RESOLUCIÓN No. 01-09-2023-081

EL CONCEJO MUNICIPAL DE SALINAS, EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL VIERNES 01 DE SEPTIEMBRE DE 2023.

CONSIDERANDO:

QUE, el artículo 254, de la Constitución de la República del Ecuador, establece lo siguiente: *"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 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 445, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina: *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.- Para la adjudicación de locales en mercados metropolitanos o municipales, terminales terrestres o similares."*

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, 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: *"**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 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 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."; "**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 **JENIFER JAZMÍN MERO REYES**, presenta comunicación con fecha 07 de julio de 2021, solicitando legalizar el solar No. 7, de la manzana No. 21, del sector San Raymundo II de la parroquia José Luis Tamayo, del cantón Salinas.

QUE, atendiendo esta solicitud se recabaron los siguientes informes departamentales: Memorándum No. 044-DGRS-2023 e Informe No GADMS-DGRS-043-2023, de fecha marzo 16 de 2023, la Dirección de Gestión de Riesgos informa el nivel de riesgo MEDIO; Oficio Nro. GADMS-TMSR-2023-043-O, de fecha febrero 16 de 2023, la Tesorería indicó que revisado el Sistema de Información de Recaudaciones SIREM, se verifica que existen valores cancelados por concepto de impuestos prediales y otros, por el predio en mención; Oficio No. 0060-GADMS-UR-2023, de fecha febrero 09 de 2023, la Unidad de Rentas informó que se calcularon valores que deberán ser emitidos una vez aprobado el trámite por el Concejo Cantonal; Oficio No. GADMS-UCA-PBT-00156-2023-O, de febrero 08 de 2023, la Jefatura de Catastro y Avalúos indica que revisado el catastro predial urbano del cantón Salinas en actual vigencia, consta Vera Perero Tanyita Marisol como contribuyente por el solar municipal No. 7(7), de la manzana No. 7(21), del sector No. 8(San Raymundo II), de la parroquia José Luis Tamayo, de esta jurisdicción cantonal, con un área de terreno de 110,55 m2, con clave catastral No. 52-3-8-7-7-0; Oficio No. 0021-GADMS-DPT-UTL-2023 de fecha enero 25 de 2023, la Dirección de Planeamiento Territorial-Unidad de Terrenos y Legalización, indicó que con fecha 11 de agosto de 2022, se procedió a realizar el respectivo censo socio económico, en el solar No. 7, de la manzana No. 7(21), del sector San Raymundo II, donde se constató que la señora Jenifer Jazmín Mero Reyes, se encuentra en posesión del predio, y está interesada en realizar la compraventa del terreno por el método de amortización; cabe indicar que la manzana antes mencionada fue replanificada en el año 2019, de acuerdo a la Resolución No. 11-05-2019-160, sin embargo la usuaria fue reubicada en el mencionado solar.

QUE, en Oficio No. GADMS-PS-0241-2023, de fecha abril 06 de 2023, la anterior Procuraduría Síndica, emite el siguiente criterio: *"Del informe técnico de la Unidad de Catastro y Avalúos, se desprende que el solar No. 7(7) de la manzana No. 7(21) del sector No. 8(San Raymundo II) de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas, consta registrado como contribuyente la señora **Tanyita Marisol Vera Perero**.- **2.** En la inspección realizada en sitio por los departamentos técnicos de Planeamiento Territorial, Terrenos y Legalización, se constató que sobre el solar No. 7 de la manzana No. 7(21) del sector No. 8(San Raymundo II), existe cerramiento de caña y en su interior se asienta una edificación, con estructura de caña, paredes de caña, piso de terreno natural, cubierta de zinc, ventanas y puerta de madera, con el área de construcción de 40,80 m2.- Además, del censo socio económico, se constató que la señora **Jenifer Jazmín Mero Reyes,** se encuentra en posesión del predio y habitando la construcción junto a su familia.- **3.** El Registrador de la Propiedad y Mercantil del cantón Salinas, certifica que no aparece inscripción alguna de dominio que acredite a la señora **Jenifer Jazmín Mero Reyes,** como propietaria de bien inmueble alguno en esta jurisdicción cantonal.- **4.** En virtud de lo expuesto, considero que el Concejo Cantonal de Salinas deberá autorizar a la Unidad de Catastro y Avalúos dar de baja del sistema catastral el nombre de la señora **Tanyita Marisol Vera Perero,** misma que consta como contribuyente del solar No. 7(7) de la manzana No. 7(21), por cuanto actualmente la señora **Jenifer Jazmín Mero Reyes,** se encuentra ubicado en dicho predio de acuerdo a la replanificación que se realizó en sector No.*

*8(San Raymundo II) mediante resolución de concejo No. 11-05-2019-160 del 11 de mayo del 2019.- **5.** Una vez anulado en el sistema catastral el nombre de la señora **Tanyita Marisol Vera Perero;** y previo a continuar con el trámite de legalización en el sector No. 8(San Raymundo II), sugiero que bien podría el Concejo Cantonal de Salinas **OTORGAR EN ARRENDAMIENTO** el solar No. 7(7) de la manzana No. 7(21), de dicho sector ubicado en la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas, a favor de la señora **Jenifer Jazmín Mero Reyes…"***

