



PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO

ACTO DE INICIO DE REVISIÓN DE OFICIO

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución de la República del Ecuador en el artículo 31, señala que: *"Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía."*

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 76 refiere que: *"En todo proceso en el que se determinen derechos y obligaciones de cualquier orden, se asegurará el derecho al debido proceso que incluirá las siguientes garantías básicas:*

1. *Corresponde a toda autoridad administrativa o judicial, garantizar el cumplimiento de las normas y los derechos de las partes.*

7. *El derecho de las personas a la defensa incluirá las siguientes garantías:*

l) *Las resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivadas. No habrá motivación si en la resolución no se enuncian las normas o principios jurídicos en que se funda y no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho. Los actos administrativos, resoluciones o fallos que no se encuentren debidamente motivados se considerarán nulos. Las servidoras o servidores responsables serán sancionados."*

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en su art. 82, menciona: *"El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la*



GAD Municipal de Salinas

existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes.”

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en su art. 83, establece que: *“Son deberes y responsabilidades de las ecuatorianas y los ecuatorianos, sin perjuicio de otros previstos en la Constitución y la ley:*

7. Promover el bien común y anteponer el interés general al interés particular, conforme al buen vivir.”

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en su art. 226, manifiesta 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. (...)”*

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en su art. 227, refiere 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, la Constitución de la República del Ecuador, en su art. 424, establece lo siguiente: *“La Constitución es la norma suprema y prevalece sobre cualquier otra del ordenamiento jurídico. Las normas y los actos del poder público deberán mantener conformidad con las disposiciones constitucionales; en caso contrario carecerán de eficacia jurídica. (...)”*

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en su art. 425, señala lo siguiente: *“El orden jerárquico de aplicación de las normas será el siguiente: La Constitución; los tratados y convenios internacionales; las leyes orgánicas; las leyes ordinarias; las*



GAD Municipal de Salinas

normas regionales y las ordenanzas distritales; los decretos y reglamentos; las ordenanzas; los acuerdos y las resoluciones; y los demás actos y decisiones de los poderes públicos.

En caso de conflicto entre normas de distinta jerarquía, la Corte Constitucional, las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, lo resolverán mediante la aplicación de la norma jerárquica superior.

La jerarquía normativa considerará, en lo que corresponda, el principio de competencia, en especial la titularidad de las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados.”

Que, la Corte Constitucional del Ecuador, en sentencia no. 546-12-EP/20, de fecha 08 de julio del 2020 (El derecho al debido proceso, sus garantías y las reglas de trámite), establece que:

“23.1. El derecho al debido proceso es un principio constitucional que está rodeado de una serie de reglas constitucionales de garantía (...)

23.2. Si bien el derecho al debido proceso es el principio que fundamenta las mencionadas reglas de garantía, la suma de estas no agota el alcance de aquel derecho. Así, los casos de violación de las señaladas garantías no son los únicos supuestos de vulneración del derecho al debido proceso. 23.3. La legislación procesal está llamada a configurar el ejercicio del derecho al debido proceso y de sus garantías en el marco de los distintos tipos de procedimiento, a través de un conjunto de reglas de trámite.

*23.4. No siempre la violación de estas reglas de trámite involucra la vulneración del principio al debido proceso. Es decir, no siempre aquellas violaciones legales tienen relevancia constitucional. Para que eso ocurra, es preciso que, en el caso concreto, además de haberse violado la ley procesal, se haya socavado el derecho al debido proceso en cuanto principio, es decir, **el valor constitucional de que los intereses de una persona sean juzgados a través de un procedimiento que asegure, tanto como***





sea posible, un resultado conforme a Derecho. Lo que, de manera general, ocurre cuando se transgreden las reglas constitucionales de garantía antes aludidas.”

Que, la Corte Constitucional del Ecuador, en sentencia no. 740-12-EP/20, de fecha 07 de octubre de 2020 (Garantías propias e impropias del debido proceso), indica que:

“27. Además de las “reglas constitucionales de garantía” mencionadas en la cita reciente, a las que podemos llamar garantías propias y que se ejemplifica con la prohibición de que una persona sea interrogada sin la presencia de su abogado defensor, el artículo 76 de la Constitución contiene también las que podemos denominar garantías impropias: las que no configuran por sí solas supuestos de violación del derecho al debido proceso (entendido como principio), sino que contienen una remisión a reglas de trámite previstas en la legislación procesal. Las garantías impropias tienen una característica en común: su vulneración tiene, básicamente, dos requisitos: (i) la violación de alguna regla de trámite y (ii) el consecuente socavamiento del principio del debido proceso.”

