



EL CONCEJO MUNICIPAL DE SALINAS, EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL JUEVES 02 DE MAYO 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 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, el artículo 157 y siguientes del Código Civil, establece claramente que la sociedad conyugal es el tipo de sociedad formada por dos personas y originada tras un matrimonio, a través de dicho acuerdo los cónyuges comparten la titularidad a la vez que administran el patrimonio común.

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 14 de la Ordenanza reformativa 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 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 **ANDREA JOSEFINA JIMÉNEZ CUMBICOS**, con fecha 16 de junio de 2023, presenta una comunicación en la Secretaría General indicando que no está de acuerdo con la resolución No. 15-09-2022-382, emitida el 15 de septiembre del 2022, donde se aprueba en arriendo el solar 9, de la manzana 108, del sector Paraíso, de la parroquia José Luis Tamayo, por lo que solicita se direcciona a quien corresponda, y se rectifique aprobándose la compra del bien antes señalado.

QUE, el Concejo Municipal de Salinas, mediante Resolución No. 15-09-2022-382, emitida en sesión ordinaria celebrada el 15 de septiembre de 2022, resuelve lo siguiente: "(...)2.- **OTORGAR en ARRENDAMIENTO el solar N° 2(9), de la manzana N° 21(108), del sector N° 18(Paraíso), de la parroquia José Luis Tamayo, del cantón Salinas, a favor de la señora ANDREA JOSEFINA JIMÉNEZ CUMBICOS, en razón de que existe en el expediente la solicitud del señor José Rogelio Guachizaca Yanza, donde pide se le otorgue a la señora en mención la legalización de este predio.**"

QUE, atendiendo esta solicitud, se recabaron los siguientes informes departamentales: Oficio No. 0133-GADMS-DPT-UTL-APV-VRT-2023, de fecha julio 31 de 2023, la Dirección de Planeamiento Territorial conjuntamente con la Unidad de Terrenos y Legalización, indican: "Se autorizó a la Ing. Brenda Balón, técnica de esta dependencia, para que realice inspección en el solar # 9, de la manzana # 108, del sector Paraíso, quien informa que el área de terreno es de 252,00 m², el cual se encuentra habitada por la solicitante, además indica que de acuerdo a la ficha de levantamiento técnico existe cerramiento de caña en los linderos Este y Oeste, y de hormigón armado en los linderos Norte y Sur, y en su interior se asienta una edificación con las siguientes características: Edificación de un piso, ocupación vivienda, 100 % de construcción tipología V1-TEM(1), con estructura de hormigón armado, paredes de bloque, piso de cerámica, cubierta de eternit, ventanas de aluminio y vidrio y puerta metálica, dando un área de construcción de 131,47 m². (...) Con fecha 18 de julio de 2023, se procedió a actualizar el respectivo censo socio económico, en el solar # 9, de la manzana # 108, del sector Paraíso, donde se constató a la señora **Andrea Josefina Jiménez Cumbicos**, quien se encuentra habitando en el predio junto a su familia, de acuerdo a su indicación verbal, el tiempo de posesión es de 16 años."; Oficio N° GADMS-UCA-GLG-0471-2023-O, de fecha agosto 7 de 2023, la Unidad de Catastro y Avalúos, informa lo siguiente: Revisado el Catastro Predial Urbano del Cantón Salinas en actual vigencia, consta GUACHIZACA YANZA JOSÉ ROGELIO como CONTRIBUYENTE por el solar municipal N° 9 de la manzana N° 108 del sector Paraíso de la parroquia José Luis Tamayo, de esta jurisdicción cantonal, con un área de terreno según sistema catastral de 252,00m² identificada con la clave catastral # 52-2-18-21-2-0, la misma que posee un área de construcción de 131,47m² (...) Debo indicar que no se ha cumplido con el literal N° 1 de la Resolución de concejo N° 15-09-2022-382 en el sistema catastral por cuanto según la señora Andrea Josefina Jiménez Cumbicos tiene registrado con fecha 16 de junio del presente año, la solicitud de rectificación de la resolución N° 15-09-2022-382 al no estar de acuerdo con el arrendamiento otorgado por el solar antes descrito, además debo indicar que el predio con clave catastral # 52-2-18-21-2-0 en actualidad posee deuda por concepto de impuesto predial urbano, el mismo que no permite realizar cambios en el sistema catastral(...); Memorando Nro. GADMS-TMSR-2023-0179-M, de fecha agosto 17 de 2023, la Tesorería Municipal indica: 1. Revisado el Sistema de Información de Recaudaciones Municipales SIREM Módulo/Deudas, el predio en mención SI registra valores adeudados según detalle.- 2. Revisado el Sistema de Información de Recaudaciones Municipales SIREM Módulo Consulta/PAGOS, el predio en mención SI registra valores cancelados según detalle.

