



EL CONCEJO MUNICIPAL DE SALINAS, EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL JUEVES 25 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 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 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 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 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(...); en concordancia con 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, que sustituye el inciso segundo del artículo 3, por el siguiente: *"Por excepción, los terrenos municipales donde se encuentren edificaciones y no cumplan con el parámetro indicado en el inciso anterior, previa solicitud del peticionario e informe técnico del área pertinente, que contendrá las evidencias de la edificación, será puesto en conocimiento del concejo municipal para su aprobación, siguiendo el procedimiento previsto en esta ordenanza."*

QUE, el artículo 13 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, establece lo siguiente: **"Patrimonio Familiar.-** El patrimonio familiar protege los derechos de las personas integrantes de la familia, en los términos señalados en la constitución y la ley. Se podrá constituir patrimonio familiar a petición expresa de la o el comprador, sobre el terreno otorgado en compraventa por el GAD Municipal del Cantón Salinas. El patrimonio familiar tendrá un plazo de vigencia mínimo de cinco (5) años, pudiendo extenderse dicho plazo a criterio de la o el instituyente, no obstante, una vez fenecido el plazo, el interesado podrá solicitar su extinción, de conformidad con la ley. El patrimonio familiar se instrumenta por escritura pública otorgada ante notaría o notario público, consecuentemente, esta cláusula deberá constar en la minuta que otorgue el GAD Municipal del Cantón Salinas, en el caso previsto en el inciso segundo de este artículo."





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, establece lo siguiente: **"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 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, la señora **EDDI PISCO JIMÉNEZ**, presenta comunicación con fecha 23 de agosto de 2023, solicitando la compraventa del sola No. 22, de la manzana No. 15, del sector 9 de Octubre de la parroquia José Luis Tamayo, de esta jurisdicción cantonal.

QUE, atendiendo esta solicitud se recabaron los siguientes informes departamentales: Oficio No. 0197-GADMS-DPT-UTL-APV-VRT-2023, de fecha octubre 02 de 2023, la Dirección de Planeamiento Territorial conjuntamente con la Unidad de Terrenos y Legalización, indican que se realizó inspección en el mes de julio del año 2023, al solar No. 22, de la manzana No. 15, del sector 9 de Octubre, informando que el área del terreno es de 118,08 m², el cual se encuentra habitada por la solicitante, además indican que de acuerdo a la ficha de levantamiento técnico existe una edificación de dos pisos, ocupación vivienda, 60% de construcción, tipología 1 V2-TEM (1), con estructura de hormigón armado, sin cubierta, con puerta de metal, con un área de construcción de 71,41 m², en la planta baja y 90,11 m² en la planta alta; con fecha 12 de septiembre del presente año, se procedió a realizar el respectivo censo socio económico, donde se constató que la señora Eddi Pisco Jiménez, se encuentra habitando la construcción hace 11 años; Oficio No. GADMS-UCA-GLG-0785-2023-O, de fecha octubre 10 de 2023, la Unidad de Catastro y Avalúos, informa que revisado el Sistema Catastral en actual vigencia se constató a PISCO JIMÉNEZ EDDI como CONTRIBUYENTE del solar No. 22, de la manzana No. 15, del sector 9 de Octubre, de la parroquia José Luis Tamayo, de esta jurisdicción cantonal, con un área de terreno según sistema catastral de 118,08 m²., y con un área de construcción de 161,52 m², con código catastral No. 52-2-20-15-22-0; Oficio No. 0194-GADMS-UR-SV-2023, de fecha octubre 19 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-2023-094-O, de fecha octubre 18 de 2023, la Tesorería Municipal indica que revisado el Sistema de Información de Recaudaciones Municipales SIREM Módulo Consulta DEUDA, se verifica que en el código en mención no presenta deuda; Revisado el Sistema de Información de Recaudaciones Municipales SIREM Módulo Consulta PAGOS, se verifica que en el código en mención si presenta pagos; Memorandum No. 228-DGRS-JLSC-2023, de fecha octubre 27 de 2023, e Informe No GADMS-DGR-TLVP-228-2023, la Dirección de Gestión de Riesgo informa el nivel de riesgo MEDIO.

