



EL CONCEJO MUNICIPAL DE SALINAS, EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL JUEVES 14 DE SEPTIEMBRE DE 2023.

**CONSIDERANDO:**

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 264, numeral 2 de la misma norma supra, prescribe: *"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, 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 1, 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: **"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."*

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: *"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 1, de la Ordenanza que Reglamenta el Programa de Legalización de Terrenos Municipales y Asentamientos de Hecho y Consolidados ubicados en el cantón Salinas, determina lo siguiente: **"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."*;

QUE, el artículo 3, de la Ordenanza que Reglamenta el Programa de Legalización de Terrenos Municipales y Asentamientos de Hecho y Consolidados ubicados en el cantón Salinas, determina lo siguiente: **"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, el señor **PEDRO ABEL PANCHANA ROCA**, presenta comunicación con fecha 07 de enero de 2020, manifestando que hace diez años aproximadamente adquirió un terreno con un esposa Angie Victoria Tomalá Crespo, pero por desavenencias solicita paralizar el trámite de legalización del solar No. 17, de manzana No. 9, del sector 9 de Octubre, de la parroquia José Luis Tamayo, del cantón Salinas, a fin de que se ponga a nombre de sus dos hijos menores de edad Adela Stefanía y Adriana Nicole Panchana Tomalá, comprometiéndose a cumplir con las ordenanzas vigentes. Con escrito de fecha 22 de mayo de 2023, se compromete a cumplir con el convenio de pago por la deuda que mantiene por el predio en mención, a su vez solicita que siga el trámite a nombre de sus hijas menores.

QUE, mediante Resolución No. 26-10-2018-479, de fecha 26 de octubre de 2018, el Concejo Cantonal resolvió aprobar en compraventa el solar No. 17(17), de la manzana No. 9(9), del sector No. 20(9 de Octubre), de la parroquia José Luis Tamayo, del cantón Salinas, a nombre de la señora Angie Victoria Tomalá Crespo.

QUE, atendiendo esta solicitud se recabaron los siguientes informes departamentales: Memorandum No. 088-DGRS-JLSC-2023 e Informe N. GADMS-DGRS-TLVP-088-2023, de fecha 01 de agosto de 2023, la Dirección de Gestión de Riesgos, informa el nivel de riesgo MEDIO; Memorando Nro. GADMS-TMSR-2023-070-M de fecha junio 29 de 2023, la Tesorería Municipal informa que revisado el Sistema de Información de Recaudaciones Municipales SIREM, el predio en mención registra valores cancelados por rubro de convenio de pago; Oficio No. 0051-GADMD-UTL-VRT-2023, de fecha junio 16 de 2023, la Unidad de Terrenos y Legalización informa que con fecha 13 de junio de 2023, se procedió a actualizar el respectivo censo socio económico en el solar No. 17, de la manzana No. 9, del sector 9 de Octubre, donde se constató habitando al señor Pedro Abel Panchana Roca, con su actual pareja, a su vez manifestó de manera verbal estar habitando en el predio durante 5 años, e indicó que desea que el solar quede a nombre de sus hijas Adela Stefanía y Adriana Nicole Panchana Tomalá, quienes se encuentran en custodia con la abuela materna; Oficio No. GADMS-UCA-GLG-0036-2023-O, de fecha mayo 24 de 2023, la Unidad de Catastro y Avalúos, informa que revisado el Sistema Catastral en actual vigencia se constató a Tomalá Crespo Angie Victoria como contribuyente del solar No. 17(17), de la manzana No. 9(9), del sector No. 20(9 de Octubre), de la parroquia José Luis Tamayo, de esta jurisdicción cantonal, con un área de terreno según sistema catastral de 102,83m<sup>2</sup>, con código catastral No. 52-2-20-9-17-0.

QUE, en Oficio No. GADMS-PS-0375-2023, de fecha agosto 21 de 2023, la Procuraduría Síndica, emite el siguiente criterio: **"1. Del informe de la Unidad de Catastro y Avalúos, el solar municipal No. 17(17) de la manzana No. 9(9) del sector No. 20(9 de Octubre) de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas, identificado con el código catastral No. 52-2-20-9-17-0 con un área de terreno de 102,95m<sup>2</sup> y un avalúo de edificación de USD\$ 2.555,47 consta registrado en el sistema catastral como contribuyente la señora Angie Victoria Tomalá Crespo. De la inspección de la Unidad de Terrenos y Legalización se constató que en el solar municipal No. 17(17) de la manzana No. 9(9) del sector No. 20(9 de Octubre) de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas, existe cerramiento de caña en los lados Sur y Este; y, en su interior se asienta una edificación con estructura y paredes de caña, piso de cemento, cubierta de zinc, ventanas y puerta de madera con un área de construcción de 46,40m<sup>2</sup>. Del censo socio económico, se evidenció que la edificación se encuentra en posesión y habitada por el señor Pedro Abel Panchana Roca esposo de la señora Angie Victoria Tomalá Crespo, quien desea que el solar conste a nombre de sus hijas menores de edad Adela Stefanía y Adriana Nicole Panchana Tomalá.- 3. Del informe de Tesorería Municipal, se desprende que por el solar municipal No. 17(17) de la manzana No. 9(9) del sector No. 20(9 de Octubre) de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas, existe convenio de pago No. 20230313 suscrito por el señor Pedro Abel Panchana Roca.- 4. Del informe de la Dirección de Gestión de Riesgos, se determinó que el solar municipal No. 17(17) de la manzana No. 9(9) del sector No. 20(9 de Octubre) de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas, figura en el mapa de amenazas**



