



EL CONCEJO MUNICIPAL DE SALINAS, EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL JUEVES 04 DE ABRIL 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 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, 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, los señores **DAYELITH VALENTINA PLÚA MAGALLÁN Y JORDAN STALYN PLÚA MAGALLÁN**, con fecha 07 de noviembre de 2023, solicitan la legalización del solar No. 10, de la manzana No. B'3, del sector León Febres Cordero, de la parroquia José Luis Tamayo, de esta jurisdicción cantonal.

QUE, atendiendo esta solicitud, se recabaron los siguientes informes departamentales: Oficio No. GADMS-UCA-GLG-0924-2023-O, de fecha noviembre 13 de 2023, la Unidad de Catastro y Avalúos, informa lo siguiente: Revisado el Sistema Catastral en actual vigencia se constató a PLÚA MAGALLÁN DAYELITH VALENTINA y PLÚA MAGALLÁN JORDAN STALYN como CONTRIBUYENTES del SOLAR # 10, de la MANZANA # B'3, sector LEÓN FEBRES CORDERO, de la parroquia José Luis Tamayo, de esta jurisdicción cantonal, con un área de terreno según sistema catastral de 140,00m<sup>2</sup>, código catastral No. 52-2-19-22-10-0; Oficio No. 0269-GADMS-DPT-UTL-APV-VRT-2023, de fecha diciembre 26 de 2023, de la anterior administración, la Dirección de Planeamiento Territorial conjuntamente con la Unidad de Terrenos y Legalización, indican que realizada la inspección en el mes de noviembre del presente año, al solar # 10, de la manzana # B'3, del sector León Febres Cordero, informa que el área del terreno es de 138,81 m<sup>2</sup>, el cual se encuentra habitada por el solicitante, además indican que de acuerdo a la ficha de levantamiento técnico existe una edificación (...) Con fecha 29 de noviembre del presente año, se procedió a realizar el respectivo censo socio económico, donde se constató que la señorita Dayelith Valentina Plúa Magallán y el señor Jordan Stalyn Plúa Magallán habitan en la construcción y ambos se encuentran en estado civil soltero; Oficio No. GADMS-UCA-GLG-0040-2024-O, de



fecha enero 3 de 2024, la Unidad de Catastro y Avalúos, informa lo siguiente: Revisado el Sistema Catastral en actual vigencia se constató a PLÚA MAGALLÁN DAYELITH VALENTINA y PLÚA MAGALLÁN JORDAN STALYN como CONTRIBUYENTES del solar # 10, de la manzana # B'3, sector León Febres Cordero, de la parroquia José Luis Tamayo, de esta jurisdicción cantonal, con un área de terreno según sistema catastral de 138,81m<sup>2</sup>, con un área de construcción de 60,91 m<sup>2</sup>, Código Catastral No. 52-2-19-22-10-0; Oficio No. 0019-GADMS-UR-SV-2024, de fecha enero 18 de 2024, 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-2024-0015-O, de fecha enero 19 de 2024, la Tesorería Municipal indica: 1. Revisado el Sistema de Información de Recaudaciones Municipales, SIREM, Módulo/DEUDA se verifica que en el código en mención SI presenta deuda según detalle.- 2. Revisado el Sistema de Información de Recaudaciones Municipales, SIREM, Módulo Pagos, se verifica que en el código en mención SI presenta pagos según detalle; Memorandum No. DGRS-JLSC-056-2024 e Informe No GADMS-DGRS-JGTAR-JLSC-056-2024, de fecha enero 31 de 2024, la Dirección de Gestión de Riesgos informa el nivel de riesgo MEDIO.

