



EL CONCEJO MUNICIPAL DE SALINAS, EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL VIERNES 08 DE DICIEMBRE DE 2023.

**CONSIDERANDO:**

QUE, el artículo 483 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece lo siguiente: *"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, 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 13 de la Ordenanza para la aprobación de las normas urbanísticas del plan de uso y gestión del suelo del cantón Salinas, dispone lo siguiente: *"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."*

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 las cabeceras parroquiales José Luis Tamayo y Anconcito, las dimensiones mínimas de los lotes quedan asociados a los usos generales de acuerdo con la siguiente relación: En correlación con la lámina CU-UJ-5.3 del Catálogo de mapas y planos."*

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





QUE, la **COMPAÑÍA SERVICIOS REALES DE LA COSTA S.A. REALCOAST, REPRESENTADO POR LA SEÑORA LESLY LISSETTE BENAVIDES EN CALIDAD DE GERENTE GENERAL**, mediante comunicación presentada el 12 de octubre de 2023, solicita la Fusión y Fraccionamiento del solar No. 7 y excedente, de la manzana N, del sector Cdma. La Milina, de la parroquia Santa Rosa, del cantón Salinas.

QUE, atendiendo esta solicitud, se recabaron los siguientes informes departamentales: Oficio No. GADMS-DPT-562-2023-APV, de octubre 19 de 2023, la Dirección de Planeamiento Territorial conjuntamente con la Unidad de Diseño y Topografía, han realizado el levantamiento topográfico planimétrico en el predio, informando lo siguiente: "En sitio se constató que el solar # 7, posee el área de 603,69 m<sup>2</sup>, mayor al área que indica la escritura 600,00 m<sup>2</sup>., originándose un excedente de 3,69 m<sup>2</sup>., producto de la nueva línea de fábrica y no afecta la trama urbana; el excedente no supera el 10% 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)**; y con la finalidad que se regularice el excedente mencionado, se procede a elaborar la lámina **LR-004/2023 SANTA ROSA**; donde se detallan los linderos y mensuras del excedente del solar # 7, de la manzana # N, de la ciudadela La Milina, de esta cabecera cantonal; el cual no supera el 10% del error técnico aceptable de medición (ETAM).(...). Para atender la presente solicitud, se procedió a elaborar la lámina # **LV-008/2023 SANTA ROSA**, donde se detalla la fusión del solar # 7 y excedente, de la manzana # N, de la Ciudadela La Milina, de la parroquia Santa Rosa, de esta cabecera cantonal(...); Se determinó que las fracciones, cumplen con lo establecido en la **ORDENANZA PARA LA APROBACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SALINAS.- Artículo 63**, por tal motivo se elaboró la lámina **LF-004/2023 SANTA ROSA**, donde se detalla el fraccionamiento del solar # 7 y excedente; quedando en solar # 7-A y excedente, solar # 7-B y excedente; y solar # 7-C y excedente, de la manzana # N, de ciudadela La Milina, de la parroquia Santa Rosa, de esta cabecera cantonal..."; Oficio No. GADMS-UCA-GLG-0918-2023-O, de fecha noviembre 10 de 2023, la Unidad de Catastro y Avalúos informa que revisado el Catastro Predial Urbano del Cantón Salinas en actual vigencia, **SERVICIOS REALES DE LA COSTA S.A. REALCOAST** consta como PROPIETARIO por el solar No. 7, de la Manzana No. N, del sector La Milina, de la parroquia Santa Rosa, de esta jurisdicción cantonal, con clave catastral No. 3-1-9-19-7-0; Oficio No. 0232-GADMS-UR-SV-2023, de fecha noviembre 17 de 2023, la Unidad de Rentas informa que se emitió títulos de créditos por servicios técnicos y administrativos por la fusión, excedente y fraccionamiento; Oficio Nro. GADMS-TMSR-2023-113-O, de fecha noviembre 22 de 2023, la Tesorería Municipal informa que revisado el Sistema de Información de Recaudaciones Municipales SIREM, el predio en mención registra pagos por impuestos prediales y otros.

