



EL CONCEJO MUNICIPAL DE SALINAS, EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL MIÉRCOLES 28 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 ídem, 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 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 445, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina: "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, 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, el señor **PAUL ERNESTO SORNOZA CHEVE**, presenta comunicación con fecha 26 de enero de 2023, solicitando legalizar el solar No. 4(4), de la manzana No. 7(11-G), del sector No. 2(Tiwintza), de la parroquia Anconcito, del cantón Salinas. Adjunta escritura pública de entrega de obra que otorga el señor Ramón Ernesto Sornoza Toares a favor de la señora Gilma Alexandra Vera Ramos, compraventa y cesión de derechos de posesión que otorgan los señores Gilma Alexandra Vera Ramos y Jorge Armando Alescano Zambrano a favor del señor Paúl Ernesto Sornoza Cheve celebrada en la Notaría Pública Segunda del cantón Salinas el 22 de abril del 2022.

QUE, atendiendo esta solicitud se recabaron los siguientes informes departamentales: Memorandum No. 035-DGRS-2023 e Informe No GADMS-DGRS-035-2023 de fecha febrero 28 de 2023, la Dirección de Gestión de Riesgos, indica el nivel de riesgo MEDIO; Oficio No. 0085-GADMS-DPT-UTL-2023 de fecha marzo 21 de 2023, la Dirección de Planeamiento Territorial-Unidad de Terrenos y Legalización, indica que existe Resolución No. 18-10-2018-467, en la cual el Concejo Cantonal de Salinas, en sesión ordinaria celebrada el 18 de octubre de 2018, resolvió en su numeral 1, lo siguiente: "1.- **APROBAR** la lámina LV-001/2018 ANCONCITO, donde se indica la replanificación de la manzana # 21(11-A) que consta de 23 solares, quedando en 21 solares; manzana # 16(11-B) que consta de 21 solares, quedando en 21 solares; manzana # 14(11-C), que consta de 24 solares, quedando en 21 solares; manzana # 18(11-E) que consta de 9 solares, quedando con 6 solares; manzana # 12(11-F), que consta de 14 solares, quedando en 20 solares; y la replanificación de los solares # 1(1), 2(2), 3(3), 4(4), 5(5), 6(6), 11(7), 10(8); y creación de los solares 13 y 14 de la manzana # 7(11-G), del sector Tiwintza, de la parroquia Anconcito, de esta jurisdicción cantonal..."; Con fecha 31 de enero del 2023, se procedió a realizar el respectivo censo socio económico, en el solar # 4, de la manzana # 11-G, del sector Tiwintza, donde se constató que el señor Paúl Ernesto Sornoza Cheve, se encuentra habitando la construcción junto a su familia, con un tiempo de posesión de 5 años..."; Oficio N° GADMS-UCA-PBT-00307-2023-O, de fecha 24 de marzo del 2023, la Unidad de Catastro y Avalúos informa que revisado el Catastro Predial Urbano en actual vigencia, consta VERA RAMOS GILMA ALEXANDRA, como CONTRIBUYENTE por el solar municipal No. 4(4), de la manzana No. 7(11-G), del sector No. 2(Tiwintza), de la parroquia Anconcito, de esta jurisdicción cantonal, con un área de terreno de 196,58 m2, con clave catastral No. 5-6-2-7-4-0; Oficio No. 0155-GADMS-UR-2023, de fecha marzo de





2023, la Unidad de Rentas, indica que se calcularon valores que deberán emitidos una vez aprobado el trámite respectivo; Oficio Nro. GADMS-TMSR-2023-095-O, de fecha marzo 29 de 2023, la Tesorería Municipal, indica que revisado el Sistema de Información de Recaudaciones Municipales SIREM, el predio en referencia presenta rubros cancelados por concepto de impuestos prediales; Oficio No. GADMS-PS-0326-2023, de abril 25 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. 4(4), de la manzana No. 7(11-G), del sector No. 2(Tiwintza), de la parroquia Anconcito del cantón Salinas, materia de la presente petición consta en el sistema catastral como contribuyente a nombre de la señora Gilma Alexandra Vera Ramos.- 2. De la inspección realizada por la Dirección de Planeamiento Territorial, se desprende que sobre el solar No. 4(4), de la manzana No. 7(11-G), del sector No. 2(Tiwintza), de la parroquia Anconcito del cantón Salinas, se levanta una edificación de un piso, con estructura de hormigón armado, paredes de bloque, piso de porcelanato, cubierta de stell panel, ventas de aluminio y vidrio, puerta metálica con un área de construcción de 95,95 m².- Y del censo socio económico, se constató que dicha edificación se encuentra en posesión y habitada por el señor Paúl Ernesto Sornoza Cheve.- 3. Del certificado emitido por el Registrador de la Propiedad y Mercantil del cantón Salinas, se desprende que no existe inscripción alguna que acredite al señor Paúl Ernesto Sornoza Cheve como propietario de algún bien inmueble dentro de esta jurisdicción cantonal.- 4. Del informe emitido por el Tesorero Municipal, se desprende que del sistema de Recaudaciones SIREM, la clave catastral No. 5-6-2-7-4-0 que corresponde al solar No. 4(4), de la manzana No. 7(11-G), del sector No. 2(Tiwintza), de la parroquia Anconcito del cantón Salinas, refleja valores cancelados por concepto de impuestos prediales de los años 2008 al 2023.- 5. Se acompaña al expediente la escritura pública de entrega de obra que otorga el señor Ramón Ernesto Sornoza Toares a favor de la señora Gilma Alexandra Vera Ramos, compraventa y cesión de derechos de posesión que otorgan los señores Gilma Alexandra Vera Ramos y Jorge Armando Alescano Zambrano a favor del señor Paúl Ernesto Sornoza Cheve celebrada en la Notaría Pública Segunda del cantón Salinas el 22 de abril del 2022.- 6. En virtud de lo manifestado y considerando que existe una escritura pública de entrega de obra, compraventa y cesión de derechos, bien podría el Concejo Cantonal de Salinas, autorizar a la Unidad de Catastro y Avalúos dar de baja del sistema catastral el registro que consta a nombre de la señora Gilma Alexandra Vera Ramos por el solar No. 4(4), de la manzana No. 7(11-G), del sector No. 2(Tiwintza), de la parroquia Anconcito del cantón Salinas.- 7. Posterior aquello, se podría otorgar en compraventa el solar No. 4(4), de la manzana No. 7(11-G), del sector No. 2(Tiwintza), de la parroquia Anconcito del cantón Salinas, a favor del señor Paúl Ernesto Sornoza Cheve, dejando a consideración del contribuyente si dicha compraventa la realiza al contado o por el sistema de amortización."**