ante inundaciones como riesgo **MEDIO**.- Por lo tanto, la Procuraduría Síndica concluye: **1. Poner a conocimiento del Concejo Cantonal de Salinas, para su respectivo análisis y aprobación.- 2. Dejar insubsistente la resolución No. 26-10-2018-479 y acta No. 54-2018 donde se otorgó la compraventa del solar municipal No. 17(17) de la manzana No. 9(9) del sector No. 20(9 de Octubre) de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas a favor de la señora Angie Victoria Tomalá Crespo, quien no dio cumplimiento a lo adoptado en la sesión de concejo celebrada el 26 de octubre del 2018, ya que no suscribió la escritura de compraventa, así como tampoco tomó posesión del predio.- 3. Dar de baja del sistema catastral el nombre de la señora Angie Victoria Tomalá Crespo, quien actualmente consta como contribuyente del solar municipal No. 17(17) de la manzana No. 9(9) del sector No. 20(9 de Octubre) de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas, en razón de que el predio se encuentra en posesión y habitado por el señor Pedro Abel Panchana Roca (esposo), quien de acuerdo al informe de la Tesorería Municipal, adquirió la deuda suscribiendo el convenio de pago No. 20230313.- 4. Una vez anulado el registro catastral, conceder en arriendo el solar municipal No. 17(17) de la manzana No. 9(9) del sector No. 20(9 de Octubre) de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas, a favor de las menores de edad Adela Stefanía y Adriana Nicole Panchana Tomalá representadas por su señor padre Pedro Abel Panchana Roca, procediendo la unidad pertinente a elaborar el contrato de arrendamiento; y conforme establece el artículo 445 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, las arrendatarias procederán 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. 098-GADMS-CM-CAPU-2023, de fecha septiembre 8 de 2023, la Comisión Municipal de Catastro, Avalúos y Predios Urbanos, sugiere lo siguiente: **1. Dejar insubsistente la resolución No. 26-10-2018-479 y acta No. 54-2018 donde se otorgó la compraventa del solar municipal No. 17(17) de la manzana No. 9(9) del sector No. 20(9 de Octubre), de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas a favor de la señora Angie Victoria Tomalá Crespo, quien no dio cumplimiento a lo adoptado en la sesión de concejo celebrada el 26 de octubre del 2018, ya que no suscribió la escritura de compraventa, así como tampoco tomó posesión del predio.- 2. Dar de baja del sistema catastral el nombre de la señora Angie Victoria Tomalá Crespo quien actualmente consta como contribuyente del solar municipal No. 17(17) de la manzana No. 9(9) del sector No. 20(9 de Octubre) de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas, en razón de que el predio se encuentra en posesión y habitado por el señor Pedro Abel Panchana Roca (esposo), quien de acuerdo al informe de la Tesorería Municipal, adquirió la deuda suscribiendo el convenio de pago No. 20230313.- 3. Una vez anulado el registro catastral, se sugiere otorgar en arriendo el solar municipal No. 17(17) de la manzana No. 9(9), del sector No. 20(9 de Octubre), de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas, a favor de las menores de edad Adela Stefanía y Adriana Nicole Panchana Tomalá representadas por su señor padre Pedro Abel Panchana Roca, procediendo la unidad pertinente a elaborar el contrato de arrendamiento; y conforme establece el artículo 445 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), las arrendatarias procederán 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, 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-0375-2023, de fecha agosto 21 de 2023, de Procuraduría Síndica.

**Artículo 2.- DEJAR INSUBSISTENTE** la Resolución No. 26-10-2018-479 y acta No. 54-2018, donde se otorgó la compraventa del solar No. 17(17), de la manzana No. 9(9), del sector No. 20(9 de Octubre), de la parroquia José Luis Tamayo, del cantón Salinas, a favor de la señora **Angie Victoria Tomalá Crespo**, quien no dio cumplimiento a





lo adoptado en la sesión de concejo celebrada el 26 de octubre del 2018, ya que no suscribió la escritura de compraventa, así como tampoco tomó posesión del predio.

**Artículo 3.- AUTORIZAR** a la Unidad de Avalúos y Catastro, dar de baja del sistema catastral el nombre de la señora **Angie Victoria Tomalá Crespo**, quien actualmente consta como contribuyente del solar No. 17(17) de la manzana No. 9(9) del sector No. 20(9 de Octubre) de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas, en razón de que el predio se encuentra en posesión y habitado por el señor **Pedro Abel Panchana Roca (espos)**, quien de acuerdo al informe de la Tesorería Municipal, adquirió la deuda suscribiendo el convenio de pago No. 20230313.

**Artículo 4.- OTORGAR en ARRENDAMIENTO** el solar No. 17(17) de la manzana No. 9(9) del sector No. 20(9 de Octubre), de la parroquia José Luis Tamayo, del cantón Salinas, a favor de las menores de edad **Adela Stefania y Adriana Nicole Panchana Tomalá representadas por su señor padre Pedro Abel Panchana Roca.**

**Artículo 5.- DISPONER** a la Jefatura de Terrenos y Legalización, la elaboración del Contrato de Arriendo del solar No. 17(17) de la manzana No. 9(9) del sector No. 20(9 de Octubre), de la parroquia José Luis Tamayo, del cantón Salinas, a favor de las menores de edad **Adela Stefania y Adriana Nicole Panchana Tomalá representadas por su señor padre Pedro Abel Panchana Roca**, quienes deberán cumplir con los requisitos estipulados en las cláusulas contractuales del contrato de arrendamiento.

**Artículo 6.- NOTIFICAR** la presente resolución a los interesados y a los departamentos municipales correspondientes.

Dado y firmado en la Ciudad de Salinas, a los catorce días 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 14 de septiembre de 2023. Lo Certifico, Salinas, 14 de septiembre de 2023.



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