QUE, mediante Oficio No. GADMS-PS-0437-2023, de fecha septiembre 06 de 2023, la Procuraduría Síndica, emite el siguiente criterio: "**CONCLUSIÓN 1.** De la documentación, se desprende que mediante oficio No. GADMS-PS-0550-2022 de fecha 15 de agosto del 2022, la anterior Procuradora Síndica, en los numerales 6 y 7 concluye: "6.- En cuanto a la petición del señor **José Rogelio Guachizaca Yanza** quien solicita que se cambie el registro catastral y que la compraventa del solar No. 2(9) de la manzana No. 21(108), del sector No. 18(Paraíso) de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas, conste a nombre de su esposa **Andrea Josefina Jiménez Cumbicos**, el art 157 y siguientes del Código Civil estable claramente que la sociedad conyugal es el tipo de sociedad formada por dos personas y originada tras un matrimonio, a través de dicho acuerdo los cónyuges comparten la titularidad a la vez que administran el patrimonio común. 7.- En virtud de lo manifestado, considero que bien podría el Concejo Cantonal de Salinas, otorgar en compraventa el solar No. 2(9) de la manzana No. 21(108), del sector No. 18(Paraíso) de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas a favor del señor **José Rogelio Guachizaca Yanza**, una vez aprobada se procederá a emitir los títulos de créditos por concepto de venta de terreno, alcabalas, derecho de mensura entre otros de acuerdo a la tabla valorativa en actual vigencia, dejando a consideración del contribuyente si la compraventa la realiza al contado o por el sistema de amortización.- 2. Sin embargo en el oficio No.332-GADMS-CM-CAPU-2022 de fecha 12 de septiembre del 2022, la Comisión Municipal de Catastro Avalúos y Predios Urbanos, sugiere en el numeral 1 aprobar la compraventa del solar No. 2(9) de la manzana No. 21(108), del sector No. 18(Paraíso) de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas a favor de la señora **Andrea Josefina Jiménez Cumbicos**, dejando a consideración de la contribuyente si la compraventa la realiza al contado o por el sistema de amortización.- 3. En sesión ordinaria celebrada el jueves 15 de septiembre del 2022, mediante resolución No.





15-09-2022-382 y acta No. 40-2022, el Concejo Cantonal de Salinas resuelve dar de baja el registro catastral del señor **José Rogelio Guachizaca Yanza** quien consta como contribuyente del solar municipal No. 2(9) de la manzana No. 21(108), del sector No. 18(Paraíso) de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas, y otorga en arrendamiento a favor de la señora **Andrea Josefina Jiménez Cumbicos**.- **4.** Del sistema catastral, se desprende que el señor **José Rogelio Guachizaca Yanza**, consta como contribuyente del solar No. 9 de la manzana No. 108 del sector Paraíso de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas, identificado con clave catastral No. 52-2-18-21-2-0 con avalúo de edificación de USD\$ 30.238,10.- Por tanto la Procuraduría Síndica concluye: **1.** Poner a conocimiento del Concejo Cantonal de Salinas, para su respectivo análisis y aprobación.- **2.** Me ratifico en las conclusiones del oficio No. GADMS-PS-0550-2022 de fecha 15 de agosto del 2022 emitidas por la anterior Procuradora Síndica, por cuanto el artículo 157 y siguientes del Código Civil establece claramente que la sociedad conyugal es el tipo de sociedad formada por dos personas y originada tras un matrimonio, a través de dicho acuerdo los cónyuges comparten la titularidad a la vez que administran el patrimonio común.- **3.** Dejar sin efecto la resolución No. 15-09-2022-382 y acta No. 40-2022, en razón de que no se ha cumplido con la elaboración del contrato de arrendamiento del solar No. 9 de la manzana No. 108 del sector Paraíso de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas, a favor de la señora **Andrea Josefina Jiménez Cumbicos**."

QUE, con Oficio # 0222-GADMS-UR-SV-2024, de fecha abril 24 de 2024, la Unidad de Rentas informa que no existen valores cancelados por la compraventa y se calcularon valores que deberán ser emitidos una vez probado el trámite respectivo por el Concejo Cantonal.

