



EL CONCEJO MUNICIPAL DE SALINAS, EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL JUEVES 05 DE OCTUBRE 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 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 precautar 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: *"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 **STEVEN JAIR ALVARADO MACÍAS**, con fecha 09 de febrero de 2023, solicita la compraventa de los solares No. 18(7) y 19(8), de la manzana No. 56(2486-B), del sector Luis Céleri, de la parroquia Anconcito, del cantón Salinas.

QUE, atendiendo esta solicitud se recabaron los siguientes informes departamentales: Oficio No. 0194-GADMS-DPT-UTL-2023, de fecha abril 27 de 2023, la Dirección de Planeamiento Territorial conjuntamente con la Unidad de Terrenos y Legalización, indicaron que con fecha 17 de marzo de 2023, se procedió a realizar el censo socio económico, en los solares # 18(7) y 19(8), de la manzana # 56(2486-B), del sector Luis Céleri, donde se constató que el señor Steven Jair Alvarado Macías, se encuentra en posesión de los predios con un tiempo de 5 años; Memorandum No. 048-DGRS-JLSC-2023 e Informe No. GADMS-DGRS-TLVP-048-2023, de fecha junio 28 de 2023, la Dirección de Gestión informa el nivel de riesgo MEDIO; Oficio No. 0052-GADMS-UR-SV-2023, la Unidad de Rentas, indica que se calcularon valores que deberán ser emitidos una vez aprobado el trámite respectivo por el Concejo Cantonal; Memorando Nro. GADMS-TMSR-2023-00123-M, de fecha julio 24 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-0330-2023, de fecha agosto 04 de 2023, la Procuraduría Síndica, informa lo siguiente: *"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 COMPRAVENTA los solares No. 18(7) y 19(8), de la manzana No. 56(2486-B), del sector No. 2(Luis Céleri) de la parroquia Anconcito de esta jurisdicción cantonal, a favor del señor Steven Jair Alvarado Macías, y autorizar la elaboración de la minuta correspondiente.- 2. 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, según Oficio No. 112-GADMS-CM-CAPU-2023, de fecha octubre 02 de 2023, la Comisión Municipal de Catastro, Avalúos y Predios Urbanos, sugiere lo siguiente: *"Otorgar en COMPRAVENTA los solares No. 18(7) y 19(8), de la manzana No. 56(2486-B) del sector No. 2(Luis Céleri), de la parroquia Anconcito de esta jurisdicción cantonal, a favor del señor Steven Jair Alvarado Macías, y autorizar la elaboración de la minuta correspondiente.- 2. 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 primer punto del orden del día:





**RESUELVE**

- Artículo 1.- APROBAR** el Oficio GADMS-PS-0330-2023, de fecha agosto 04 de 2023, de Procuraduría Síndica.
- Artículo 2.- APROBAR** en **COMPRAVENTA** los solares No. 18(7) y 19(8), de la manzana No. 56(2486-B) del sector No. 2(Luis Céleri), de la parroquia Anconcito de esta jurisdicción cantonal, a favor del señor **STEVEN JAIR ALVARADO MACÍAS**, de conformidad con el Art. 445 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), y acogiéndose 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 peticionario 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 los solares No. 18(7) y 19(8), de la manzana No. 56(2486-B) del sector No. 2(Luis Céleri), de la parroquia Anconcito de esta jurisdicción cantonal, a favor del señor **STEVEN JAIR ALVARADO MACÍAS**, 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 los cinco días del mes de octubre 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 05 de octubre de 2023.- Lo Certifico, Salinas, 05 de octubre de 2023.



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