QUE, en Oficio No. GADMS-PS-0762-2023, de fecha diciembre 05 de 2023, la Procuraduría Síndica, emite el siguiente informe: "**CONCLUSIÓN: Fundamentado en el informe técnico de la Dirección de Planeamiento Territorial, ésta Dirección es del siguiente criterio: 1. Del informe de la Unidad de Avalúos y Catastro, se desprende que Servicios Reales de la Costa S.A. REALCOAST, consta como propietario del solar No. 7, de la manzana N, del sector La Milina de la parroquia Santa Rosa del cantón Salinas.- 2. En la inspección realizada en sitio por la Dirección de Planeamiento Territorial, se determinó que el solar No. 7 de la manzana N del sector La Milina del cantón Salinas, tiene un área de 603,69 m<sup>2</sup> mayor al área descrita en la escritura pública 600,00 m<sup>2</sup>, originándose un excedente de 3,69 m<sup>2</sup>., que se produce por la nueva línea de fábrica, y no afecta la trama urbana; el excedente no supera el 10% del error técnico aceptable de medición ETAM.- 3. De conformidad con la resolución No. 005-GADMS/A-2023 de fecha 23 de agosto del 2023, bien podría el Secretario General emitir el acto administrativo sobre la regularización de excedente del solar No. 7, de la manzana No. N del sector ciudadela La Milina de la parroquia Santa Rosa del cantón Salinas, por cuanto el mismo no supera el 10% del error técnico aceptable de medición ETAM.- 4. Cumplido el acto administrativo de regularización de excedente bien puede el Concejo Cantonal de Salinas aprobar las láminas **LV-008/2023 SANTA ROSA** y **LF-004/2023 SANTA ROSA** donde consta la fusión y el fraccionamiento del solar No. 7 de la manzana No. N del sector ciudadela La Milina del cantón Salinas, cuyos linderos, mensuras y áreas se detallan en dichas láminas elaboradas por la Dirección de Planeamiento Territorial, cuyos planos y resoluciones de concejo deberán ser protocolizadas e inscritas en el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Salinas, así como su anotación en el catastro municipal."**

QUE, mediante Oficio No. 202-GADMS-CM-CAPU-2023, de fecha diciembre 6 de 2023, la Comisión Municipal de Catastro, Avalúos y Predios Urbanos, sugiere lo siguiente: 1. Del informe de la Unidad de Avalúos y Catastro, se desprende que **Servicios Reales de la Costa S.A. REALCOAST**, consta como propietario del solar No. 7, de la manzana N, del sector La Milina de la parroquia Santa Rosa del cantón.- 2. De la inspección realizada en sitio por la Dirección de Planeamiento Territorial, se determinó que el solar No. 7 de la manzana N del sector La Milina del cantón Salinas, tiene un área de 603,69 m<sup>2</sup> mayor al área descrita en la escritura pública 600,00 m<sup>2</sup>, originándose un excedente de 3,69 m<sup>2</sup>., que se produce por la nueva línea de fábrica, y no afecta la trama urbana; el excedente no supera el 10% del error técnico aceptable de medición ETAM.- 3. De conformidad con la resolución No. 005-GADMS/A-2023 de fecha 23





de agosto del 2023, bien podría el Secretario General emitir el acto administrativo sobre la regularización de excedente del solar No. 7, de la manzana No. N del sector ciudadela La Milina de la parroquia Santa Rosa del cantón Salinas, por cuanto el mismo no supera el 10% del error técnico aceptable de medición ETAM.- 4. Cumplido el acto administrativo de regularización de excedente bien puede el Concejo Cantonal de Salinas aprobar las láminas LV-008/2023 SANTA ROSA y LF-004/2023 SANTA ROSA donde consta la fusión y el fraccionamiento del solar No. 7 de la manzana No. N del sector ciudadela La Milina del cantón Salinas, cuyos linderos, mensuras y áreas se detallan en dichas láminas elaboradas por la Dirección de Planeamiento Territorial, cuyos planos y resoluciones de concejo deberán ser protocolizadas e inscritas en el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Salinas, así como su anotación en el catastro municipal.

QUE, con RESOLUCIÓN ETAM No. 33-GADMS-S-2023, de fecha 5 de diciembre de 2023, la Secretaría General emite la resolución administrativa por la regularización del excedente del solar No. 7, de la manzana N, del sector La Milina, de la parroquia Santa Rosa, del cantón Salinas, conforme consta en la Lámina LR-004/2023 SANTA ROSA, elaborada por la Dirección de Planeamiento Territorial, la misma que se encuentra protocolizada en la Notaría Tercera del cantón La Libertad, el 8 de diciembre de 2023.

