del 10% de la superficie útil urbanizable para vivienda de interés social.

Todos estos estándares se aplicarán sin perjuicio de otros elaborados por las entidades rectoras de los sectores de obras públicas, ambiente, telecomunicaciones, educación, salud, entre otras.

### Aprovechamiento urbanístico e instrumentos de gestión.

En la formulación del Plan Parcial, éste deberá asignar edificabilidades específicas máximas con relación al aprovechamiento urbanístico o edificabilidad general máxima que se determine en estas normas para los PIT correspondientes. Si en el PIT no estuviera estipulado el valor del aprovechamiento urbanístico deberá hacerlo el Plan Parcial asignando un factor de ponderación de valor la unidad al uso general del polígono.





**GACETA No. 121 DICIEMBRE 2022**

El Plan Parcial delimitará todo el ámbito del PIT, las unidades de actuación urbanística consecuentes al reparto equitativo de cargas y beneficios, calculará dicho reparto de acuerdo con la Ley y justificará su equilibrio.

**Artículo 12.- CONDICIONES  
ESPECÍFICAS DE PROTECCIÓN**

**Ámbito de aplicación de las condiciones específicas de protección ambiental y de protección ante amenazas.**

De acuerdo con la Sección IV del Reglamento de la LOOTUGS, se regulan en este capítulo las condiciones específicas para la protección ambiental y ecológica de las siguientes áreas delimitadas en el catálogo normativo de mapas y planos según las láminas detalladas en el capítulo 5 del presente documento.

Serán también objeto de regulación específica las áreas pertenecientes al cantón que son vulnerables ante las amenazas de inundaciones y movimientos en masa, donde se regularán las medidas adecuadas para prevenir los efectos negativos y reducir las pérdidas que se pudieran ocasionar por este tipo de fenómenos en las áreas mapeadas en el sistema de amenazas cantonal, distribuidas de la siguiente manera.

**Áreas de Protección Rural:**

1. Humedal Velasco Ibarra.
2. Bosque Seco Velasco Ibarra I y II.
3. Zona de reforestación del embalse Velasco Ibarra.
4. Acantilado de Anconcito
5. Bosque de Palo Santo.
6. Albarrada Tiwintza.
7. Manglar y Estero de Punta Carnero.
8. Reforestación de lagunas de Oxidación.
9. Albarradas Licuanco y Corralito.
10. Canal y Manglar Mar Bravo.
11. Estero y Manglar La Diablica.
12. Playa Acapulco.

**13. Quebradas de Anconcito.**

**14. Cierres Técnicos.**

**Actividades permitidas**

Señalamientos preventivos y restrictivos, investigación científica y monitoreo biológico, prevención y control de incendios.

**Actividades no permitidas**

Arrojar o enterrar residuos sólidos, ingerir bebidas alcohólicas o el uso de sustancias estupefacientes, tala de manglar, disposición de residuos peligrosos, extracción de recursos naturales, producción de ruidos intensos y vibraciones que alteren el comportamiento de la fauna, caza y/o captura de fauna silvestre, fogatas e incineración de residuos sólidos, y aquellas que establezca la administración del área de acuerdo con la norma ambiental vigente.

**Áreas de Protección Urbanas:**

1. Reserva de Producción de Fauna Marino Costera Puntilla de Santa Elena (REMACOPSE).
2. Playa Carolina-Puerta del Sol.
3. Playa Las Conchas Salinas.
4. Acantilado La concepción.
5. Playa Santa Rosa.
6. Playa San Lorenzo.
7. Playa Chipipe.
8. Playa Mar Bravo Remacopse
9. Playa Punta Carnero
10. Playa La Diablica.
11. Playa Las Conchas Anconcito
12. Playa Culebra
13. Cerro Punta Carnero
14. Acantilados Viteri
15. Albarrada 9 de Octubre.
16. Albarrada Centenario
17. Albarrada Mehaleche
18. Albarrada Magdalena

**1.-Reserva de Producción de Fauna Marino Costera Puntilla de Santa Elena (REMACOPSE).**

**Playas**

Los usos de las playas turísticas del Cantón Salinas están especificadas en la





**GACETA No. 121 DICIEMBRE 2022**

normativa y van dirigidas a realizar actividades permitidas y no permitidas, para salvaguardar los recursos costeros, unas con particularidades de manejo y otras de conservación y uso sostenible respecto a actividades turísticas, en general se toma en cuenta a continuación para todas las playas las siguientes directrices y usos.

**Actividades permitidas.**

- Turismo y recreación
- Control y Vigilancia
- Manejo de Recursos.
- Educación Ambiental.
- Investigación Científica
- Eventos turísticos o artísticos que cuenten con las debidas autorizaciones

**Actividades no permitidas.**

- La generación de ruidos emitidos por fuentes fijas o móviles
- La construcción de instalaciones o infraestructuras que afecten o incidan en el paisaje de la zona y en el hábitat de especies protegidas de conformidad con la normativa emitida por la Autoridad Ambiental Nacional.
- La destrucción, modificación o explotación de las defensas naturales de la playa.
- El estacionamiento y circulación de vehículos terrestres a motor.
- La extracción de arena, enrocado natural de la berma, conchilla y en general de recursos no renovables.
- La ocupación de los accesos a la playa, salidas o bocanas de esteros o canales
- La disposición final o temporal de escombros, desechos sólidos y residuos de cualquier naturaleza o clase
- La colocación de vallas o carteles publicitarios que afecten el paisaje
- La descarga de desechos provocados por las operaciones marítimas, de buques, incluyendo diques y varaderos

- La quema de monigotes y fogatas.
- La ingesta de alcohol y sustancias psicotrópicas.
- La circulación de mascotas (perros) solo en las playas autorizadas.
- El mantenimiento de lanchas y embarcaciones.

**Servidumbres de tránsito de las playas.**

Para asegurar el uso público de la playa y el acceso a la franja adyacente de titularidad del Estado, los terrenos colindantes o contiguos soportarán una servidumbre de tránsito, la cual será delimitada con criterios técnicos y según las características territoriales específicas, con el fin de mantener las condiciones mínimas para la protección y acceso al mar. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales o Metropolitanos podrán ampliar el ancho de la franja materia de servidumbre, según las necesidades de cada cantón. En todo caso, la franja deberá ser lo suficientemente amplia para cumplir su finalidad; su existencia se dará en consideración a las características físicas de cada sector.

**2.- Playa Carolina-Puerta del Sol**

**Actividades permitidas**

- Coordinación para la regulación de la actividad turística
- Apoyo en el control y manejo de actividades humanas en playas, especialmente las turísticas.
- Pesca deportiva
- Deportes playeros y actividades de recreación
- Toma de sol.

**Actividades no permitidas.**

- Alteración de ecosistemas
- Quema de monigotes
- Construcciones y ocupación de berma de playa.
- Contaminación visual.





**GACETA No. 121 DICIEMBRE 2022**

- Extracción de recurso arena y enrocado natural
- Contaminación de aguas residuales producto de pesca y de empresas pesqueras.

**3.- Playa Las Conchas Salinas**

**Actividades permitidas**

- Pesca deportiva
- Toma de sol.

**Actividades no permitidas.**

- Alteración de ecosistemas
- Quema de monigotes
- Construcciones y ocupación de berma de playa.
- Contaminación visual.
- Contaminación por desechos sólidos.
- Extracción de recurso arena y enrocado natural
- Contaminación de aguas residuales producto de pesca y de empresas pesqueras.

**4.- Acantilado La concepción.**

**Actividades permitidas**

- Pesca deportiva
- Toma de sol.

**Actividades no permitidas.**

- Alteración de ecosistemas
- Quema de monigotes
- Construcciones y ocupación de berma de playa.
- Contaminación visual.
- Contaminación por desechos sólidos.
- Extracción de recurso arena y enrocado natural
- Contaminación de aguas residuales producto de pesca y de empresas pesqueras.

**5.- Playa Santa Rosa.**

**Actividades permitidas**

**Dirección:** Av. 10 de Agosto, entre calle Estados Unidos y Av. 22 de diciembre, sector Cdl. Italiana, Salinas.

- Pesca, embarque y desembarque de productos del mar.

**Actividades no permitidas**

- Eviscerado y contaminación de la Berma de la playa.
- Contaminación con desechos sólidos.
- Extracción de recurso arena y enrocado natural
- Contaminación de aguas residuales producto de pesca y de empresas pesqueras.

**6.- Playa San Lorenzo**

**Actividades permitidas.**

- Turismo y recreación
- Control y Vigilancia
- Manejo de Recursos.
- Educación Ambiental.
- Investigación Científica
- Eventos turísticos o artísticos que cuenten con las debidas autorizaciones

**Actividades no permitidas.**

- La generación de ruidos emitidos por fuentes fijas o móviles
- La construcción de instalaciones o infraestructuras que afecten o incidan en el paisaje de la zona y en el hábitat de especies protegidas de conformidad con la normativa emitida por la Autoridad Ambiental Nacional.
- La destrucción, modificación o explotación de las defensas naturales de la playa.
- El estacionamiento y circulación de vehículos terrestres a motor.
- La extracción de arena, enrocado natural de la berma de playa, conchilla y en general de recursos no renovables.
- La ocupación de los accesos a la playa, salidas o bocanas de esteros o canales
- La disposición final o temporal de escombros, desechos sólidos y







**GACETA No. 121 DICIEMBRE 2022**

residuos de cualquier naturaleza o clase

- La colocación de vallas o carteles publicitarios que afecten el paisaje
- La descarga de desechos provocados por las operaciones marítimas, de buques, incluyendo diques y varaderos
- La quema de monigotes y fogatas.
- La ingesta de alcohol y sustancias psicotrópicas.
- La circulación de mascotas (perros) solo en las playas autorizadas.
- El mantenimiento de lanchas y embarcaciones.

### **7.- Playa Chipipe**

#### **Actividades permitidas.**

- Turismo y recreación
- Control y Vigilancia
- Manejo de Recursos.
- Educación Ambiental.
- Investigación Científica
- Eventos turísticos o artísticos que cuenten con las debidas autorizaciones.

#### **Actividades no permitidas.**

- La generación de ruidos emitidos por fuentes fijas o móviles
- La construcción de instalaciones o infraestructuras que afecten o incidan en el paisaje de la zona y en el hábitat de especies protegidas de conformidad con la normativa emitida por la Autoridad Ambiental Nacional.
- La destrucción, modificación o explotación de las defensas naturales de la playa.
- El estacionamiento y circulación de vehículos terrestres a motor.
- La extracción de arena, conchilla y en general de recursos no renovables.
- La ocupación de los accesos a la playa, salidas o bocanas de esteros o canales
- La disposición final o temporal de escombros, desechos sólidos y

residuos de cualquier naturaleza o clase

- La colocación de vallas o carteles publicitarios que afecten el paisaje
- La descarga de desechos provocados por las operaciones marítimas, de buques, incluyendo diques y varaderos
- La quema de monigotes y fogatas.
- La ingesta de alcohol y sustancias psicotrópicas.
- La circulación de mascotas (perros) solo en las playas autorizadas.
- El mantenimiento de lanchas y embarcaciones.

### **8.- Playa Mar Bravo Remacopse**

#### **Actividades permitidas.**

- Observación de caída de sol
- Control y Vigilancia
- Manejo de Recursos.
- Educación Ambiental.
- Investigación Científica

#### **Actividades no permitidas.**

- La generación de ruidos emitidos por fuentes fijas o móviles
- La construcción de instalaciones o infraestructuras que afecten o incidan en el paisaje de la zona y en el hábitat de especies protegidas de conformidad con la normativa emitida por la Autoridad Ambiental Nacional.
- La destrucción, modificación o explotación de las defensas naturales de la playa.
- El estacionamiento y circulación de vehículos terrestres a motor.
- La extracción de arena, conchilla y en general de recursos no renovables.
- La ocupación de los accesos a la playa, salidas o bocanas de esteros o canales
- La disposición final o temporal de escombros, desechos sólidos y residuos de cualquier naturaleza o clase
- La colocación de vallas o carteles publicitarios que afecten el paisaje





**GACETA No. 121 DICIEMBRE 2022**

- La quema de monigotes y fogatas.
- La ingesta de alcohol y sustancias psicotrópicas.
- El mantenimiento de lanchas y embarcaciones.
- Baño de turistas, por ser playas con resacas.

**9.- Playa Punta Carnero**

**Actividades permitidas.**

- Recuperación o restauración de zonas degradadas.
- Recolección, extracción o captura manual de crustáceos y moluscos por pescadores artesanales tradicionales y el uso de artes de pescas permitidas en conformidad a las leyes y reglamentos pesqueros vigentes.
- Turismo que no degraden los ecosistemas marinos.
- Producción sostenible de larvas de camarón (solo para los laboratorios preexistentes a la declaratoria del área protegida). Los laboratorios preexistentes de larvas de camarón deberán respetar las regulaciones establecidas por la Autoridad Ambiental Nacional.

**Normas de uso y control Actividades permitidas** - Actividades turísticas de bajo impacto, autorizadas por el MAE, MINTUR, GAD Municipal y mediante la participación de guías naturalistas locales certificados por el Ministerio del Ambiente.

- - Visitación por parte de usuarios.
  - Baños de sol.
  - Actividades deportivas (surf)
  - Visitas guiadas.
  - Recorridos de observación.

- Interpretación ambiental y observación del paisaje.
- Actividades propias de la gestión del área protegida

**Actividades no permitidas**

- Turismo de alto impacto.
- Uso de explosivos y compuestos químicos (naturales o sintéticos), para la captura de los diferentes recursos pesqueros existentes.
- Cambios y recargas de aceites y combustibles.
- Abandonar materiales o herramientas de pesca.
- Descarga de vertidos que incumplan la normativa ambiental vigente.
- Cabe indicar que con base a la Resolución No. SGR-182-2016 de la Secretaría de Gestión de Riesgos se prohíbe el ingreso de bañistas debido a que posee un máximo nivel de amenaza debido a la conjunción de olas altas, presencia de resacas y nivel de mar elevado.
- Derrame de residuos líquidos.
- Desarrollo de desfuegos de AARR, al menos que cumplan la norma vigente sobre la calidad de agua para conservación. - Ingerir bebidas alcohólicas o el uso de sustancias estupefacientes. - Caza y/o captura de animales. - Extracción de recursos naturales. - Escándalos o falta a la moral. - Mantenimiento, cambio de piezas o insumos para funcionamiento de embarcaciones.

**10.- Playa La Diablica.**





**GACETA No. 121 DICIEMBRE 2022**

**Actividades permitidas**

- Observación de caída de sol
- Control y Vigilancia
- Manejo de Recursos.
- Educación Ambiental.
- Investigación Científica

**Actividades no permitidas**

- Eviscerado y contaminación de la Berma de la playa.
- Contaminación con desechos sólidos.
- Extracción de recurso arena y enrocado natural
- Contaminación de aguas residuales producto de pesca y de empresas pesqueras o laboratorios de larvas de camarón
- Baño de turistas

**11.- Playa Las Conchas Anconcito.**

**Actividades permitidas**

- Observación de caída de sol
- Control y Vigilancia
- Manejo de Recursos.
- Educación Ambiental.
- Investigación Científica

**Actividades no permitidas**

- Eviscerado y contaminación de la Berma de la playa.
- Contaminación con desechos sólidos.
- Extracción de recurso arena y enrocado natural
- Contaminación de aguas residuales producto de pesca y de empresas pesqueras y o laboratorios de larvas de camarón.

**12.- Playa Culebra**

**Actividades permitidas.**

- Turismo y recreación
- Control y Vigilancia

- Manejo de Recursos.
- Educación Ambiental.
- Investigación Científica
- Eventos turísticos o artísticos que cuenten con las debidas autorizaciones.

**Actividades no permitidas.**

- La generación de ruidos emitidos por fuentes fijas o móviles
- La construcción de instalaciones o infraestructuras que afecten o incidan en el paisaje de la zona y en el hábitat de especies protegidas de conformidad con la normativa emitida por la Autoridad Ambiental Nacional.
- La destrucción, modificación o explotación de las defensas naturales de la playa.
- El estacionamiento y circulación de vehículos terrestres a motor.
- La extracción de arena, conchilla y en general de recursos no renovables.
- La ocupación de los accesos a la playa, salidas o bocanas de esteros o canales
- La disposición final o temporal de escombros, desechos sólidos y residuos de cualquier naturaleza o clase
- La colocación de vallas o carteles publicitarios que afecten el paisaje
- La descarga de desechos provocados por las operaciones marítimas, de buques, incluyendo diques y varaderos
- La quema de monigotes y fogatas.
- La ingesta de alcohol y sustancias psicotrópicas.
- La circulación de mascotas (perros) solo en las playas autorizadas.
- El mantenimiento de lanchas y embarcaciones.

**13. Cerro Punta Carnero**

**Actividades permitidas.**

- Turismo
- Control y Vigilancia
- Manejo de Recursos.





**GACETA No. 121 DICIEMBRE 2022**

- Educación Ambiental.
- Investigación Científica

**Actividades no permitidas.**

- La generación de ruidos emitidos por fuentes fijas o móviles
- La construcción de instalaciones o infraestructuras que afecten o incidan en el paisaje de la zona y en el hábitat de especies protegidas de conformidad con la normativa emitida por la Autoridad Ambiental Nacional.
- La destrucción, modificación o explotación de las defensas naturales del acantilado.
- El estacionamiento y circulación de vehículos terrestres a motor.
- La extracción de arena, conchilla y enrocado natural.
- La disposición final o temporal de escombros, desechos sólidos y residuos de cualquier naturaleza o clase
- La colocación de vallas o carteles publicitarios que afecten el paisaje
- La quema de monigotes y fogatas.
- La ingesta de alcohol y sustancias psicotrópicas.
- La extracción del material pétreo.
- La expansión territorial.

**14.- Acantilados Viteri.**

**Actividades permitidas.**

- Turismo ecológico.
- Control y Vigilancia
- Manejo de Recursos.
- Educación Ambiental.
- Investigación Científica.

**Actividades no permitidas.**

- La generación de ruidos emitidos por fuentes fijas o móviles
- La construcción de instalaciones o infraestructuras que afecten o incidan en el paisaje de la zona y en el hábitat de especies protegidas de

conformidad con la normativa emitida por la Autoridad Ambiental Nacional.

- La destrucción, modificación o explotación de las defensas naturales de la playa.
- El estacionamiento y circulación de vehículos terrestres a motor.
- La extracción de arena, conchilla y en general de recursos no renovables.
- La ocupación de los accesos a la playa, salidas o bocananas de esteros o canales
- La disposición final o temporal de escombros, desechos sólidos y residuos de cualquier naturaleza o clase
- La colocación de vallas o carteles publicitarios que afecten el paisaje
- La descarga de desechos provocados por las operaciones marítimas, de buques, incluyendo diques y varaderos
- La quema de monigotes y fogatas.
- La ingesta de alcohol y sustancias psicotrópicas.
- El mantenimiento de lanchas y embarcaciones.

