



EL CONCEJO MUNICIPAL DE SALINAS, EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL JUEVES 10 DE AGOSTO DE 2023.

CONSIDERANDO:

QUE, el artículo 264, de la Constitución de la República del Ecuador, establece que los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: "2. *Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.*"

QUE, el artículo 445, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, reformado y publicado en el Suplemento del Registro Oficial 309, 12-V-2023, indica lo siguiente: "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 periodos 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, los artículos 1 y 3 de la Ordenanza que reglamenta el programa de legalización de terrenos municipales y asentamientos de hecho y consolidados ubicados en el Cantón Salinas, determinan lo siguiente: "Art. 1.- *Ámbito de Aplicación.- Los preceptos y normativas que contiene esta ordenanza serán aplicados para regular procedimientos, acciones y actos administrativos, así como la observación de los requisitos y condiciones que se deben cumplir en los procesos de legalización de terrenos ubicados en el Cantón Salinas.*"; "Art. 3.- *Parámetros.- Esta ordenanza rige para legalizar asentamientos humanos que tengan mínimo 5 años de estar posesionados en la jurisdicción cantonal de Salinas, para lo cual se emitirá el correspondiente informe socioeconómico por parte de la unidad respectiva.- Por excepción, se permitirá la legalización de terrenos que no cumplan con el tiempo mínimo establecido en el párrafo anterior, para lo cual las unidades encargadas emitirán los informes técnicos para análisis y aprobación del Concejo Cantonal.*"

QUE, 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, establecen que: "Art. 13.- *Patrimonio Familiar.- Pesarán sobre todos los terrenos vendidos, el gravamen de patrimonio familiar para precautelar los intereses familiares del comprador y su familia.- El Patrimonio Familiar que recae sobre el terreno vendido tendrá vigencia hasta que el contribuyente haya cancelado la totalidad de la deuda por concepto de terreno, a partir de ese momento se podrá levantar el mismo.-Esta cláusula deberá constar en la minuta que otorgue el GAD Municipal del Cantón Salinas, con excepción de los casos de adquisición de terreno con préstamos otorgados por entidades de crédito público y privado.*"; "Art. 14.- *Prohibición de enajenar.- Las personas que legalicen sus terrenos amparados en la presente ordenanza, quedarán prohibidos de enajenar el bien inmueble hasta que el contribuyente cancele la totalidad de la deuda por la compra del terreno, debiendo constar una cláusula en este sentido en la minuta que otorgue el GAD Municipal del Cantón Salinas, con excepción de los casos de préstamos otorgados por entidades de crédito público y privado.*"

QUE, los artículos 1 y 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, señalan lo siguiente: "Artículo 1º.- *Ámbito de Aplicación.- Los preceptos y normativas que contiene esta ordenanza, serán aplicados para regular los procedimientos, acciones y actos administrativos, así como la observación de los requisitos y condiciones, que se deben cumplir en los procesos de subasta, venta y arrendamiento de los solares municipales que se encuentran ubicados dentro de la jurisdicción Cantonal de Salinas.*"; "Artículo 5º.- *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 artículo 8, 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, establece que: "Artículo 8º.- *Como garantía de fiel cumplimiento, se deberá incorporar en el texto del instrumento público (escritura pública), las respectivas cláusulas haciendo constar los gravámenes como: Patrimonio Familiar y Prohibición de Enajenar a satisfacción de la entidad municipal.*"

QUE, el señor MIGUEL FABRICIO CHAMAIDÁN LÓPEZ, mediante comunicación presentada el 14 de junio de 2023, solicita la compraventa del solar No. 3, de la manzana No. 8(20) del sector San Raymundo II, con código catastral No. 52-3-8-8-3-0, de la parroquia José Luis Tamayo, de esta jurisdicción cantonal.

QUE, atendiendo esta solicitud se recabaron los siguientes informes departamentales: Oficio No. 0073-GADMS-DPT-UTL-APV-VRT-2023, de fecha julio 04 de 2023 la Dirección de Planeamiento Territorial-Unidad de Terrenos y Legalización, indica que con fecha 22 de junio de 2023, se procedió a realizar el respectivo censo socio económico, en el solar No. 3, de la manzana No. 20, del sector San Raymundo II; donde se constató que el señor Miguel Fabricio Chamaidán López, se encuentra en posesión del predio de acuerdo a su indicación verbal el tiempo de posesión es de 7 años; a su vez manifestó estar interesado en realizar la compraventa del solar al contado; Oficio No. GADMS-UCA-GLG-0302-2023-O, de fecha 07 de julio de 2023, la Unidad de Catastro y Avalúos indica que revisado el Catastro predial urbano del Cantón Salinas en actual vigencia, consta CHAMAIDÁN LÓPEZ MIGUEL FABRICIO como CONTRIBUYENTE por el solar municipal N° 3, de la manzana N° 20, del sector N° 8(San Raymundo II) de la parroquia José Luis Tamayo, de esta jurisdicción cantonal, con un área de terreno de 100,31 m2, con código catastral No. 52-3-8-8-3-0; Oficio No. 0056-GADMS-UR-SV-2023, de fecha julio 10 de 2023, la Unidad de Rentas informa que se calcularon valores que deberán ser emitidos una vez probado el trámite respectivo por el Concejo Cantonal; Oficio Nro. GADMS-TMSR-2023-018-O, de fecha julio 12 de 2023, la Tesorería Municipal, indica que revisado el Sistema de Información de Recaudaciones Municipales SIREM, el predio en mención registra rubros cancelados por impuestos prediales y otros; Oficio N° GADMS-UCA-GLG-0353-2023-O, de fecha 17 de julio de 2023, la Unidad de Catastro y Avalúos rectifica la información relacionada con el avalúo de la edificación del solar No. 3 de la manzana No. 20 del sector San Raymundo II, descrito en el oficio No. GADMS-UCA-GLG-0302-2023-O.

