



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 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 659, del Código Civil, señala lo siguiente: *“La accesión es un modo de adquirir por el cual el dueño de una cosa pasa a serlo de lo que ella produce, o de lo que se junta a ella. Los productos de las cosas son frutos naturales o civiles”.*

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 5, literal a), de la Ordenanza que reglamenta el procedimiento para acceder a terrenos municipales mediante subasta, arriendo y venta, según la ordenanza del plan social de subasta, venta y arrendamiento de terrenos municipales ubicados en la zona urbana y rural del cantón Salinas, dispone lo siguiente: *“a) El Departamento de Comprobación y Rentas, realizará la emisión de los títulos de Créditos correspondientes, e incorporará los recibos de pago al expediente, el mismo que lo enviará al Departamento de Asesoría Jurídica de la municipalidad, a efecto de que esta dirección verifique e informe sobre el cumplimiento legal de todo el proceso, indicado en la Ordenanza, en el presente Reglamento y demás normativas vigentes(...);”;* en concordancia con la Disposición General Cuarta que establece lo siguiente: *“Cuarta.- Los poseedores de solares municipales de varios años, tendrán la obligación de pagar, hasta por cinco años en forma retroactiva el canon anual de arrendamiento”.*



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: *"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: *"Esta ordenanza rige para legalizar asentamientos humanos que tengan mínimo 5 años de estar poseionados 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 12.1, inciso final, de la Ordenanza que Reglamenta el Programa de Legalización de Terrenos Municipales y Asentamientos de Hecho y Consolidados ubicados en el cantón Salinas, prescribe: *"(...) por ningún concepto se legalizará o se otorgará en compraventa más de un solar a una misma persona"*.

QUE, el señor **JORGE EDUARDO GONZÁLEZ GONZÁLEZ**, presenta comunicación con fecha 23 de enero de 2023, solicitando legalizar el solar No. 23, de la manzana No. 15, de la parroquia Santa Rosa, del cantón Salinas. Adjunta escritura de Declaración Juramentada formalizada en la Notaría Tercera del cantón Salinas el 31 de marzo de 2023, así como también Acta de Posesión Efectiva Pro-Indiviso y sin perjuicios de derechos de terceros de los bienes dejados por el señor González Mejillón Oviedo Dionisio a favor del señor Jorge Eduardo González González, protocolizada en la Notaría Tercera del cantón Salinas el 21 de julio de 2022 e inscrita en el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Salinas el 14 de agosto de 2022.

QUE, mediante Resolución No. 02-12-2022-496, de fecha 02 de diciembre de 2022, el Concejo Cantonal resolvió aprobar la Lámina LV-016/2022 SANTA ROSA, indicando la replanificación del solar 3(7), con un área de 318,32 m<sup>2</sup>. y creando el solar 23 de la manzana 35(15) del sector 15 de Julio, de la parroquia Santa Rosa del cantón Salinas, con un área de 70,90 m<sup>2</sup>.

QUE, atendiendo esta solicitud se recabaron los siguientes informes departamentales: Oficio No. GADMS-DJV-0093-2023, de fecha julio 04 de 2023, de la Dirección de Justicia y Vigilancia; Oficio No. GADMS-UCC-043-AMP-2023, de fecha junio 29 de 2023, de la Dirección de Planeamiento Territorial conjuntamente con la Unidad de Control de Construcciones; Oficio No. GADMS-UCA-GLG-0135-2023-O, de fecha junio 09 de 2023, de la Unidad de Catastro y Avalúos; Memorandum No. 121-DGRS-2023 e Informe N.GADMS-DGRS-121-2023, de fecha abril 28 de 2023, de la Dirección de Gestión de Riesgos; Oficio No. GADMS-0178-PS-2023, de fecha junio 30 de 2023, del Procurador Síndico.

