



EL CONCEJO MUNICIPAL DE SALINAS, EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL MIÉRCOLES 21 DE JUNIO DE 2023.

**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 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 actuará 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 445, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina: *"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 artículo 5, de 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, señala lo siguiente: *"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 señora **BLANCA DE LOURDES BAZURTO MACÍAS**, mediante comunicación de fecha 11 de julio de 2022, solicita legalizar el solar No. 20, de la manzana No. 7, del sector Tiwintza, de la parroquia Anconcito, del cantón Salinas. Adjunta Declaración Juramentada que hace el señor Holger Stewar Ramos Tomalá, protocolizada en la Notaría Segunda del cantón Salinas el 5 de julio de 2022, por la construcción existente en el predio, a favor de la peticionaria.

QUE, atendiendo esta solicitud se recabaron los siguientes informes departamentales: Memorandum No. 420-DGRS-2022 e Informe No GADMS-DGRS-420-2022 de fecha noviembre 28 de 2022, la Dirección de Gestión de Riesgos, indica el nivel de riesgo MEDIO; Oficio No. 0041-GADMS-DPT-UTL-2023 de fecha febrero 16 de 2023, la Dirección de Planeamiento Territorial-Unidad de Terrenos y Legalización, indica que mediante Resolución No. 31-01-2013-015, de fecha 31 de enero de 2013, se resolvió aprobar el plano No. LV-014, elaborado por el departamento de Planificación Física, creando las manzana No. 7,8,9 y 01, además se crea la manzana No. 01-B, del sector Tiwintza, de la parroquia Anconcito, de la jurisdicción cantonal de Salinas.- Con fecha 20 de diciembre de 2022, se procedió a realizar el censo socio económico, en el solar No. 20 de la manzana No. 14(7), del sector Tiwintza, donde se constató que la señora **Blanca De Lourdes Bazaruto Macías**, se encuentra en posesión del predio con un tiempo de posesión de 3 meses de acuerdo a su indicción verbal; Oficio N° GADMS-UCA-PBT-00196-2023-O, de fecha 23 de febrero de 2023, la Unidad de Catastro y Avalúos informa que revisado el catastro predial Urbano del Cantón Salinas en actual vigencia, se logró constatar que el solar No. 20 de la manzana No. 14(7) del sector Tiwintza, de la parroquia Anconcito NO SE ENCUENTRA INCORPORADO en el sistema catastral, sin embargo según ubicación cartográfica al solar le corresponde el valor \$US\$ 8,99 para los Bienes 2018-2019 y 2020-2021, y el valor de \$US\$ 9,88 para el Bienio 2022-2023; Oficio No. 0133-GADMS-UR-2023, de fecha marzo 20 de 2023, la Unidad de Rentas indica que se calcularon valores que deberán emitidos una vez aprobado el trámite respectivo; Oficio Nro. GADMS-TMSR-2023-081-O, de fecha marzo 23 de 2023, la Tesorería Municipal indica que revisado el Sistema de Información de Recaudaciones Municipales SIREM, no presenta rubros emitidos por ningún concepto, por el predio en referencia; Oficio No. GADMS-PS-0299-2023, de abril 17 de 2023, la Procuraduría Síndica emite el siguiente criterio: "1. Del informe técnico de la Unidad de Catastro y Avalúos, se desprende que el solar No. 20 de la manzana No. 14(7) del sector Tiwintza, de la parroquia Anconcito del cantón Salinas,