**15.- Albarrada 9 de Octubre.**

**Actividades permitidas.**

- Turismo ecológico.
- Control y Vigilancia
- Manejo de Recursos.
- Educación Ambiental.
- Investigación Científica
- Colocación de señalética
- Reforestación

**Actividades no permitidas.**

- La generación de ruidos emitidos por fuentes fijas o móviles
- La construcción de instalaciones o infraestructuras que afecten o incidan en el paisaje de la zona y en el hábitat de especies protegidas de conformidad con la normativa emitida por la Autoridad Ambiental Nacional.





**GACETA No. 121 DICIEMBRE 2022**

- La destrucción, modificación o explotación de las defensas naturales de la albarrada
- El estacionamiento y circulación de vehículos terrestres a motor.
- La extracción de recursos naturales o arqueológicos de las albarradas.
- La ocupación de la zona de conservación y servidumbre o retiro.
- La disposición final o temporal de escombros, desechos sólidos y residuos de cualquier naturaleza o clase.
- La colocación de vallas o carteles publicitarios que afecten el paisaje
- La quema de monigotes y fogatas.
- La ingesta de alcohol y sustancias psicotrópicas.
- El mantenimiento de lanchas y embarcaciones.
- La utilización del recurso para extracción de sal
- La expansión territorial.
- La excavación y contaminación con hidrocarburos.
- La ocupación de la albarrada con fines de actividades agrícolas.

**16.- Albarrada Centenario:**

**Actividades permitidas.**

- Turismo ecológico.
- Control y Vigilancia
- Manejo de Recursos.
- Educación Ambiental.
- Investigación Científica
- Colocación de señalética
- Reforestación

**Actividades no permitidas.**

- La generación de ruidos emitidos por fuentes fijas o móviles
- La construcción de instalaciones o infraestructuras que afecten o incidan en el paisaje de la zona y en el hábitat de especies protegidas de

conformidad con la normativa emitida por la Autoridad Ambiental Nacional.

- La destrucción, modificación o explotación de las defensas naturales de la albarrada
- El estacionamiento y circulación de vehículos terrestres a motor.
- La extracción de recursos naturales o arqueológicos de las albarradas.
- La ocupación de la zona de conservación y servidumbre o retiro.
- La disposición final o temporal de escombros, desechos sólidos y residuos de cualquier naturaleza o clase.
- La colocación de vallas o carteles publicitarios que afecten el paisaje
- La quema de monigotes y fogatas.
- La ingesta de alcohol y sustancias psicotrópicas.
- El mantenimiento de lanchas y embarcaciones.
- La utilización del recurso para extracción de sal
- La expansión territorial.
- La excavación y contaminación con hidrocarburos.
- La ocupación de la albarrada con fines de actividades agrícolas.

**17.- Albarrada Mehaleche:**

**Actividades permitidas.**

- Turismo ecológico.
- Control y Vigilancia
- Manejo de Recursos.
- Educación Ambiental.
- Investigación Científica
- Colocación de señalética
- Reforestación

**Actividades no permitidas.**

- La generación de ruidos emitidos por fuentes fijas o móviles
- La construcción de instalaciones o infraestructuras que afecten o incidan en el paisaje de la zona y en el hábitat





**GACETA No. 121 DICIEMBRE 2022**

de especies protegidas de conformidad con la normativa emitida por la Autoridad Ambiental Nacional.

- La destrucción, modificación o explotación de las defensas naturales de la albarrada
- El estacionamiento y circulación de vehículos terrestres a motor.
- La extracción de recursos naturales o arqueológicos de las albarradas.
- La ocupación de la zona de conservación y servidumbre o retiro.
- La disposición final o temporal de escombros, desechos sólidos y residuos de cualquier naturaleza o clase.
- La colocación de vallas o carteles publicitarios que afecten el paisaje
- La quema de monigotes y fogatas.
- La ingesta de alcohol y sustancias psicotrópicas.
- El mantenimiento de lanchas y embarcaciones.
- La utilización del recurso para extracción de sal
- La expansión territorial.
- La excavación y contaminación con hidrocarburos.
- La ocupación de la albarrada con fines de actividades agrícolas.

**18.- Albarrada Magdalena:**

**Actividades permitidas.**

- Turismo ecológico.
- Control y Vigilancia
- Manejo de Recursos.
- Educación Ambiental.
- Investigación Científica
- Colocación de señalética
- Reforestación

**Actividades no permitidas.**

- La generación de ruidos emitidos por fuentes fijas o móviles

- La construcción de instalaciones o infraestructuras que afecten o incidan en el paisaje de la zona y en el hábitat de especies protegidas de conformidad con la normativa emitida por la Autoridad Ambiental Nacional.
- La destrucción, modificación o explotación de las defensas naturales de la albarrada
- El estacionamiento y circulación de vehículos terrestres a motor.
- La extracción de recursos naturales o arqueológicos de las albarradas.
- La ocupación de la zona de conservación y servidumbre o retiro.
- La disposición final o temporal de escombros, desechos sólidos y residuos de cualquier naturaleza o clase.
- La colocación de vallas o carteles publicitarios que afecten el paisaje
- La quema de monigotes y fogatas.
- La ingesta de alcohol y sustancias psicotrópicas.
- El mantenimiento de lanchas y embarcaciones.
- La utilización del recurso para extracción de sal
- La expansión territorial.
- La excavación y contaminación con hidrocarburos.
- La ocupación de la albarrada con fines de actividades agrícolas.

**Determinaciones específicas para la conservación de las áreas de protección ambiental y ecológica.**

Todas las políticas y actuaciones que se promuevan en estas áreas tenderán a la preservación, conservación y/o restauración de las características biofísicas de cada ámbito.

Se conservará y protegerán las formaciones boscosas características del **bosque seco** y las especies arbustivas que le son autóctonas, Por



**GACETA No. 121 DICIEMBRE 2022**

esta razón el Gobierno autónomo descentralizado Parroquial se encuentra impulsando el **Proyecto “El Paseo del Palo Santo”** para la conservación y delimitación del espacio del bosque del palo Santo así como la conservación y rescate de los patrimonios, esto con el fin de que la expansión y planificación territorial no afecte los ecosistemas existentes los mismos que son parte de y forman una conexión con los acantilados bosques y albarradas de Anconcito.

El sistema tecnológico ancestral (**albarrada**), ubicadas en el territorio cantonal de Salinas en la actualidad se encuentran protegidas por el constante mantenimiento y programa de reforestación de los alrededores, así como protección de parte de la población con campañas instructivas y colocación de letreros con las normativas de cuidado ambiental de este recurso.

Albarrada Tiwintza, ubicada en el barrio Tiwintza de la parroquia Anconcito con una extensión de 325.877.9251 m<sup>2</sup>, de uso exclusivo para su conservación.

Los manglares son vitales, para la seguridad alimentaria de las poblaciones locales y proporcionan una gran diversidad de recursos biológicos y productos forestales (maderables y no maderables), sitios de reproducción y crianza de muchas especies acuáticas, áreas para la pesca y recolección, captura y almacenamiento de carbono, y protección de la franja costera para prevenir y mitigar los impactos de la erosión costera y el cambio climático.

El sector Manglar y Estero de Carnero es un área de Amortiguamiento de la Reserva marino Costera Puntilla de Santa Elena, de desarrollo comunitario y público, con accionar para contribuir a la conservación y la integración del área protegida, el equilibrio en el desarrollo urbano-rural y su conectividad ecosistémica. Área de uso de suelo exclusivo de protección y restauración.

**Grados de susceptibilidad ante amenazas y actualización dinámica de la información.**

Los grados de susceptibilidad ante amenazas quedan registrados en el catálogo normativo de planos láminas EU-PRS-4.6, EU-PRJ-4.6 y EU-PRA-4.6 y normas. Esta información podrá ser objeto de estudio a menor escala y servir, a su vez, para generar mapas de riesgos.

Los mismos que se clasifican y se estipulan de la siguiente manera:

**Amenaza**

Amenaza: Es un proceso, fenómeno natural o actividad humana que puede ocasionar muertes, lesiones u otros efectos en la salud, daños a los bienes, interrupciones sociales y económicas o daños ambientales, en las cuales se ha caracterizado en tres niveles: alto, medio y bajo.

**Movimiento en masa**

**Amenaza alta.** - zona donde existe una mayor probabilidad de que se presente un fenómeno de remoción en masa, ya sea por causas naturales o por intervención antrópica no intencional y con evidencia de procesos activos y recurrentes o cuando el terreno se encuentra fuertemente afectado por múltiples desniveles, formando en ocasiones grandes bloques separados por grietas y escarpes secundarios. Cualquier estructura sobre este terreno está severamente afectada o destruida.

**Amenaza media.** - zona donde existe una probabilidad media de que se presente un fenómeno de remoción en masa, ya sea por causas naturales o por intervención antrópica no intencional, sin evidencia de procesos activos o cuando la deformación es evidente con ondulaciones o escalonamientos apreciables al caminar. Árboles, cercas y postes inclinados, estructuras afectadas por agrietamientos o inclinaciones.

**Amenaza baja.** - zona donde existe probabilidad menor de que se presente un fenómeno de remoción en masa, por causas naturales o antrópicas no intencional o cuando la deformación es apenas perceptible a simple vista o al caminar.





### Inundación

Las variables principales en los mapas de inundaciones fueron la velocidad y el calado en el área inundada, en otras palabras, se considera la altura que corresponden a alturas de agua de 0.5m, 2m, y 4m, y en relación con la velocidad, los niveles corresponden a 1m/s, 2m/s o mayores, combinándose la altura con la velocidad obteniendo las amenaza alta, media y baja.

**Amenaza alta.** - es cuando el nivel del suelo es más profundo hablando en términos topográfico y la velocidad es más rápida, por ende, la altura del nivel de agua es más alto, y dentro de la combinación de las dos variables se obtiene un valor mayor a 0,50m<sup>2</sup>/s. ejemplo: perdida de estabilidad por completo de las personas.

**Amenaza media.** - es cuando el nivel del suelo es menos profundo hablando en términos topográfico y la velocidad es menor rápida, por ende, la altura del nivel de agua es menos alto, y dentro de la combinación de las dos variables se obtiene un valor desde 0.25 hasta 0,50m<sup>2</sup>/s. ejemplo: presentan gran dificultad para la estabilización las personas.

**Amenaza baja.** - es cuando el nivel del suelo es mínimo en profundo hablando en términos topográfico y la velocidad es muy baja, por ende, la altura del nivel de agua es baja, y dentro de la combinación de las dos variables se obtiene un valor hasta 0,25m<sup>2</sup>/s. ejemplo: presenta una estabilidad menor de las personas.

La información descrita estará vigente, sin perjuicio que el GAD Municipal de Salinas establezca el procedimiento técnico de aprobación oficial de la información gráfica que realizar el posible ajuste del ámbito de aplicación de las determinaciones de protección.

### Determinaciones para la prevención de riesgos ante amenaza de inundación y movimientos en masa de zonas afectadas ocupadas por viviendas.

En las zonas afectadas por amenazas de grado alto, queda prohibida la construcción de viviendas o cualquier tipo de edificación, construcción u obras de urbanización, que no sean las exclusivamente destinadas para la mitigación y reducción del riesgo de inundación o de movimientos de masa. Por tanto, no se otorgarán permisos de construcción ni de urbanización, ni de ningún otro tipo, en dichas áreas.

En las zonas afectadas por amenazas de grado bajo y medio, la construcción y edificación, así como la ejecución obras de urbanización quedarán restringidas a la ejecución previa de las actuaciones necesarias para la mitigación y reducción de la vulnerabilidad ante la amenaza

En las zonas afectadas por amenazas de grado medio y bajo, queda prohibida la ejecución de cualquier tipo de obras, incluidas las de mitigación y reducción de riesgos, sin el correspondiente permiso municipal de obras, independientemente de que la competencia de gestión sea pública – por parte de cualquier nivel de gobierno-, o privada. El GAD Municipal de Salinas determinará los contenidos técnicos mínimos de los proyectos correspondientes y exigirá las factibilidades y viabilidades técnicas que estime convenientes para garantizar la sostenibilidad futura de las obras, sin los cuales no será otorgado el permiso de obras. Todo proyecto de mitigación de riesgos será concebido integralmente y, por tanto, irá acompañado del proyecto de infraestructura de drenaje y evacuación de aguas o cualquier otra obra de urbanización e ingeniería y serán tramitados y ejecutados conjuntamente.

Cualquier construcción y edificación que se realice a partir de la entrada en vigor del actual







**GACETA No. 121 DICIEMBRE 2022**

Plan de Uso y Gestión del Suelo de Salinas, sin tener en cuenta las determinaciones de este artículo, no será registrada en el sistema de catastro municipal bajo ningún concepto y será excluida de todo tipo de ayudas públicas de interés social, tales como la permuta y restitución de vivienda en lugar seguro, en caso de resultar damnificadas por posibles eventos de inundación.

Las edificaciones existentes en áreas afectadas por amenazas de grados alto y medio, antes de la entrada en vigor del presente Plan de Uso y Gestión del suelo, podrán ser objeto de un proceso gradual de relocalización y, en todo caso, las políticas públicas estarán encaminadas a incentivar la desocupación voluntaria de dichas áreas.

**Determinaciones para la prevención de riesgos ante amenaza de anegación de cultivos en áreas afectadas por el desbordamiento de quebradas y de canales de riego.**

Queda prohibida la construcción de infraestructura de riego o de contención de lodos y deslizamiento de masas en zonas de quebradas sin el correspondiente permiso municipal de obras, independientemente de que la competencia de gestión sea pública – por parte de cualquier nivel de gobierno-, o privada. El GAD Municipal de Salinas determinará los contenidos técnicos mínimos de los proyectos de ingeniería y exigirá las factibilidades y viabilidades técnicas que estime convenientes para garantizar la sostenibilidad futura de las obras, sin los cuales no será otorgado el permiso de obras.

**Tala de árboles y movimientos de tierra.**

Queda prohibida la tala de árboles y los movimientos, excavaciones, rellenos o explanaciones de tierra en aquellos taludes ubicados en las áreas de afectación de movimientos en masa, en grados de amenaza

alto y donde se evidencie un movimiento de masa activo o relicto; así como en las zonas de protección ambiental y ecológica.

Las actuaciones a las que se refiere el párrafo anterior quedan restringidas al correspondiente permiso municipal en las zonas afectadas por grado bajo de amenaza, previa realización de las obras de mitigación y reducción de la vulnerabilidad ante la amenaza o de la propia amenaza, si es que el caso lo amerita. Los permisos municipales correspondientes estarán sustentados en documentación precisa para garantizar la seguridad y la sostenibilidad de las actuaciones.

**Responsabilidad ante infracciones y sanciones.**

El GAD Municipal de Salinas, para garantizar la seguridad de sus ciudadanos, el derecho a una vivienda y calidad de vida dignas en entornos saludables ejercerá el derecho de determinar y aplicar el régimen de infracciones y sanciones, de acuerdo al capítulo III del Título IV de la LOOTUGS, a personas naturales y jurídicas públicas o privadas que incurran en el cometimiento de infracciones a la gestión del suelo, según lo determinado en la Ley del suelo citada y en estas normas urbanísticas.

El GAD Municipal de Salinas, se reserva el derecho de informar y denunciar las infracciones que, de ser el caso, sean competencia de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, como órgano de vigilancia y control de los procesos de ordenamiento territorial de todos los niveles de gobierno.

**TÍTULO III COMPONENTE URBANÍSTICO**

**CAPÍTULO 3. POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL Y TRATAMIENTOS EN SUELO RURAL Y**





## PARÁMETROS DE ORDENACIÓN.

### Polígonos de intervención territorial en suelo urbano y rural.

Los Polígonos de Intervención Territorial, PIT, son instrumentos de planificación que delimitan ámbitos de suelo, tanto rural como urbano, en base a características homogéneas sobre los que se aplican las mismas determinaciones de acuerdo con estas normas urbanísticas, para orientar los procesos de urbanización y de edificación.

Los PIT se agrupan en función del tipo de tratamiento asignado por el planeamiento que permiten orientar las actuaciones en base a estrategias comunes para el uso y gestión adecuados de los recursos.

Se encuentran distribuidos geográficamente de acuerdo con lo estipulado de manera correspondiente en el catálogo de mapas y planos del presente PUGS:

- En el suelo rural quedan estipulados 21 Polígonos de Intervención Territorial de acuerdo con la lámina CR-PITS-3.1 del Catálogo de mapas y planos.
- En el suelo urbano del centro urbano principal de Salinas quedan estipulados 22 Polígonos de Intervención territorial, lámina CU-PIT-S-5.2 del Catálogo de mapas y planos.
- En el suelo urbano de la cabecera parroquial José Luis Tamayo quedan estipulados 13 Polígonos de Intervención territorial, lámina CU-PIT-J-5.2 del Catálogo de mapas y planos.
- En el suelo urbano de la cabecera parroquial de Anconcito quedan estipulados 9 Polígonos de Intervención territorial, lámina CU-PIT-A-5.2 del Catálogo de mapas y planos.

La forma de ocupación del suelo y los parámetros de ordenación del uso y gestión del

suelo, así como de la edificación, quedan regulados en los capítulos correspondientes a las condiciones generales de los mismos, salvo que la regulación específica concretada para cada polígono, en los planes complementarios determine otra cosa.

A los efectos de la gestión del suelo urbano y rural de expansión urbano para su desarrollo y urbanización los polígonos de intervención territorial constituyen ámbitos de solidaridad compartiendo condiciones respecto a los beneficios y obligaciones urbanísticas del planeamiento.

### Tratamiento urbanístico del suelo.

Es un instrumento de planeamiento del suelo que orientan las estrategias de planeamiento urbanístico dentro de un polígono de intervención territorial, tanto en suelo urbano como rural. Son la base para la aplicación de las políticas y normas urbanísticas relativas al aprovechamiento del suelo y los mecanismos de gestión del suelo.

### Polígonos de intervención territorial en suelo rural y tratamientos de suelo.

Los polígonos de intervención territorial en el suelo rural se agrupan de la siguiente forma, de acuerdo con la estrategia común que permitirá un aprovechamiento sostenible de los recursos naturales.