QUE, mediante Oficio No. GADMS-PS-0294-2023, de fecha julio 28 de 2023, la Procuraduría Síndica informa lo siguiente: "CONCLUSIÓN.- *El solar No 3 de la manzana No. 20, del sector No. 8(San Raymundo II), de la parroquia José Luis Tamayo, consta como contribuyente el señor Miguel Fabricio Chamaidán López, cuenta con un área de terreno de 100,31 m2, y un avalúo de edificación de \$ 9.719,64 según el Informe Técnico de la Jefatura de Catastro (foja 98).- Del informe técnico suscrito por la Dirección de Planeamiento Territorial y Jefe de Terrenos y Legalización se constató que sobre el solar No. 3 de la manzana No. 20, del sector San Raymundo II, cuenta con cerramiento de caña en el lado Sur y en el lindero Este con cerramiento de hormigón armado con pared de bloque, y en el predio se asienta una edificación con estructura de hormigón armado, paredes*





de bloque, piso de cemento, cubierta de zinc, con un área de construcción de 77,14 m². Del censo socio económico, se constató que el señor **Miguel Fabricio Chamaidán López**, se encuentra habitando la construcción junto a su familia con un tiempo de posesión de 20 años. El solicitante deberá cumplir con las recomendaciones emitidas por la Dirección de Riesgos en el informe No GADMS-DGRS-228-2022, suscrito por el señor Juan Daniel Arosemena Saenz. - Del certificado otorgado por el Registrador de la Propiedad y Mercantil del cantón Salinas, certifica que no aparece inscripción alguna de dominio que acredite al señor **Miguel Fabricio Chamaidán López**, como propietario de bien inmueble alguno en esta jurisdicción cantonal.- Dentro del expediente consta copia del contrato de arrendamiento de Terrenos No. 0000253, suscrito el 11 de enero del 2022, a favor del señor **Miguel Fabricio Chamaidán López**, por el solar 3(3), de la manzana No. 5(20) del sector San Raymundo II, de la parroquia José Luis Tamayo. - Por los antecedentes expuestos y base legal invocada, la Procuraduría Síndica concluye: 1. Con la finalidad de atender lo solicitado, y en virtud de dar cumplimiento a 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, considero que bien podría el Concejo Cantonal de Salinas, otorgar en **COMPRAVENTA** el solar No. 3 de la manzana No. 20 del sector No. 8(San Raymundo II) de la parroquia José Luis Tamayo de esta jurisdicción cantonal, a favor del señor **Miguel Fabricio Chamaidán López**, y autorizar la elaboración de la minuta correspondiente.- 2. 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, según Oficio No. 060-GADMS-CM-CAPU-2023, de fecha agosto 07 de 2023, la Comisión Municipal de Catastro, Avalúos y Predios Urbanos, sugiere lo siguiente: "1. En virtud de dar cumplimiento a 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, considero que bien podría el Concejo Cantonal de Salinas, otorgar en **COMPRAVENTA** el solar No. 3, de la manzana No. 20, del sector No. 8(San Raymundo II), de la parroquia José Luis Tamayo de esta jurisdicción cantonal, a favor del señor **Miguel Fabricio Chamaidán López**, y autorizar la elaboración de la minuta correspondiente.- 2. 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 Art. 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el séptimo punto del orden del día:

RESUELVE

Artículo 1.- APROBAR el Oficio No. GADMS-PS-0294-2023, de fecha julio 28 de 2023, de Procuraduría Síndica.

Artículo 2.- APROBAR en **COMPRAVENTA** el solar No. 3, de la manzana No. 20, del sector No. 8(San Raymundo II), de la parroquia José Luis Tamayo, de esta jurisdicción cantonal, a favor del señor **MIGUEL FABRICIO CHAMAIDÁN LÓPEZ**, de conformidad con el Art. 445 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), y acogiéndose al plan de legalización.

Artículo 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.

Artículo 4.- AUTORIZAR a la Dirección de Procuraduría Síndica, la elaboración de la minuta por el solar No. 3, de la manzana No. 20, del sector No. 8(San Raymundo II), de la parroquia José Luis Tamayo, de esta jurisdicción cantonal, a favor del señor **MIGUEL FABRICIO CHAMAIDÁN LÓPEZ**, incluyendo dentro de sus cláusulas la constitución de la Prohibición de Enajenar y Patrimonio Familiar sobre dicho solar; tal como lo indica la Ordenanza que reglamenta el programa de legalización de terrenos municipales y asentamientos de hecho y consolidados, ubicados en el Cantón Salinas. Esta cláusula deberá constar en la minuta que otorgue el GAD Municipal del cantón Salinas, siempre que la compraventa del terreno sea realizada mediante el sistema de amortización y hasta que, en tal caso, el contribuyente haya cancelado la totalidad de la deuda.

Artículo 5.- COMUNICAR la presente resolución al peticionario y jefes departamentales correspondientes.

Dado y firmado en la Ciudad de Salinas, a los diez días del mes de agosto 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 10 de agosto de 2023. Lo Certifico, Salinas, 10 de agosto de 2023.



Ab. Enzo Olimpo Navia Cedeño
SECRETARIO GENERAL

