



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 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 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(...)*"

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: "**Ambito 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, 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, sustituye el inciso segundo del artículo 3, por el siguiente: "*Sustitúyase el numeral 9 del artículo 8 por el siguiente: 9. En los casos de aprobación de solicitudes de arrendamiento, por parte del concejo municipal, la Unidad de Rentas remitirá el expediente a la Unidad de Legalización y Terrenos, para la elaboración del contrato de arrendamiento, que deberá ser derivado a la Alcaldía para su suscripción.*"

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 **CINTHIA JASMÍN ARRESE GONZÁLEZ**, con fecha 30 de octubre de 2023, solicita la legalización del solar No. 9-A, de la manzana No. 44, del sector Vinicio Yagual II, de la parroquia José Luis Tamayo, del cantón Salinas. Adjunta escritura de Cesión de Derechos a su favor, que hace la señora Mercy Lorena Mirabá Reyes, realizada en la Notaría Segunda del cantón Salinas el 26 de octubre de 2023.

QUE, la señora **SANDRA PATRICIA LEÓN PAREDES**, con fecha 22 de noviembre de 2023, presenta comunicación solicitando la legalización del solar No. 9-A, de la manzana No. 44, del sector Vinicio Yagual II, de la parroquia José Luis Tamayo, del cantón Salinas, por ser la persona que obtuvo la cesión de derechos más antigua, tal como demuestra, así como también solicita se paralice todo trámite dentro de la municipalidad referente al solar. Adjunta escrito de entrega de obra, compraventa y cesión de derechos que otorga la señora Mercy Lorena Mirabá Reyes a favor de la peticionaria, la misma que no está notariada.

QUE, atendiendo esta solicitud, se recabaron los siguientes informes departamentales: Oficio No GADMS-UCA-GLG-0911-2023-O, de fecha noviembre 10 de 2023, la Unidad de Catastro y Avalúos informó: Revisado el Catastro Predial Urbano del Cantón Salinas en actual vigencia, MIRABÁ REYES MERCY LORENA consta como CONTRIBUYENTE por el solar municipal # 9-A de la manzana No. 44, del sector 5(Vinicio Yagual II), de la parroquia José Luis Tamayo, de esta jurisdicción cantonal, con un área de terreno según sistema catastral de 98,00 m2 identificado con la clave catastral # 52-3-5-75-40-0, la misma que no registra avalúo de edificación y cuyo valor del metro cuadrado según Bienio 2022-2023 le corresponde a un valor de US\$ 11,85; Memorandum No. 250-DGRS-JLSC-2023, e Informe N° GADMS-DGRS-JGTAR-TLVP-250-2023, de fecha 22 de noviembre de 2023, la Dirección de Gestión de Riesgos informa el nivel de riesgo MEDIO; Oficio No GADMS-UCA-GLG-1009-2023-O, de fecha noviembre 29 de 2023, la Unidad de Catastro y Avalúos informó: Revisado



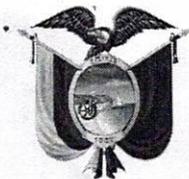


el Sistema Catastral en actual vigencia se constató a MIRABÁ REYES MERCY LORENA, como CONTRIBUYENTE por el solar municipal # 9-A de la manzana No. 44, del sector 5(Vinicio Yagual II), de la parroquia José Luis Tamayo, de esta jurisdicción cantonal, con un área de terreno según sistema catastral de 98,00 m2 identificado con la clave catastral # 52-3-5-75-40-0; Oficio No. 0275-GADMS-UTL-VRT-2023, de fecha diciembre 28 de 2023, la Dirección de Planeamiento Territorial-Unidad de Terrenos y Legalización informa que se procedió a realizar la inspección física y el levantamiento topográfico planimétrico in situ, el 27 de noviembre del presente año, y no se encontró a la solicitante en la vivienda. Se realizó una nueva inspección el 1 de diciembre del 2023, donde se constató que existe un cerramiento de caña y en la parte posterior de zinc, se observó que existe una construcción(...); Con fecha 29 de noviembre de 2023, se procedió a realizar un levantamiento de información, con la finalidad de certificar quien se encuentra habitando la construcción que se asienta sobre el solar # 9-A, de la manzana # 44, del sector Vinicio Yagual II, donde se encontró habitando a la señora **Arrese González Cinthia Jasmín**, de acuerdo a su indicación verbal tiene 8 años de posesión del predio; Oficio N° 0024-GADMS-DGR-JLSC-2024, de fecha enero 24 de 2024, la Dirección de Gestión de Riesgos informa que realizó inspección por segunda ocasión, donde se constató que no han variado las características del predio ni de lo construido sobre él de acuerdo a la primera inspección. Por lo antes expuesto, esta Dirección se ratifica en lo concluido en el Informe N° GADMS-DGRS-JGTAR-TLVP-250-2023, de fecha 22 de noviembre de 2023, el mismo que se adjunta al expediente donde se concluyó que el solar # 9-A, de la manzana # 44, del sector Vinicio Yagual II, de la parroquia José Luis Tamayo, del cantón Salinas, se encuentra en riesgo MEDIO, y se considera PROCEDENTE continuar con el respectivo trámite, a fin de que el Concejo Cantonal de Salinas resuelva el litigio que existe sobre el predio antes mencionado; Memorando Nro. GADMS-TMSR-2024-0046-M, de fecha enero 27 de 2024, la Tesorería Municipal informa: 1. Revisado el Sistema de Información de Recaudaciones Municipales SIREM Módulo Deudas, el predio en mención NO registra valores adeudados según detalle.- 2. Revisado el Sistema de Información de Recaudaciones Municipales SIREM Módulo PAGOS, el predio en mención SI registra valores cancelados según detalle.