1. Tratamientos y PIT asignados en suelo rural (lámina CR-PITS-3.1).
  - a. **Tratamiento de Conservación:** designado para aquellas unidades ambientales de elevada biodiversidad donde no está permitido realizar ninguna actividad antrópica excepto las destinadas a la conservación y valoración de su biodiversidad y características, de conformidad con la legislación ambiental. PIT números: 2, 4, 5, 9, 12, 13, 15, 16, 19, 20, 21.
  - b. **Tratamiento de recuperación:** suelos degradados por actividades productivas y/o extractivas



inadecuadas cuyas formaciones vegetales y naturales requieren una recuperación ambiental y ecológica que les devuelva sus valores originales para la conservación del suelo y el mantenimiento de los ecosistemas. PIT números: 6, 11, 18.

c. **Tratamiento de Mitigación:** Por la necesidad de establecer medidas preventivas en zonas de suelo rural de aprovechamiento extractivo para minimizar los impactos generados por la intervención que se desarrollará según lo establecido por la legislación ambiental. PIT números: 1, 3, 7 y 14.

d. **Tratamiento de promoción productiva:** se aplica a la zona rural de producción para potenciar o promover el desarrollo agrícola, acuícola, ganadero, forestal o de turismo, privilegiando aquellas actividades que garanticen la soberanía alimentaria, según lo establecido en la legislación agraria. PIT números: 10.

e. **Tratamiento de Desarrollo:** se aplicará este tratamiento a las áreas que deben ser transformadas para su incorporación a la trama urbana existente, para lo cual se le dotará de todos los sistemas públicos de soporte necesarios. PIT números: 8 y 17.

### Polígonos de intervención territorial en suelo urbano y tratamientos urbanísticos.

En el Centro urbano Principal se han identificado 22 Polígonos de Intervención Territorial, los mismo que se detallan a continuación y que se encuentran identificados en las láminas CU-PIT-S-5.2, CU-PIT-J-5.2 y CU-PIT-A-5.2.

PIT	NOMBRE	ÁREA (ha)
SUELO DE PROTECCIÓN		
1	REMACOPSE	163.8
2	PLAYA CHIPIPE	16.82
3	PLAYA SALINAS	11.52
4	PLAYA SANTA ROSA	5.28
5	MAR BRAVO	32.36
SUELO CONSOLIDADO		
6	RESERVA MILITAR	197.11
10	BARRIO BAZAN	19.17
11	MALECÓN	36.62
12	SAN LORENZO / COORESA	160.73
14	PUEBLO NUEVO	82.76
15	PEDRO JOSÉ RODRÍGUEZ	22.34
18	SANTA ROSA	51.07
21	LAS DUNAS	23.02
SUELO NO CONSOLIDADO		
7	AEROPUERTO	306.98
8	CHIPIPE	30.44
9	PALACIO MUNICIPAL	42.48
13	PETRÓPOLIS	32.34
16	LÍMITE SALINERAS	14.09
17	LABORATORIOS	22.65
19	HIPÓDROMO	40.78
20	SALINAS FUTURA	147.47
22	LA MILINA	101.73
<b>TOTAL</b>		<b>1561.56</b>

**CENTRO URBANO PRINCIPAL**

 Página  
114

**PITS Cabeceras Parroquiales**

José Luis Tamayo





**GACETA No. 121 DICIEMBRE 2022**

	PIT	NOMBRE	ÁREA (ha)
<b>JOSÉ LUIS TAMAYO</b>	SUELO DE PROTECCIÓN		
	1	PLAYA PUERTO LUCÍA	4.37
	2	PLAYA PUNTA CARNERO	37.00
	3	CERRO PUNTA CARNERO	1.76
	SUELO CONSOLIDADO		
	12	SANTA PAULA	27.17
	13	VICENTE ROCAFUERTE	47.89
	SUELO NO CONSOLIDADO		
	4	COSTA DE ORO	135.49
	5	SOL Y MAR	43.22
	6	MUEY	341.92
	7	VIA A PUNTA CARNERO	121.75
	8	VELASCO IBARRA	97.81
	9	SIRIA BEDOYA	21.04
	10	MIRAMAR	56.91
	11	PUNTA CARNERO	46.19
		<b>TOTAL</b>	

- Suelo urbano consolidado. Podrá ser objeto de los siguientes tratamientos:

a) Conservación. Para zonas que posean un alto valor histórico, urbanístico, paisajístico o ambiental, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.

b) Sostenimiento. Para áreas con alto grado de homogeneidad morfológica, coherencia entre el uso y la edificación, y una relación de equilibrio entre la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte y los espacios edificados que no requiere de intervención en la infraestructura y equipamientos públicos, sino de la definición de una normativa urbanística destinada a mantener el equilibrio orientado.

c) Renovación. Áreas de suelo urbano que, por su estado de deterioro físico, ambiental y/o baja intensidad de uso y la pérdida de unidad morfológica, necesiten ser reemplazados por una nueva estructura que se integre física y socialmente al conjunto urbano. Deberá considerarse la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte.

*Anconcito*

	PIT	NOMBRE	ÁREA (ha)
<b>ANCONCITO</b>	SUELO DE PROTECCIÓN		
	1	PLAYA LA DIABLICA	15.46
	2	ACANTILADOS VITERI	53.24
	3	PLAYA CULEBRA	4.13
	SUELO CONSOLIDADO		
	9	ANCONCITO	86.00
	SUELO NO CONSOLIDADO		
	4	ZONA INDUSTRIAL	96.15
	5	INDUSTRIAL TECNÓLOGICO	111.05
	6	LAS TERRAZAS	174.46
	7	LAS CONCHAS	8.40
	8	DEMARCO	41.35
		<b>TOTAL</b>	

- Suelo urbano no consolidado. Podrá ser objeto de los siguientes tratamientos:

a) Mejoramiento Integral. Para aquellas áreas que se caractericen por la presencia de asentamientos humanos con alta necesidad de intervención para mejorar su infraestructura vial, sus sistemas públicos de soporte, equipamientos y espacios públicos; y para la mitigación de riesgos. También serán susceptibles de recibir este tratamiento las zonas producto del





**GACETA No. 121 DICIEMBRE 2022**

desarrollo informal que tengan capacidad de integración urbana o procesos de redensificación en urbanizaciones formales que deban ser objeto de procesos de reordenamiento físico – espacial, regularizaciones prediales o urbanización.

b) Consolidación. Para aquellas áreas urbanas que tengan déficit de espacio público, de infraestructuras y de equipamiento público que requieran ser mejoradas, de acuerdo con su potencia de consolidación (capacidad de acogida de edificaciones) y redensificación.

c) Desarrollo. Para aquellas zonas que no presenten procesos previos de urbanización y que deben ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, alcanzando todos los atributos de infraestructuras, sistemas públicos de soporte y equipamiento necesario. Suelo urbano y rural de protección. Podrán ser objeto de los siguientes tratamientos:

a) Conservación. Para aquellas zonas urbanas o rurales que posean un alto valor histórico, cultural, paisajístico, ambiental o agrícola, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.

b) Recuperación. Para aquellas áreas urbanas o en su momento áreas rurales de aprovechamiento extractivo o de producción que han sufrido proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de las actividades productivas o extractivas y cuya

recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental.

**Artículo 50.- Aprovechamiento urbanístico. Suelo urbano**

Es la capacidad de utilización que tiene una propiedad privada en virtud del destino que le otorga el Plan según la clase de suelo a la que pertenece. El aprovechamiento urbanístico de las propiedades depende de las regulaciones urbanísticas establecidas para las zonas de los polígonos de intervención territorial y su finalidad es cuantificar la capacidad del suelo para generar beneficios económicos en términos de uso, ocupación y edificabilidad, de acuerdo con la Ley.

El aprovechamiento urbanístico se calcula a partir de los metros cuadrados de techo que se pueden edificar de un uso general o característico en un determinado ámbito. Se calcula a partir de la edificabilidad general máxima, asignada a cada PIT y está asociado a los valores económicos derivados de los usos respectivos, considerando que cada uso aporta un beneficio diferente para una misma edificabilidad o cantidad de metros cuadrados de techo.

Este mecanismo se aplica en la ordenación de detalle o pormenorizada del suelo mediante los planes parciales y unidades de actuación urbanística, y permite ordenar y cuantificar los usos posibles a partir de la edificabilidad general máxima, medida en m<sup>2</sup>, y ponderada por los usos permitidos. La ponderación se realiza mediante un factor de ponderación o de homogeneización que permita conocer la relación entre cada uno de los usos. Al uso general o característico se le asignaría el valor de la unidad.

**Artículo 51.- Edificabilidad general máxima.**

Es la capacidad de aprovechamiento constructivo (edificabilidad) total asignada a un polígono de intervención territorial o a cualquier otro ámbito de planeamiento. Se calcula como resultado del cociente entre la superficie total construida del uso general





**GACETA No. 121 DICIEMBRE 2022**

asignado y la superficie total del ámbito. La unidad de medida es: m<sup>2</sup> cuadrados de techo de uso general / m<sup>2</sup> de superficie del ámbito.

**Artículo 52.- Edificabilidad específica máxima.**

Es la edificabilidad o capacidad constructiva, asignada a un determinado predio de forma detallada y para un determinado uso específico. Se calcula a partir del coeficiente de ocupación del suelo (COS) y del coeficiente de utilización del suelo total (COST).

**CAPITULO 2. CONDICIONES GENERALES DE ORDENACIÓN**

**Artículo 53.- Condiciones particulares**

Las condiciones de ordenación del suelo consisten en las disposiciones que determinan la distribución del volumen edificable en un terreno en consideración a parámetros de altura, dimensionamiento y localización de volúmenes, forma de edificación, retiros y otras determinaciones de tipo morfológicos.

**Artículo 54.- Coeficiente de ocupación del suelo (COS)**

En el caso de Salinas, se propone favorecer una ocupación del suelo de acuerdo a las normas de edificación estipuladas para el efecto en la presente normativa, estas condiciones se establecen en beneficio de los índices de permeabilidad de la ciudad y demandar una intensidad mediana en las infraestructuras de la ciudad.

**Artículo 55.- Coeficiente de ocupación del suelo total. (COST)**

Es la superficie construida máxima que puede edificarse en una parcela. En el caso de Salinas se permitirá la construcción, de acuerdo con lo establecido en el N° de pisos asociado a los

PITS en suelo urbano de acuerdo a la presente normativa.

**CAPITULO 3. APROVECHAMIENTOS EN SUELO RURAL**

Distribución general de las actividades productivas, extractivas, de conservación y de servicios.

**Artículo 56.- Usos generales en suelo rural.**

Se determina en este artículo, la distribución espacial de las actividades para los asentamientos humanos que sirven de base a los polígonos de intervención territorial (Art. 13 Reglamento LOOTUGS) y a las determinaciones sobre fraccionamientos de suelo. De acuerdo con la terminología obligatoria contemplada en el artículo 33, de la Resolución Nro. 0005-CTUGS-2020<sup>1</sup>, son los siguientes:

**1. Uso Agropecuario:** corresponde a aquellas áreas en suelo rural vinculadas con actividades agrícolas y pecuarias que requieren continuamente labores de cultivo y manejo. El coeficiente de ocupación del suelo será mínimo y no podrá superar los valores establecidos en estas normas.

Se distinguen las siguientes subclases:

**1.1 Uso agrícola:** corresponde al uso predominante del cantón cuyos cultivos principales de ciclos cortos es decir de sembríos menores a un año como son: maíz, arroz, coco, plátano, banano, cebolla perla, higuera, algodón, y los cultivos de ciclo corto como melón, tomate riñón, frejol, zapallo, entre otras.

**1.2 Uso agropecuario mixto:** lo constituyen importantes superficies de cultivos asociados coco-cacao, misceláneos indiferenciados y pastos cultivados con zonas arboladas. Localizados

<sup>1</sup> "NORMA TÉCNICA DE CONTENIDOS MÍNIMOS, PROCEDIMIENTO BÁSICO DE APROBACIÓN Y PROCESO DE REGISTRO FORMAL DE LOS PLANES DE USO Y GESTIÓN DE SUELO Y, LOS PLANES

URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS DE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS MUNICIPALES Y METROPOLITANOS".





**GACETA No. 121 DICIEMBRE 2022**

principalmente a lo largo de la franja sur del cantón desde el extremo este al oeste; así como en los extremos superiores tanto noreste como noroeste.

- 2. Uso de Protección Ecológica:** se asigna a aquellas áreas naturales de suelo rural que por su valor patrimonial deberán ser conservadas. Para su gestión se considerará la normativa establecida en la legislación ambiental del ente rector correspondiente. De acuerdo al estado de conservación y a los usos existentes este uso general se divide en las siguientes categorías o subclases:

**2.1 Uso de conservación de la cobertura vegetal natural:** compuesta en su mayoría por matorral seco y bosque seco; y, en menor proporción, por matorral húmedo y vegetación herbácea de humedal. Esta vegetación cubre prácticamente la totalidad de territorio cantonal a excepción de la parte central del mismo.

**2.2 Uso de conservación productiva:** compuesta por vegetación herbácea seca y vegetación herbácea húmeda localizadas en las zonas norte, sur, suroeste y de forma dispersa. En determinadas zonas existentes sirve de uso pecuario.

**2.3 Conservación acuifera:** afecta a zonas con presencia de agua. Entre ellas, se encuentra las que arqueológicamente se ha podido identificar la relación entre los pozos entabladas y las albarradas estos se encuentran localizados en los muros (albarrada de mealeche en muey). (fuente Zarate y Benzoni).

**3. Uso industrial:** es aquel con presencia de actividad industrial de variado impacto, que producen bienes o productos materiales.

**4. Uso de aprovechamiento extractivo:** Corresponde a espacios de suelo rural dedicadas a la explotación del subsuelo para la extracción y transformación de los materiales e insumos industriales, mineros y de la construcción. La determinación del uso de suelo de aprovechamiento extractivo se debe establecer en base a parámetros normativos que garanticen su preservación de usos y que serán definidos por el ente rector nacional.

**5. Uso de protección de riesgos:** Es un suelo urbano o rural en el que, por sus características geográficas, paisajísticas, ambientales, por formar parte de áreas de utilidad pública de infraestructura para la provisión de servicios públicos domiciliarios o áreas de amenaza y riesgo no mitigable, su uso está destinado a la protección y está restringida la posibilidad de urbanizarse. Las áreas de amenaza y riesgo no mitigable estarán reguladas en las presentes normas. Los usos generales en el suelo rural cantonal se encuentran detallados en la lámina CR-UG-3.2 del catálogo de mapas y planos.

**Artículo 57.- Usos Específicos en Suelo Rural**

Los usos específicos son aquellos que detallan y particularizan el uso general en un predio concreto, garantizando la diversidad de usos y manteniendo el equilibrio territorial. Los usos específicos atienden a las siguientes categorías:

- **Uso principal:** es el uso específico permitido en la totalidad de los predios de un determinado ámbito.
- **Uso complementario:** es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal, permitido en la totalidad de los predios pero que no superará el 50% del total del coeficiente de utilización del suelo.
- **Uso restringido:** es aquel que no es requerido para el adecuado funcionamiento del uso principal pero que se permite en determinadas condiciones de compatibilidad y localización, de acuerdo a la ordenación detallada de los PIT.
- **Uso prohibido** Es aquel que no es compatible con el uso principal o complementario, y no es permitido en una determinada zona. Los usos que no estén previstos como principales, complementarios o restringidos se encuentran prohibidos.

Los usos específicos tendrán asociados los siguientes códigos y corresponderá a las actividades de la siguiente base de datos:





BASE GENERAL DE LAS ACTIVIDADES POR CADA USO ESPECÍFICO			
CÓDIGO GENERAL	CÓDIGO ESPECÍFICO	DESCRIPCIÓN DE USOS	ACTIVIDADES
RUR Residencia de Uso Rural	RUR1	Residencial Uso Rural	Viviendas Unifamiliares
AGR Agropecuario	AGR-1	Sistemas Agropecuarios Sostenibles	Sistemas Agropecuarios Sostenibles, Silvicultura y agricultura orgánica, por ejemplo: cultivos de legumbres, hortalizas, frutales y forrajes, y demás actividades relacionadas a la producción agrícola
	AGR-2	Servicios Agropecuarios	Infraestructura Complementaria a la producción Agropecuaria, bodegas, centros de acopio
	AGR-3	Actividades Sostenibles	Actividades de Apicultura, Actividades Policultivos y Cultivos Perennes, Agroforestería, conservación y Producción, Uso de Protección de Patrimonio Natural.
	AGR-4	Producción Restringida	Producción vulnerable a inundaciones
PAR Protección Ambiental Rural	PAR-1	Protección Ambiental en Uso Rural	Protección del Bosque Seco o húmedo, ambiental de conservación: protección de zonas pertenecientes a la estructura ecológica principal a preservar o zonas de amortiguamiento, Regeneración del Ecosistema
	PAR-2	Conservación Rural	ambiental de conservación: protección de zonas pertenecientes a la estructura ecológica principal a preservar o zonas de amortiguamiento
SC Servicios de Carretera	SC-1	Hospedaje	Infraestructura de Hospedaje, moteles
	SC-2	Restauración	restaurantes, cafeterías, picanterías, pizzerías, asaderos; parrilladas (todo lo que antecede mayor a 30 usuarios o sillas), locales de comidas rápidas, patios de comidas y similares
SC Servicios de Carretera	SC-3	Comercio	venta de vehículos, maquinaria liviana y pesada, salas de exhibición de vehículos, locales de arrendamiento de vehículos, venta de equipos eléctricos, hidráulicos, mecánicos, tiendas de servicio, locales de venta de productos orgánicos; frutas y verduras
	SC-4	Comercio Agropecuario	Venta al por menor de productos agropecuarios, agrícolas y de silvicultura (fertilizantes, pesticidas, plaguicidas y similares), químicos contaminantes.
	SC-5	Comercio de Servicio	Gasolineras y estaciones de servicio, almacenes de venta y distribución al por mayor de productos químicos, agrícolas. acopio de material de reciclaje
			ambiental ecoturístico: zonas destinadas para equipamiento público ecoturístico, incluye parques del corredor, construcciones ecológicas de iniciativa pública o mixta como: infraestructura recreativa, como senderos y miradores, puentes, estaciones de bombeo, pequeñas edificaciones de apoyo a actividades recreativas y de servicios, cuerpos de agua, playas artificiales y canchas deportivas, acampar, investigación, viveros, jardín botánico, zoológico, huertos urbanos, ciclismo, actividades lúdicas, agrícolas, previa una aprobación técnica que considere criterios hidrológicos, geológicos, geotécnicos, ecológicos y paisajísticos
	ERR Educación y Recreación Rural	ERR-1	Recreativo Rural
PR Pecuario Rural	PR-1	Pecuario y de Apicultura	Establecimientos o lugares dedicados a la cría de animales y/o aves a todo tipo de escala.
	PR-2	Acuicultura Especies Introducidas	Establecimientos o lugares destinados para la cría de especies acuáticas tales como: camarón, cangrejos, conchas, tilapias, entre otros
	PR-3	Acuicultura Especies Nativas	Establecimientos o lugares destinados para la cría de especies acuáticas no introducidas tales como: chame, camarón de agua dulce.
E Equipamientos	EQ	Equipamientos	Equipamiento e Infraestructura Local de Almacenamiento y Procesamiento Agropecuario de bajo coeficiente de ocupación del suelo, Infraestructura Eléctrica y Telecomunicaciones, Infraestructura de Riego y Drenaje Permanente
EX Extracción	EX	Extracción	Actividades de extracción de sal, petróleo, áridos y petróleos
AI Agroindustrial			

● PR = Prohibido

USO ESPECÍFICO: PROTECCIÓN ECOLÓGICA O DEL PATRIMONIO						
CÓDIGO GENERAL	CÓDIGO ESPECÍFICO	DESCRIPCIÓN DE USOS	COMPATIBILIDAD			
			P	C	R	PR
RUR Residencia de Uso Rural	RUR1	Residencial Uso Rural				X
AGR Agropecuario	AGR-1	Sistemas Agropecuarios Sostenibles				X
	AGR-2	Servicios Agropecuarios				X
	AGR-3	Actividades Sostenibles				X
	AGR-4	Producción Restringida				X
PAR Protección Ambiental Rural	PAR-1	Protección Ambiental en Uso Rural	X			
	PAR-2	Conservación Rural	X			
SC Servicios de Carretera	SC-1	Hospedaje				X
	SC-2	Restauración				X
	SC-3	Comercio				X
	SC-4	Comercio Agropecuario				X
	SC-5	Comercio de Servicio				X
ERR Educación y Recreación Rural	ERR-1	Recreativo Rural		X		
	ERR-2	Educación Rural		X		
PR Pecuario Rural	PR-1	Pecuario y de Apicultura				X
	PR-2	Acuicultura Especies Introducidas				X
	PR-3	Acuicultura Especies Nativas				X
E Equipamientos	EQ	Equipamientos		X		
EX Extracción	EX	Extracción				X
AI Agroindustrial						

### Artículo 58.- Compatibilidad de usos rurales

De forma específica se detallan las compatibilidades asociadas a cada uno de los usos establecidos, de acuerdo a la lámina CR-UG - 3.2 de usos generales rurales en el catálogo normativo de mapas y planos del presente PUGS.

