



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: *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.- Para la adjudicación de locales en mercados metropolitanos o municipales, terminales terrestres o similares."*

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 1 de la Ordenanza que reglamenta el programa de legalización de terrenos municipales y asentamientos de hecho y consolidados ubicados en el Cantón Salinas, determina lo siguiente: **"Ámbito de Aplicación.-** Los preceptos y normativas que contiene esta ordenanza serán aplicados para regular procedimientos, acciones y actos administrativos, así como la observación de los requisitos y condiciones que se deben cumplir en los procesos de legalización de terrenos ubicados en el Cantón Salinas."

QUE, el artículo 3 de la Ordenanza que reglamenta el programa de legalización de terrenos municipales y asentamientos de hecho y consolidados ubicados en el Cantón Salinas, determina lo siguiente: **"Parámetros.-** Esta ordenanza rige para legalizar asentamientos humanos que tengan mínimo 5 años de estar poseionados en la jurisdicción cantonal de Salinas, para lo cual se emitirá el correspondiente informe socioeconómico por parte de la unidad respectiva.- Por excepción, se permitirá la legalización de terrenos que no cumplan con el tiempo mínimo establecido en el párrafo anterior, para lo cual las unidades encargadas emitirán los informes técnicos para análisis y aprobación del Concejo Cantonal."

QUE, el artículo 14 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 8, 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, establece que: *"Como garantía de fiel"*





cumplimiento, se deberá incorporar en el texto del instrumento público (escritura pública), las respectivas cláusulas haciendo constar los gravámenes como: Patrimonio Familiar y Prohibición de Enajenar a satisfacción de la entidad municipal."

QUE, el artículo 23 de la Ordenanza sustitutiva para el control y aprobación de planos de edificaciones en el cantón Salinas "**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, mediante Resolución No. 01-11-2022-464, de fecha 01 de noviembre de 2022, el Concejo Municipal resolvió entre sus puntos lo siguiente: "(...) **2.- AUTORIZAR** a la Dirección Financiera que disponga la anulación del registro catastral que consta a nombre del señor Bryan David Zambrano Cedeño, el mismo que consta como contribuyente del solar No. 15(15) de la manzana No. 12(12) del sector No. 20(9 de Octubre) de la parroquia José Luis Tamayo, del cantón Salinas.- **3.- OTORGAR en ARRENDAMIENTO** el solar No. 15(15) de la manzana No. 12(12) del sector No. 20(9 de Octubre) de la parroquia José Luis Tamayo, del cantón Salinas, a favor del señor **JAIRON VINICIO CASTILLO ECHEVERRÍA**.- **4. DISPONER** a la Unidad de Terrenos y Legalización proceda a la elaboración del Contrato de Arrendamiento por el solar No. 15(15) de la manzana No. 12(12) del sector No. 20(9 de Octubre) de la parroquia José Luis Tamayo, del cantón Salinas, a favor del señor **JAIRON VINICIO CASTILLO ECHEVERRÍA**.- **5.- OTORGAR en ARRENDAMIENTO** el solar No. 10(10) de la manzana No. 11(11) del sector No. 20(9 de Octubre) de la parroquia José Luis Tamayo, del cantón Salinas, a favor de la señora **PAOLA MABEL ROCA DE LA CRUZ**.- **6.- DISPONER** a la Unidad de Terrenos y Legalización proceda a la elaboración del Contrato de Arrendamiento por el solar No. 10(10) de la manzana No. 11(11) del sector No. 20(9 de Octubre) de la parroquia José Luis Tamayo, del cantón Salinas, a favor de la señora **PAOLA MABEL ROCA DE LA CRUZ**.(...)"

QUE, el señor **BRYAN DAVID ZAMBRANO CEDEÑO**, presenta comunicación con fecha 10 de noviembre de 2023, solicitando la legalización del solar No.15(15), de la manzana No. 12(12), del sector No. 20(9 de Octubre), de la parroquia José Luis Tamayo, del cantón Salinas.

QUE, el señor **JAIRON VINICIO CASTILLO ECHEVERRÍA**, presenta escrito con fecha 09 de enero de 2024, informando que ha tomado posesión del área verde No. 13, de la manzana No. 10, del sector Jardín Botánico de la parroquia José Luis Tamayo, del cantón Salinas, en donde han construido sus viviendas y viven con sus familias, por lo que solicitan la replanificación del bien y legalizar el espacio.