Que, la Corte Constitucional del Ecuador, en sentencia no. 797-14-EP/20, de fecha 19 de mayo de 2020 (seguridad jurídica y relación al debido proceso), determina lo siguiente:

“19. Así, parte importante del derecho al debido proceso depende de que se garantice el cumplimiento de las normas por parte de las autoridades administrativas y los órganos de justicia, pues sólo el estricto apego a la normativa correspondiente evita que los poderes públicos actúen arbitrariamente. (...)

20. Este derecho, a su vez, está estrechamente vinculado con la seguridad jurídica; derecho constitucional reconocido en el artículo 82 de la CRE que irradia a todo el ordenamiento jurídico y garantiza que el individuo cuente con un ordenamiento jurídico con normas previsibles, claras, determinadas, estable y coherente que le permita tener una noción razonable de las reglas del juego que le serán aplicadas”



Que, el Código Orgánico Administrativo, en su art. 22, indica 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 Código Orgánico Administrativo, en su art. 105, refiere que: *“Causales de nulidad del acto administrativo. Es nulo el acto administrativo que:*

- 1. Sea contrario a la Constitución y a la ley.*
 - 5. Determine actuaciones imposibles.*
- (...).*

El acto administrativo expreso o presunto por el que se declare o constituyan derechos en violación del ordenamiento jurídico o en contravención de los requisitos materiales para su adquisición, es nulo”

Que, el Código Orgánico Administrativo, en su art. 122, señala que: *“Dictamen e informe. El dictamen y el informe aportan elementos de opinión o juicio, para la formación de la voluntad administrativa.*

Cuando el acto administrativo requiere fundarse en dictámenes o informes, en estos estará expresamente previsto el ordenamiento jurídico, como parte del procedimiento.

(...).”



Que, el Código Orgánico Administrativo, en su art. 132, señala: *“Revisión de oficio. Con independencia de los recursos previstos en este Código, el acto administrativo nulo puede ser anulado por la máxima autoridad administrativa, en cualquier momento, a iniciativa propia o por insinuación de persona interesada.*

El trámite aplicable es el procedimiento administrativo.

El transcurso del plazo de dos meses desde el día siguiente al inicio del procedimiento de revisión de oficio sin dictarse acto administrativo, produce la caducidad del procedimiento.”

Que, la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, en su artículo 6, refiere que: *“Prioridad nacional.- Es de interés público y prioridad nacional la protección y uso el suelo rural de producción, en especial de su capa fértil que asegure su mantenimiento y la regeneración de los ciclos vitales, estructura y funciones, destinado a la producción de alimentos para garantizar el derecho a la alimentación y a la soberanía alimentaria.*

El Estado regula la conservación del suelo productivo, en particular deberá tomar medidas para prevenir la degradación provocada por el uso intensivo, la contaminación, la desertificación y la erosión.

A fin de garantizar la soberanía alimentaria, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos pueden declarar zonas industriales y de expansión urbana en suelos rurales que no tienen aptitudes para el desarrollo de actividades agropecuarias.

Para este efecto la Autoridad Agraria Nacional, de conformidad con la Ley y previa petición del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano competente, en el plazo de noventa días siguientes a la petición, mediante informe



técnico que determine tales aptitudes, autorizará, el cambio de la clasificación de suelos rurales de uso agrario a suelos de expansión urbana o zona industrial.

Será nula de pleno derecho toda declaratoria de zonas industriales o de expansión urbana que no cumpla con lo dispuesto en el inciso anterior. En caso que la declaratoria efectuada por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano provoque daños en los suelos fértiles, corresponderá la inmediata remediación y ejercicio del derecho de repetición para quienes emitieron la decisión.”

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en su art. 19, indica: *“Suelo rural.- El suelo rural es el destinado principalmente a actividades agroproductivas, extractivas o forestales, o el que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos. Para el suelo rural se establece la siguiente subclasificación:*

- 1. Suelo rural de producción. Es el suelo rural destinado a actividades agroproductivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente. Consecuentemente, se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento.*
- 2. Suelo rural para aprovechamiento extractivo. Es el suelo rural destinado por la autoridad competente, de conformidad con la legislación vigente, para actividades extractivas de recursos naturales no renovables, garantizando los derechos de naturaleza.*
- 3. Suelo rural de expansión urbana. Es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo. El suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón o distrito metropolitano, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria.*



GAD Municipal de Salinas

La determinación del suelo rural de expansión urbana se realizará en función de las previsiones de crecimiento demográfico, productivo y socioeconómico del cantón o distrito metropolitano, y se ajustará a la viabilidad de la dotación de los sistemas públicos de soporte definidos en el plan de uso y gestión de suelo, así como a las políticas de protección del suelo rural establecidas por la autoridad agraria o ambiental nacional competente.