QUE, en Oficio No. 00143-PSM-2023, de fecha junio 21 de 2023, la Procuraduría Síndica, emite el siguiente criterio: *"De la lectura del Oficio No. 0021-GADMS-DPT-UTL-2023, de fecha 25 de enero del 2023, se aprecia: "Es importante indicar que de acuerdo al reordenamiento urbano efectuado en el sector San Raymundo II, la señora Jenifer Jazmín Mero Reyes, fue reubicada el solar No. 7, de la manzana No. 7(21), y se menciona además que por dicho predio consta como contribuyente de impuesto predial la señora Vera Perero Tanyita Marisol, la misma que no consta en los censos realizados por la Unidad de Terrenos y Legalización, trabajo efectuado antes del proceso de ordenamiento urbano y replanificación en el sector San Raymundo II. **En la actualidad la señora Vera Perero Tanyita Marisol, no registra ningún proceso administrativo (comunicaciones ingresadas a esta unidad) y no tiene la debida autorización administrativa para constar en el sistema catastral",** concordando, con la información que refleja el Censo Socio Económico, en el que se detalla que el solar municipal está habitado por la señora Jenifer Jazmín Mero Reyes acompañada de sus hijos, así como indica que asumió la deuda de los impuestos prediales que tenía el solar, por lo que adjunta copia simple de los comprobantes de pago 2014 – 2021.- Por consiguiente, la Procuraduría Síndica, concluye: Dar de baja la Tarjeta Catastral al nombre de Vera Perero Tanyita Marisol.- Ratificar en el oficio No. GADMS-PS-0241-2023 del 06 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 solar No. 7(7) de la manzana No. 7(21) del sector No. 8(San Raymundo II), de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas, a favor de la señora **Jenifer Jazmín Mero Reyes,** 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. 082-GADMS-CM-CAPU-2023, de fecha agosto 28 de 2023, la Comisión Municipal de Catastro, Avalúos y Predios Urbanos, sugiere lo siguiente: *"**1.** Se sugiere Autorizar a la Unidad de Catastro y Avalúos dar de baja del sistema catastral el nombre de la **señora Tanyita Marisol Vera Perero**, la misma que consta como contribuyente del **solar No. 7(7)**, de la **manzana No. 7(21)**, por cuanto actualmente la **señora Jenifer Jazmín Mero Reyes**, se encuentra ubicada en dicho predio de acuerdo a la replanificación que se realizó en sector No. 8(San Raymundo II) mediante resolución de concejo No. 11-05-2019-160 del 11 de mayo del 2019.- **2.** Una vez anulado en el sistema catastral el nombre de la señora **Tanyita Marisol Vera Perero**; y previo a continuar con el trámite de legalización en el sector No. 8(San Raymundo II), sugiero que bien podría el Concejo Cantonal de **Salinas OTORGAR EN ARRENDAMIENTO** el solar No. 7(7), de la manzana No. 7(21), de dicho sector ubicado en la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas, a favor de la **señora Jenifer Jazmín Mero Reyes**…"*

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

RESUELVE

Artículo 1.- **APROBAR** el Oficio No. 00143-PSM-2023, de junio 21 de 2023, de Procuraduría Síndica.

Artículo 2.- **AUTORIZAR** a la Unidad de Catastro y Avalúos dar de baja del sistema catastral el nombre de la señora Tanyita Marisol Vera Perero, misma que consta como contribuyente del solar No. 7(7) de la manzana No. 7(21), por cuanto actualmente la señora Jenifer Jazmín Mero Reyes, se encuentra ubicado en dicho predio de acuerdo a la replanificación que se realizó en sector No. 8(San Raymundo II) mediante resolución de concejo No. 11-05-2019-160 del 11 de mayo del 2019.

Artículo 3.- **APROBAR** en **ARRENDAMIENTO** el solar No. 7, de la manzana No. 7(21), del sector No. 8(San Raymundo II), de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas, a favor de la señora **JENIFER JAZMÍN MERO REYES**, de conformidad con el Art. 445 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

Artículo 3.- **DISPONER** a la Jefatura de Terrenos y Legalización, la elaboración del Contrato de Arriendo del solar No. 7, de la manzana No. 7(21), del sector No. 8(San Raymundo II), de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas, a favor de la señora **JENIFER JAZMÍN MERO REYES**, quien deberá cumplir con los requisitos estipulados en la cláusulas contractuales del contrato de arrendamiento.

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

Dado y firmado en la Ciudad de Salinas, a un día del mes de septiembre 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 01 de septiembre de 2023.- Lo Certifico, Salinas, 01 de septiembre de 2023.

Ab. Enzo Olimpo Navia Cedeño
SECRETARIO GENERAL