



EL CONCEJO MUNICIPAL DE SALINAS, EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL JUEVES 04 DE ENERO DE 2024.

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 22 del Código Orgánico Administrativo, establece lo siguiente: *"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: *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.- 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 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.";

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 artículo 13 de la Ordenanza que reglamenta el programa de legalización de terrenos municipales y asentamientos de hecho y consolidados ubicados en el Cantón Salinas, establece lo siguiente: **"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."





QUE, el artículo 14 de la Ordenanza Reformatoria de la Ordenanza que reglamenta el programa de legalización de terrenos municipales y asentamientos de hecho y consolidados ubicados en el cantón Salinas, indica lo siguiente: "**Art. 14.- Prohibición de enajenar.-** Las personas que en aplicación de esta ordenanza, legalicen sus terrenos, quedarán prohibidos de enajenar el bien inmueble durante el plazo de cinco (5) años, debiendo constar una cláusula en este sentido, en la minuta que otorgue el GAD Municipal del Cantón Salinas. En los casos de compraventa de terrenos, mediante el sistema de amortización, una vez transcurrido el plazo previsto en este artículo, la prohibición persistirá hasta que el contribuyente cancele la totalidad de la deuda."

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: "*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 artículo 23 de la Ordenanza sustitutiva para el control y aprobación de planos de edificaciones en el cantón Salinas "*Obligatoriedad.- Toda construcción nueva, reconstrucción, remodelación, restauración, ampliación y demolición de una edificación, además de los movimientos de tierra, deberá contar obligatoriamente con el permiso municipal correspondiente, emitido por la Dirección de Planeamiento Territorial, o quien haga sus veces.*"

QUE, el señor **MANUEL ALBERTO VERA ALVARADO**, señora con fecha 06 de junio de 2023, solicita la compraventa del solar No. 3, de la manzana M, del sector Vinicio Yagual I, de la parroquia José Luis Tamayo, de esta jurisdicción cantonal.

QUE, mediante Contrato de Arrendamiento No. 0000165, concedido el 29 de octubre de 2020, y con fecha de vencimiento 18 de septiembre de 2022, se otorgó en arrendamiento el solar No. 3, de la manzana M, del sector Vinicio Yagual I, de la parroquia José Luis Tamayo, de esta jurisdicción cantonal, a favor del señor **MANUEL ALBERTO VERA ALVARADO**.

QUE, atendiendo esta solicitud se recabaron los siguientes informes departamentales: Memorandum No. 046-DGRS-JLSC-2023 e Informe No. GADMS-DGRS-TLVP-046-2023, de fecha junio 28 de 2023, la Dirección de Gestión de Riesgos informa el nivel de riesgo MEDIO, Oficio No. 0178-GADMS-DPT-UTL-APV-VRT-2023, de fecha agosto 29 de 2023, la Dirección de Planeamiento Territorial conjuntamente con la Unidad de Terrenos y Legalización, indican que se realizó inspección y levantamiento topográfico en el solar No. 3, de la manzana M, del sector Vinicio Yagual I, quien informa que en el área del terreno es de 195,43 m², el cual está habitado por el solicitante, además indica que de acuerdo a la ficha del levantamiento técnico en el predio cuenta con cerramiento de hormigón armado y paredes de bloque, y en su interior se asientan dos construcciones. Con fecha 24 de agosto de 2023, se procedió a realizar el respectivo censo socio económico, en el solar # 3, de la manzana M, del sector Vinicio Yagual I; donde se constató que el señor Manuel Alberto Vera Alvarado se encuentra en posesión del predio de acuerdo a su indicación verbal el tiempo de posesión es de 19 años, además está interesado en realizar la compraventa por el método de amortización; de acuerdo a la inspección técnica, el usuario ha cumplido con la tercera cláusula que indica el contrato de arrendamiento; Oficio No. GADMS-UCA-GLG-0779-2023-O, de fecha octubre 6 de 2023, la Unidad de Catastro y Avalúos, informa que: "revisado el Sistema Catastral en actual vigencia se constató a VERA ALVARADO MANUEL ALBERTO como CONTRIBUYENTE del solar No. 3, de la manzana M, del sector Vinicio Yagual I, de la parroquia José Luis Tamayo, de esta jurisdicción cantonal, con un área de terreno según sistema catastral de 195,43m²; y con un área de construcción de 156,81 m²., con código catastral No. 52-3-4-48-6-0"; Oficio No. 0193-GADMS-UR-SV-2023, de fecha octubre 18 de 2023, la Unidad de Rentas indica que se calcularon valores que deberán ser emitidos una vez aprobado el trámite respectivo por el Concejo Cantonal; Oficio Nro. GADMS-TMSR-2023-093-O, de fecha octubre 18 de 2023, la Tesorería Municipal indica que revisado el Sistema de Información de Recaudaciones Municipales SIREM, el predio en mención registra valores cancelados por impuestos prediales y otros.

