



EL CONCEJO MUNICIPAL DE SALINAS, EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL JUEVES 25 DE ENERO DE 2024.

**CONSIDERANDO:**

QUE, el artículo 226, de la Constitución de la República del Ecuador, establece que las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución.

QUE, el artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador, prescribe que 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, el artículo 22 del Código Orgánico Administrativo, establece lo siguiente: "Art. 22.- Principios de seguridad jurídica y confianza legítima. Las administraciones públicas actuarán bajo los criterios de certeza y previsibilidad. La actuación administrativa será respetuosa con las expectativas que razonablemente haya generado la propia administración pública en el pasado. La aplicación del principio de confianza legítima no impide que las administraciones puedan cambiar, de forma motivada, la política o el criterio que emplearán en el futuro. Los derechos de las personas no se afectarán por errores u omisiones de los servidores públicos en los procedimientos administrativos, salvo que el error u omisión haya sido inducido por culpa grave o dolo de la persona interesada."

QUE, el artículo 470, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina lo siguiente: "Fraccionamiento y reestructuración. (Reformado por el Art. 40 de la Ley s/n, R.O. 166S, 21-1-2014; y, por el núm. 5 de la Disposición Reformatoria Primera de la Ley s/n, R.O. 790-S, 5-VII-2016) El Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, en cualquier división o fraccionamiento de suelo rural de expansión urbana o suelo urbano, exigirá que el propietario dote a los predios resultantes de infraestructura básica y vías de acceso, los que serán entregados al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano. Según el caso, se aplicará el régimen de propiedad horizontal y demás normas de convivencia existentes para el efecto, que se regularán mediante este Código y las ordenanzas.- Para quienes realicen el fraccionamiento de inmuebles, con fines comerciales, sin contar con la autorización de la respectiva autoridad, las municipalidades afectadas aplicarán las sanciones económicas y administrativas previstas en las respectivas ordenanzas; sin perjuicio de las sanciones penales si los hechos constituyen un delito, en este último caso las municipalidades también podrá considerarse como parte perjudicada;

QUE, el artículo 472, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina lo siguiente: "Superficie mínima de los predios. Para la fijación de las superficies mínimas en los fraccionamientos urbanos se atenderá a las normas que al efecto contenga el plan de ordenamiento territorial. Los notarios y los registradores de la propiedad, para la suscripción e inscripción de una escritura de fraccionamiento respectivamente, exigirán la autorización del ejecutivo de este nivel de gobierno, concedida para el fraccionamiento de los terrenos."

QUE, el artículo 63 de la Ordenanza para la Aprobación de las Normas Urbanísticas del Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Salinas, establece lo siguiente: "Lote mínimo y N° de pisos asociado a los PITS en suelo urbano.- Para el centro urbano principal, las dimensiones mínimas de los lotes quedan asociados a los usos generales de acuerdo con la siguiente relación: En correlación con la lámina CU-US-5.3 del Catálogo de mapas y planos(...) Para las cabeceras parroquiales José Luis Tamayo y Anconito, las dimensiones mínimas de los lotes quedan asociados a los usos generales de acuerdo con la siguiente relación: En correlación con la lámina CU-UJ-5.3 del Catálogo de mapas y planos..."

QUE, el artículo 64 de la Ordenanza para la Aprobación de las Normas Urbanísticas del Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Salinas, determina lo siguiente: "Fraccionamiento por reestructuración. Se entiende por lotes y edificaciones existentes todos aquellos que, a la entrada en vigor de este PUGS, cuenten con escritura pública, estén o no edificados, y/o demuestren de forma testimonial documentada una existencia anterior al PUGS.- Podrá sumarse, manteniendo el lote mínimo el que otorga, y mejorando no necesariamente hasta llegar al lote mínimo.- Los lotes existentes por debajo del lote mínimo no podrán fraccionarse o dividirse a excepción de aquellas fragmentaciones que, cumpliendo una parte del lote mínimo, la parte excedente pueda ser sumada a otro predio que cumpla con las especificaciones del "lote mínimo". Se debe promover que dlotes menores a los lotes mínimos existentes, a efectos de realizar construcciones, puedan sumar mayor área de superficie.- Podrán reestructurarse siempre y cuando su superficie total entre los lotes no aumente o permanezca invariable y ninguna de las dimensiones de sus linderos sea inferior a la mínima estipulada en estas normas. Podrán ser objeto de agrupación parcelaria siempre y cuando respeten las determinaciones y trazados del planeamiento urbanístico."