Para fines de interpretación de las siguientes tablas se establece las siguientes siglas en la columna de compatibilidad:

- P = Principal
- C = Complementario
- R = Restringido







USO ESPECÍFICO: AGROPECUARIO						
CÓDIGO GENERAL	CÓDIGO ESPECÍFICO	DESCRIPCIÓN DE USOS	COMPATIBILIDAD			
			P	C	R	PR
RUR Residencia de Uso Rural	RUR1	Residencial Uso Rural			X	
AGR Agropecuario	AGR-1	Sistemas Agropecuarios Sostenibles	X			
	AGR-2	Servicios Agropecuarios	X			
	AGR-3	Actividades Sostenibles	X			
	AGR-4	Producción Restringida	X			
PAR Protección Ambiental Rural	PAR-1	Protección Ambiental en Uso Rural		X		
	PAR-2	Conservación Rural		X		
SC Servicios de Carretera	SC-1	Hospedaje				X
	SC-2	Restauración				X
	SC-3	Comercio				X
	SC-4	Comercio Agropecuario				X
	SC-5	Comercio de Servicio			X	
ERR Educación y Recreación Rural	ERR-1	Recreativo Rural		X		
	ERR-2	Educación Rural		X		
PR Pecuario Rural	PR-1	Pecuario y de Apicultura		X		
	PR-2	Acuicultura Especies Introducidas				X
	PR-3	Acuicultura Especies Nativas				X
E Equipamientos	EQ	Equipamientos		X		
EX Extracción	EX	Extracción				
AI Agroindustrial						

USO ESPECÍFICO: EXPANSIÓN RESIDENCIAL						
CÓDIGO GENERAL	CÓDIGO ESPECÍFICO	DESCRIPCIÓN DE USOS	COMPATIBILIDAD			
			P	C	R	PR
RUR Residencia de Uso Rural	RUR1	Residencial Uso Rural	X			
AGR Agropecuario	AGR-1	Sistemas Agropecuarios Sostenibles				X
	AGR-2	Servicios Agropecuarios				X
	AGR-3	Actividades Sostenibles				X
	AGR-4	Producción Restringida				X
PAR Protección Ambiental Rural	PAR-1	Protección Ambiental en Uso Rural		X		
	PAR-2	Conservación Rural		X		
SC Servicios de Carretera	SC-1	Hospedaje		X		
	SC-2	Restauración		X		
	SC-3	Comercio		X		
	SC-4	Comercio Agropecuario		X		
	SC-5	Comercio de Servicio		X		
ERR Educación y Recreación Rural	ERR-1	Recreativo Rural		X		
	ERR-2	Educación Rural		X		
PR Pecuario Rural	PR-1	Pecuario y de Apicultura				X
	PR-2	Acuicultura Especies Introducidas				X
	PR-3	Acuicultura Especies Nativas				X
E Equipamientos	EQ	Equipamientos		X		
EX Extracción	EX	Extracción				X
AI Agroindustrial						

USO ESPECÍFICO: EQUIPAMIENTO						
CÓDIGO GENERAL	CÓDIGO ESPECÍFICO	DESCRIPCIÓN DE USOS	COMPATIBILIDAD			
			P	C	R	PR
RUR Residencia de Uso Rural	RUR1	Residencial Uso Rural			X	
AGR Agropecuario	AGR-1	Sistemas Agropecuarios Sostenibles				X
	AGR-2	Servicios Agropecuarios				X
	AGR-3	Actividades Sostenibles				X
	AGR-4	Producción Restringida				X
PAR Protección Ambiental Rural	PAR-1	Protección Ambiental en Uso Rural		X		
	PAR-2	Conservación Rural		X		
SC Servicios de Carretera	SC-1	Hospedaje		X		
	SC-2	Restauración		X		
	SC-3	Comercio		X		
	SC-4	Comercio Agropecuario		X		
	SC-5	Comercio de Servicio		X		
ERR Educación y Recreación Rural	ERR-1	Recreativo Rural		X		
	ERR-2	Educación Rural		X		
PR Pecuario Rural	PR-1	Pecuario y de Apicultura				X
	PR-2	Acuicultura Especies Introducidas				X
	PR-3	Acuicultura Especies Nativas				X
E Equipamientos	EQ	Equipamientos		X		
EX Extracción	EX	Extracción				X
AI Agroindustrial						

### Artículo 59.- Lote mínimo asociado a los PITS en suelo rural.

Las dimensiones mínimas de los lotes de suelo rural irán en relación a lo definido en la memoria del PUGS, estipulados para el efecto, y se limitarán de la siguiente manera:

Las dimensiones mínimas de los lotes de suelo rural de uso agrícola irán en relación a los PIT definidos en la lámina CR-PITS-3.1 del Catálogo de Mapas y Planos.

El fraccionamiento en uso rural se define como superficie del lote mínimo:

- 1 hectárea en los polígonos de intervención territorial de suelo rural con tratamientos de producción.
- 10 hectáreas en los PITS restantes, de tratamientos de protección y extracción.

Sin perjuicio que otro estudio de mayor profundidad y conocimiento de las realidades socioculturales y territoriales del Cantón, defina una superficie de referencia diferente.

Esta disposición será aplicable a partir de la vigencia del PUGS, aceptándose las situaciones existentes, sin perjuicio de que un estudio posterior establezca las zonas aplicables para la determinación de la unidad productiva familiar, de acuerdo con lo estipulado por la Autoridad Agraria Nacional, la misma que deberá llevar una correlación local de las condiciones específicas del cantón Salinas y su sistema socio cultural.

### CAPITULO 4. APROVECHAMIENTOS EN SUELO URBANO

#### Artículo 60.- Usos generales en suelo urbano

El uso general es el uso mayoritario y dominante que el PUGS asigna y define para un determinado ámbito espacial.

El uso general será característico del conjunto del correspondiente ámbito y en base al cual se calculará la edificabilidad general máxima cuando se encuentre dentro un polígono de intervención territorial de suelo de expansión urbana o dentro de una unidad de actuación dentro del suelo urbano, a efectos del cálculo del aprovechamiento urbanístico se le





**GACETA No. 121 DICIEMBRE 2022**

asignará al coeficiente o factor de ponderación el valor de la unidad.

De acuerdo con el conjunto de actividades que se pueden realizar los usos se agrupan de la siguiente forma:

- **Uso Residencial = R1:** Se destina para vivienda permanente, en uso exclusivo o combinado con otros usos de suelo compatibles, en edificaciones individuales o colectivas del territorio. El suelo residencial puede dividirse de acuerdo con la densidad establecida.
- **Uso Mixto o Múltiple = MX:** Es el uso que se le da al suelo con mezcla de actividades residenciales, comerciales, de oficina, industriales de bajo impacto, servicios y equipamientos compatibles. Generalmente se ubica en las zonas de centralidad de la ciudad o en los ejes de las vías principales.
- **Uso Industrial = IN1 y IN2:** Es el destinado a las áreas de la ciudad en suelo rural o urbano, con presencia de actividad industrial de variado impacto, que producen bienes o productos materiales.
- **Uso Equipamientos = E:** Es suelo destinado a actividades e instalaciones que generen bienes y servicios sociales y públicos para satisfacer las necesidades de la población o garantizar su esparcimiento, independientemente de su carácter público o privado. Los equipamientos deben clasificarse de acuerdo con su naturaleza y el radio de influencia, pudiendo ser tipificados como barriales para aquellos cuya influencia sea un barrio, sectoriales o zonales aquellos cuya influencia cubra varios barrios o zonas de la ciudad y equipamientos de ciudad a aquellos que por su influencia tenga alcance o puedan cubrir las necesidades de la población de toda la ciudad.
- **Uso de Protección Ecológica = PE:** Es un suelo rural o urbano con usos destinados a la conservación del patrimonio natural que asegure la gestión ambiental y ecológica. El uso de protección ecológica corresponde a las áreas naturales protegidas que forman parte del Sistema Nacional de Áreas Protegidas o aquellas que por su valor

natural deban ser conservadas. Para su gestión se considerará la normativa establecida en la legislación ambiental del ente rector correspondiente.

- **Uso de Protección de Riesgos = PR:** Es un suelo urbano o rural en la que, por sus características geográficas, paisajísticas, ambientales, por formar parte de áreas de utilidad pública de infraestructura para la provisión de servicios públicos domiciliarios o áreas de amenaza y riesgo no mitigable, su uso está destinado a la protección en la que se tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.

Los usos generales en el suelo urbano se encuentran detallados en las láminas CU-US-5.3, CU-UJ-5.3 y CU-UA-5.3 del catálogo de mapas y planos.

**Artículo 61.- Usos específicos en suelo Urbano**

Los usos específicos son aquellos que detallan y particularizan el uso general en un predio concreto, garantizando la diversidad de usos y manteniendo el equilibrio territorial. Los usos específicos atienden a las siguientes categorías:

- **Uso principal:** es el uso específico permitido en la totalidad de los predios de un determinado ámbito.
- **Uso complementario:** es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal, permitido en la totalidad de los predios pero que no superará el 50% del total del coeficiente de utilización del suelo.
- **Uso restringido:** es aquel que no es requerido para el adecuado funcionamiento del uso principal pero que se permite en determinadas condiciones de compatibilidad y localización, de acuerdo con la ordenación detallada de los PIT.
- **Uso prohibido** Es aquel que no es compatible con el uso principal o complementario, y no es permitido en una determinada zona. Los usos que no estén previstos como principales, complementarios o restringidos se encuentran prohibidos.





Los usos específicos tendrán asociados los siguientes códigos y corresponderá a las actividades de la siguiente base de datos:

CÓDIGO GENERAL	CÓDIGO ESPECÍFICO	DESCRIPCIÓN DE USOS	ACTIVIDADES
<b>R Residencia</b>	R-1	Residencial	viviendas unifamiliares, viviendas multifamiliares, urbanizaciones, conjuntos residenciales, edificios de departamentos
<b>CB Comercio Barrial</b>	CB-1	Comercio Barrial	tienas de abarrotes, despensas, panaderías, heladerías, refretería, venta de dulces, farmacias, copiadoras, cybers, bazares, venta de flores, papelerías, librería, venta de periódicos y revistas, tienda de artesanías, joyerías, relojerías, perfumerías, cosméticos, venta de calzados, repuestos de vehículos (no servicio automotriz), cuero, licorerías, elaboración y venta de hielo artesanal
	CB-2	Comercio de servicios	boutiques, salones de belleza, lavanderías, tintorerías, locales de transferencia de dinero, servicios de telefonía móvil, cerrajería (copiado de llaves), talleres fotográficos, marquerías, alfarerías, talleres de bicicletas, reparación de calzado, sastrerías, salas de masaje, gimnasios, spa, biomagnetismo, servicios holísticos, acupuntura, aeróbicos y similares, comercio textil y calzado.
	CB-3	Comercio de Mercado	venta de comestibles no preparados al por menor (frutas y legumbres, lácteos, frigoríficos)
<b>CZ Comercio Zonal</b>	CZ-1	Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento al por menor	almacenes o locales de venta de: cristalerías, arte, ropa, textiles, muebles y puertas, electrodomésticos, instrumentos musicales, colchones, juguetes o juguetería, artículos para el hogar y decoraciones, artículos para fiestas infantiles, motos y bicicletas y repuestos, artículos de plásticos, juegos infantiles, artículos y prendas deportivas, artículos tecnológicos, equipos y accesorios de purificación de agua, pañales, artículos tapizados, artículos contra incendios, repuestos eléctricos y electrónicos, artículos turísticos como carpas y afines, artículos de colecciones y similares
	CZ-2	Servicios financieros	bancos, casas de cambio, mutualistas, compañías financieras, compañías de seguros, corredores de bienes raíces, cooperativas de ahorro y crédito, oficinas para transferencia de dinero, sucursales bancarias
	CZ-3	Servicios de transporte	agencias de transporte, boleterías para transportación en buses, taxis, carga liviana.
	CZ-4	Servicios profesionales o especializados	oficinas profesionales (arquitectos, ingenieros, abogados, contadores, etc.), oficinas de investigación y consultoría, laboratorios clínicos o médicos; ópticas, centros médicos especializados; clínicas; centros radiológicos, de radiografía, de ecografía, rayos X y similares; servicios de seguridad; oficinas administrativas; agencias o servicios de publicidad; diseño y decoración de artículos; espacios de trabajo compartido; agencias de viaje; radiodifusoras; correos privados; estudios de grabación; estudios de televisión; centro veterinario; tiendas de mascotas autorizadas y sus accesorios; gabinete y adiestramiento de mascotas; servicios de capacitación; centros de convenciones; salón de eventos; salones de fiestas; cines; clubes sociales; alquiler de baterías sanitarias; centros de cosmetología; venta de cosméticos; servicios de lavado, limpieza y planchado de prendas; servicios de jardinería; servicios de exterminación de plagas; servicios de limpieza en general; servicios de enseñanza a domicilio; cajeros automáticos; alquiler de ropa; servicios técnico de mantenimiento de computadoras y afines; ventas de ataúdes; oficinas de venta inmobiliaria; servicios o asistencia de enseñanza privada; academias; servicios de nivelación y asesoramiento; proveedores de internet y televisión pagada; venta de baterías de vehículos; alquiler de mesas, sillas, manteles; salones o estudio de fotografía; oficina de servicio de instalaciones a domicilio; servicios de actividades artísticas, servicios de alimentación para eventos; venta de plásticos; servicios de tatuajes, mantenimiento de impresoras, servicios profesionales de agricultura; servicios de atención psicológica; y similares.
CZ-5	Servicios de alimentación	restaurantes, cafeterías, picanterías, pizzerías, asaderos; parrilladas (todo lo que antecede mayor a 30 usuarios o sillas), locales de comidas rápidas, patios de comidas y similares	
CZ-6	Entretenimiento nocturno	bares, discotecas, bar-restaurante nocturno, salas de billar, cervceros, karaokes y similares de entretenimiento de consumo de bebidas alcohólicas y no alcohólicas	
CZ-7	Centros comerciales y supermercados	centros comerciales, supermercados, hipermercados, comisarías, plazas y pasajes comerciales y similares. (a partir de 400 m2)	
CZ-8	Alojamiento	hoteles, hostales, departamento de alquiler, posadas, pensiones	
CZ-9	Alojamiento de carretera	Moteles	
CZ-10	Servicios de recreación deportivos	canchas deportivas, piscinas, canchas sintéticas, espacios deportivos en general, juegos de salón electrónicos y mecánicos acordes a la normativa nacional, salas de ping pong, salas de bolos y similares	