QUE, en Oficio No. 00146-PSM-2023, de junio 21 de 2023, la Procuraduría Síndica emite el siguiente criterio: **"CONCLUSIÓN.- En el expediente administrativo consta Escritura de Entrega de Obra, Compraventa y Cesión de Derechos de Posesión que hacen los señores GILMA ALEXANDRA VERA RAMOS Y JORGE ARMANDO ALESCANO ZAMBRANO A FAVOR DEL SEÑOR PAÚL ERNESTO SORNOZA CHEVE, realizada en la Notaría Segunda del cantón Salinas- Ratificar el oficio No. GADMS-PS-0326-2023, del 25 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. 4(4), de la manzana No. 7(11-G), del sector No. 2(Tiwintza), de la parroquia Anconcito del cantón Salinas, a favor del señor Paúl Ernesto Sornoza Cheve, 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, el arrendatario 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 # 033-GADMS-CM-CAPU-2023, de junio 26 de 2023, la Comisión Municipal de Catastro, Avalúos y Predios Urbanos, emite el siguiente informe: **"1. Se acompaña al expediente la escritura pública de entrega de obra que otorga el señor Ramón Ernesto Sornoza Toares a favor de la señora Gilma Alexandra Vera Ramos, compraventa y cesión de derechos de posesión que otorgan los señores Gilma Alexandra Vera Ramos y Jorge Armando Alescano Zambrano a favor del señor Paúl Ernesto Sornoza Cheve celebrada en la Notaría Pública Segunda del cantón Salinas el 22 de abril del 2022.- 2. En virtud de lo manifestado y considerando que existe una escritura pública de entrega de obra, compraventa y cesión de derecho, se sugiere al Concejo Cantonal de Salinas, autorizar a la Unidad de Catastro y Avalúos dar de baja del sistema catastral el registro que consta a nombre de la señora Gilma Alexandra Vera Ramos por el solar No. 4(4), de la manzana No. 7(11-G), del sector No. 2(Tiwintza), de la parroquia Anconcito del cantón Salinas.- 3. Cumplido con el trámite precedente se sugiere otorgar en compraventa el solar No. 4(4), de la manzana No. 7(11-G), del sector No. 2(Tiwintza), de la parroquia Anconcito del cantón Salinas, dejando a consideración del contribuyente si dicha compraventa la realiza al contado o por el sistema de amortización.- 4. Autorizar a la Unidad de Rentas proceder con la emisión de los títulos de créditos por concepto de venta de terreno, alcabalas, derecho de mensura entre otros de acuerdo a la tabla valorativa en actual vigencia.- 5. Posterior aquello la Procuraduría Síndica elaborará la minuta correspondiente."**

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

Artículo 1.- AUTORIZAR a la Unidad de Catastro y Avalúos, dar de baja el registro catastral a nombre de la señora Gilma Alexandra Vera Ramos por el solar No. 4(4), de la manzana No. 7(11-G), del sector No. 2(Tiwintza), de la parroquia Anconcito del cantón Salinas.



Artículo 2.- APROBAR en **ARRIENDO** el solar No. 4(4), de la manzana No. 7(11-G), del sector No. 2(Tiwintza), de la parroquia Anconcito del cantón Salinas, a favor del señor **PAÚL ERNESTO SORNOZA CHEVE**, en razón de existir escritura pública de entrega de obra que otorga el señor Ramón Ernesto Sornoza Toares a favor de la señora Gilma Alexandra Vera Ramos, compraventa y cesión de derechos de posesión que otorgan los señores Gilma Alexandra Vera Ramos y Jorge Armando Alescano Zambrano a favor del señor Paúl Ernesto Sornoza Cheve celebrada en la Notaría Pública Segunda del cantón Salinas el 22 de abril del 2022.

Artículo 3.- DISPONER a la Jefatura de Terrenos y Legalización, la elaboración del Contrato de Arriendo del solar No. 4(4), de la manzana No. 7(11-G), del sector No. 2(Tiwintza), de la parroquia Anconcito del cantón Salinas, a favor del señor **PAÚL ERNESTO SORNOZA CHEVE**, 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 5.- COMUNICAR la presente resolución al peticionario y jefes departamentales correspondientes.

Dado y firmado en la Ciudad de Salinas, a los veintiocho 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 28 de junio de 2023.- Lo Certifico, Salinas, 28 de junio de 2023.



Ab. Enzo Olimpo Navia Cedeño
SECRETARIO GENERAL