



EL CONCEJO MUNICIPAL DE SALINAS, EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL VIERNES 01 DE MARZO 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.- 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."*

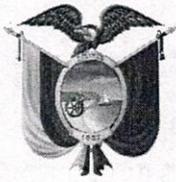
QUE, el artículo 1 de la Ordenanza que reglamenta el programa de legalización de terrenos municipales y asentamientos de hecho y consolidados ubicados en el Cantón Salinas, determina lo siguiente: **"Ámbito de Aplicación.-** Los preceptos y normativas que contiene esta ordenanza serán aplicados para 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 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: **"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."

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 23 de la Ordenanza sustitutiva para el control y aprobación de planos de edificaciones en el cantón Salinas, establece lo siguiente: *"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 **GINA JANNET BULGARÍN CRUZ**, presenta comunicación con fecha 05 de junio de 2023, solicitando la compraventa del solar No. 4(4), de la manzana No. 21(19) del sector San Raymundo II, de la parroquia José Luis Tamayo, del cantón Salinas.

QUE, mediante Resolución No. 13-08-2021-262, de fecha 13 de agosto de 2021, el Concejo Cantonal de Salinas, en sesión ordinaria celebrada el 13 de agosto del 2021, resolvió en su numeral 3 lo siguiente: *"3.- APROBAR en ARRIENDO el solar # 4(4) de la manzana # 21(19) del sector # 8(San Raymundo II) de la parroquia José Luis Tamayo, del cantón Salinas, a favor de la señora GINA JANNET BULGARÍN CRUZ,(...)"*.

QUE, atendiendo esta solicitud, se recabaron los siguientes informes departamentales: Oficio No. GADMS-UCA-GLG-0093-2023-O, de fecha junio 07 de 2023, la Unidad de Catastro y Avalúos, informa lo siguiente: Revisado el Sistema Catastral en actual vigencia se constató a **BULGARÍN CRUZ GINA JANNET** como CONTRIBUYENTE del solar # 4(4), de la manzana # 21(19), del sector # 8(San Raymundo II), de la parroquia José Luis Tamayo, de esta jurisdicción cantonal, con un área de terreno según sistema catastral de 101,92 m², con código catastral 52-3-8-21-4-0; Oficio No. 0153-GADMS-DPT-UTL-APV-VRT-2023, de fecha agosto 15 de 2023, la Dirección de Planeamiento Territorial conjuntamente con la Unidad de Terrenos y Legalización, indican lo siguiente: "(...) Mediante Resolución N° 13-08-2021-262, el Concejo Cantonal de Salinas, en sesión ordinaria celebrada el 13 de agosto del 2021, resolvió en su numeral 3.- aprobar en arrendamiento el solar # 4(4), de la manzana # 21(19), del sector # 8(San Raymundo II), de la parroquia José Luis Tamayo, del cantón Salinas, a favor de la señora **Gina Jannet Bulgarín Cruz**.- Existe contrato de Arrendamiento de Terrenos No 0000316, otorgado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Salinas a favor de la señora **Gina Jannet Bulgarín Cruz**, por el solar # 4, de la manzana # 19, del sector San Raymundo II, de la parroquia José Luis Tamayo, de esta jurisdicción cantonal, elaborado a los 26 días del mes de julio de 2022 y con fecha de vencimiento 13 de agosto de 2023(...); Oficio # GADMS-UCA-GLG-0572-2023-O, de fecha agosto 31 de 2023, la Unidad de Catastro y Avalúos informa que revisado el Sistema Catastral en actual vigencia se constató a **BULGARÍN CRUZ GINA JANNET** como CONTRIBUYENTE del solar # 4, de la manzana # 19, del sector San Raymundo II, de la parroquia José Luis Tamayo, de esta jurisdicción cantonal, con un área de terreno según sistema catastral de 99,50m²; y con un área de construcción de 62,51m²; Código catastral 52-3-8-21-4-0; Oficio # 0153-GADMS-UR-SV-2023, de fecha septiembre 12 de 2023, la Unidad de Rentas informa que se calcularon valores que deberán ser emitidos una vez aprobado el trámite respectivo por el Concejo Cantonal; Oficio Nro. GADMS-TMSR-2023-072-OF, de fecha septiembre 13 de 2023, la Tesorería Municipal indica que: 1. Revisado el Sistema de Información de Recaudaciones Municipales, SIREM, Módulo Consulta/deuda, se verifica que en el código en mención no se visualiza deuda alguna por la propiedad en mención.- 2. Revisado el Sistema de Información de Recaudaciones Municipales, SIREM, Módulo Consulta/pagos, el predio en mención registra valores cancelados según detalle; Memorandum No. 175-DGRS-CAAT-2023, e informe No. GADMS-DGRS-JGTAR-TLVP-175-2023, de fecha septiembre 22 de 2023, la Dirección de Gestión de Riesgos informa el nivel de riesgo **MEDIO**.