**QUE**, mediante Oficio No. GADMS-PS-0220-2024, de fecha febrero 26 de 2024, de Procuraduría Síndica, emite el siguiente criterio: "1. Del informe técnico emitido por el Jefe de la Unidad de Catastro y Avalúos (e), se desprende que, de la revisión en el sistema catastral, constan como contribuyente los señores **DAYELITH VALENTINA Y JORDAN STALYN PLÚA MAGALLÁN** por el solar municipal No. 10 de la manzana No. B'3 del sector León Febres Cordero de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas, identificado con el código catastral No. 52-2-19-22-10-0, misma que registra un avalúo de edificación de **USD\$ 15.902,32.-** 2. Del informe técnico emitido por el Director de Planeamiento Territorial y señor Víctor Rocafuerte Tomalá, Jefe de la Unidad de Terrenos y Legalización, se constató que en el solar municipal No. 10 de la manzana No. B'3 del sector León Febres Cordero de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas, se levanta una edificación de un piso, ocupación vivienda con el 95% de construcción, con estructura de hormigón armado, paredes de bloques, piso de cerámica y cemento, cubierta de eternit y zinc, puerta de madera, con un área de construcción de **60,91m<sup>2</sup>**, la misma que se encuentra en posesión y habitada por los señores **Dayelith Valentina y Jordan Stalyn Plúa Magallán.-** 3. Del informe emitido por la Tesorería Municipal, se desprende que en el sistema de recaudaciones SIREM módulo consulta, deuda/pagos por el código catastral No. 52-2-19-22-10-0 que corresponde al solar No. 10 de la manzana No. B'3 del sector León Febres Cordero de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas, se pudo constatar que existe deuda por concepto de impuesto predial del año 2024.- 4.- Del informe técnico emitido por el Director de Gestión de Riesgos, se desprende que el solar municipal No. 10 de la manzana No. B'3 del sector León Febres Cordero de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas, se determinó que figura en el mapa de amenazas ante inundaciones como riesgo **MEDIO**. Por lo tanto, la Procuraduría Síndica concluye: 1. Poner a conocimiento del Concejo Cantonal de Salinas, para su respectivo análisis y aprobación. 2. Regularizar el permiso de construcción por la edificación existente en el solar municipal No. 10 de la manzana No. B'3 del sector León Febres Cordero 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. 3. Cumplido aquello, se podrá aprobar la compraventa del solar municipal No. 10 de la manzana No. B'3 del sector León Febres Cordero de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas, a favor de los señores **DAYELITH VALENTINA PLÚA MAGALLÁN Y JORDAN STALYN PLÚA MAGALLÁN**, conforme a lo que establece el artículo 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.- 4. 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."

**QUE**, según Oficio No. 131-GADMS-CM-CAPU-2024, de fecha abril 01 de 2024, la Comisión Municipal de Catastro, Avalúos y Predios Urbanos, sugiere lo siguiente: "1. De la inspección realizada se pudo constatar que existe cerramiento perimetral de caña, en su interior se asienta una edificación con las siguientes características: Edificación de un piso, ocupación vivienda con el 95%, tipología 1V1-POP, con estructura de hormigón armado, paredes de bloques, piso de cerámica y cemento, cubierta de eternit y zinc, puerta de madera, área de construcción de **60,91m<sup>2</sup>**, se constató además que la edificación se encuentra en posesión y habitada por los señores **Dayelith Valentina y Jordan Stalyn Plúa Magallán.-** 2. Regularizar el permiso de construcción por la edificación existente en el solar municipal No. 10, de la manzana No. B'3, del sector León Febres Cordero 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. 3. Cumplido aquello, se podrá aprobar la compraventa del solar municipal No. 10, de la manzana No. B'3, del sector León Febres Cordero de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas, a favor de los señores **DAYELITH VALENTINA Y JORDAN STALYN PLÚA MAGALLÁN**, conforme a lo que establece el artículo 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.- 4. 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."






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

**RESUELVE:**

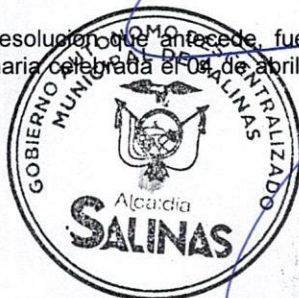
- Artículo 1.- APROBAR** el Oficio No. GADMS-PS-0220-2024, de fecha febrero 26 de 2024 de Procuraduría Síndica.
- Artículo 2.- APROBAR en COMPRAVENTA** el solar No. 10, de la manzana No. B'3, del sector León Febres Cordero de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas, a favor de los señores **DAYELITH VALENTINA PLÚA MAGALLÁN Y JORDAN STALYN PLÚA MAGALLÁN**.
- 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. 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 4.- AUTORIZAR** a la Dirección de Procuraduría Síndica, la elaboración de la minuta por el solar No. 10, de la manzana No. B'3, del sector León Febres Cordero de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas, a favor de los señores **DAYELITH VALENTINA PLÚA MAGALLÁN Y JORDAN STALYN PLÚA MAGALLÁN**, 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 los señores **DAYELITH VALENTINA PLÚA MAGALLÁN Y JORDAN STALYN PLÚA MAGALLÁN**, regular el permiso de construcción por la edificación existente en el solar No. 10, de la manzana No. B'3, del sector León Febres Cordero 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 los usuarios y jefes departamentales correspondientes.

Dado y firmado en la Ciudad de Salinas, a los cuatro días del mes de abril 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 04 de abril de 2024. Lo Certifico, Salinas, 04 de abril de 2024.



Ab. Enzo Olimpo Navia Cedeño  
SECRETARIO GENERAL

