



EL CONCEJO MUNICIPAL DE SALINAS, EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL JUEVES 16 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 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 **DOLORES MARLENE RUPERTI ESPINALES**, con fecha 06 de junio de 2023, solicita la compraventa del solar No. 12, de la manzana No. 136-CA-4, del sector Nicolás Lapentti, de la parroquia José Luis Tamayo, de esta jurisdicción cantonal. Adjunta Escritura de Cesión de Derechos de Posesión que otorga la señora Martha María Soriano Alcívar, a favor de la peticionaria y su cónyuge, realizada ante la Notaría Segunda del Cantón Salinas, el 23 de mayo de 2023.

QUE, atendiendo esta solicitud, se recabaron los siguientes informes departamentales: Oficio # GADMS-UCA-GLG-0158-2023-O, de fecha junio 13 de 2023, la Unidad de Catastro y Avalúos, informa lo siguiente: Revisado el Sistema Catastral en actual vigencia se constató a **SORIANO ALCÍVAR MARTHA MARÍA** como contribuyente del solar municipal # 12, de la manzana # 136-CA4, del sector Nicolás Lapentti, de la parroquia José Luis Tamayo, de ésta jurisdicción cantonal, con un área de terreno según sistema catastral de 112,00 m², Código catastral 52-2-18-68-12-0; Oficio No. 0083-GADMS-DPT-UTL-APV-VRT-2023, de fecha julio 07 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 # 12, de la manzana # 136 CA-4, del sector Nicolás Lapentti, quien informa que el área de terreno es de 115,20 m², además indica que de acuerdo a la ficha del levantamiento técnico, el predio cuenta con cerramiento de caña en el lindero Norte, y en su interior no se levanta ninguna edificación.”; Oficio N° GADMS-UCA-GLG-0318-2023-O, de fecha julio 10 de 2023, la Unidad de Catastro y Avalúos, informa lo siguiente: Revisado el Catastro Predial Urbano del Cantón Salinas en actual vigencia, SORIANO ALCÍVAR MARTHA MARÍA como contribuyente del solar municipal No. 12, de la manzana No. 136CA-4, del sector 18(Nicolás Lapentti), de la parroquia José Luis Tamayo, de ésta jurisdicción cantonal, con un área de terreno de 115,20 m², Código catastral 52-2-18-68-12-0”; Oficio No. 0062-GADMS-UR-SV-2023, de fecha julio 14 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-2023-0020-O, de fecha julio 17 de 2023, la Tesorería Municipal indica: 1. Revisado el Sistema de Información de Recaudaciones Municipales SIREM, Módulo Consulta deuda/cobro se verifica que en el código en mención NO presenta rubro por concepto de impuestos prediales. 2. Revisado el Sistema de Información de Recaudaciones Municipales SIREM, Módulo Consulta deuda/pagos se verifica que en el código en mención SI presenta rubro por concepto de impuestos prediales; Memorandum No. 107-DGRS-JLSC-2023, e Informe N° GADMS-DGRS-TLVP-107-2023, de fecha agosto 02 de 2023, la Dirección de Gestión de Riesgo, informa el nivel de riesgo MEDIO.