<b>CE Comercio Especial</b>	CE-1	Comercio industrial liviano	ferreterías; venta de materiales de construcción entre ellos: cerámica, gypsum, aluminio, vidrio, hierro, etc. (no se acepta venta de material pétreo, bloques y ladrillos); venta de materiales eléctricos, de pinturas, de plomería, de carpintería, de herrería, venta de llantas a menor escala (no taller); alquiler de andamios; venta de laminados, transformadores, accesorios hidrosanitarios y de la agricultura, químicos para limpieza; y similares, centro de distribución de gas, depósito de alimentos y bebidas
	CE-2	Comercio industrial pesado	bodegas, centros de acopio, venta de materiales de construcción en general al por mayor: materiales pétreos de construcción, venta de llantas a gran escala, servicios de empaque y mudanzas; almacenes o depósitos de madera y caña; ; distribuidora de plásticos
	CE-3	Comercio de alto riesgo	gasolineras y estaciones de servicio, almacenes de venta y distribución al por mayor de productos químicos, agrícolas, acopio de material de reciclaje
	CE-4	Comercio de vehículos y maquinaria liviana y pesada	venta de vehículos, maquinaria liviana y pesada, salas de exhibición de vehículos, locales de arrendamiento de vehículos, venta de equipos eléctricos, hidráulicos, mecánicos
	CE-5	Comercio de productos agropecuarios y agroquímicos	venta al por menor de productos agropecuarios, agrícolas y de silvicultura (fertilizantes, pesticidas, plaguicidas y similares), químicos contaminantes.
<b>CR Comercio Restringido</b>	CR-1	Comercio restringido	centros de tolerancia, establecimientos en que se desarrollan actividades de servicio sexual en horarios vespertinos y nocturnos, tales como espectáculos para adultos que incluyen canto, baile y nudismo, y otros; con o sin venta y consumo de alcohol. Se consideran establecimientos de igual magnitud a burdeles, casas de cita, casas de tolerancia, prostíbulos, cabarets o cualquiera que sea la denominación comercial del trabajo sexual.
	YA	Industria de alto impacto	Producción de materiales de construcción; fabricación y armado de materiales de construcción; elaboración de alfarerías; elaboración de cerámicas; depósitos de productos duraderos; depósito de mantenimiento de transformadores; talleres de tornería y alineación; taller de radiadores; taller de remaches o remachadora; astilleros o talleres de creación y reparación de barcos y relacionados a la pesca; y similares
<b>MA Mediambiental Agrícola</b>	YM-3	Talleres y servicios especializados	talleres de reparación de vehículos, mecánicas, tecnicentros, lubricadoras, vulcanizadoras, lavado de vehículos, refrigeración automotriz, pintura automotriz, tornería, alineación y balanceo, talleres de radiadores, talleres de electrodomésticos, talleres de metalmecánica, talleres de muebles metálicos, maderables, ebanistería, tapicerías, hojalaterías, cerrajerías, talleres de arte que generan ruido y olores, talleres de aire acondicionado
	Y-A	Industria agropecuaria	piladoras de granos, procesamiento de ácidos, aceites, alcoholes, curtUMBRES, fundiciones, productos explosivos, pinturas, productos químicos inflamables, almacenamiento de combustibles y pequeña industria contaminante, fabricación de productos plásticos, producción de papel, cartón, depósito de productos inflamables y explosivos (gas, combustible, pintura, solventes, productos químicos y explosivos en general), ensamble o fabricación de maquinaria y electrónicos, hormigoneras, procesamiento de cal, yeso, fundición de metales, industria dedicada a la producción y procesamiento de productos agropecuarios, biotecnología de la producción, servicios logísticos varios; procesamiento y/o tratamiento de alimentos; preparación y almacenamiento de balanceados; embotellamiento de bebidas no alcohólicas; industria manufacturera (carne; pescados; mariscos; lácteos; conservas alimenticias; productos agrícolas y semillas; embotelladoras de bebidas alimenticias; producción de hielo), procesamiento de aceites, tratamiento de envasado y distribución de agua purificada industrial; producción y venta de hielo industrial; fabricación de chifle industrial y similares, producción de enlatados derivados del mar.
	Y-AG	Industria agropecuaria	centros de crianza o faenamiento de animales para desposte. ; comercio de intercambio mayorista; ; mercados de transacciones; Actividades veterinarias ganaderas; zootecnia; .
	Y-AG2	Industria agropecuaria 2	centros de faenamiento avícola
<b>MA Mediambiental Agrícola</b>	MA-A	Producción Agrícola orgánica	Silvicultura y agricultura orgánica, por ejemplo: cultivos de legumbres, hortalizas, frutales y forrajes, y demás actividades relacionadas a la producción agrícola
	MA-A2	Producción agrícola	Silvicultura y agricultura, por ejemplo: cultivos de legumbres, hortalizas, frutales y forrajes, y demás actividades relacionadas a la producción agrícola
	MA-C	Conservación	ambiental de conservación: protección de zonas pertenecientes a la estructura ecológica principal a preservar o zonas de amortiguamiento
	MA-CE	Conservación ecoturística	actividades ecoturísticas con las mitigaciones estructurales a las edificaciones y al entorno
MA-ET	Ecoturístico	ambiental ecoturístico: zonas destinadas para equipamiento público ecoturístico, incluye parques lineales, construcciones ecológicas de iniciativa pública o mixta como: infraestructura recreativa, como senderos y miradores, puentes, estaciones de bombeo, pequeñas edificaciones de apoyo a actividades recreativas y de servicios, cuerpos de agua, playas artificiales y canchas deportivas, acampar, investigación, viveros, jardín botánico, zoológico, huertos urbanos, ciclismo, actividades lúdicas, agrícolas, previa una aprobación técnica que considere criterios hidrológicos, geológicos, geotécnicos, ecológicos y paisajísticos	





P Pecuario	P-PA	Pecuario y de Apicultura	Establecimientos o lugares dedicados a la cría de animales y/o aves a todo tipo de escala. (prohibido en zona urbana), cuyas actividades son causantes de contaminación tales como ruido, olores, insectos (vectores asociados), etc.
	P-AEI	Acuicultura Especies Introducidas	Establecimientos, laboratorios o lugares destinados para la cría de especies acuáticas tales como: camarón, cangrejos, conchas, tilapias, entre otros
	P-AEN	Acuicultura Especies Nativas	Establecimientos o lugares destinados para la cría de especies acuáticas no introducidas tales como: chame, camarón de agua dulce.
	P-EX	Actividades Extractivas	Actividades dedicadas a la extracción de cualquier tipo de materia prima, por ejemplo: áridos y pétreos
E Equipamientos	EQ	Equipamientos	Campus universitario, centros tecnológicos, centros de educación superior, escuelas politécnicas superiores. Hospital, centros de reposo y rehabilitación. Centros de promoción, centros culturales, museos escénicos. Centro de Protección de Menores. Canchas deportivas (básquet, voleibol, fútbol sala), piscinas. Catedrales, monasterios, conventos, centros de rehabilitación penitenciarias, funerarias, cementerio parroquial, salas de velación, osario. Parque cementerio, camposantos, crematorios. Terminal interprovincial, Centro de acopio, camal municipal, campos feriales Subestaciones eléctricas.

**Artículo 62.- Compatibilidad de usos urbanos**

De forma específica se detallan las compatibilidades asociadas a cada uno de los usos establecidos, de acuerdo a las láminas: CU-US-5.3, CU-UJ-5.3, CU-UA-5.3, de usos urbanos en el catálogo normativo de mapas y planos del presente PUGS.

Para fines de interpretación de las siguientes tablas se establece las siguientes siglas en la columna de compatibilidad:

- P = Principal
- C = Complementario
- R = Restringido
- PR = Prohibido

USO ESPECÍFICO: RESIDENCIAL = R1						
CÓDIGO GENERAL	CÓDIGO ESPECÍFICO	DESCRIPCIÓN DE USOS	COMPATIBILIDAD			
			P	C	R	PR
R	R-1	Residencial	X			
CB	CB-1	Comercio Barrial		X		
	CB-2	Comercio de servicios		X		
	CB-3	Comercio de Mercado		X		
CZ	CZ-1	Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento al por menor		X		
	CZ-2	Servicios financieros		X		
	CZ-3	Servicios de transporte			X	
	CZ-4	Servicios profesionales o especializados		X		
	CZ-5	Servicios de alimentación		X		
	CZ-6	Entretención nocturna				X
	CZ-7	Centros comerciales y supermercados			X	
	CZ-8	Alojamiento		X		
	CZ-9	Servicios de recreación y deportivos		X		
CE	CE-1	Comercio industrial liviano			X	
	CE-2	Comercio industrial pesado			X	
	CE-3	Comercio de alto riesgo		X		
	CE-4	Comercio de vehículos y maquinaria liviana y pesada		X		
	CE-5	Comercio de productos agropecuarios y agroquímicos		X		
CR	CR-1	Comercio restringido				X
Y	YM-1	Industria que requieren control ambiental especial				X
	YM-2	Comercios y servicios vehiculares		X		
	YM-3	Talleres y servicios especializados		X		
YA	YA	Industria de alto impacto				X
	Y-AG	Industria agropecuaria				X
	Y-AG2	Industria agropecuaria 2				X
	MA-A	Producción agrícola		X		
	MA-C	Conservación		X		
MA	MA-CE	Conservación ecoturística		X		
	MA-ET	Ecoturístico		X		
	P-PA	Pecuario y de Apicultura				X
P	P-AEI	Acuicultura Especies Introducidas				X
	P-AEN	Acuicultura Especies Nativas				X
	P-EX	Actividades Extractivas				X
E	EQ	Equipamientos				X

E	P-AEI	Acuicultura Especies Introducidas				X
	P-AEN	Acuicultura Especies Nativas				X
	P-EX	Actividades Extractivas				X
	EQ	Equipamientos		X		

USO ESPECÍFICO: MIXTO O MULTIPLE = MX1						
CÓDIGO GENERAL	CÓDIGO ESPECÍFICO	DESCRIPCIÓN DE USOS	COMPATIBILIDAD			
			P	C	R	PR
R	R-1	Residencial	X			
CB	CB-1	Comercio Barrial		X		
	CB-2	Comercio de servicios		X		
	CB-3	Comercio de Mercado		X		
CZ	CZ-1	Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento al por menor		X		
	CZ-2	Servicios financieros		X		
	CZ-3	Servicios de transporte			X	
	CZ-4	Servicios profesionales o especializados		X		
	CZ-5	Servicios de alimentación		X		
	CZ-6	Entretención nocturna			X	
	CZ-7	Centros comerciales y supermercados	X			
	CZ-8	Alojamiento		X		
	CZ-9	Servicios de recreación y deportivos		X		
CE	CE-1	Comercio industrial liviano	X			
	CE-2	Comercio industrial pesado				X
	CE-3	Comercio de alto riesgo				X
	CE-4	Comercio de vehículos y maquinaria liviana y pesada	X			
	CE-5	Comercio de productos agropecuarios y agroquímicos	X			
CR	CR-1	Comercio restringido				X
Y	YM-1	Industria que requieren control ambiental especial				X
	YM-2	Comercios y servicios vehiculares			X	
	YM-3	Talleres y servicios especializados			X	
	YA	Industria de alto impacto				X
	Y-AG	Industria agropecuaria				X
MA	MA-A	Producción agrícola				X
	MA-C	Conservación		X		
	MA-CE	Conservación ecoturística		X		
P	P-PA	Pecuario y de Apicultura				X
	P-AEI	Acuicultura Especies Introducidas				X
	P-AEN	Acuicultura Especies Nativas				X
E	EQ	Equipamientos			X	

USO ESPECÍFICO: EQUIPAMIENTOS = E						
CÓDIGO GENERAL	CÓDIGO ESPECÍFICO	DESCRIPCIÓN DE USOS	COMPATIBILIDAD			
			P	C	R	PR
R	R-1	Residencial				X
CB	CB-1	Comercio Barrial				X
	CB-2	Comercio de servicios				X
	CB-3	Comercio de Mercado				X
CZ	CZ-1	Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento al por menor				X
	CZ-2	Servicios financieros				X
	CZ-3	Servicios de transporte				X
	CZ-4	Servicios profesionales o especializados				X
	CZ-5	Servicios de alimentación				X
	CZ-6	Entretención nocturna				X
	CZ-7	Centros comerciales y supermercados				X
	CZ-8	Alojamiento				X
	CZ-9	Servicios de recreación y deportivos				X
CE	CE-1	Comercio industrial liviano				X
	CE-2	Comercio industrial pesado				X
	CE-3	Comercio de alto riesgo				X
	CE-4	Comercio de vehículos y maquinaria liviana y pesada				X
	CE-5	Comercio de productos agropecuarios y agroquímicos				X
CR	CR-1	Comercio restringido				X
Y	YM-1	Industria que requieren control ambiental especial				X
	YM-2	Comercios y servicios vehiculares				X
	YM-3	Talleres y servicios especializados				X
YA	YA	Industria de alto impacto				X
	Y-AG	Industria agropecuaria				X
	Y-AG2	Industria agropecuaria 2				X
	MA-A	Producción agrícola				X
	MA-C	Conservación				X
MA	MA-CE	Conservación ecoturística				X
	MA-ET	Ecoturístico				X
	P-PA	Pecuario y de Apicultura				X
P	P-AEI	Acuicultura Especies Introducidas				X
	P-AEN	Acuicultura Especies Nativas				X
	P-EX	Actividades Extractivas				X
E	EQ	Equipamientos	X			





**GACETA No. 121 DICIEMBRE 2022**

USO ESPECÍFICO: PROTECCIÓN ECOLÓGICA = PE						
CÓDIGO GENERAL	CÓDIGO ESPECÍFICO	DESCRIPCIÓN DE USOS	COMPATIBILIDAD			
			P	C	R	PR
R	R-1	Residencial				X
CB	CB-1	Comercio Barrial				X
	CB-2	Comercio de servicios				X
	CB-3	Comercio de Mercado				X
CZ	CZ-1	Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento al por menor				X
	CZ-2	Servicios financieros				X
	CZ-3	Servicios de transporte				X
	CZ-4	Servicios profesionales o especializados				X
	CZ-5	Servicios de alimentación				X
	CZ-6	Entretenimiento nocturno				X
	CZ-7	Centros comerciales y supermercados				X
	CZ-8	Alojamiento				X
	CZ-9	Servicios de recreación y deportivos				X
CE	CE-1	Comercio industrial liviano				X
	CE-2	Comercio industrial pesado				X
	CE-3	Comercio de alto riesgo				X
	CE-4	Comercio de vehículos y maquinaria liviana y pesada				X
	CE-5	Comercio de productos agropecuarios y agroquímicos				X
CR	CR-1	Comercio restringido				X
Y	YM-1	Industria que requieren control ambiental especial				X
	YM-2	Comercios y servicios vehiculares				X
	YM-3	Talleres y servicios especializados				X
	YA	Industria de alto impacto				X
	Y-AG	Industria agropecuaria				X
	Y-AG2	Industria agropecuaria 2				X
MA	MA-A	Producción agrícola			X	
	MA-C	Conservación	X			
	MA-CE	Conservación ecoturística	X			
	MA-ET	Ecoturístico	X			
P	P-PA	Pecuario y de Apicultura				X
	P-AEI	Acuicultura Especies Introducidas				X
	P-AEN	Acuicultura Especies Nativas				X
	P-EX	Actividades Extractivas				X
E	EQ	Equipamientos			X	

USO ESPECÍFICO: PROTECCIÓN DE RIESGOS = PR						
CÓDIGO GENERAL	CÓDIGO ESPECÍFICO	DESCRIPCIÓN DE USOS	COMPATIBILIDAD			
			P	C	R	PR
R	R-1	Residencial				X
CB	CB-1	Comercio Barrial				X
	CB-2	Comercio de servicios				X
	CB-3	Comercio de Mercado				X
CZ	CZ-1	Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento al por menor				X
	CZ-2	Servicios financieros				X
	CZ-3	Servicios de transporte				X
	CZ-4	Servicios profesionales o especializados				X
	CZ-5	Servicios de alimentación				X
	CZ-6	Entretenimiento nocturno				X
	CZ-7	Centros comerciales y supermercados				X
	CZ-8	Alojamiento				X
	CZ-9	Servicios de recreación y deportivos				X
CE	CE-1	Comercio industrial liviano				X
	CE-2	Comercio industrial pesado				X
	CE-3	Comercio de alto riesgo				X
CR	CE-4	Comercio de vehículos y maquinaria liviana y pesada				X
	CE-5	Comercio de productos agropecuarios y agroquímicos				X
	CR-1	Comercio restringido				X
Y	YM-1	Industria que requieren control ambiental especial				X
	YM-2	Comercios y servicios vehiculares				X
	YM-3	Talleres y servicios especializados				X
	YA	Industria de alto impacto				X
	Y-AG	Industria agropecuaria				X
	Y-AG2	Industria agropecuaria 2				X
MA	MA-A	Producción agrícola			X	
	MA-C	Conservación		X		
	MA-CE	Conservación ecoturística				X
	MA-ET	Ecoturístico				X

P	P-PA	Pecuario y de Apicultura				X
	P-AEI	Acuicultura Especies Introducidas				X
	P-AEN	Acuicultura Especies Nativas				X
	P-EX	Actividades Extractivas				X
E	EQ	Equipamientos			X	

USO ESPECÍFICO: INDUSTRIAL = IN1						
CÓDIGO GENERAL	CÓDIGO ESPECÍFICO	DESCRIPCIÓN DE USOS	COMPATIBILIDAD			
			P	C	R	PR
R	R-1	Residencial				X
CB	CB-1	Comercio Barrial				X
	CB-2	Comercio de servicios				X
	CB-3	Comercio de Mercado				X
CZ	CZ-1	Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento al por menor				X
	CZ-2	Servicios financieros				X
	CZ-3	Servicios de transporte				X
	CZ-4	Servicios profesionales o especializados				X
	CZ-5	Servicios de alimentación		X		
	CZ-6	Entretenimiento nocturno				X
	CZ-7	Centros comerciales y supermercados				X
	CZ-8	Alojamiento				X
	CZ-9	Servicios de recreación y deportivos				X
CE	CE-1	Comercio industrial liviano				X
	CE-2	Comercio industrial pesado				X
	CE-3	Comercio de alto riesgo				X
	CE-4	Comercio de vehículos y maquinaria liviana y pesada				X
	CE-5	Comercio de productos agropecuarios y agroquímicos				X
CR	CR-1	Comercio restringido				X
Y	YM-1	Industria que requieren control ambiental especial				X
	YM-2	Comercios y servicios vehiculares				X
	YM-3	Talleres y servicios especializados				X
	YA	Industria de alto impacto				X
	Y-AG	Industria agropecuaria				X
	Y-AG2	Industria agropecuaria 2				X
MA	MA-A	Producción agrícola				X
	MA-C	Conservación			X	
	MA-CE	Conservación ecoturística			X	
	MA-ET	Ecoturístico			X	
P	P-PA	Pecuario y de Apicultura				X
	P-AEI	Acuicultura Especies Introducidas	X			
	P-AEN	Acuicultura Especies Nativas				X
	P-EX	Actividades Extractivas				X
E	EQ	Equipamientos		X		

USO ESPECÍFICO: INDUSTRIAL 2 = IN2						
CÓDIGO GENERAL	CÓDIGO ESPECÍFICO	DESCRIPCIÓN DE USOS	COMPATIBILIDAD			
			P	C	R	PR
R	R-1	Residencial				X
CB	CB-1	Comercio Barrial				X
	CB-2	Comercio de servicios				X
	CB-3	Comercio de Mercado				X
CZ	CZ-1	Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento al por menor				X
	CZ-2	Servicios financieros				X
	CZ-3	Servicios de transporte				X
	CZ-4	Servicios profesionales o especializados				X
	CZ-5	Servicios de alimentación		X		
	CZ-6	Entretenimiento nocturno				X
	CZ-7	Centros comerciales y supermercados				X
	CZ-8	Alojamiento				X
	CZ-9	Servicios de recreación y deportivos				X
CE	CE-1	Comercio industrial liviano				X
	CE-2	Comercio industrial pesado				X
	CE-3	Comercio de alto riesgo				X
	CE-4	Comercio de vehículos y maquinaria liviana y pesada				X
	CE-5	Comercio de productos agropecuarios y agroquímicos				X
CR	CR-1	Comercio restringido				X
Y	YM-1	Industria que requieren control ambiental especial		X		
	YM-2	Comercios y servicios vehiculares		X		
	YM-3	Talleres y servicios especializados		X		
	YA	Industria de alto impacto	X			
	Y-AG	Industria agropecuaria				X
	Y-AG2	Industria agropecuaria 2				X