QUE, mediante Oficio No. GADMS-PS-0707-2023, de fecha noviembre 11 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.** Regularizar el permiso de Construcción por la edificación existente en el solar municipal No. 22 de la manzana No. 15, del sector 9 de Octubre de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas, de conformidad con el Art. 23, de la Ordenanza Sustitutiva para el Control y Aprobación de Planos de Edificaciones en el cantón Salinas.- **3.** Una vez regularizado el permiso de construcción, considero que bien podría el Concejo Municipal de Salinas otorgar en COMPRAVENTA el solar municipal No. 22 de la manzana No. 15, del sector 9 de Octubre de la parroquia José Luis Tamayo de esta jurisdicción cantonal, a favor de la señora **Eddi Pisco Jiménez**, y autorizar la elaboración de la minuta correspondiente, conforme a lo que establece el art. 445 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y 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.- **4.** 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 de la contribuyente si la compraventa la realiza al contado o por el sistema de amortización."

QUE, según Oficio No. 026-GADMS-CM-CAPU-2024, de fecha enero 15 de 2024, la Comisión Municipal de Catastro, Avalúos y Predios Urbanos, sugiere lo siguiente: **1.** Regularizar el permiso de Construcción por la edificación existente en el solar municipal No. 22 de la manzana No. 15, del sector 9 de Octubre de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas, de conformidad con el Art. 23, de la Ordenanza Sustitutiva para el Control y Aprobación de Planos de Edificaciones en el cantón Salinas.- **2.** Una vez regularizado el permiso de construcción, considero que bien podría el Concejo Municipal de Salinas otorgar en COMPRAVENTA el solar municipal No. 22, de la manzana No. 15, del sector 9 de Octubre, de la parroquia José Luis Tamayo de esta jurisdicción cantonal, a favor de la señora **Eddi Pisco Jiménez**, y autorizar la elaboración de la minuta correspondiente, conforme a lo que establece el art. 445 del Código






Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y 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.- 3. 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 de la 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 décimo segundo punto del orden del día.

RESUELVE:

- Artículo 1.- APROBAR** el Oficio No. GADMS-PS-0707-2023, de fecha noviembre 11 de 2023, de Procuraduría Síndica.
- Artículo 2.- APROBAR** en **COMPRAVENTA** el solar No. 22 de la manzana No. 15, del sector 9 de Octubre, de la parroquia José Luis Tamayo, del cantón Salinas, a favor de la señora **EDDI PISCO JIMÉNEZ**.
- 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. La compradora 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. 22 de la manzana No. 15, del sector 9 de Octubre, de la parroquia José Luis Tamayo, del cantón Salinas, a favor de la señora **EDDI PISCO JIMÉNEZ**, incluyendo dentro de sus cláusulas la constitución de la Prohibición de Enajenar establecido en 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, 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.- DISPONER** a la señora **EDDI PISCO JIMÉNEZ**, regularizar el permiso de construcción por la edificación existente en el solar No. 22 de la manzana No. 15, del sector 9 de Octubre, de la parroquia José Luis Tamayo, del cantón Salinas.
- Artículo 5.- NOTIFICAR** la presente resolución a la peticionaria y a los jefes departamentales correspondientes.

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


Ing. Dennis Xavier Córdova Secaira
ALCALDE DEL CANTÓN SALINAS

CERTIFICACIÓN: Certifico que la Resolución que antecede, fue adoptada por los miembros del Concejo Municipal de Salinas, en Sesión ordinaria celebrada el 25 de enero de 2024.- Lo Certifico, Salinas, 25 de enero de 2024.




Ab. Enzo Olimpo Navia Cedeño
SECRETARIO GENERAL




Ab. Enzo Olimpo Navia Cedeño
SECRETARIO GENERAL