QUE, mediante Oficio No. GADMS-PS-0319-2023, de fecha agosto 03 de 2023, de Procuraduría Sindica, emite el siguiente criterio: **“1. Dar de baja del sistema catastral el nombre de la señora *Martha María Soriano Alcivar* quien consta como contribuyente del solar municipal No. 12 de la manzana No. 136-CA-4, del sector Nicolás Lapentti, de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas debido al proceso de Cesión de Derecho a favor de la señora *Dolores Marlene Ruperti Espinales* celebrada ante la Notaría Segunda del Cantón Salinas, el 23 de mayo del 2023.- 2. Cabe indicar que la señora *Dolores Marlene Ruperti Espinales*, adquirió en compraventa otro bien inmueble dentro de esta jurisdicción, misma que fue otorgada por el señor Ricardo Jacinto Roca Suárez, es decir por una persona particular más no por el Gobierno Municipal de Salinas.- 3. Poner a conocimiento del Concejo Cantonal de Salinas, para su respectivo análisis y aprobación.-4. De aprobarse el arriendo del solar municipal No. 12 de la manzana No. 136-CA-4, del sector Nicolás Lapentti, de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas, a favor de la señora *Dolores Marlene Ruperti Espinales*, la unidad pertinente procederá a elaborar el contrato de arrendamiento; y conforme a lo que establece el artículo 445 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, la arrendataria procederá a la renovación del mismo 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. 184-GADMS-CM-CAPU-2024, de fecha mayo 13 de 2024, la Comisión Municipal de Catastro, Avalúos y Predios Urbanos, sugiere lo siguiente: **“1. De la inspección realizada el día 13 de mayo del presente año, se constató que existe cerramiento perimetral de hormigón armado, paredes de bloques, en su interior se asienta una edificación con estructura de hormigón armado, paredes de bloques, piso de baldosa, cubierta de etemit.(...) De acuerdo a los informes de orden técnico y jurídico realizado para fundamentar el presente expediente, y en virtud de que la Comisión analizó los diferentes informes anexados en el mismo y realizando la debida inspección in situ sugiere salvo mejor criterio del pleno del Concejo Cantonal, lo siguiente: 1. Se sugiere al Concejo Municipal de Salinas dar de baja del sistema catastral del sistema catastral el nombre de la señora *Martha María Soriano Alcivar*, quien consta como contribuyente del solar municipal No. 12, de la manzana No. 136 CA-4, del sector Nicolás Lapentti, de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas, debido que existe escritura pública de Cesión de Derechos a favor de la señora *Dolores Marlene Ruperti Espinales*, celebrada ante la Notaría Segunda del Cantón Salinas, el 23 de mayo del 2023.- 2. Previo a la legalización del mencionado predio se debe regularizar el permiso de construcción por la edificación existente en el solar No. 12, de la manzana No. 136 CA-4, del sector Nicolás Lapentti, 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. Una vez regularizado el permiso de construcción, se sugiere aprobar la compraventa del solar No. 12, de la manzana No. 136 CA-4, del sector Nicolás Lapentti, de la parroquia José Luis Tamayo, del cantón Salinas, a favor de la señora *Dolores Marlene Ruperti Espinales*, 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 cuarto punto del orden del día.

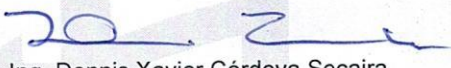




RESUELVE:

- Artículo 1.-** AUTORIZAR a la Unidad de Catastro y Avalúos dar de baja del sistema catastral el nombre de la señora **Martha María Soriano Alcívar**, quien consta como contribuyente del solar municipal No. 12, de la manzana No. 136 CA-4, del sector Nicolás Lapentti, de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas, debido que existe escritura pública de Cesión de Derechos a favor de la señora **Dolores Marlene Ruperti Espinales**, celebrada ante la Notaría Segunda del Cantón Salinas, el 23 de mayo del 2023.
- Artículo 2.-** APROBAR en **COMPRAVENTA** el solar No. 12, de la manzana No. 136 CA-4, del sector Nicolás Lapentti, de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas, a favor de la señora **DOLORES MARLENE RUPERTI ESPINALES**.
- 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. 12, de la manzana No. 136 CA-4, del sector Nicolás Lapentti, de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas, a favor de la señora **DOLORES MARLENE RUPERTI ESPINALES**, 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 **DOLORES MARLENE RUPERTI ESPINALES**, regularizar el permiso de construcción por la edificación existente en el solar 12, de la manzana No. 136 CA-4, del sector Nicolás Lapentti, 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 dieciséis 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 precede, fue adoptada por los miembros del Concejo Municipal de Salinas, en Sesión ordinaria celebrada el día 16 de mayo de 2024.- Lo Certifico, Salinas, 16 de mayo de 2024.



Ab. Enzo Olimpo Navia Cedeño
SECRETARIO GENERAL