**GACETA No. 121 DICIEMBRE 2022**

MA	MA-A	Producción agrícola				X
	MA-C	Conservación			X	
	MA-CE	Conservación ecoturística			X	
	MA-ET	Ecoturístico			X	
P	P-PA	Pecuario y de Apicultura				X
	P-AEI	Acuacultura Especies Introducidas				X
	P-AEN	Acuacultura Especies Nativas				X
	P-EX	Actividades Extractivas				X
E	EQ	Equipamientos		X		

USO ESPECÍFICO: ZREM						
CÓDIGO GENERAL	CÓDIGO ESPECÍFICO	DESCRIPCIÓN DE USOS	COMPATIBILIDAD			
			P	C	R	PR
R	R-1	Residencial	X			
CB	CB-1	Comercio Barrial		X		
	CB-2	Comercio de servicios		X		
	CB-3	Comercio de Mercado				X
CZ	CZ-1	Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento al por menor		X		
	CZ-2	Servicios financieros		X		
	CZ-3	Servicios de transporte				X
	CZ-4	Servicios profesionales o especializados		X		
	CZ-5	Servicios de alimentación		X		
	CZ-6	Entretención nocturna				X
	CZ-7	Centros comerciales y supermercados				X
	CZ-8	Alojamiento		X		
	CZ-9	Servicios de recreación y deportivos		X		
CE	CE-1	Comercio industrial liviano				X
	CE-2	Comercio industrial pesado				X
	CE-3	Comercio de alto riesgo				X
	CE-4	Comercio de vehículos y maquinaria liviana y pesada			X	
	CE-5	Comercio de productos agropecuarios y agroquímicos			X	
CR	CR-1	Comercio restringido				X
Y	YM-1	Industria que requieren control ambiental especial				X
	YM-2	Comercios y servicios vehiculares			X	
	YM-3	Talleres y servicios especializados			X	
	YA	Industria de alto impacto				X
	Y-AG	Industria agropecuaria				X
Y-AG2	Industria agropecuaria 2				X	
MA	MA-A	Producción agrícola			X	
	MA-C	Conservación			X	
	MA-CE	Conservación ecoturística			X	
	MA-ET	Ecoturístico			X	
P	P-PA	Pecuario y de Apicultura				X
	P-AEI	Acuacultura Especies Introducidas				X
	P-AEN	Acuacultura Especies Nativas				X
E	P-EX	Actividades Extractivas				X
	EQ	Equipamientos		X		

**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	USOS	LOTE MÍNIMO	# pisos
SUELO DE PROTECCIÓN				
1	REMACOPSE	PROTECCIÓN ECOLÓGICA	No fraccionable	
2	PLAYA CHIPIPE	PROTECCIÓN ECOLÓGICA	No fraccionable	
3	PLAYA SALINAS	PROTECCIÓN ECOLÓGICA	No fraccionable	
4	PLAYA SANTA ROSA	PROTECCIÓN ECOLÓGICA	No fraccionable	
5	MAR BRAVO	PROTECCIÓN ECOLÓGICA	No fraccionable	
SUELO CONSOLIDADO				
6	RESERVA MILITAR	EQUIPAMIENTO	Requiere Plan Parcial	
10	BARRIO BAZAN	MIXTO O MULTIPLE	120	6
	MALECÓN	MIXTO O MULTIPLE	450	20
Nota: Para predios que se encuentran implantados sobre la línea de playa o franja de playa en este PIT, la altura y edificabilidad quedará limitada, no se podrá construir o aumentar número de pisos ni alterar la altura de las edificaciones ya construidas.				
12	SAN LORENZO / COORESA	RESIDENCIAL	250	6
14	PUEBLO NUEVO	MIXTO O MULTIPLE	120	6
15	PEDRO JOSÉ RODRÍGUEZ	RESIDENCIAL	120	6
18	SANTA ROSA	RESIDENCIAL	100	4
21	LAS DUNAS	RESIDENCIAL	120	6
SUELO NO CONSOLIDADO				
7	AEROPUERTO	EQUIPAMIENTO	No fraccionable	
8	CHIPIPE	RESIDENCIAL	250	6
9	PALACIO MUNICIPAL	MIXTO O MULTIPLE	450	20
13	PETRÓPOLIS	RESIDENCIAL / PROTECCION DE RIESGOS	Requiere Plan Parcial	
16	LÍMITE SALINERAS	RESIDENCIAL	120	4
17	LABORATORIOS	INDUSTRIAL DE BAJO IMPACTO	1000	4
19	HIPODROMO	RESIDENCIAL	120	6
20	SALINAS FUTURA	MIXTO O MULTIPLE	Requiere Plan Parcial	
22	LA MILUNA	RESIDENCIAL	120	6

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.

PIT	NOMBRE	USO	LOTE MÍNIMO	# pisos
SUELO DE PROTECCIÓN				
1	PLAYA PUERTO LUCÍA	PROTECCION ECOLOGICA	No fraccionable	
2	PLAYA PUNTA CARNERO	PROTECCION ECOLOGICA	No fraccionable	
3	CERRO PUNTA CARNERO	PROTECCION ECOLOGICA	No fraccionable	
SUELO CONSOLIDADO				
12	SANTA PAULA	MIXTO O MULTIPLE	250	6
13	VICENTE ROCAFUERTE	RESIDENCIAL	120	4
SUELO NO CONSOLIDADO				
4	COSTA DE ORO	RESIDENCIAL	250	6
5	SOL Y MAR	COMERCIAL Y DE SERVICIOS	250	6
6	MUEY	MIXTO O MULTIPLE	120	6
7	VIA A PUNTA CARNERO	MIXTO O MULTIPLE	450	10
8	VELASCO IBARRA	RESIDENCIAL	120	4
9	SIRIA BEDOYA	PROTECCION DE RIESGOS	No fraccionable	-
10	MIRAMAR	INDUSTRIAL DE BAJO IMPACTO	450	4
11	PUNTA CARNERO	RESIDENCIAL	450	20

En correlación con la lámina CU-UA-5.3 del Catálogo de mapas y planos.

PIT	NOMBRE	USOS	LOTE MÍNIMO	# pisos
SUELO DE PROTECCIÓN				
1	PLAYA LA DIABLICA	PROTECCION ECOLOGICA	No fraccionable	
2	ACANTILADOS VITERI	PROTECCION ECOLOGICA	No fraccionable	
3	PLAYA CULEBRA	PROTECCION ECOLOGICA	No fraccionable	
SUELO CONSOLIDADO				
9	ANCONCITO	RESIDENCIAL	120	6
SUELO NO CONSOLIDADO				
4	ZONA INDUSTRIAL	INDUSTRIAL DE BAJO IMPACTO	1000	4
5	INDUSTRIAL TECNOLÓGICO	INDUSTRIAL	1000	4
6	LAS TERRAZAS	RESIDENCIAL	120	4
7	LAS CONCHAS	RESIDENCIAL	250	6
8	DEMARCO	RESIDENCIAL	250	6





**GACETA No. 121 DICIEMBRE 2022**

**Artículo 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.

**Artículo 65.- Fraccionamiento por excepción**

El lote mínimo de fraccionamientos en el suelo urbano, se registrará 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 de 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: 48m<sup>2</sup>
- Frente mínimo: igual o mayor a 4m

**Artículo 66.- Normas de Edificación**

La aplicación de las normas de edificación, serán determinadas siempre que se cumplan lo dispuesto en el art. 63 de la presente ordenanza, referente al cumplimiento del número de pisos permitido en cada PIT de los suelos urbanos del cantón. Luego de esta consideración, las regulaciones en relación a la implantación, dimensiones proporcionales (frente –fondo) del solar, intensidad de la edificación, altura máxima y retiros, registrarán de acuerdo a las siguientes normas de edificación:





DIMENSIONES DEL SOLAR		INTENSIDAD DE LA EDIFICACION		# DE PISOS MÁXIMO	ALTURA MÁXIMA	RETIROS			VOLADIZO	PLAZAS DE ESTACIONAMIENTO
AREA	FRENTE	COS	COST	PISOS		FRONTAL	LATERAL	POSTERIOR		
m <sup>2</sup> .	mL	%	%	#	m	m	m	m	m	Por unidad habitacional
Min.1000	Min. 25	60	1200	20	60	5	1.5	2	2	1
- 1000 hasta 720	Min20	60	1200	20	60	4	1.5	2	1.5	1
- 720 hasta 600	Min 20	65	1300	20	60	3	1.5	2	1	1
- 600 hasta 450	15	70	1400	20	60	3	1	1.5	1	1
- 450 hasta 300	15	70	420	6	18	3	1	1.5	1	1
- 300 hasta 250	10	70	420	6	18	3	1	1.5	1	1
- 250 hasta 120	10	75	300	4	12	3	1	1.5	1	1
-120	Min 8	85	340	4	12	3	0.8	1	1	1

Las regulaciones de plazas de estacionamientos son únicamente aplicables para viviendas o usos residenciales, no son aplicables para actividades comerciales u otras. Éstas y otras determinaciones podrán estipularse en normativa complementaria.

**Artículo 67.- Normas de edificación en terrenos con más de un frente.**

Los terrenos esquineros o con más de un frente, deberán acoger la norma de retiro en cada uno de sus frentes.

**Artículo 68.- Reducción de número de pisos y alturas por tráfico aéreo.**

La reducción del número de pisos y altura de la edificación, podrán ser establecidas por lo dispuesto en las normas de aviación locales, relacionadas al cono de aproximación del tráfico aéreo implantado en el Cantón Salinas.

En el caso que las edificaciones se proyecten dentro del cono de aproximación y las regulaciones por el tráfico aéreo, deberán reducir el número de pisos y la altura de edificación, de acuerdo a lo autorizado por la autoridad competente.

**CAPÍTULO 5. REGULACIÓN ESPECÍFICA DE AMENAZAS.**

**Artículo 69.-** Medidas de cumplimiento para la mitigación del Sistema de Asentamientos Humanos, de acuerdo al tipo de amenaza y su nivel:

- Para el Centro Urbano Principal.

○ **Amenaza por Inundación.**

En función de la condición de la amenaza, se plantean las siguientes medidas de intervención:

Nivel de Amenaza	Medidas de mitigación	Intervención reactiva
Alto	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prohibición de rellenos y construcciones permanentes cimentado en el suelo natural, en los sectores que no esté urbanizados, hasta que se realicen las obras de mitigación hidráulica integral o realizar edificaciones que se adapten a las condiciones de riesgos actuales del predio (edificaciones palafíticas).</li> <li>• Una vez realizada la obra de mitigación hidráulica, en el sector que no está urbanizado, antes de alguna intervención constructiva, deberá realizar los estudios pertinentes y definitivos según el proyecto a implementar y presentar el proyecto de mitigación según los resultados o recomendaciones de los estudios realizados, deberá realizar un relleno en concordancia con el sector en términos topográfico y las áreas que están frente a la vía estatal, se sugiere que el relleno este a nivel superior de la vía pública con su respectiva compactación y muro de confinamiento al mismo nivel en todo el sector con relación a la vía, en concordancia con las recomendaciones o resultados de los estudios antes mencionado.</li> <li>• Control de construcciones en zonas de amenaza alta.</li> <li>• Respetar el alejamiento de los canales, alcantarillas, ducto cajón, laguna o lagos, humedales, vías, pozos petroleros, vía gaseoductos y todo lo que tenga que ver con drenaje.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Implementación de programa de organización y fortalecimiento comunitario.</li> <li>• Elaboración de planes comunitarios de emergencia.</li> </ul>
Medio	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Realizar los estudios pertinentes y definitivos según el proyecto a presentar, antes de alguna intervención constructiva y presentar el plan de mitigación, según los resultados y las recomendaciones de los estudios realizados, si es que el caso lo requiere, y las recomendadas por el técnico del GAD Municipal, en construcciones nuevas, en el caso de realizar un relleno debe de hacerlo en concordancia con el sector en términos topográfico y las áreas que están frente a la vía pública, se sugiere que el relleno este a nivel superior de la vía pública con su respectiva compactación y muro de confinamiento al mismo nivel en todo el sector con relación a la vía, en relación con las recomendaciones o resultados de los estudios antes mencionado.</li> <li>• Monitoreo del cumplimiento de estándares de construcción según uso de suelo.</li> <li>• Control de construcciones en suelos de protección y las construcciones informales.</li> <li>• Respetar el alejamiento de los canales, alcantarillas, ducto cajón, laguna o lagos, humedales, vías, pozos petroleros, vía gaseoductos y todo lo que tenga que ver con drenaje.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Conformación de los Comités Comunitarios para Gestión de Riesgo.</li> <li>• Instalación de sistema comunitario de alarma.</li> <li>• Organización y fortalecimiento comunitario.</li> <li>• Elaboración de planes comunitarios de emergencia.</li> <li>• Fortalecimiento de la capacidad de respuesta.</li> </ul>
Bajo	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Realizar los estudios pertinentes según el proyecto a presentar, antes de alguna intervención constructiva y presentar la obra de mitigación según los estudios realizados en concordancia con los resultados y recomendaciones o la solicitud por el técnico, y la obra de mitigación debe estar construida o debe estar incorporada en los planos antes de su aprobación en construcciones nuevas.</li> <li>• Monitoreo del cumplimiento de estándares de construcción según uso de suelo.</li> <li>• Respetar el alejamiento de los canales, alcantarillas, ducto cajón, laguna o lagos, humedales, vías, pozos petroleros, vía gaseoductos y todo lo que tenga que ver con drenaje.</li> </ul>	

○ **Amenaza por Movimiento en Masa**

En función de la condición de la amenaza, se plantean las siguientes medidas de intervención:







Nivel de Amenaza	Medidas de Mitigación	Intervención reactiva
Alto	<ul style="list-style-type: none"> <li>Restricciones de las construcciones en los sectores que están urbanizados.</li> <li>Prohibición de construcciones en los sectores que no estén urbanizados.</li> <li>Control de construcciones en zonas de amenaza alta.</li> <li>Prohibición de construcciones en laderas, cortes de pendientes, corona superior de la colina.</li> <li>Se podrá presentar los estudios de mitigación para la preservación de acantilados y laderas.</li> <li>Reubicación de familias propietarias de predios que presentan una mayor condición de riesgo.</li> <li>Recuperación de zonas de riesgos como suelo de protección.</li> <li>Realizar obras comunales, como por ejemplo parques ecológicos, zonas verdes, entre otras como barrera y evitar nuevas construcciones informales.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Implementación de programa de organización y fortalecimiento comunitario.</li> <li>Elaboración de planes comunitarios de emergencia.</li> </ul>
Medio	<ul style="list-style-type: none"> <li>Realizar los estudios pertinentes y definitivos antes de alguna intervención constructiva o según el proyecto a implementar y presentar el proyecto de mitigación según los resultados o recomendaciones de los estudios realizados, y las recomendadas por el técnico del GAD Municipal, en construcciones nuevas.</li> <li>Monitoreo del cumplimiento de estándares de construcción según uso de suelo.</li> <li>Control de construcciones en suelos de protección y las construcciones informales.</li> <li>Respetar el alejamiento de los canales, alcantarillas, ducto cajón, laguna o lagos, humedales, vías, quebradas, laderas, corona superior de la colina, cortes de pendientes y todo lo que tenga que ver con drenaje.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Instalación de sistema comunitario de alarma.</li> <li>Implementación de programa de organización y fortalecimiento comunitario.</li> <li>Elaboración de planes comunitarios de emergencia.</li> <li>Fortalecimiento de la capacidad de respuesta.</li> </ul>
Bajo	<ul style="list-style-type: none"> <li>Realizar los estudios pertinentes antes de alguna intervención constructiva o proyecto a implementar y presentar la obra de mitigación según los estudios realizados en concordancia con los resultados y recomendaciones o la solicitada por el técnico, y la obra de mitigación debe estar construida o debe estar incorporada en los planos antes de su aprobación en construcciones nuevas.</li> <li>Monitoreo del cumplimiento de estándares de construcción según uso de suelo.</li> <li>Control de construcciones en suelos de protección y las construcciones informales.</li> <li>Respetar el alejamiento de los canales, alcantarillas, ducto cajón, laguna o lagos, humedales, vías, quebradas, laderas, corona superior de la colina, cortes de pendientes y todo lo que tenga que ver con drenaje.</li> </ul>	

• Para las Cabeceras Parroquiales

○ Amenaza por Inundación

En función de la condición de la amenaza se plantean las siguientes medidas de intervención:

Nivel de Amenaza	Medidas de mitigación	Intervención reactiva
Alto	<ul style="list-style-type: none"> <li>Prohibición de (relleno) y las construcciones debe ser modelos palafíticos (madera, caña, hormigón, mixta, acero) en los sectores que no estén urbanizados.</li> <li>Control de construcciones en zonas de amenaza alta.</li> <li>Respetar el alejamiento de los canales, alcantarillas, ducto cajón, laguna o lagos, humedales, vías, y todo lo que tenga que ver con drenaje.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Instalación de sistema comunitario de alarma.</li> <li>Implementación de programa de organización y fortalecimiento comunitario.</li> <li>Elaboración de planes comunitarios de emergencia.</li> <li>Fortalecimiento de la capacidad de respuesta.</li> </ul>
Medio	<ul style="list-style-type: none"> <li>Realizar los estudios pertinentes y definitivos antes de alguna intervención constructiva, según el proyecto a implementar y presentar el proyecto de mitigación según los resultados o recomendaciones de los estudios antes mencionado, y las recomendadas por el técnico del GAD Municipal, en construcciones nuevas, las construcciones deberán ser aprobadas como modelos palafíticos, para evitar rellenos y evitar riesgos futuros por inundaciones.</li> <li>Monitoreo del cumplimiento de estándares de construcción según uso de suelo.</li> <li>Control de construcciones en suelos de protección y las construcciones informales.</li> <li>Respetar el alejamiento de los canales, alcantarillas, ducto cajón, laguna o lagos, humedales, vías, y todo lo que tenga que ver con drenaje.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Instalación de sistema comunitario de alarma.</li> <li>Implementación de programa de organización y fortalecimiento comunitario.</li> <li>Elaboración de planes comunitarios de emergencia.</li> <li>Fortalecimiento de la capacidad de respuesta.</li> </ul>
Bajo	<ul style="list-style-type: none"> <li>Realizar los estudios pertinentes antes de alguna intervención constructiva o proyecto a implementar y presentar la obra de mitigación según los estudios realizados en concordancia con los resultados y recomendaciones o la solicitada por el técnico, y la obra de mitigación debe estar construida o debe estar incorporada en los planos antes de su aprobación en construcciones nuevas.</li> <li>Monitoreo del cumplimiento de estándares de construcción según uso de suelo.</li> <li>Respetar el alejamiento de los canales, alcantarillas, ducto cajón, laguna o lagos, humedales, vías, y todo lo que tenga que ver con drenaje.</li> </ul>	
Zona de Protección	<ul style="list-style-type: none"> <li>No permitir la construcción de viviendas, y otras que no representen habitabilidad, condicionadas al uso y ocupación del suelo.</li> <li>Control de construcciones informales.</li> <li>Respetar los canales, alcantarillas, ducto cajón, laguna o lagos, humedales, vías, quebradas, laderas, cortes de pendientes y todo lo que tenga que ver con drenaje.</li> </ul>	

○ Amenaza por Movimiento en Masa.

