



EL CONCEJO MUNICIPAL DE SALINAS, EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL VIERNES 01 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 22 del Código Orgánico Administrativo, establece lo siguiente: *"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, 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 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 precautelarse 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 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 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."**

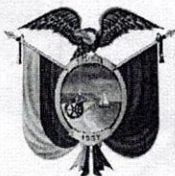
QUE, el artículo 8, de la Ordenanza que regula el plan social de subasta, venta y arrendamiento de terrenos municipales ubicados en la zona urbana y rural del Cantón Salinas, establece que: **"Artículo 8°.- Como garantía de fiel cumplimiento, se deberá incorporar en el texto del instrumento público (escritura pública), las respectivas cláusulas haciendo constar los gravámenes como: Patrimonio Familiar y Prohibición de Enajenar a satisfacción de la entidad municipal."**

QUE, el señor **JOSÉ CIRILO SOLANO MUÑOZ**, con fecha 09 de septiembre de 2021, solicita legalizar el solar No. 6(Fracción 5-B), de la manzana No. 36(30-A), del sector No. 15(Santa Paula), de la parroquia José Luis Tamayo, del cantón Salinas.

QUE, atendiendo esta solicitud se recabaron los siguientes informes departamentales: Memorandum No. 509-DGRS-2021, e Informe No. GDMS-DGR-509-2021, de fecha noviembre 30 de 2021, la Dirección de Gestión de Riesgos informó el nivel de riesgo MEDIO; Oficio No. GADMS-UCA-PBT-0284-2022-O, de fecha 24 de febrero de 2022, la Unidad de Catastro y Avalúos, informó que revisado el Sistema Catastral en actual vigencia, consta a DEL PEZO LAINEZ JACINTA JORDELINA como CONTRIBUYENTE por el solar municipal N° 6(Fracc. 5-B), de la manzana N° 36(30-A), del sector N° 15(Santa Paula), de la parroquia José Luis Tamayo, de esta jurisdicción cantonal, con un área de terreno según sistema catastral de 157,60m², con código catastral No. 52-2-15-36-6-0; Oficio No. 0158-GADMS-UR-2022, de fecha marzo 11 de 2022, la Unidad de Rentas informó que se calcularon valores que deberán ser emitidos una vez aprobado el trámite por el concejo cantonal; Oficio Nro. GADMS-TMSR-2022-00101-O, de fecha marzo 15 de 2022, la Tesorería Municipal, indicó que revisado el Sistema de Información de Recaudaciones Municipales SIREM, el predio en mención registra rubros cancelados por impuestos prediales y otros; Oficio No. GADMS-PS-0182-2023, de fecha marzo 08 de 2023, la anterior Procuraduría Sindica, emitió el siguiente criterio: 1. Del informe técnico de la Unidad de Catastro y Avalúos, se desprende que el solar No. 6(Fracc. 5-B) de la manzana No. 36(30-A) del sector No. 15(Santa Paula), de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas, materia de la presente petición consta registrado como contribuyente la señora Jacinta Jorgelina Del Pezo Lainez.- 2. En la inspección realizada en sitio por los departamentos técnicos de Planeamiento Territorial, Terrenos y Legalización, se constató que sobre el solar No. 6(Fr 5-B) de la manzana No. 36(30-A) del sector Santa Paula, no cuenta con cerramiento y en su interior se asienta una construcción con estructura de hormigón armado, paredes de bloques, piso de cemento, cubierta de eternit, ventanas de aluminio y vidrio y puerta de madera, con un área de construcción de 103,60m².- Además del censo socio económico, se constató que el señor José Cirilo Solano Muñoz, se encuentra habitando la construcción junto a su familia, con un tiempo de posesión de aproximadamente de 31 años.- 3. 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 Jacinta Jorgelina Del Pezo Lainez la misma que consta como contribuyente del solar No. 6(Fracc. 5-B) de la manzana No. 36(30-A), en virtud que el señor José Cirilo Solano Muñoz es cónyuge sobreviviente de la antes mencionada señora.- 4. Una vez anulado en el sistema catastral el nombre de la señora Jacinta Jorgelina Del Pezo Lainez; y previo a continuar con el trámite de legalización, sugiero que bien podría el Concejo Cantonal de Salinas otorgar en compraventa el solar No. 6(Fracc. 5-B) de la manzana No. 36(30-A) del sector No. 15 (Santa Paula), de la parroquia José Luis Tamayo, del cantón Salinas, a favor del señor José Cirilo Solano Muñoz y autorizar la elaboración de la minuta correspondiente.- 5. Una vez 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, con Oficio No GADMS-UCA-GLG-0198-2023-O, de fecha 16 de junio de 2023, la Unidad de Catastro y Avalúos informa que mediante Oficio No GADMS-UCA-PBT-0284-2023-O, de fecha 24 de febrero de 2022, el jefe de la unidad de catastro de ese entonces, dio contestación al oficio No 0063-GADMS-DPT-UTL-2022, respecto a la compraventa del señor José Cirilo Solano Muñoz, por lo tanto en la actualidad (una vez verificada en el sistema catastral) se RATIFICA en la información ahí detallada por el solar N° Fracción 5-B, de la manzana No. 30-A, del sector Santa Paula, de la parroquia José Luis Tamayo, de esta jurisdicción cantonal con clave catastral No. 52-2-15-36-6-0.