no se encuentra incorporado en el sistema catastral.- 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. 7 del sector Tiwintza, existe cerramiento de caña en el lado Norte del predio, y en su interior se asienta una construcción de hormigón armado, paredes de bloque, piso de terreno natural, sin cubierta y puerta de madera con un área de construcción de 82,22m<sup>2</sup>.- Además del censo socio económico, se constató que la señora **Blanca de Lourdes Bazaruto Macías**, se encuentra en posesión del predio.- 3. El Registrador de la Propiedad y Mercantil del cantón Salinas, certifica que no aparece inscripción alguna de dominio que acredite a la señora **Blanca de Lourdes Bazaruto Macías**, como propietaria de bien inmueble alguno en esta jurisdicción cantonal.- 4. Del informe emitido por el Tesorero Municipal, informa que revisado el sistema de recaudaciones municipales SIREM, por la clave catastral No. 5-6-8-14-20-0 no existen rubros emitidos por ningún concepto.- 5. Al expediente se acompaña Declaración Juramentada que hace el señor Holger Stewar Ramos Tomalá, protocolizada en la Notaría Segunda del cantón Salinas, de fecha 05 de julio del 2022, por la construcción existente en el solar en mención.- 6. Mediante **Resolución No. 31-01-2013-015** el Concejo Cantonal de Salinas, en sesión ordinaria celebrada el 31 de enero del 2013, en su numeral 2 resolvió **APROBAR** el Plano No. LV-014, elaborado por el Departamento de Planificación Física, creando las manzanas No. 01, 7, 8, 9, además se crea la manzana No. 01-B del sector Tiwintza de la parroquia Anconcito, de la jurisdicción cantonal de Salinas.- 7. En virtud de lo expuesto, el Concejo Cantonal de Salinas deberá autorizar a la Unidad de Catastro y Avalúos incorporar en el sistema catastral la construcción que se asienta sobre el solar No. 20 de la manzana No. 14(7), del sector No.8(Tiwintza), que consta a nombre de la señora Blanca De Lourdes Bazaruto Macías, en consideración de existir Resolución No. 31-01-2013-015, donde el Concejo Cantonal aprobó el Plano No. LV-014, elaborada por el Departamento de Planificación Física de ese entonces, creando las manzanas No. 01,7,8,9 y manzana No. 01-B, del sector Tiwintza de la parroquia Anconcito, de la jurisdicción cantonal de Salinas.- 8. Una vez incorporado en el sistema catastral la construcción existente y de considerarlo pertinente, podría **OTORGARSE EN ARRENDAMIENTO**, el solar No. 20 de la manzana No. 14(7), del sector No. 8(Tiwintza) de la parroquia Anconcito, a favor de la señora **Blanca de Lourdes Bazaruto Macías**, debiendo 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."

QUE, en Oficio No. 0081-PSM-2023, de junio 13 de 2023, la Procuraduría Síndica emite el siguiente criterio: **"CONCLUSIÓN.-** Con la finalidad de atender lo solicitado, me ratifico en el oficio No. GADMS-PS-0299-2023, del 17 de abril del 2023, emitido por la anterior procuradora síndica, a fin de que el mismo sea puesto a conocimiento del Concejo Cantonal de Salinas para su respectivo análisis y aprobación.- De aprobarse el arriendo del solar No. 20(20) de la manzana No. 14(7), del sector No. 8(Tiwintza) de la parroquia Anconcito del cantón Salinas, a favor de la señora **Blanca de Lourdes Bazaruto Macías**, la Unidad pertinente procederá a elaborar el contrato de arrendamiento; y conforme establece el artículo 445 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, la arrendataria procederá a la renovación del mismo a la venta directa sujetándose a los valores de la venta de acuerdo a la tabla valorativa en actual vigencia, así como también se dejará a consideración si la realiza al contado o por el sistema de amortización."

QUE, según Oficio No. 019-GADMS-CM-CAPU-2023, de junio 14 de 2023, la Comisión Municipal de Catastro, Avalúos y Predios Urbanos, emite el siguiente informe: **"1. Autorizar a la Unidad de Catastro y Avalúos incorporar en el sistema catastral la construcción que se asienta sobre el solar No. 20 de la manzana No. 14(7), del sector No.8(Tiwintza), que consta a nombre de la señora Blanca De Lourdes Bazaruto Macías, en consideración de existir Resolución No. 31-01-2013-015, donde el Concejo Cantonal aprobó el Plano No. LV-014, elaborada por el Departamento de Planificación Física de ese entonces, creando las manzanas No. 01,7,8,9 y manzana No. 01-B, del sector Tiwintza de la parroquia Anconcito, de la jurisdicción cantonal de Salinas.- 2. Una vez incorporado en el sistema catastral la construcción existente y de considerarlo pertinente, se sugiere al Concejo Cantonal de Salinas **OTORGAR EN ARRIENDO** el solar No. 20(20), de la manzana No. 14(7), del sector Tiwintza de la parroquia Anconcito, del cantón Salinas, a favor de la señora **Blanca de Lourdes Bazaruto Macías**, 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"**.

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

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

**Artículo 2.-** **APROBAR** en **ARRIENDO** el solar No. 20(20), de la manzana No. 14(7), del sector Tiwintza de la parroquia Anconcito, del cantón Salinas, a favor de la señora **BLANCA DE LOURDES BAZURTO MACÍAS**, de conformidad con el Art. 445 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), acogiéndose al plan de legalización.





**Artículo 3.- DISPONER** a la Jefatura de Terrenos y Legalización, la elaboración del Contrato de Arriendo del solar No. 20(20), de la manzana No. 14(7), del sector Tiwintza de la parroquia Anconcito, del cantón Salinas, a favor de la señora **BLANCA DE LOURDES BAZURTO MACÍAS**, 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.

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

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

Ing. Dennis Xavier Córdova Seca  
**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 21 de junio de 2023. Lo Certifico, Salinas, 21 de junio de 2023.



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

