



EL CONCEJO MUNICIPAL DE SALINAS, EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL JUEVES 14 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 obligación del principio de confianza legítima, 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, el señor **JESÚS JOSÉ MARÍA BAYAS BONILLA**, con fecha 20 de julio de 2023, solicita la legalización del solar municipal No. 13, de la manzana No. 2485-A, sector Carmen Buchelli, de la parroquia Anconcito, de esta jurisdicción cantonal. Adjunta escritura de entrega de obra que hace el señor José Humberto Erazo Ordóñez a favor del peticionario, protocolizada en la Notaría Segunda del Cantón Salinas el 24 de julio de 2023.

QUE, atendiendo esta solicitud, se recabaron los siguientes informes departamentales: Oficio # GADMS-UCA-GLG-0404-2023-O, de fecha julio 25 de 2023, la Unidad de Catastro y Avalúos informa: Revisado el Sistema Catastral en actual vigencia se constató que solar # 13, manzana 2485-A, sector Luis Céleri, de la parroquia Anconcito de ésta jurisdicción cantonal, consta a nombre de Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Salinas, con un área de terreno 237,03 m², Código Catastral 5-6-2-53-9-0; Oficio No. 0135-GADMS-DPT-UTL-APV-VRT-2023, de fecha agosto 01 de 2023, la Dirección de Planeamiento Territorial conjuntamente con la Unidad de Terrenos y Legalización, indican que realizaron la inspección y levantamiento topográfico en el solar # 13, de la manzana # 2485-A, del sector Luis Céleri, quien informa que el área del terreno es de 237,03 m², el cual está posesionado el solicitante; de acuerdo a la ficha del levantamiento técnico el predio cuenta con





cerramiento perimetral de hormigón armado y en su interior se asiente una construcción. Con fecha 20 de julio de 2023, se procedió a realizar el respectivo censo socio económico, en el solar # 13, de la manzana # 2485-A, del sector Luis Céleri; donde se constató que el señor **Jesús José María Bayas Bonilla** se encuentra en posesión del predio, de acuerdo a su indicación verbal el tiempo de posesión es de 10 años; a su vez manifestó estar interesado en realizar la compraventa del solar al contado; Oficio No. 0101-GADMS-UR-SV-2023, de fecha agosto 09 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-2023-0166-O, de fecha agosto 10 de 2023, la Tesorería Municipal indica: 1. Revisado el Sistema de Información de Recaudaciones Municipales SIREM, Módulo Consulta DEUDAS, se verifica que en el código en mención NO presenta deuda según detalle.- 2. Revisado el Sistema de Información de Recaudaciones Municipales, SIREM, Módulo Consulta PAGOS se verifica que en el código en mención SI presenta cobros según detalle; Memorandum No. 145-DGRS-JLSC-2023 e Informe No GADMS-DGRS-TLVP-145-2023, de fecha agosto 28 de 2023, la Dirección de Gestión de Riesgos informa el nivel de riesgo MEDIO.

QUE, mediante Oficio No. GADMS-PS-0448-2023, de fecha septiembre 07 de 2024, la Procuraduría Síndica, emite el siguiente criterio: **"1. Poner a conocimiento del Concejo Cantonal de Salinas, para su respectivo análisis y aprobación. 2. El señor Jesús José María Bayas Bonilla deberá regularizar el permiso de construcción por la edificación existente en el solar municipal No. 13 de la manzana No. 2485-A del sector Luis Céleri de la parroquia Anconcito del cantón Salinas, de conformidad con el artículo 23 de la Ordenanza Sustitutiva para el Control y Aprobación de Planos de Edificaciones en el cantón Salinas. 3. Regularizado el permiso de construcción, aprobar la compraventa del solar municipal No. 13 de la manzana No. 2485-A del sector Luis Céleri de la parroquia Anconcito del cantón Salinas, a favor del señor Jesús José María Bayas Bonilla, 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. Los valores de la compraventa del terreno, se sujetarán de acuerdo a la tabla valorativa en actual vigencia y se dejará a consideración del comprador si la realiza al contado o por el sistema de amortización."**