QUE, la señora **ADRIANA GONZÁLEZ LÓPEZ**, mediante comunicación presentada el 24 de noviembre de 2023, solicita el fraccionamiento de los solares No. 3 y 4, de la manzana No. T, del sector 15 de julio, de la parroquia Santa Rosa, de esta cabecera cantonal.

QUE, atendiendo esta solicitud se recabaron los siguientes informes departamentales: Oficio # GADMS-DPT-753-2023-APV, de fecha diciembre 06 de 2023, la Dirección de Planeamiento Territorial, conjuntamente con la Unidad de Diseño y Topografía, informan lo siguiente: "El solar # 3, en sitio existe el área de 981,70 m<sup>2</sup>., la misma que difiere con el área registrada en la escritura 984,00 m<sup>2</sup>., que se produce por la formación de ángulos agudos y obtusos(...); El solar # 4, en sitio posee el área de 1.067,11 m<sup>2</sup>., la misma que difiere, con el área registrada en la escritura 1.065,18 m<sup>2</sup>., que se produce por la formación de ángulos agudos y obtusos(...); La sumatoria de los solares # 3 y 4, de la manzana T, según sitio es de 2.048,81m<sup>2</sup>., menor a la sumatoria de las áreas que registra en la escritura de los solares # 3 y 4 (2.049,18m<sup>2</sup>.); originándose una diferencia de área de 0,37 m<sup>2</sup>., que se produce por la formación de ángulos agudos y obtusos. La ORDENANZA PARA LA APROBACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SALINAS.- Artículo 63.- Lote mínimo y No de pisos asociado a los PITS en suelo urbano.- Para el centro urbano principal, las dimensiones mínimas de los lotes quedan asociados a los usos generales de acuerdo con la siguiente relación: En correlación con el PLANO ESTRUCTURANTE URBANO EN TRATAMIENTO, DEL CENTRO URBANO CANTONAL DE SALINAS.- dentro del POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL(PITS 18 Parroquia) (...); Considerando que el presente proyecto de fraccionamiento, cumple con lo establecido en la ORDENANZA PARA LA APROBACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SALINAS; En correlación con el PLANO ESTRUCTURANTE URBANO EN TRATAMIENTO, DEL CENTRO URBANO CANTONAL DE SALINAS.- dentro de POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL (PITS 18 Parroquia Santa Rosa); se autorizó elaborar la lámina **LF-006/2023 SANTA ROSA**, donde se indica el fraccionamiento del solar # 3, quedando en fracción # 3-A, 3-B, 3-C y 3-D, así como también se indica el





fraccionamiento del solar # 4; quedando en fracción # 4-A, 4-B, 4-C, 4-D, 4-E y 4-F, de la manzana # T, del sector 15 de Julio (antes sector La Floresta), de la parroquia Santa Rosa, de esta cabecera cantonal(...); Oficio No. GADMS-UCA-GLG-1119-2023-OF, de fecha diciembre 15 de 2023, la Unidad de Catastro y Avalúos, indica que revisado el Sistema Catastral en actual vigencia se constató GONZÁLEZ LÓPEZ ADRIANA como PROPIETARIA de los solares No. 3 y 4, de la manzana No. T, del sector 15 de Julio, de la parroquia Santa Rosa, de esta jurisdicción cantonal con código catastral 3-1-7-71-1-0 y 3-1-7-71-3-0; Oficio # 0280-GADMS-UR-SV-2023, de fecha diciembre 19 de 2023, la Unidad de Rentas indica que procedió a emitir título de crédito por la tasa de fraccionamiento de solar; Oficio Nro. GADMS-TMSR-2023-136-O, de fecha diciembre 20 de 2023, la Tesorería Municipal informa lo siguiente: 1. Revisado el Sistema de Información de Recaudaciones Municipales SIREM Módulo Consulta DEUDA se verifica que en el código en mención NO presenta deuda según detalle.- 2. Revisado el Sistema de Información de Recaudaciones Municipales SIREM Módulo Consulta PAGOS se verifica que en el código en mención SI presenta pagos.