QUE, mediante Oficio No. GADMS-PS-0691-2023, de fecha noviembre 7 de 2023, la Procuraduría Síndica, concluye con lo siguiente: "1. Poner a conocimiento del Concejo Cantonal de Salinas, para su respectivo análisis y aprobación.- 2. Cumple el señor **Manuel Alberto Vera Alvarado**, con las recomendaciones solicitadas por el Concejo Cantonal de Salinas de construir una edificación de hormigón armado para vivienda que ocupe el 50% del área del solar, dentro del plazo de un año.- 3. Otorgar en compraventa el solar No. 3 de la manzana M, del sector Vinicio Yagual I, de la parroquia José Luis Tamayo, del cantón Salinas, presentado por el señor **Manuel Alberto Vera Alvarado**, conforme establece el artículo 445 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y al 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. El comprador se sujetará a los valores de la venta de terreno, de acuerdo a la tabla valorativa en actual vigencia, así como se dejará a consideración si la realiza al contado o por el sistema de amortización."





RESOLUCIÓN DE CONCEJO MUNICIPAL No. 04-01-2024-003

QUE, según Oficio No. 002-GADMS-CM-CAPU-2024, de fecha enero 02 de 2024, la Comisión Municipal de Catastro, Avalúos y Predios Urbanos, sugiere lo siguiente: **1.** El Concejo Municipal de Salinas en sesión ordinaria celebrada el viernes 18 de septiembre del 2020, mediante resolución No. 18-09-2020-231, en el numeral 2 resolvió otorgar en arrendamiento dicho predio, a favor del señor **Manuel Alberto Vera Alvarado**.- **2.** El señor **Manuel Alberto Vera Alvarado**, cumplió con las recomendaciones solicitadas por el Concejo Municipal de Salinas de construir una edificación de hormigón armado para vivienda que ocupe el 50% del área del solar, dentro del plazo de un año.- **3.** En tal virtud se sugiere otorgar en compraventa el solar No. 3 de la manzana M, del sector Vinicio Yagual I, de la parroquia José Luis Tamayo, del cantón Salinas, a favor del señor **Manuel Alberto Vera Alvarado**, conforme establece el artículo 445 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y al 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, el comprador se sujetará a los valores de la venta de terreno, de acuerdo a la tabla valorativa en actual vigencia, así como 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 tercer punto del orden del día:

RESUELVE

Artículo 1.- APROBAR el Oficio No. GADMS-PS-0691-2023, de fecha noviembre 7 de 2023, de Procuraduría Síndica.

Artículo 2.- APROBAR en **COMPRAVENTA** el solar No. 3, de la manzana M, del sector Vinicio Yagual I, de la parroquia José Luis Tamayo, del cantón Salinas, a favor del señor **MANUEL ALBERTO VERA ALVARADO**, en razón de haber cumplido con las cláusulas del Contrato de Arrendamiento No. 0000165, construyendo una edificación de hormigón armado para vivienda que ocupe el 50% del área del solar, dentro del plazo de un año; de conformidad con el Art. 445 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) y al 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.

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. El comprador se sujetará a los valores de la venta de terreno de acuerdo a la tabla valorativa en actual vigencia y se dejará a consideración si la realiza al contado o por el sistema de amortización.

Artículo 4.- AUTORIZAR a la Dirección de Procuraduría Síndica, la elaboración de la minuta por el solar No. 3, de la manzana M, del sector Vinicio Yagual I, de la parroquia José Luis Tamayo, del cantón Salinas, a favor del señor **MANUEL ALBERTO VERA ALVARADO**, incluyendo dentro de sus cláusulas la constitución de la Prohibición de Enajenar establecido en el artículo 14 de la Ordenanza Reformativa de la Ordenanza que reglamenta el programa de legalización de terrenos municipales y asentamientos de hecho y consolidados ubicados en el cantón Salinas, sancionada el 05 de octubre de 2023, que indica lo siguiente: "**Art. 14.- Prohibición de enajenar.-** Las personas que en aplicación de esta ordenanza, legalicen sus terrenos, quedarán prohibidos de enajenar el bien inmueble durante el plazo de cinco (5) años, debiendo constar una cláusula en este sentido, en la minuta que otorgue el GAD Municipal del Cantón Salinas. En los casos de compraventa de terrenos, mediante el sistema de amortización, una vez transcurrido el plazo previsto en este artículo, la prohibición persistirá hasta que el contribuyente cancele la totalidad de la deuda."

Artículo 5.- COMUNICAR la presente resolución al peticionario y a las jefaturas correspondientes.

Dado y firmado en la Ciudad de Salinas, a los cuatro días del mes de enero de dos mil veinticuatro.

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 04 de enero de 2024.- Lo Certifico, Salinas, 04 de enero de 2024.



Ab. Enzo Olimpo Navia Cedeño
SECRETARIO GENERAL

