



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: **"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."*

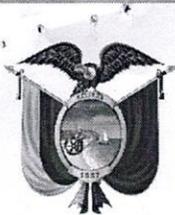
QUE, el artículo 14 de la Ordenanza reformativa de la ordenanza que reglamenta el programa de legalización de terrenos municipales y asentamientos de hecho y consolidados ubicados en el cantón Salinas, establece lo siguiente: **"Art. 14.- Prohibición de enajenar.-** Las personas que en aplicación de 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 **SHIRLEY MARICELA CHOEZ LUCERO**, con fecha 01 de noviembre de 2023, solicita la compraventa del solar No. 8, de la manzana No. 19, del sector San Raymundo II, de la parroquia José Luis Tamayo, de esta jurisdicción cantonal.

QUE, atendiendo esta solicitud, se recabaron los siguientes informes departamentales: Oficio # GADMS-UCA-GLG-0923-2023-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 CHOEZ LUCERO SHIRLEY MARICELA como contribuyente del solar municipal # 8, 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 101,92 m², Código catastral 52-3-8-21-8-0; Oficio No. 0255-GADMS-DPT-UTL-APV-VRT-2023, de fecha diciembre 08 de 2023, la Dirección de Planeamiento Territorial conjuntamente con la Unidad de Terrenos y Legalización, indican: Realizada la inspección en el mes de noviembre del presente año, al solar # 8, de la manzana # 19, del sector San Raymundo II, por la Ing. Johanna Hermida, inspectora de esta dependencia, misma que informa que el área del terreno es de 101,92 m², el cual se encuentra habitada por la solicitante, además indican que de acuerdo a la ficha del levantamiento técnico existe una edificación con las siguientes características: Edificación de un piso, ocupación vivienda 85% de construcción, tipología 1 V1-POP, con estructura de hormigón armado, paredes de bloques, piso terreno natural, cubierta zinc, con puerta de metal, con un área de construcción de 93,41 m². (...) Con fecha 27 de noviembre del presente año, se procedió a realizar el respectivo censo socio económico, donde se constató que la señorita Shirley Maricela Chóez Lucero, se encuentra habitando con su cónyuge e hijo y padres en la cual nos indicó que tiene 7 años en posesión del predio.; Oficio N° GADMS-UCA-GLG-0004-2024-O, de fecha enero 2 de 2024, la Unidad de Catastro y Avalúos, informa lo siguiente: Revisado el Sistema Catastral en actual vigencia se constató a CHOEZ LUCERO SHIRLEY MARICELA como contribuyente del solar municipal # 8, 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 101,92 m², con un área de construcción de 93,41m².; Código catastral 52-3-8-21-8-0"; Oficio No. 0003-GADMS-UR-SV-2024, de fecha enero 05 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-2024-005-OF, de fecha enero 09 de 2024, la Tesorería Municipal indica: 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. DGRS-JLSC-049-2024, e Informe No GADMS-DGRS-JGTAR-JLSC-049-2024, de fecha enero 26 de 2024, la Dirección de Gestión de Riesgo, informa el nivel de riesgo MEDIO.

QUE, mediante Oficio No. GADMS-PS-0219-2024, de fecha febrero 26 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. Regularizar el permiso de construcción por la edificación existente en el solar municipal No. 8 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.- 3. Cumplido aquello, se podrá aprobar la compraventa del solar municipal No. 8 de la manzana No. 19 del sector San Raymundo II de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas, a favor de la señora **Shirley Maricela Choez Lucero**, 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. 133-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 hormigón armado, en su interior se asienta una edificación con las siguientes características: Edificación de un piso, ocupación vivienda 85% de construcción, tipología 1 V1-POP, con estructura de hormigón armado, paredes de bloques, piso terreno natural, cubierta zinc, con puerta de metal, con un área de construcción de 93,41 m², se constató que la señora Shirley Maricela Chóez Lucero, se encuentra en posesión y habitando en dicho predio por un lapso de 7 años.- 2. De acuerdo al informe técnico de la Unidad de Catastro y Avalúos, se determinó que en el sistema catastral, el solar No. 8, de la manzana No. 19, del sector San Raymundo II, de la parroquia José Luis Tamayo, del cantón Salinas, identificado con código catastral No. 52-3-8-21-8-0, consta como propiedad de la señora **Shirley Maricela Chóez Lucero**.- 3. Previo a continuar con el trámite de compraventa el contribuyente deberá regularizar el permiso de construcción por la edificación existente en el solar municipal No. 8, 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.- 4. Cumplido aquello, se podrá aprobar la compraventa del solar municipal No. 8, de la manzana No. 19, del sector San Raymundo II, de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas, a favor de la señora **Shirley Maricela Chóez Lucero**, 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.- 5. 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 segundo punto del orden del día.

RESUELVE:

- Artículo 1.-** APROBAR el Oficio No. GADMS-PS-0219-2024, de fecha febrero 26 de 2024, de Procuraduría Síndica.
- Artículo 2.-** APROBAR en COMPRAVENTA el solar No. 8, de la manzana No. 19, del sector San Raymundo II, de la parroquia José Luis Tamayo, del cantón Salinas, a favor de la señora **SHIRLEY MARICELA CHOEZ LUCERO**.
- 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 Síndica, la elaboración de la minuta por el solar No. 8, de la manzana No. 19, del sector San Raymundo II, de la parroquia José Luis Tamayo, del cantón Salinas, a favor de la señora **SHIRLEY MARICELA CHOEZ LUCERO**, 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 **SHIRLEY MARICELA CHOEZ LUCERO**, la regularización del permiso de construcción por la edificación existente en el solar No. 8, 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 usuaria 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 Secalra
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 04 de abril de 2024.- Lo Efectivo, Salinas, 04 de abril de 2024.

Ab. Enzo Olimpo Navia Cedeño
SECRETARIO GENERAL



Ab. Enzo Olimpo Navia Cedeño
SECRETARIO GENERAL