QUE, según Oficio No. 0081-GADMS-UTL-VRT-2023, de fecha julio 06 de 2023, la Dirección de Planeamiento Territorial-Unidad de Terrenos y Legalización, informa que el 05 de octubre de 2021, se procedió a realizar el respectivo censo socio económico, en el solar No. 6(FR. 5-B), de la manzana No. 36(30-A), del sector Santa Paula, donde se constató habitando al señor José Cirilo Solano Muñoz junto a su familia.

QUE, mediante Oficio No. GADMS-PS-0372-2023, de fecha junio 21 de 2023, la Procuraduría Síndica, informa lo siguiente: **"CONCLUSIÓN.- 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 ARRENDAMIENTO el solar No Fracción 5-B, de la manzana No. 30-A, del sector Santa Paula, de la parroquia José Luis Tamayo, de esta jurisdicción cantonal, a favor del señor José Cirilo Solano Muñoz, quien fue cónyuge de la señora Jacinta Del Pezo Lainez (fallecida) y es quien consta en el sistema catastral.- 2. De aprobarse el arrendamiento del solar No Fracción 5-B, de la manzana No. 30-A, del sector Santa Paula, de la parroquia José Luis Tamayo, de esta jurisdicción cantonal, a favor del señor José Cirilo Solano Muñoz, 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, el arrendatario procederá a la renovación del mismo o 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. 085-GADMS-CM-CAPU-2023, de fecha agosto 28 de 2023, la Comisión Municipal de Catastro, Avalúos y Predios Urbanos, sugiere lo siguiente: **"1. En la inspección realizada en sitio se comprobó que el petionario se encuentra en posesión y habitando con su familia en el solar N° 6(Fracción 5-B), de la manzana No. 36(30-A), del sector No. 15(Santa Paula), de la parroquia José Luis Tamayo, del cantón Salinas, por espacio de 31 años en el cual ha construido una vivienda, considerándose un espacio consolidado.- 2. La edificación es de un piso, ocupando el 100% del área de construcción de tipología tipo 1V1-POP, con estructura de hormigón armado, paredes de bloque, piso de cemento, cubierta de eternit, ventanas de aluminio y vidrio, puerta de madera con área de construcción de 103.60 m².- 3. Con los antecedentes expuestos esta comisión sugiere al Pleno del Concejo Cantonal de Salinas, otorgar en **COMRAVENTA** el solar N° 6(Fracción 5-B), de la manzana No. 36(30-A), del sector No. 15(Santa Paula), de la parroquia José Luis Tamayo, del cantón Salinas, a favor del señor José Cirilo Solano Muñoz, en virtud de existir vivienda consolidada por espacio de 31 años, y autorizar la elaboración de la minuta correspondiente.- 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 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 octavo punto del orden del día:

RESUELVE

- Artículo 1.- AUTORIZAR** a la Unidad de Catastro y Avalúos, dar de baja el registro catastral No. 52-2-15-36-6-0, que corresponde al solar municipal No. 6(Fracc. 5-B), de la manzana No. 36(30-A), del sector No. 15(Santa Paula), de la parroquia José Luis Tamayo, de esta jurisdicción cantonal, a nombre de la señora Jacinta Jorgelina Del Pezo Lainez.
- Artículo 2.- APROBAR** en **COMRAVENTA** el solar No. 6(Fracc. 5-B), de la manzana No. 36(30-A), del sector No. 15(Santa Paula), de la parroquia José Luis Tamayo, del cantón Salinas, a favor del señor **JOSÉ CIRILO SOLANO MUÑOZ**, de conformidad con el Art. 445 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), y acogándose 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 petionario 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. 6(Fracc. 5-B), de la manzana No. 36(30-A), del sector No. 15(Santa Paula), de la parroquia José Luis Tamayo, del cantón Salinas, a favor del señor **JOSÉ CIRILO SOLANO MUÑOZ**, 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 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