QUE, mediante Oficio No. GADMS-PS-0586-2023, de fecha octubre 06 de 2023, la Procuraduría Síndica, emite el siguiente criterio: **"1. Regularizar el permiso de Construcción por la edificación existente en el solar municipal No.4 de la manzana No. 19, del sector San Raymundo II, 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 Cantonal de Salinas otorgar en COMPRAVENTA el solar municipal No.4 de la manzana No. 19, del sector San Raymundo II, de la parroquia José Luis Tamayo de esta jurisdicción cantonal, a favor de la señora **Gina Jannet Bulgarín Cruz**, 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 al 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, según Oficio No. 068-GADMS-CM-CAPU-2024, de fecha febrero 28 de 2024, la Comisión Municipal de Catastro, Avalúos y Predios Urbanos, sugiere lo siguiente: **1. De la inspección realizada se constató que el solar No. 4, de la manzana No. 19, del sector San Raymundo II, de la parroquia José Luis Tamayo, del cantón Salinas, cuenta con un área de terreno de 99,50 m², y con un área de construcción de 62,51 m²; un avalúo de edificación de USD\$14.877,38, y consta como contribuyente la señora **Gina Jannet Bulgarín Cruz** y habitada por la peticionaria.- 2. Una vez regularizado el permiso de construcción, se sugiere a Concejo Cantonal de**





RESOLUCIÓN DE CONCEJO MUNICIPAL No. 01-03-2024-083

Salinas otorgar en **COMPRAVENTA** el solar municipal No. 4, de la manzana No. 19, del sector San Raymundo II, de la parroquia José Luis Tamayo de esta jurisdicción cantonal, a favor de la señora **Gina Jannet Bulgarín Cruz**, 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 al 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 tercer punto del orden del día.

RESUELVE:

- Artículo 1.- APROBAR** en **COMPRAVENTA** el solar No. 4, de la manzana No. 19, del sector San Raymundo II, de la parroquia José Luis Tamayo, del cantón Salinas, a favor de la señora **GINA JANNET BULGARÍN CRUZ**.
- 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 Sí ndica, la elaboración de la minuta por el solar No. No. 4, de la manzana No. 19, del sector San Raymundo II, de la parroquia José Luis Tamayo de esta jurisdicción cantonal, a favor de la señora **GINA JANNET BULGARÍN CRUZ**, 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 **GINA JANNET BULGARÍN CRUZ**, regular el permiso de construcción por la edificación existente en el solar No. 4, de la manzana No. 19, del sector San Raymundo II, de la parroquia José Luis Tamayo, del cantón Salinas, de conformidad con lo establecido en el art. 23, de la Ordenanza sustitutiva para el control y aprobación de planos de edificaciones en el cantón Salinas que indica lo siguiente: "**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."
- Artículo 6.- COMUNICAR** la presente resolución a la señora **Gina Jannet Bulgarín Cruz**, y a las jefaturas departamentales respectivas.

Dado y firmado en la Ciudad de Salinas, a un día del mes de marzo 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 01 de marzo de 2024.- Lo Certifico, Salinas, 01 de marzo de 2024.



Ab. Enzo Olimpo Navia Cedeño
SECRETARIO GENERAL

Ab. Enzo Olimpo Navia Cedeño
SECRETARIO GENERAL