QUE, en Oficio No. GADMS-PS-0409-2023, de fecha agosto 29 de 2023, la Procuraduría Síndica, emite el siguiente criterio: *"Fundamentado en los informe técnicos, esta Dirección es del siguiente criterio: De la ficha registral No. 27286 del 18 de enero del 2023, otorgada por el Registro de la Propiedad del cantón Salinas, consta inscrita la Posesión Efectiva de los bienes dejados por el causante señor Oviedo Dionisio González Mejillón, a favor del señor Jorge Eduardo González González, no obstante, esto no implica derecho alguno adquirido, ya que el solar objeto del presente informe jurídico consta a nombre del Municipio de Salinas. Únicamente, la construcción anterior hecha a favor de Oviedo González Mejillón podría ser considerada a favor de Jorge González González, sin embargo, entra en conflicto judicial dicha situación por un principio general de derecho en materia civil que indica "lo accesorio sigue a lo principal", que se manifiesta como la figura jurídica de accesión, que es un modo de adquirir el dominio, es decir, con el gravamen de restituir el valor de la construcción, el Gad Salinas es propietario del terreno y la construcción.- No obstante, según el acápite anterior, se inició el procedimiento administrativo sancionador, en virtud de la construcción sin permiso, se emitió la resolución*





correspondiente, en virtud de la construcción sin permiso, se emitió la resolución correspondiente, y han procedido a cancelar la multa respectiva.- En el caso concreto, respecto al solar 3(7) de la manzana 35(15) del sector 15 de julio, se debería hacer constar como contribuyentes a los HEREDEROS del señor OVIEDO DIONISIO GONZÁLEZ MEJILLÓN, y hacer las averiguaciones, en virtud que no se y han acercado a legalizar el mismo. Para este caso, ya no debe constar el señor Jorge Eduardo González González, como contribuyente, en virtud de lo establecido en la **ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL PROGRAMA DE LEGALIZACIÓN DE TERRENOS MUNICIPALES Y ASENTAMIENTOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS UBICADOS EN EL CANTÓN SALINAS**, puesto que ya no podría adquirir en compraventa otro solar, tomando en consideración que, de lo manifestado por el solicitante, una vez se otorgue el arrendamiento, buscará obtener la compraventa respectiva.- Por último, respecto de la solicitud de compraventa, y en virtud de lo establecido en el art. 445 del COOTAD, la misma es improcedente, en tanto recién está regularizando el primer contrato de arrendamiento. Posterior a ello, el peticionario puede solicitar la compraventa respectiva.- **IV CONCLUSIÓN:** 1. En virtud de lo expuesto, bien puede el Concejo Cantonal, **OTORGAR en ARRENDAMIENTO** el solar municipal no. 23(23) de la manzana 35(15) del sector 7(15 de julio) de la parroquia Santa Rosa de esta jurisdicción cantonal con un área de terreno de 70,90m<sup>2</sup> identificada con la clave catastral # 3-1-7-35-23-0, a favor del señor **Jorge Eduardo González González** con cc 091565348-9.- 2. **DISPONER** al área de rentas proceda a emitir los títulos de créditos respectivos de arrendamiento hasta por cinco años de forma de forma retroactiva, de conformidad con la **ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL PROCEDIMIENTO PARA ACCEDER A TERRENOS MUNICIPALES MEDIANTE SUBASTA, ARRIENDO Y VENTA, SEGÚN LA ORDENANZA DEL PLAN SOCIAL DE SUBASTA, VENTA Y ARRENDAMIENTO DE TERRENOS MUNICIPALES UBICADOS EN LA ZONA URBANA Y RURAL DEL CANTÓN SALINAS**, en su disposición general cuarta.- 3. **DISPONER** al área de catastro y avalúo, que en el solar 3(7) de la manzana 35(15) del sector 7(15 de julio), en caso de no haberse realizado la actualización, consten como contribuyentes los **HEREDEROS DE OVIEDO DIONISIO GONZÁLEZ MEJILLÓN**, con excepción de **Jorge Eduardo González González**, en virtud de lo expuesto en el acápite anterior sobre la ordenanza y su prohibición de otorgar en compraventa dos solares a una misma persona.- 4. **DISPONER** se notifique esta resolución, a las áreas correspondientes para su conocimiento y gestión, así como a la persona interesada, **Jorge Eduardo González González** con cc 091565348-9, para que pueda conocer de la misma."