QUE, en Oficio No. GADMS-PS-0838-2023, de diciembre 28 de 2023, la Procuraduría Síndica, emite el siguiente criterio: "1. De la información registral se verifica que la señora **Adriana González López**, es propietaria de los solares # 3 y 4, de la manzana letra T, del sector 15 de Julio de la parroquia Santa Rosa, de esta jurisdicción cantonal.- 2. Según lo indicado por el departamento de Planeamiento Territorial, se constató que el solar # 3, en sitio existe el área 981,70m<sup>2</sup>., la misma que difiere con el área registrada en la escritura 984,00 m<sup>2</sup>., que se produce por la formación de ángulos agudos y obtusos.- De igual manera el solar # 4, en sitio posee el área 1.067,11 m<sup>2</sup>., la misma que difiere con el área registrada en la escritura 1.065,18m<sup>2</sup>., que se produce por la formación de ángulos obtusos.- La sumatoria de los solares # 3 y 4, de la manzana T, según sitio es de 2.048,81m<sup>2</sup>., menor a la sumatoria de las áreas que registra en la escritura de los solares # 3 y 4 (2.049,18 m<sup>2</sup>.); originándose una diferencia de área de 0,37 m<sup>2</sup>., que se produce por la formación de ángulos obtusos.- 3. El Concejo Cantonal de Salinas, bien puede aprobar la lámina No. **LF-006/2023 SANTA ROSA**, que contiene el fraccionamiento de los solares # 3 y 4, de la manzana T, del sector 15 de Julio de la parroquia Santa Rosa de esta cabecera cantonal, cuyos linderos y mensuras constan en la lámina elaborada por la Dirección de Planeamiento Territorial.- 4. La peticionaria, protocolizará e inscribirá en el Registro de la Propiedad, los planos y la Resolución de Concejo, así como su respectiva anotación en el catastro municipal, de conformidad con el Art.472 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD)."

QUE, según Oficio No. 012-GADMS-CM-CAPU-2024, de fecha enero 15 de 2024, la Comisión Municipal de Catastro, Avalúos y Predios Urbanos, sugiere lo siguiente: "1. Aprobar la lámina **LF-006/2023 SANTA ROSA**, que contiene el fraccionamiento de los solares # 3 y 4; de la manzana T, del sector 15 de Julio de la parroquia Santa Rosa de esta cabecera cantonal, cuyos linderos y mensuras constan en la lámina elaborada por la Dirección de Planeamiento Territorial.- 2. La peticionaria, protocolizará e inscribirá en el Registro de la Propiedad, los planos y la Resolución de Concejo, así como su respectiva anotación en el catastro municipal, de conformidad con el Art. 472 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD)."

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

### RESUELVE

**Artículo 1.- APROBAR** el Oficio No. GADMS-PS-0838-2023, de diciembre 28 de 2023, de Procuraduría Síndica, acogidos a los artículos 470 y 472 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, así como también al artículo 64 de la Ordenanza para la Aprobación de las Normas Urbanísticas del Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Salinas.

**Artículo 2.- APROBAR** la Lámina **LF-006/2023 SANTA ROSA**, que contiene el Fraccionamiento del solar # 3, quedando en fracción # 3-A, 3-B, 3-C y 3-D, así como también se indica el fraccionamiento del solar # 4; quedando en fracción # 4-A, 4-B, 4-C, 4-D, 4-E y 4-F, de la manzana T, del sector 15 de Julio, de la parroquia Santa Rosa de esta cabecera cantonal, según así lo refiere la lámina elaborada por la Dirección de Planeamiento Territorial, con los siguientes linderos y mensuras:

#### LINDEROS Y MENSURAS SOLAR # 3-A, MZ. T

NORTE:	Calle pública	con	10,00 m.
SUR:	Fracción 3-C	con	10,00 m.
ESTE:	Fracción 3-B	con	24,56 m.
OESTE:	Solar 2	con	24,50 m.
AREA:	245,08 m <sup>2</sup>		