**QUE**, mediante Oficio No. GADMS-PS-0177-2024, de fecha febrero 14 de 2024, de Procuraduría Síndica, emite el siguiente criterio: "1. Poner a conocimiento del Concejo Cantonal de Salinas, para su respectivo análisis y aprobación.- 2. De la documentación expuesta, se evidencia que la señora Sandra Patricia León Paredes no tiene algún documento que la acredite como arrendataria o poseionaria del solar municipal No. 9-A de la manzana No. 44 del sector Vinicio Yagual II de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas. 3. Considero que salvo el mejor criterio del Concejo Cantonal de Salinas, dar de baja del sistema catastral el nombre de la señora Mercy Lorena Mirabá Reyes quien consta como contribuyente del solar municipal No. 9-A de la manzana No. 44 del sector Vinicio Yagual II de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas, por cuanto la misma cedió los derechos de posesión, conforme se demuestra en la escritura pública protocolizada ante la Notaría Segunda del cantón Salinas celebrada el 26 de octubre del 2023.- 4. Conceder en arriendo el solar municipal No. 9-A de la manzana No. 44 del sector Vinicio Yagual II de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas, a favor de la señora **Cinthia Jasmín Arrese González**; y 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, la arrendataria 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. 070-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 documentación expuesta, se evidencia que la señora Sandra Patricia León Paredes no tiene algún documento que la acredite como arrendataria o poseionaria del solar municipal No. 9-A, de la manzana No. 44, del sector Vinicio Yagual II, de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas. 2. Se sugiere al Concejo Municipal de Salinas, autorizar a la Unidad de Catastros y Avalúos dar de baja del sistema catastral el nombre de la señora Mercy Lorena Mirabá Reyes quien consta como contribuyente del solar municipal No. 9-A, de la manzana No. 44, del sector Vinicio Yagual II, de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas, por cuanto la misma cedió los derechos de posesión, conforme se demuestra en la escritura pública protocolizada ante la Notaría Segunda del cantón Salinas celebrada el 26 de octubre del 2023.- 3. Conceder en arriendo el solar municipal No. 9-A, de la manzana No. 44, del sector Vinicio Yagual II de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas, a favor de la señora **Cinthia Jasmín Arrese González**.- 4. La unidad de Rentas procederá a elaborar el contrato de arrendamiento; conforme establece el artículo 445 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, la arrendataria 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**, en uso de las atribuciones conferidas en Art. 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el quinto punto del orden del día.



**RESUELVE:**

- Artículo 1.-** APROBAR el Oficio No. GADMS-PS-0177-2024, de fecha febrero 14 de 2024, de Procuraduría Sindica.
- Artículo 2.-** AUTORIZAR a la Unidad de Catastros y Avalúos dar de baja del sistema catastral el nombre de la señora Mercy Lorena Mirabá Reyes, quien consta como contribuyente del solar municipal No. 9-A, de la manzana No. 44, del sector Vinicio Yagual II, de la parroquia José Luis Tamayo, del cantón Salinas, por cuanto la misma cedió los derechos de posesión, conforme se demuestra en la escritura pública protocolizada ante la Notaría Segunda del cantón Salinas celebrada el 26 de octubre del 2023
- Artículo 3.-** APROBAR en ARRIENDO el solar No. 9-A de la manzana No. 44 del sector Vinicio Yagual II de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas, a favor de la señora **CINTHIA JASMÍN ARRESE GONZÁLEZ**, de conformidad con el Art. 445 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).
- Artículo 4.-** DISPONER a la Jefatura de Terrenos y Legalización, la elaboración del Contrato de Arriendo del solar No. 9-A de la manzana No. 44 del sector Vinicio Yagual II de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas, a favor de la señora **CINTHIA JASMÍN ARRESE GONZÁLEZ**, quien deberá cumplir con los requisitos estipulados en las cláusulas contractuales del contrato de arrendamiento.
- Artículo 5.-** DISPONER a la señora **CINTHIA JASMÍN ARRESE GONZÁLEZ**, regular el permiso de construcción por la edificación existente en el solar No. 9-A de la manzana No. 44 del sector Vinicio Yagual 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.-** La petición de la señora **SANDRA PATRICIA LEÓN PAREDES, NO ES PROCEDENTE**, en razón de que la documentación expuesta, se evidencia que la señora no tiene algún documento que la acredite como arrendataria o poseionaria del solar municipal No. 9-A, de la manzana No. 44, del sector Vinicio Yagual II, de la parroquia José Luis Tamayo, del cantón Salinas.
- Artículo 7.-** COMUNICAR la presente resolución a las señoras Cinthia Jasmin Arrese González y Sandra Patricia León Paredes, y a los jefes departamentales correspondientes.

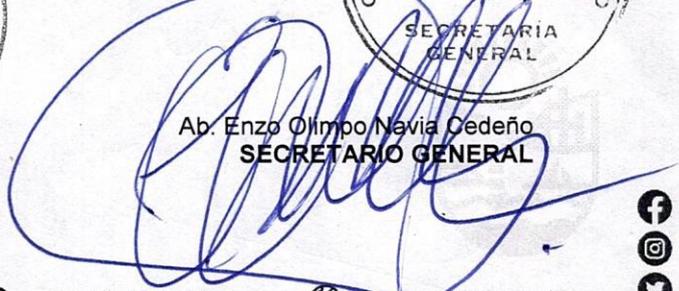
Dado y firmado en la Ciudad de Salinas, a un día del mes de marzo de dos mil veinticuatro.

  
Ing. Dennis Xavier Córdova Secaira  
**ALCALDE DEL CANTÓN SALINAS**

  
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 marzo de 2024.- Lo Certifico Salinas, 01 de marzo de 2024.



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