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:**

**Artículo 1.- APROBAR** el Oficio No. GADMS-PS-0762-2023, de diciembre 05 de 2023, de Procuraduría Síndica.

**Artículo 2.- APROBAR** la Lámina LV-008/2023 SANTA ROSA, que contiene la Fusión del solar # 7 y excedente, de la manzana # N, de la Ciudadela La Milina, de la parroquia Santa Rosa, de esta jurisdicción cantonal; según así lo refiere la lámina elaborada por la Dirección de Planeamiento Territorial, con los siguientes linderos y mensuras:

**FUSIÓN**

**LINDEROS Y MENSURAS DEL SOLAR # 7 y EXCEDENTE, DE LA MANZANA # N**

NORTE: FRACC. # 1-A y 1-B y SOLAR # 2 con 30,00 m.  
SUR: SOLARES # 5 y 6 FRACC.# 6 y EXC. con 30,00 m.  
ESTE: SOLARES # 4 y EXC. con 20,25 m.  
OESTE: CALLE PÚBLICA con 20,00 m.  
AREA: 603,69 m<sup>2</sup>

**Artículo 3.- APROBAR** el Plano LF-004/2023 SANTA ROSA, que contiene el Fraccionamiento del solar # 7 y excedente; quedando en solar # 7-A y excedente, solar # 7-B y excedente; y solar # 7-C y excedente, de la manzana # N, del sector Cdl. La Milina, de la parroquia Santa Rosa, de esta jurisdicción cantonal, según así lo refiere la lámina elaborada por la Dirección de Planeamiento Territorial, con los siguientes linderos y mensuras:

**LINDEROS Y MENSURAS SOLAR 7-A y-EXCEDENTE**

MANZANA # N  
NORTE: FRACC. # 1-A y 1-B y SOLAR # 2 con 30,00 m.  
SUR: Solar # 7-B y EXCEDENTE con 30,00 m.  
ESTE: Solar # 4 y EXCEDENTE con 6,75 m.  
OESTE: Calle pública con 6,67 m.  
AREA: 201,24 m<sup>2</sup>

**LINDEROS Y MENSURAS SOLAR 7-B y EXCEDENTE**

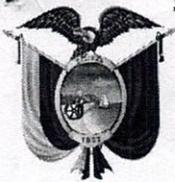
MANZANA # N  
NORTE: Solar # 7-A y EXCEDENTE con 30,00 m.  
SUR: Solar # 7-C y EXCEDENTE con 30,00 m.  
ESTE: Solares # 4 y EXCEDENTE con 6,75 m.  
OESTE: Calle pública con 6,67 m.  
AREA: 201,23 m<sup>2</sup>

**LINDEROS Y MENSURAS SOLAR 7-C y-EXCEDENTE**

MANZANA # N  
NORTE: Solar # 7-B y EXCEDENTE con 30,00 m.  
SUR: Solares # 5 y 6, FRACC. # 6 y EXCEDENTE con 30,00 m.  
ESTE: Solar # 4 y EXCEDENTE con 6,75 m.  
OESTE: Calle pública con 6,67 m.  
AREA: 201,22 m<sup>2</sup>

**Artículo 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.





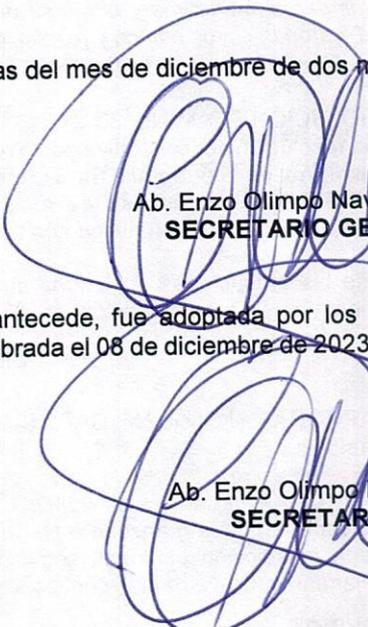
**Artículo 5.- DISPONER** que se protocolice ante Notario Público la presente resolución y planos aprobados, y hecho que se inscriba en el Registro de la Propiedad del cantón Salinas, y se registre en Catastro Municipal.

**Artículo 6.- COMUNICAR** la presente resolución al peticionario y a los Jefes Departamentales correspondientes.

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

  
Ing. Dennis Xavier Córdova Secaira  
**ALCALDE DEL CANTÓN SALINAS**



  
Ab. Enzo Olimpo Navia Cedeño  
**SECRETARIO GENERAL**



**CERTIFICACIÓN:** Certifico que la Resolución que antecede, fue adoptada por los miembros del Concejo Municipal de Salinas, en Sesión ordinaria celebrada el 08 de diciembre de 2023. - Lo Certifico Salinas, 08 de diciembre de 2023.

Ab. Enzo Olimpo Navia Cedeño  
**SECRETARIO GENERAL**