QUE, según Oficio No. 090-GADMS-CM-CAPU-2024, de fecha marzo 12 de 2024, la Comisión Municipal de Catastro, Avalúos y Predios Urbanos, sugiere lo siguiente: **"1. De la inspección realizada en el solar No. 13 de la manzana No. 2485-A del sector Luis Céleri de la parroquia Anconcito del cantón Salinas, existe cerramiento perimetral de hormigón armado y en su interior se asienta una edificación con estructura de hormigón armado, paredes de bloques, piso de cemento, cubierta de stell panel y puerta metálica con un área de construcción de 237,03m², se pudo evidenciar que la edificación se encuentra en posesión y habitada por el señor Jesús José María Bayas Bonilla. 2. El señor Jesús José María Bayas Bonilla adjunta a su petición la escritura de entrega de obra de la construcción de un galpón de hormigón armado de nueve metros de frente por diez metros de fondo, otorgado por el señor José Humberto Erazo Ordóñez, instrumento protocolizado ante la Notaría Segunda del cantón Salinas el 24 de julio del 2023.- 3. En tal virtud el señor Jesús José María Bayas Bonilla deberá regularizar el permiso de construcción por la edificación existente en el solar municipal No. 13, de la manzana No. 2485-A, del sector Luis Céleri de la parroquia Anconcito del cantón Salinas, de conformidad con el artículo 23 de la Ordenanza Sustitutiva para el Control y Aprobación de Planos de Edificaciones en el cantón Salinas.- 4. Regularizado el permiso de construcción, se sugiere aprobar la compraventa del solar municipal No. 13, de la manzana No. 2485-A, del sector Luis Céleri de la parroquia Anconcito del cantón Salinas, a favor del señor Jesús José María Bayas Bonilla, 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. Los valores de la compraventa del terreno, se sujetarán de acuerdo a la tabla valorativa en actual vigencia y se dejará a consideración del comprador 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 octavo punto del orden del día.

RESUELVE:

Artículo 1.- APROBAR en COMPRAVENTA el solar No. 13, de la manzana No. 2485-A, del sector Luis Céleri, de la parroquia Anconcito, del cantón Salinas, a favor del señor JESÚS JOSÉ MARÍA BAYAS BONILLA.

Artículo 2.- 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.





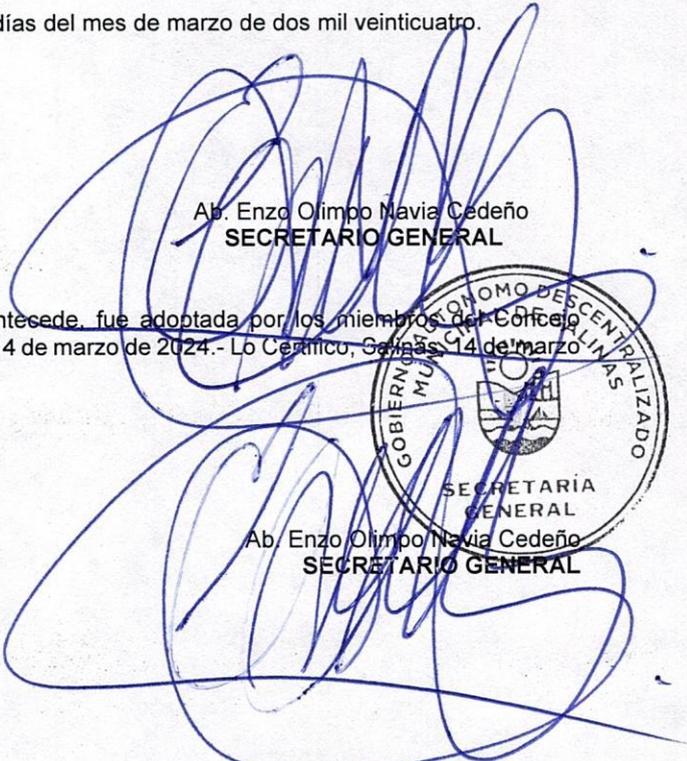
Artículo 3.- AUTORIZAR a la Dirección de Procuraduría Síndica, la elaboración de la minuta por el solar No. 13, de la manzana No. 2485-A, del sector Luis Céleri, de la parroquia Anconcito, del cantón Salinas, a favor del señor **JESÚS JOSÉ MARÍA BAYAS BONILLA**, incluyendo dentro de sus cláusulas la 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 4.- DISPONER al señor **JESÚS JOSÉ MARÍA BAYAS BONILLA**, regularizar el permiso de construcción por la edificación existente en el solar No. 13, de la manzana No. 2485-A, del sector Luis Céleri, de la parroquia Anconcito, 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 5.- COMUNICAR la presente resolución al usuario y jefes departamentales correspondientes.

Dado y firmado en la Ciudad de Salinas, a los catorce días 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 14 de marzo de 2024. - Lo Certifico, Salinas, 14 de marzo de 2024.



Ab. Enzo Olimpo Navia Cedeño
SECRETARIO GENERAL