QUE, según Oficio No. 164-GADMS-CM-CAPU-2024, de fecha abril 30 de 2024, la Comisión Municipal de Catastro, Avalúos y Predios Urbanos, sugiere lo siguiente: "1. De la inspección realizada se pudo verificar que en el lidero Este y Oeste existe cerramiento de caña y en los linderos Norte y Sur de hormigón armado y en su interior se asienta una edificación con estructura de hormigón armado, paredes de bloque, piso de cerámica, cubierta de eternit, ventanas de aluminio y vidrio y puerta metálica, dando un área de construcción de 131,47 m², se evidencia que la edificación se encuentra habitada por la señora **Andrea Josefina Jiménez Cumbicos** junto a sus hijos. 2. En virtud de lo manifestado se sugiere al Concejo Cantonal de Salinas conceder en compraventa el solar No. 2(9), de la manzana No. 21(108), del sector No. 18(Paraíso), de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas, a favor de los señores **José Rogelio Guachizaca Yanza** y **Andrea Josefina Jiménez Cumbicos**, conforme establece el artículo 455 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, la arrendataria procederá a la renovación del mismo o la venta directa sujetándose a los valores de la venta 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."

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** el Oficio No. GADMS-PS-0437-2023, de fecha septiembre 06 de 2023, de Procuraduría Síndica.
- Artículo 2.- RATIFICAR** las conclusiones del Oficio No. GADMS-PS-0550-2022 de fecha 15 de agosto del 2022, emitidas por la anterior Procuradora Síndica, que indica lo siguiente: "En cuanto a la petición del señor **José Rogelio Guachizaca Yanza** quien solicita que se cambie el registro catastral y que la compraventa del solar No. 2(9) de la manzana No. 21(108), del sector No. 18(Paraíso) de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas, conste a nombre de su esposa **Andrea Josefina Jiménez Cumbicos**, por cuanto el artículo 157 y siguientes del Código Civil establece claramente que la sociedad conyugal es el tipo de sociedad formada por dos personas y originada tras un matrimonio, a través de dicho acuerdo los cónyuges comparten la titularidad a la vez que administran el patrimonio común."
- Artículo 3.- DEJAR** sin efecto la Resolución No. 15-09-2022-382 y parte pertinente del Acta No. 40-2022, en la cual se resolvió otorgar en arrendamiento el solar N° 9, de la manzana N° 108, del sector Paraíso, de la parroquia José Luis Tamayo, del cantón Salinas, a favor de la señora **ANDREA JOSEFINA JIMÉNEZ CUMBICOS**, en razón de que no se ha cumplido con la elaboración del contrato de arrendamiento de dicho predio a favor de la usuaria.
- Artículo 4.- OTORGAR** en compraventa el solar No. 9 de la manzana No. 108, del sector Paraíso, de la parroquia José Luis Tamayo, del cantón Salinas, a favor de los cónyuges **ANDREA JOSEFINA JIMÉNEZ CUMBICOS** y **JOSÉ ROGELIO GUACHIZACA YANZA**.





Artículo 5.- 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. Los compradores se sujetarán a los valores de la venta de terreno de acuerdo a la tabla valorativa en actual vigencia y se dejará a consideración si la realizan al contado o por el sistema de amortización.

Artículo 6.- AUTORIZAR a la Dirección de Procuraduría Síndica, la elaboración de la minuta por el solar No. 9 de la manzana No. 108, del sector Paraíso, de la parroquia José Luis Tamayo, del cantón Salinas, a favor de los cónyuges **ANDREA JOSEFINA JIMÉNEZ CUMBICOS** y **JOSÉ ROGELIO GUACHIZACA YANZA**, 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 7.- DISPONER a los cónyuges **ANDREA JOSEFINA JIMÉNEZ CUMBICOS** y **JOSÉ ROGELIO GUACHIZACA YANZA**, regularizar el permiso de construcción por la edificación existente en el solar No. 9 de la manzana No. 108, del sector Paraíso, 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 8.- COMUNICAR la presente resolución a los usuarios y jefes departamentales correspondientes.

Dado y firmado en la Ciudad de Salinas, a los dos días del mes de mayo 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 02 de mayo de 2024.- Lo Certifico, Salinas, 02 de mayo de 2024.

Ab. Enzo Olimpo Navia Cedeño
SECRETARIO GENERAL