En función de la condición de la amenaza, se plantean las siguientes medidas de intervención:

Nivel de Amenaza	Medidas de Mitigación	Intervención reactiva
Alto	<ul style="list-style-type: none"> <li>Prohibición de construcciones en los sectores que no estén urbanizados.</li> <li>Control de construcciones en zonas de amenaza alta.</li> <li>Prohibición de construcciones en laderas y cortes de pendientes y de la corona superior de la colina.</li> </ul>	
Medio	<ul style="list-style-type: none"> <li>Realizar los estudios pertinentes y definitivos antes de alguna intervención constructiva o según el proyecto a implementar y presentar el proyecto de mitigación según los resultados o recomendaciones de los estudios realizados, y las recomendadas por el técnico del GAD Municipal, en construcciones nuevas.</li> <li>Monitoreo del cumplimiento de estándares de construcción según uso de suelo.</li> <li>Control de construcciones en suelos de protección y las construcciones informales.</li> <li>Respetar el alejamiento de los canales, alcantarillas, ducto cajón, laguna o lagos, humedales, vías, quebradas, laderas, corona superior de la colina, cortes de pendientes y todo lo que tenga que ver con drenaje.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Instalación de sistema comunitario de alarma.</li> <li>Implementación de programa de organización y fortalecimiento comunitario.</li> <li>Elaboración de planes comunitarios de emergencia.</li> <li>Fortalecimiento de la capacidad de respuesta.</li> </ul>
Bajo	<ul style="list-style-type: none"> <li>Realizar los estudios pertinentes antes de alguna intervención constructiva o proyecto a implementar y presentar la obra de mitigación según los estudios realizados en concordancia con los resultados y recomendaciones o la solicitada por el técnico, y la obra de mitigación debe estar construida o debe estar incorporada en los planos antes de su aprobación en construcciones nuevas.</li> <li>Monitoreo del cumplimiento de estándares de construcción según uso de suelo.</li> <li>Respetar el alejamiento de los canales, alcantarillas, ducto cajón, laguna o lagos, humedales, vías, quebradas, laderas, corona superior de la colina, cortes de pendientes y todo lo que tenga que ver con drenaje.</li> </ul>	
Zona de Protección	<ul style="list-style-type: none"> <li>No permitir la construcción de viviendas, y otras que no representen habitabilidad, condicionadas al uso y ocupación del suelo.</li> <li>Control de construcciones informales.</li> <li>Respetar los canales, alcantarillas, ducto cajón, laguna o lagos, humedales, vías, quebradas, laderas, corona superior de la colina, cortes de pendientes y todo lo que tenga que ver con drenaje.</li> </ul>	

Los PITS serán objeto de una ordenación detallada y planes complementarios que podrán determinar especificaciones urbanísticas particulares en lo posterior.

CAPÍTULO 1. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS PARA LA GESTIÓN DEL SUELO.

TITULO IV GESTIÓN DEL SUELO

Artículo 70.- Concepto y definición de carga urbanística

Gravámenes, imposiciones, afectaciones y cesiones obligatorias de suelo, derivados de la aplicación del PUGS y de los instrumentos de planeamiento urbanístico y de gestión de suelo.

Las cargas concretadas mediante el plan de uso y gestión de suelo se convierten en obligaciones urbanísticas para los propietarios y deben figurar en la escritura de la propiedad del predio o lote correspondiente.

Constituye obligación urbanística el costeo y ejecución de las obras de urbanización, de acuerdo a lo estipulado en este título, que respetarán siempre el trazado de sistemas del





**GACETA No. 121 DICIEMBRE 2022**

componente estructurante del PUGS. En el caso del trazado vial de cada proyecto de urbanización será la óptima que permita ser asumida por los beneficios de la propiedad privada, una vez alcanzado el grado de urbanización. Se analizará en cada lugar.

**Artículo 71.- Afectaciones urbanísticas**

En función de la Constitución del Ecuador y de las Leyes y normas que la desarrollan la propiedad privada debe adoptar su función social mediante las afectaciones urbanísticas. Se entiende por afectaciones urbanísticas las limitaciones para las autorizaciones administrativas de urbanización, construcción, aprovechamiento y uso del suelo, de acuerdo al destino que define el Plan en virtud de las leyes. El destino o uso del suelo de propiedad privada para sistemas de vialidad, verdes, equipamientos y otras infraestructuras comunitarias es una afectación. Esto supone la cesión obligatoria del mismo, siempre que se den unas proporciones máximas de esa afectación, en superficie de suelo sobre el total. En caso de superar esas proporciones se procederá a la compensación o indemnización correspondiente, siempre que ese exceso no se compense según las determinaciones que se establezcan en estas normas o en sus planes complementarios.

Las afectaciones estarán inscritas en el Registro de la Propiedad.

**Artículo 72.- Mecanismos e instrumentos de gestión de suelo.**

Los mecanismos e instrumentos de gestión del suelo son el conjunto de herramientas y procedimientos que permiten administrar el suelo para:

- Obtener el suelo reservado para los sistemas públicos de soporte, de cara a su habilitación y edificación, en fraccionamientos derivados de

autorizaciones administrativas para urbanizar.

- Permitir a los propietarios participar en la obligación urbanística de ejecutar las obras de urbanización
- Intervenir en la morfología urbana y en la estructura predial; regular el mercado de suelo, financiar el desarrollo urbano y gestionar los asentamientos humanos de hecho.
- Distribuir equitativamente las cargas y beneficios urbanísticos mediante unidades de actuación urbanística.

a) La redistribución de beneficios y cargas mediante unidades de actuación urbanística se debe realizar cuando las afectaciones o las cargas son extras o son singulares.

b) En el resto de los casos, la gestión se realiza con los mecanismos para la cesión obligatoria de suelo y la ejecución obligatoria de las obras de urbanización, en base a la aplicación de los artículos 424 y 470 del COOTAD, que se concretan mediante las disposiciones contenidas en este capítulo.

**Artículo 73.- Modalidades de obtención de suelo para sistemas.**

Constituyen el conjunto de mecanismos y de instrumentos de gestión de suelo que permiten la obtención gratuita y obligatoria de suelo que será *destinado* para sistemas públicos de soporte (vías, equipamientos, verde e infraestructuras de servicios) de acuerdo al siguiente listado:

1. Expropiación a cargo del GADM, cuya inversión podrá recuperarse mediante contribución especial de mejora
2. Cesiones gratuitas y obligatorias en función de la aplicación de los artículos 424 y 470 del COOTAD.
3. Unidades de actuación urbanística, definidas en LOOTUGS y su Reglamento, aplicando además lo dispuesto en el COOTAD.
4. Instrumentos de gestión de suelo, en base a la LOOTUGS y lo particularizado en estas normas.





**GACETA No. 121 DICIEMBRE 2022**

5. Otras derivadas del desarrollo de normativa secundaria por parte del Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo, que aporte seguridad jurídica para la gestión asociada.

Las áreas del sistema de protección ecológica y de amenazas, que no sean objeto de proyectos prioritarios, se gestionarán mediante la afectación del uso asignado por el PUGS. Podrá mantenerse el dominio de la propiedad privada.

**Artículo 74.- Fraccionamientos**

El fraccionamiento, la partición o la subdivisión son procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios, por iniciativa pública o privada. Se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial y unidades de actuación urbanística. En el caso que se haga sin una unidad de actuación urbanística se aplicará lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se sujetará a las disposiciones sobre el uso del suelo establecido en estas normas.

Para efectos del Plan de Uso y Gestión del Suelo se contemplan las siguientes definiciones:

a. **Fraccionamiento o subdivisión por urbanización:** es cualquier subdivisión de suelo, correspondiente a proyectos urbanísticos de lotes con servicios o conjuntos habitacionales.

c. **Partición judicial y extrajudicial:** En el caso de partición judicial de inmuebles, los jueces ordenarán que se cite con la demanda a la municipalidad del cantón 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 la

autorización respectiva, sin la cual no podrá realizarse la partición.

d. **Fraccionamiento agrícola:**

Considerase fraccionamiento agrícola el que afecta a terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos o explotación agropecuaria. De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la Ley.

**Artículo 75.- Alcance de las cesiones obligatorias y gratuitas de suelo.**

De forma general, a excepción del suelo que sea gestionado dentro de una unidad de actuación urbanística, las determinaciones de la planificación urbanística para cesiones gratuitas resultado de los procesos de fraccionamiento derivados de una autorización administrativa, seguirán las pautas de este artículo.

Las actuaciones obedecerán siempre a las condiciones del trazado y localización de los sistemas estructurantes. El trazado y localización de los sistemas urbanísticos se considerarán orientativos, debiendo justificarse técnicamente cualquier posible variación del mismo.

Se cederá gratuitamente el 35% de la superficie útil urbanizable; suelo que será destinado para equipamientos, áreas verdes y vías, con un mínimo de 7.5% para áreas verdes. Esta determinación podrá ser actualizada con la publicación de normativa secundaria que desarrolle las disposiciones de la LOOTUGS.

Cuando el suelo afectado para sistemas en las actuaciones urbanísticas o proyecto de urbanización, por sus características de localización de acuerdo al planeamiento, sea inferior al 35%, podrá capitalizarse la diferencia que alimentará al banco de suelo municipal para el financiamiento del desarrollo urbano.





**GACETA No. 121 DICIEMBRE 2022**

Cuando el suelo afectado para sistemas en cualquier actuación urbanística o proyecto de urbanización, sea superior al 35% la diferencia será objeto de expropiación o de compensación.

De forma general, si, como resultado de la regeneración urbana en el suelo urbano consolidado, se aumentara el aprovechamiento urbanístico, los desarrollos urbanísticos garantizarán la reserva de suelo para sistemas en proporción al aumento del aprovechamiento, siempre y cuando las dotaciones existentes dejen de cumplir los estándares previstos en este plan.

1. Cesión de suelo para áreas verdes  
Se cederá el 7.5% mínimo de acuerdo a las siguientes estipulaciones:

- Deberán ser áreas aprovechables para el desarrollo de áreas verdes y/o juegos infantiles, gimnasios al aire libre, entre otros.
- Deberán tener acceso público.
- Se desarrollarán de acuerdo a la planificación definida por el Municipio de Salinas y la Dirección competente.

2. Cesión de suelo para equipamientos  
En suelo urbano, consolidado y no consolidado, del centro urbano principal no será necesario ceder áreas de equipamiento público, ya que éste se encuentra dotado de forma suficiente en base a los estándares urbanísticos de ordenación del suelo del Plan.

En el suelo rural de expansión urbana los planes parciales reservarán suelo para equipamientos de acuerdo a las directrices y determinaciones de desarrollo de los planes parciales estipulado en la presente norma.

De ser necesaria la cesión de áreas para equipamiento, ésta debe localizarse de forma anexa y contigua a la de cesión de áreas verdes.

3. Cesión de suelo para viales.

En suelo urbano, consolidado y no consolidado, del centro urbano principal y donde no sea necesario ceder áreas de equipamiento público, se cederá el 27.5% (derivado de la diferencia entre el 35% de cesión gratuita y el 7,5% obligatorio para áreas verdes) de la superficie útil urbanizable en concepto de suelo para viales, de acuerdo al trazado estructurante y urbanístico del PUGS de Salinas o de los instrumentos de planeamiento complementarios que se aprueben oficialmente.

En el suelo rural de expansión urbana los planes parciales reservarán suelo para áreas verdes de acuerdo a las directrices y determinaciones de desarrollo de los planes parciales.

**Artículo 76.- Expropiación de suelo para sistemas.**

La diferencia del suelo afectado a sistemas por encima del porcentaje obtenido mediante cesión gratuita será objeto de expropiación, mediante el gasto del presupuesto municipal. Esta inversión pública en los procesos de urbanización que benefician a las propiedades privadas se recuperará mediante contribución especial de mejoras, de acuerdo a las siguientes determinaciones:

El propietario o desarrollador podrá entregar voluntariamente tierras por encima del porcentaje exigido gratuitamente o negociar su compensación cuyo precio se fijará de acuerdo al valor catastral de la tierra.

**Artículo 77.- Mecanismos para la ejecución de obras de urbanización**

Sin perjuicio de lo que el PUGS determine en cada PIT, de acuerdo a la realidad local, las bases y las reglas de gestión para que se establezcan acuerdos público-privados, de cara a ejecutar la urbanización gradual del suelo





**GACETA No. 121 DICIEMBRE 2022**

urbano, se realizan de acuerdo a las siguientes modalidades listadas:

1. Ejecución pública directa de las obras y recuperación de un porcentaje de inversión, mediante el Impuesto de Contribución especiales por mejoras.
2. Ejecución por parte del propietario o del desarrollador inmobiliario en base a lo establecido en los artículos 424 y 470 del COOTAD.
3. Unidades de actuación urbanística, de acuerdo a lo articulado en la LOOTUGS, o sus normas secundarias.

**Artículo 78.- Captación de plusvalía mediante la contribución especial por mejoras.**

En función del interés general (público) de los suelos destinados para sistemas, las cargas urbanísticas derivadas de los costes de obra de las infraestructuras de urbanización y el coste de las indemnizaciones por expropiación del valor del suelo cuando éste supere el porcentaje de cesión obligatoria y gratuita para cada sector, se podrán repercutir al 100% mediante las contribuciones de mejora o contribuciones especiales incluidas como partidas presupuestarias en los proyectos de obras o de urbanización.

Como ambos costos, el de posible cesión de suelo por exceso, y el costo de obras de urbanización y de construcción, son responsabilidad tanto del propietario como del desarrollador inmobiliario, se sumarán y se incluirán en el presupuesto de las obras. El pago de las indemnizaciones se realizará en el inicio de las obras de urbanización y/o construcción en la primera certificación o acta de obras. Se suscribirán actas individuales de conformidad o comprobación entre el propietario o titular del derecho de indemnización y la empresa titular de las obras;

que quedarán debidamente registradas en el GADM de Salinas, de acuerdo al procedimiento que se establezca y serán requisito para la cancelación al contratista.

**CAPÍTULO 2. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DE SUELO**

**Artículo 79.- Aplicación de los instrumentos de gestión del suelo.**

Sin perjuicio de lo determinado en estas normas, el GAD Salinas podrá aplicar y desarrollar los instrumentos de gestión de suelo, contenidos en el Título IV de la LOOTUGS, su reglamento y normas secundarias, concretándolos mediante planes complementarios y ordenanzas específicas que podrán integrarse a estas normas, como complemento del correspondiente título IV.

**Artículo 80.- Unidades de Actuación urbanística.**

Una unidad de actuación es la unidad de gestión, actuación o ejecución del PUGS. Se trata de un área de gestión donde entran uno o varios inmuebles, para compensar en ella el equilibrio de beneficios y cargas. Se trata de que en su interior se compensen los aprovechamientos urbanísticos o beneficios con las afectaciones y cargas, derivadas del planeamiento. Cada propiedad debe tener un equilibrio final después del desarrollo de la unidad de actuación. Esto supone que este instrumento se aplica a afectaciones o aprovechamientos singulares que requieran de compensación y en donde sea útil o necesario el reajuste de las tierras, la integración parcelaria o la cooperación entre partícipes, para adaptar la forma física de las mismas a las determinaciones normativas del plan. Para hacer efectiva esta compensación se puede o se debe, en cada caso, recurrir al "reajuste de las tierras". Esta decisión la toma el GAD en función de su rol de administración actuante.





**GACETA No. 121 DICIEMBRE 2022**

El GAD Salinas, determinará, a través de planes complementarios, las áreas que deberán ser desarrolladas mediante unidad de actuación urbanística.

**Artículo 81.- Derecho de adquisición preferente**

El derecho de adquisición preferente es la facultad reconocida a favor del GAD Salinas, para adquirir aquellos predios identificados a través del planeamiento urbanístico, con el propósito de propiciar la consolidación de sistemas públicos de soporte y la construcción de vivienda de interés social.

Los bienes adquiridos mediante derecho de adquisición preferente no serán desafectados al uso o servicio público dentro de los veinte años posteriores.

Los terrenos sujetos al derecho de adquisición preferente serán identificados y determinados a través de planes complementarios y la correspondiente ordenanza. El GAD Salinas inscribirá dicha afectación en el Registro de la Propiedad.

**Artículo 82.- Declaración de desarrollo y construcción prioritaria.**

El GAD Salinas, determinará en los planes complementarios, zonas o predios localizados dentro del límite urbano que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, serán urbanizados o construidos por sus propietarios conforme con el ordenamiento urbanístico y en un plazo establecido, no menor a tres años, y su instrumentación se ajustará a lo establecido en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, su reglamento y correspondiente norma técnica.

**Artículo 83.- Declaración de zonas especiales de interés social**

El GAD Salinas, en sus planes complementarios, declarará zonas especiales de interés social que deberán integrarse o estar integradas a las zonas urbanas o de expansión urbana que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, deban ser urbanizadas para la construcción de proyectos de vivienda de interés social y para la reubicación de personas que se encuentren en zonas de riesgo.

Esta declaratoria permitirá que el GAD Salinas proceda a su expropiación a favor de los beneficiarios, quienes podrán adquirir los lotes de terreno considerando su real capacidad de pago y su condición socioeconómica.

**Artículo 84.- Anuncio de proyecto**

Para facilitar los procesos de expropiación, inmediatas o futuras, mediante el “anuncio del proyecto”, según los términos de la LOOTUGS, el GAD Salinas podrá fijar el avalúo de los inmuebles dentro de los predios afectados por obras públicas, así como de su zona de influencia, a la fecha del anuncio del proyecto. Se realizará mediante un acto administrativo, que será publicado y notificado a los propietarios, debiéndose empezar las obras en un plazo de tres años, transcurridos los cuales, si no se ha concretado la obra, quedará sin efecto.

Cada año, de acuerdo a las acciones prioritarias que pueda proponer el PUGS, el GAD Salinas, anunciará los proyectos correspondientes de todas las obras públicas que se habrán de ejecutar en los siguientes años. Esto permite a la administración planificar sus presupuestos a medio plazo, en función del interés general, previniendo y controlando el riesgo de posibles fluctuaciones derivadas de la especulación del suelo, que conducirían a pagar un sobre precio.