QUE, según Oficio No. 095-GADMS-CM-CAPU-2023, de fecha septiembre 8 de 2023, la Comisión Municipal de Catastro, Avalúos y Predios Urbanos, sugiere lo siguiente: **1. De acuerdo al art. 445 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), se sugiere OTORGAR EN ARRENDAMIENTO el solar No. 23(23), de la manzana No. 35(15), del sector No. 7(15 de Julio), de la parroquia Santa Rosa del cantón Salinas, a favor del señor Jorge Eduardo González González, previo de regular el permiso de construcción por la edificación existente."**

QUE, en uso de las atribuciones conferidas en Art. 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el cuarto punto del orden del día:

#### RESUELVE

**Artículo 1.- APROBAR** el Oficio No. GADMS-PS-0409-2023, de agosto 29 de 2023, de Procuraduría Síndica.

**Artículo 2.- OTORGAR en ARRENDAMIENTO** el solar municipal No. 23(23), de la manzana No. 35(15), del sector No. 7(15 de julio), de la parroquia Santa Rosa, de esta jurisdicción cantonal con un área de terreno de **70,90 m<sup>2</sup>**, identificada con la clave catastral No. 3-1-7-35-23-0, a favor del señor **Jorge Eduardo González González**.

**Artículo 3.- DISPONER** al área de Rentas la emisión de los títulos de créditos respectivos de arrendamiento hasta por cinco años de forma de forma retroactiva, de conformidad con la Ordenanza que reglamenta el procedimiento para acceder a terrenos municipales mediante subasta, arriendo y venta, según la ordenanza del plan social





GAD Municipal de  
**Salinas**

Acta N° 20-2023  
Sesión Ordinaria del Concejo Municipal de Salinas

**RESOLUCIÓN No. 14-09-2023-092**

de subasta, venta y arrendamiento de terrenos municipales ubicados en la zona urbana y rural del cantón Salinas, en su disposición general cuarta.

**Artículo 4.- DISPONER** al área de Catastro y Avalúos, que en el solar No. 3(7) de la manzana No. 35(15) del sector No. 7(15 de julio), en caso de no haberse realizado la actualización, consten como contribuyentes los **HEREDEROS DE OVIEDO DIONISIO GONZÁLEZ MEJILLÓN**, con excepción de **Jorge Eduardo González González**, en virtud de lo expuesto en el acápite anterior sobre la ordenanza y su prohibición de otorgar en compraventa dos solares a una misma persona.

**Artículo 5.- DISPONER** a la Jefatura de Terrenos y Legalización, la elaboración del Contrato de Arriendo del solar No. 23(23), de la manzana No. 35(15), del sector No. 7(15 de julio), de la parroquia Santa Rosa, de esta jurisdicción cantonal con un área de terreno de **70,90 m<sup>2</sup>**, a favor del señor **Jorge Eduardo González González**, quien deberá cumplir con los requisitos estipulados en la cláusulas contractuales del contrato de arrendamiento.

**Artículo 6.- DISPONER** al señor **Jorge Eduardo González González**, regular el permiso de construcción por la edificación existente en el solar No. 23(23), de la manzana No. 35(15), del sector No. 7(15 de julio), de la parroquia Santa Rosa, de esta jurisdicción cantonal.

**Artículo 7.- NOTIFICAR** la presente resolución, a las áreas correspondientes para su conocimiento y gestión, así como al señor **Jorge Eduardo González González**.

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**