Con el fin de garantizar la soberanía alimentaria, no se definirá como suelo urbano o rural de expansión urbana aquel que sea identificado como de alto valor agroproductivo por parte de la autoridad agraria nacional, salvo que exista una autorización expresa de la misma.

Los procedimientos para la transformación del suelo rural a suelo urbano o rural de expansión urbana, observarán de forma obligatoria lo establecido en esta Ley.

Queda prohibida la urbanización en predios colindantes a la red vial estatal, regional o provincial, sin previa autorización del nivel de gobierno responsable de la vía.”.

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en su art. 108, numeral 2, señala lo siguiente:

“Infracciones muy graves.- Son infracciones muy graves:

2. *La transformación de suelo rural a suelo urbano o rural de expansión urbana incumpliendo lo establecido en el artículo 19, numeral 3 de esta Ley”.*

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su art. 326, menciona lo siguiente: *“Conformación.- Los órganos legislativos de los gobiernos autónomos descentralizados, conformarán comisiones de trabajo las que emitirán conclusiones y recomendaciones que serán consideradas como base para la discusión y aprobación de sus decisiones.”*



Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su art. 445, menciona lo siguiente: *“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, 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, en su art. 6, menciona lo siguiente: *“De la validación.- Es el procedimiento en el cual la Comisión de Catastro, Avalúos y Predios Urbanos de la Municipalidad, revisará el cumplimiento de todos los requisitos establecidos en la Ordenanza y en el presente Reglamento, para lo cual solicitará la asistencia del respectivo funcionario/a de los departamentos municipales participantes en este multicitado proceso”.*

Que, 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, en su art. 7, menciona lo siguiente: *“La Comisión de Catastro, Avalúo y Predios Urbanos, enviará al Alcalde a través de oficio las carpetas oficialmente revisadas por la referida Comisión”.*



GAD Municipal de Salinas

En ejercicio de las facultades y atribuciones que le confieren la Constitución de la República del Ecuador y la ley

RESUELVE:

Artículo 1.- Emitir acto de inicio al procedimiento de revisión de oficio.- Emitir acto de inicio de revisión de oficio, mismo que deberá ser notificado en legal y debida forma.

Artículo 2.- Determinación de la revisión de oficio.- Se determina como actuaciones y situaciones jurídicas a revisar de oficio, de acuerdo al art. 185 y 186 del COA, los siguientes:

- **Objeto del procedimiento:** Resolución No. 14-04-2023-182, emitida por el Concejo Municipal de Salinas, el 14 de abril de 2023.
- **Persona interesada:** José Antonio Freire Jaramillo
- **Información relevante del procedimiento:** Se toma en cuenta los antecedentes de hecho expuestos en el informe jurídico No. 356-PSM-2024, de 02 de abril de 2024; y, el expediente administrativo signado con No. 9974 de carpeta.

Artículo 3.- Prueba.- 3.1) Se apertura la etapa de prueba con un término de 15 días, a fin de que la persona interesada aporte los alegatos, y medios correspondientes de los que se crea asistido; **3.2)** Incorpórese de oficio como prueba: La Resolución de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, No. SOT-INAR-DIS-2024-014, de fecha 26 de enero de 2024; La Ordenanza para la aprobación de las normas urbanísticas del Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Salinas; Oficio No. MAG-DDSTAELENA-2023-0135-OF, de fecha 22 de febrero de 2023, suscrito por el Director Distrital de Santa Elena.

Artículo 4.- Secretario Ad hoc.- Se designa como secretario Ad-hoc, al abogado Robert Peredo Chalen, Jefe de Patrocinio, a fin de que lleve el procedimiento de



GAD Municipal de
Salinas

revisión de oficio, de acuerdo a la Constitución, la ley y demás normativa vigente.

Dada y suscrita en el despacho de la alcaldía del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Salinas, el 10 de mayo de 2024.

Ing. Dennis Xavier Córdova Secaira

ALCALDE DEL CANTÓN SALINAS