**Artículo 85.- Afectaciones.**

Las afectaciones son una limitación para las autorizaciones de urbanización, parcelación,





**GACETA No. 121 DICIEMBRE 2022**

construcción, aprovechamiento y uso del suelo y serán determinadas en los planes complementarios que lo desarrollen. Se podrán determinar afectaciones por obras públicas e iniciativas de interés social, y otras que se definan en la ley. Estas afectaciones serán inscritas en el Registro de la Propiedad.

Las afectaciones relacionadas con obra pública que no hayan sido ejecutadas durante el período de gestión se renovarán con la actualización del plan de desarrollo y ordenamiento territorial.

La ocupación del suelo, con edificaciones definitivas o temporales, posterior a la determinación de las afectaciones, no será reconocida al momento de realizar el avalúo para procesos de expropiación.

Se define, de acuerdo al Plan de Uso y Gestión del Suelo, para los efectos de este instrumento de gestión, las áreas definidas para los sistemas estructurantes del Centro Urbano Principal y Cabeceras parroquiales en sus jerarquías estructurantes:

- Equipamientos
- Áreas verdes y zonas de protección
- Vías

**Artículo 86.- Derecho de superficie**

La ley permite al GAD, mediante el “derecho de superficie”, transferir el derecho a edificar las viviendas de interés social sobre un suelo propiedad del GAD, de acuerdo a lo establecido en el Plan.

**Artículo 87.- Banco de suelo**

Lo conforman los bienes municipales (públicos) de dominio privado del GAD, que debe ser constituido, obligatoriamente y será administrado por el propio GADM de Salinas. Los terrenos que formen parte del banco de suelo son imprescriptibles. El GADM podrá transferirlos, arrendarlos o constituir sobre

ellos otros derechos reales que permitan a sus adjudicatarios edificarlos, así como reservarlo para sistemas urbanos o destinados para desarrollo de proyectos de viviendas de interés social.

El banco de suelos puede estar alimentado, entre otros, por los bienes mostrencos (no todos, sino aquellos que pertenezcan al GAD y estén destinados en el PUGS, para una utilidad pública) pero, sobre todo, aquellos derivados de las cargas urbanísticas en lo que se refiere a los pagos de dichas cargas en especie. Esto es: suelo urbanizado, vivienda de interés social, equipamientos comunitarios o infraestructura.

**Artículo 88.- Concesión onerosa de derecho**

Es un instrumento de gestión del suelo para el financiamiento del desarrollo urbano que consiste en un impuesto o gravamen derivado de los permisos o autorizaciones administrativas que permitan:

- La transformación del suelo rural a suelo rural de expansión urbana
- La modificación de usos de suelo
- La concesión de un mayor aprovechamiento urbanístico o exceso de edificabilidad.

EL GAD Salinas, mediante planes complementarios, determinará en el planeamiento urbanístico la delimitación territorial y las condiciones urbanísticas, procedimentales y financieras para su aplicación.

Los pagos por concepto de concesión onerosa de derechos al GAD Salinas, se realizarán en dinero o en especie como: suelo urbanizado, vivienda de interés social, equipamientos comunitarios o infraestructura. Los pagos en especie no suplen el cumplimiento de las cesiones ni de las obligaciones urbanísticas, ni pueden confundirse con estas.





**GACETA No. 121 DICIEMBRE 2022**

**Artículo 89.- Gravamen por solar no edificado**

Con el objetivo de evitar la retención y no construcción de predios y lotes urbanizados en suelo urbano a la espera del aumento de valor derivado de las actuaciones públicas.

Se define el gravamen por solar no edificado en los PITS del Centro Urbano Principal y Cabeceras Parroquiales, definidos en el catálogo normativo de planos y mapas del PUGS.

En relación al artículo anterior y a sus efectos, el PUGS identifica determinados predios de suelo urbano para promover su urbanización o construcción en un plazo de 10 años, siguiendo lo establecido en el planeamiento y acorde al principio de la función social y ambiental de la propiedad.

Se define la declaración de desarrollo y construcción prioritaria en el polígono de intervención territorial 1 del Centro Urbano Principal, definido en el catálogo normativo de planos y mapas del PUGS.

**Artículo 90.- Planes complementarios Planes Maestros Sectoriales**

Conforme al artículo 36 de la LOOTUGS, los Planes Maestros Sectoriales tienen como objetivo detallar, desarrollar y/o implementar las políticas, programas y/o proyectos públicos de carácter sectorial sobre el territorio cantonal o distrital. Guardarán concordancia con los planes sectoriales del Ejecutivo con incidencia en el territorio, con las determinaciones del plan de desarrollo y ordenamiento territorial, además del plan de uso y gestión de suelo municipal o metropolitano.

La iniciativa para la elaboración de estos planes deberá ser motivada por parte de la administración metropolitana, municipal o del

órgano rector competente de conformidad con las necesidades físicas de la ciudad y del patrimonio que beneficia a la ciudadanía.

Los principales Planes Sectoriales considerados para el cantón Salinas son:

- a) Plan de Movilidad Sostenible
- b) Plan de Arbolizado Urbano
- c) Plan de Manejo de Playa de Mar y Franja Adyacente de Punta Carnero
- d) Plan de Manejo de Playas y Zonas de Protección
- e) Plan de Desarrollo Ecoturístico de Zonas de Protección
- f) Plan de Desarrollo Agrícola
- g) Plan de Gestión de Residuos
- h) Plan de Tratamiento Sostenible de AA.LL.
- i) Plan de Gestión de Infraestructura Hidrocarburífera

De acuerdo al Plan de Uso y Gestión de Suelo, para la determinación a detalle del componente urbanístico y la aplicación de instrumentos de gestión en el espacio territorial del Cantón Salinas, se han definido la elaboración de planes complementarios que detallen la aplicación de los instrumentos de gestión, así como las determinaciones urbanísticas en los diferentes PITS.

El artículo 32 de la LOOTUGS define a los Planes Parciales como los instrumentos normativos y de planeamiento territorial que tienen por objeto la regulación urbanística y de gestión de suelo detallada para los polígonos de intervención territorial en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana identificados previamente en el Plan de Uso y Gestión del Suelo. Incorpora definiciones normativas y la aplicación de instrumentos de gestión de suelo, la determinación de norma urbanística específica del sector y los mapas







**GACETA No. 121 DICIEMBRE 2022**

georreferenciados que territorializan la aplicación de dicha norma.

Los planes parciales podrán ser de iniciativa pública o mixta; por excepción y, con la debida justificación, el plan parcial podrá modificar el componente urbanístico del plan de uso y gestión del suelo.

Con estos antecedentes, se han establecido los siguientes planes parciales en relación con los Polígonos de Intervención Territorial definidos en el componente urbanístico del presente PUGS:

- a) Plan de Desarrollo PIT 20 en el Centro Urbano Principal
- b) Plan de Mejoramiento Integral PIT 8 y 9 Cabecera Parroquial de José Luis Tamayo
- c) Plan de Expansión Urbanística Cabecera Parroquial de Anconcito
- d) Plan de Expansión Urbanística Cabecera Parroquial de José Luis Tamayo
- e) Plan de Renovación – Conservación PIT 10 en el Centro Urbano Principal
- f) Plan de Renovación PIT 18 en el Centro Urbano de Salinas
- g) Plan de Conservación PIT 1, 2, 3, 4 y 5 en el Centro Urbano Principal
- h) Plan de Conservación PIT 1, 2 y 3 en Cabecera Parroquial de José Luis Tamayo
- i) Plan de Conservación PIT 1, 2 y 3 en Cabecera Parroquial Anconcito
- j) Plan de Desarrollo PIT 5 y 8 en la Cabecera Parroquial Anconcito
- k) Plan de Consolidación PIT 7, 8, 9, 16, 17, 19 y 22 en el Centro Urbano Principal
- l) Plan de Consolidación PIT 4, 5, 6, 7, 10 y 11 en Cabecera Parroquial José Luis Tamayo
- m) Plan de Consolidación PIT 4, 6 y 7 en Cabecera Parroquial Anconcito
- n) Plan de Renovación PIT 6, 11, 12, 14, 15 y 21 en el Centro Urbano Principal

- o) Plan de Renovación PIT 12 y 13 en Cabecera Parroquial de José Luis Tamayo
- p) Plan de Renovación PIT 9 en Cabecera Parroquial Anconcito
- q) Plan de Desarrollo PIT 13 en el Centro Urbano Principal

**TÍTULO V SANCIONES**

**Artículo 91.- Infracciones urbanísticas**

Para el Juzgamiento de las infracciones urbanísticas son competentes los servidores públicos a quienes se les atribuyan las funciones de órgano instructor y sancionador encargados de tramitar el correspondiente procedimiento administrativo sancionador en el GAD Municipal del Cantón Salinas, los que, de requerir informes especializados para tal acto, lo solicitarán a las Direcciones correspondientes, y aplicaran las sanciones del caso.

Página  
136

**Artículo 92.- Aplicación de sanciones**

Las sanciones establecidas en esta Ordenanza, se aplicarán sin perjuicio de las acciones civiles, penales o administrativas a que hubiere lugar.

Para la imposición de sanciones, se procederá de acuerdo a la especificación que para cada caso se señalan a continuación:

Se sancionará con multa de USD 100,00 en los siguientes casos:

- a. Presentar documentación alterada en solicitudes de autorización de fraccionamientos y, o desarrollos urbanísticos. Además, se suspenderá el trámite por un año calendario desde la fecha de cometimiento de la infracción.





**GACETA No. 121 DICIEMBRE 2022**

De haberse otorgado licencia de Parcelación, o de Urbanización, se revocará dicha aprobación sin perjuicio de efectuar las acciones administrativas correspondientes a los funcionarios responsables de esas autorizaciones.

b. Realizar obras sin la presencia o intervención de un residente responsable técnico, lo que conllevará a la paralización provisional de la obra hasta que se registre al profesional residente responsable.

c. Ocasionar daños a bienes de uso público como calzadas, bordillos, aceras, parterres, parques, etc., sin contar con la correspondiente y provisional autorización municipal; además de la multa se obligará a la reposición inmediata de las obras destruidas, dentro de los 15 días de la notificación. En caso de incumplir la reposición de las obras, la Dirección de Obras Públicas procederá a realizarlas, debiendo el infractor cancelar el costo de dichas obras, más un recargo del 30%.

Se ordenará la paralización provisional de la obra hasta la total cancelación.

d. Ejecutar obras con permiso caducado por más de 30 días, o cuando este haya sido revocado; procediendo además a la paralización provisional de la obra hasta que cumpla con la renovación del permiso correspondiente.

e. Impedir u obstaculizar la inspección de las obras por los técnicos o funcionarios municipales. De ser reincidente en la infracción, procede la suspensión de las mismas, hasta que regularice tal situación.

Se sancionará con multa de USD 150,00 en los siguientes casos:

**Dirección:** Av. 10 de Agosto, entre calle Estados Unidos y Av. 22 de diciembre, sector Cdla. Italiana, Salinas.

a. Ocasionar daños graves a bienes de uso privado durante la ejecución de las obras; exigiéndose la reposición inmediata de las obras destruidas, sin perjuicio de hacer efectiva la garantía, y de las acciones particulares a que hubiere lugar por los demás daños causados a bienes, y, o personas.

De no ejecutarse la reposición o reparación en el plazo de 15 días a partir de la notificación, se paralizará provisionalmente la obra.

b. Paralizar las obras en proyectos aprobados por más de dos meses, sin aceptación del Municipio de las causas que motivan la suspensión. De mantenerse dicha paralización por seis meses procede la revocación de la autorización de inicio de obras.

c. Incumplir reiteradamente las normas técnicas de construcción. De no rectificar procede la paralización provisional de las obras hasta su rectificación.

Se sancionará con multa de USD 500,00 en los siguientes casos:

a. Realizar trabajos de movimientos de tierras sin autorización municipal; además de la multa se sancionará con la paralización de la obra, o clausura de la cantera, hasta la obtención del permiso respectivo.

b. Realizar obras no ajustadas a los planos y diseños según aprobación municipal, u orden de cambio. Procede además la paralización provisional de la obra hasta que se obtenga la correspondiente aprobación.

Se sancionará con una multa equivalente al avalúo del terreno, según conste en el catastro municipal, en los siguientes casos:

**Teléfono:** 04 3729830

**E-mail:** alcaldia@salinas.gob.ec





**GACETA No. 121 DICIEMBRE 2022**

- a. Realizar obras de urbanización sin contar con la autorización de inicio de obras; y además la paralización de la obra hasta la obtención de la autorización respectiva.  
En caso que las obras realizadas arbitrariamente, se encuentren en Suelo No Urbanizable, u ocasionen daños a terceros, se obligará a realizar la correspondiente reposición en plazo perentorio que establecerá la Dirección de Obras Públicas. De no cumplir, lo realizará la Municipalidad, debiendo cancelar el costo de dicha intervención más un recargo del 30% de la inversión efectuada.
- b. Vender predios sin la correspondiente autorización municipal; sin perjuicio de las acciones particulares relativas al enjuiciamiento penal por constituir delito de estafa conforme a la ley. En estos casos la Municipalidad se considerará parte afectada y actuará penalmente de oficio.

Se procederá a hacer efectiva las garantías, en los siguientes casos:

- a. De no renovarse las garantías por lo menos con 15 días de anticipación a la fecha de su vencimiento.
- b. No realizar las rectificaciones de las obras que dieron lugar a las paralizaciones provisionales indicadas en el Art. 92; y la municipalidad procederá a la ejecución de las obras pendientes. Procede la renovación de la autorización de inicio de obras.

No iniciar las construcciones en un plazo de hasta tres meses contados desde la fecha de la autorización dada por el Municipio para el inicio de la obra. Se procederá con la suspensión de dicha autorización. En caso de mantenerse por más de seis meses sin realizar

obras, procede la renovación de la autorización de obras otorgadas.

El constructor responsable técnico que infrinja reiteradamente la presente ordenanza, está sujeto a las sanciones por tales actos, y además a la notificación ante el colegio profesional al que se encuentre afiliado, para las amonestaciones que correspondan.

Quienes promuevan fraccionamientos y ocupaciones de hecho de predios ubicados en el Cantón, serán sometidos a los jueces competentes quienes podrán sancionar conforme lo tipificado en el artículo 201 del Código Orgánico Integral Penal, sin perjuicio de la aplicación de otras sanciones prevista en el referido Código. En estos casos la Municipalidad se considerará parte afectada y actuará penalmente de oficio.

El funcionario municipal que infrinja las disposiciones de la presente ordenanza, que se abstenga o retarde sin justificación la ejecución de un acto, que en razón de sus funciones está obligado a ejecutar, será sancionado de acuerdo con la gravedad de la falta, pudiendo ser destituido de su cargo, sin perjuicio del enjuiciamiento civil y/o penal que pueda ser incoado ante las autoridades competentes, por quien se considere perjudicado.

## **TÍTULO VI DISPOSICIONES**

### **CAPÍTULO 1. DISPOSICIÓN GENERAL**

Primera: Esta norma entra en vigencia en el momento de su aprobación, sin perjuicio de su publicación en el registro oficial.

### **CAPÍTULO 2. DISPOSICIONES REFORMATARIAS**

Primera. Estas normas prevalecerán sobre las ordenanzas anteriores y para su interpretación, en caso de discrepancia, se atenderá a lo dispuesto en su articulado. En los 12 meses siguientes a la entrada en vigor del

**Teléfono: 04 3729830**

**E-mail: alcaldia@salinas.gob.ec**





**GACETA No. 121 DICIEMBRE 2022**

PUGS, se realizará la reforma de ordenanzas anteriores. El articulado resultante se compilará en un solo documento, como único código territorial y norma jurídica en los términos que se establece en sus disposiciones, momento en el cual quedará sin efecto las ordenanzas territoriales anteriores.

**CAPÍTULO 3. DISPOSICIONES  
TRANSITORIAS**

Primera.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Salinas podrá imponer sanciones administrativas en caso de incumplimiento de las disposiciones de la Ley y de estas normas y sus Ordenanzas, por parte de personas naturales y jurídicas, públicas y privadas, de acuerdo al contenido del Capítulo III del título VI, del Régimen Sancionatorio de la LOOTUGS, sobre Infracciones y sanciones a la gestión del suelo sujetas a control de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos.

Permanece vigente los articulados que corresponden a las sanciones de las ordenanzas territoriales anteriores, las que serán adaptadas en un tiempo de 12 meses a las nuevas disposiciones e incorporado a estas normas.

**CAPÍTULO 4. DISPOSICIONES  
DEROGATORIAS**

Primera. Estas normas prevalecerán sobre las ordenanzas territoriales anteriores y para su interpretación, en caso de discrepancia, se atenderá a lo dispuesto en su articulado y se deroga la Ordenanza Del Plan Regulador De Desarrollo Urbano Cantonal De Salinas y sus reformas.

**CAPÍTULO 5. DISPOSICION FINAL**

La presente reforma entrará en vigencia a partir de su aprobación, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial, en el dominio web Institucional y en el Registro Oficial, conforme determina la Disposición

Reformatoria Segunda de la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos, publicado en el Registro Oficial Suplemento 353 del 23-octubre de 2018, que reforma el primer inciso del artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, publicado en el Registro Oficial Suplemento No. 303 del 19 de octubre de 2010.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal de Salinas, a los veintinueve días del mes de diciembre dos mil veintidós.

Oswaldo Daniel Cisneros Soria  
**ALCALDE DEL CANTON SALINAS**

Ab. Fabián Antonio Zamora Cedeño  
**SECRETARIO GENERAL**

**CERTIFICO:** Que la **ORDENANZA PARA LA APROBACION DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SALINAS**, fue discutida y aprobada por el Ilustre Concejo Cantonal de Salinas, en las sesiones ordinarias celebradas el dieciséis y veintinueve de diciembre de dos mil veintidós, en primera y segunda instancia, respectivamente.

Ab. Fabián Antonio Zamora Cedeño  
**SECRETARIO GENERAL**

**ALCALDIA MUNICIPAL:** Salinas, a los veintinueve días del mes de diciembre de dos mil veintidós, de conformidad con lo prescrito en los Artículos 322 y 324 del Código Orgánico Territorial, Autonomía y Descentralización, SANCIONO la presente **ORDENANZA PARA LA APROBACION DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SALINAS.**





Oswaldo Daniel Cisneros Soria  
**ALCALDE DEL CANTON SALINAS**

Sancionó la presente **ORDENANZA PARA LA APROBACION DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SALINAS**, el señor Oswaldo Daniel Cisneros Soria, Alcalde del Cantón Salinas, a los veintinueve días del mes de diciembre de dos mil veintidós.

Lo Certifico.

Ab. Fabián Antonio Zamora Cedeño  
**SECRETARIO GENERAL**





# *Salinas*

**A L C A L D I A**