#### LINDEROS Y MENSURAS SOLAR # 3-C, MZ. T

NORTE:	Fracción 3-A	con	10,00 m.
SUR:	Calle pública	con	10,00 m.
ESTE:	Fracción 3-D	con	24,56 m.
OESTE:	Solar 2	con	24,50 m.
AREA:	245,14 m <sup>2</sup>		

#### LINDEROS Y MENSURAS SOLAR # 3-B, MZ. T

NORTE:	Calle pública	con	10,00 m.
SUR:	Fracción 3-D	con	10,00 m.
ESTE:	Fracciones 4-A, 4-B y 4-C	con	24,63 m.
OESTE:	Fracción 3-A	con	24,56 m.
AREA:	245,69 m <sup>2</sup>		

#### LINDEROS Y MENSURAS SOLAR # 3-D, MZ. T

NORTE:	Fracción 3-B	con	10,00 m.
SUR:	Calle pública	con	10,00 m.
ESTE:	Fracciones 4-C, 4-D	con	24,63 m.
OESTE:	Fracción 3-C	con	24,56 m.
AREA:	245,79 m <sup>2</sup>		



**LINDEROS Y MENSURAS SOLAR # 4-A, MZ. T**

NORTE: Calle pública con 17,05 m.  
SUR: Fracción 4-B con 18,90 m.  
ESTE: Calle pública con 10,10 m.  
OESTE: Fracción 3-B con 10,00 m.  
AREA: 179,66 m2

**LINDEROS Y MENSURAS SOLAR # 4-B, MZ. T**

NORTE: Fracción 4-A con 18,90 m.  
SUR: Fracción 4-C con 22,60 m.  
ESTE: Calle pública con 10,10 m.  
OESTE: Fracción 3-B con 10,00 m.  
AREA: 198,18 m2

**LINDEROS Y MENSURAS SOLAR # 4-C, MZ. T**

NORTE: Fracción 4-B con 22,60 m.  
SUR: Fracciones 4-D, 4-E y 4-F con 22,66 m.  
ESTE: Calle pública con 10,10 m.  
OESTE: Fracciones 3-B y 3-D con 10,00 m.  
AREA: 216,68 m2

**LINDEROS Y MENSURAS SOLAR # 4-D, MZ. T**

NORTE: Fracción 4-C con 8,00 m.  
SUR: Calle pública con 8,00 m.  
ESTE: Fracción 4-E con 19,34 m.  
OESTE: Fracción 3-D con 19,26 m.  
AREA: 154,30 m2

**LINDEROS Y MENSURAS SOLAR # 4-E, MZ. T**

NORTE: Fracción 4-C con 8,00 m.  
SUR: Calle pública con 8,00 m.  
ESTE: Fracción 4-F con 19,42 m.  
OESTE: Fracción 4-D con 19,34 m.  
AREA: 154,97 m2

**LINDEROS Y MENSURAS SOLAR # 4-F, MZ. T**

NORTE: Fracción 4-C con 6,60 m.  
SUR: Calle pública con 10,19 m.  
ESTE: Calle pública con 19,70 m.  
OESTE: Fracción 4-E con 19,42 m.  
AREA: 163,32 m2

**Artículo 3.- DISPONER** que la solicitante cancele la tasa por copias certificadas de plano y resolución de Fracciones, para lo cual la Oficina de Rentas deberá emitir el respectivo título de crédito, de acuerdo a la tasa vigente contemplada en la Ordenanza de Tasas por Servicios Técnicos y Administrativos, pagos indicados previo a la entrega de los documentos a ser protocolizados.

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

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

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

Ing. Dennis Xavier Córdova Secaira  
ALCALDE DEL CANTÓN SALINAS



Ab. Enzo Olimpo Navia Cedeno  
SECRETARIO GENERAL



**CERTIFICACION:** Certifico que la Resolución que antecede, fue adoptada por los miembros del Concejo Municipal de Salinas, en Sesión ordinaria celebrada el 24 de enero de 2024.- Lo Certifico, Salinas, 25 de enero de 2024.

Ab. Enzo Olimpo Navia Cedeno  
SECRETARIO GENERAL