QUE, atendiendo esta solicitud, se recabaron los siguientes informes departamentales: Oficio No. GADMS-UCA-GLG-0978-2023-OF, de fecha noviembre 20 de 2023, la Unidad de Catastro y Avalúos, informa lo siguiente: Revisado el Sistema Catastral en actual vigencia se constató a CASTILLO ECHEVERRÍA JAIRON VINICIO como CONTRIBUYENTE del solar No. 15, de la manzana No. 12, sector 9 de Octubre, de la parroquia José Luis Tamayo, de ésta jurisdicción cantonal, con un área de terreno según sistema catastral de 128,00 m2, Código Catastral No. 52-2-20-12-15-0; Memorandum No. 009-DGRS-JLSC-ITR-2023, e Informe No. GADMS-DGRS-JGTAR-009-2023, de fecha diciembre 8 de 2023, la Dirección de Gestión de Riesgos informa el nivel de riesgo MEDIO; Memorando Nro. GADMS-TMSR-2023-0299-M, de fecha diciembre 12 de 2023, la Tesorería Municipal indica que: 1. Revisado el Sistema de Información de Recaudaciones Municipales, SIREM, Módulo CONSULTA/Deudas, el predio en mención NO 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; Oficio # 0127-GADMS-UTL-VRT-2024, de fecha abril 17 de 2024, la Dirección de Planeamiento Territorial conjuntamente con la Unidad de Terrenos y Legalización, indican lo siguiente: "(...) Con fecha 09 de enero del 2024, el Sr. Jairon Vinicio Castillo Echeverría y la Sra. Paola Mabel Roca de la Cruz, mediante solicitud # 2024-VARIO-00487, indican que se encuentran en posesión del Área Verde (solar # 13), de la manzana # 10, del sector Jardín Botánico, de la parroquia José Luis Tamayo, donde han construido sus viviendas y viven junto a sus familias sin ningún inconveniente. Por lo que solicitan la replanificación del bien antes señalado.(...)Además, mediante inspección in situ, se conversó con los solicitantes: Sr. Jairon Vinicio Castillo Echeverría y Sra. Paola Mabel Roca De La Cruz, a fin de continuar con el proceso de legalización y dar cumplimiento a lo estipulado en la Resolución N° 01-11-2022-464 y proceder a posesionarlos en los solares # 15, de la manzana # 12 y solar # 10, de la manzana # 11, respectivamente, quienes indicaron que tienen pleno conocimiento de la Resolución N° 01-11-2022-464, sin embargo no desean trasladarse a los solares asignados, y solicitan continuar en las viviendas que han estado habitando hasta la actualidad, ubicados en el Área verde (solar # 13); por lo que solicitan su replanificación. De la misma forma se verificó que en el solar # 15, de la manzana # 12, del sector 9 de Octubre existe una vivienda que al realizarse la inspección se encontraba cerrada, misma que tiene las siguientes características: estructura de caña, paredes de caña, ventanas y puertas de madera, cubierta de zinc y cerramiento perimetral de caña. Construcción que, según versión del solicitante Sr. Bryan David Zambrano Cedeño, es de su propiedad.(...) Cabe indicar que, una vez revisada la base de datos de contratos de arrendamiento que esta Unidad elabora, no existe contrato de arriendo alguno elaborado a nombre del Sr. Jairon Vinicio Castillo Echeverría.(...)" Oficio





Oficio No. 0161-GADMS-UR-SV-2024, de fecha mayo 06 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 aprobado el trámite respectivo por el Concejo Cantonal.

QUE, mediante Oficio No. GADMS-PS-0468-2024, de fecha mayo 07 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. El señor Jairon Vinicio Castillo Echeverría, pese a que se le consideró en el año 2022, mediante resolución No. 01-11-2022-464, el arrendamiento del solar No. 15(15) de la manzana No. 12(12), del sector No. 20(9 de Octubre) de la parroquia José Luis Tamayo, no dio cumplimiento a la misma, por cuanto nunca legalizó el contrato de arriendo y no tomó posesión del predio. 3. En virtud de lo manifestado, considero que bien puede el Concejo Cantonal de Salinas dejar insubsistente de forma parcial la resolución No. 01-11-2022-464 donde el Concejo Cantonal de Salinas en sesión ordinaria celebrada el 01 de noviembre del 2022, resolvió otorgar en arrendamiento el solar No. 15(15) de la manzana No. 12(12), del sector No. 20(9 de Octubre) de la parroquia José Luis Tamayo a favor del señor Jairon Vinicio Castillo Echeverría.- 4. Cumplido aquello se deberá autorizar a la Unidad de Catastro y Avalúos dar de baja del sistema catastral el nombre del señor Jairon Vinicio Castillo Echeverría, por cuanto actualmente el señor Bryan David Zambrano Cedeño, esta posesionado y se encuentra habitando la construcción del solar No. 15(15) de la manzana No. 12(12), del sector No. 20(9 de Octubre) de la parroquia José Luis Tamayo.- 5. Una vez anulado del sistema catastral el nombre del señor Jairon Vinicio Castillo Echeverría, sugiero que bien podría el Concejo Cantonal de Salinas reincorporar el nombre del señor Bryan David Zambrano Cedeño, y conceder en arriendo el solar municipal No. 15(15) de la manzana No. 12(12), del sector No. 20(9 de Octubre) de la parroquia José Luis Tamayo, del cantón Salinas, a favor del señor Bryan David Zambrano Cedeño, y la unidad pertinente procederá a elaborar el contrato de arrendamiento; y conforme 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. 182-GADMS-CM-CAPU-2024, de fecha mayo 13 de 2024, la Comisión Municipal de Catastro, Avalúos y Predios Urbanos, sugiere lo siguiente: "1. Se sugiere al Concejo Municipal de Salinas dejar insubsistente de forma parcial la resolución No. 01-11-2022-464, donde el Concejo Cantonal de Salinas en sesión ordinaria celebrada el 01 de noviembre del 2022, resolvió otorgar en arrendamiento el solar No. 15(15) de la manzana No. 12(12), del sector No. 20(9 de Octubre) de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas, a favor del señor Jairon Vinicio Castillo Echeverría.- 2. En virtud de lo manifestado, se sugiere al Concejo Municipal de Salinas, autorizar a la Unidad de Catastro y Avalúos dar de baja del sistema catastral el nombre del señor Jairon Vinicio Castillo Echeverría, por cuanto actualmente el señor Bryan David Zambrano Cedeño, se encuentra posesionado y habitando la construcción solar No. 15(15), de la manzana No. 12(12), del sector No. 20(9 de Octubre), de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas.- 3. Una vez anulado en el sistema catastral el nombre del señor Jairon Vinicio Castillo Echeverría, se sugiere al Concejo Municipal de Salinas conceder en arriendo el solar No. 15(15), de la manzana No. 12(12), del sector No. 20(9 de Octubre), de la parroquia José Luis Tamayo, del cantón Salinas, a favor del señor Bryan David Zambrano Cedeño, la unidad pertinente procederá a elaborar el contrato de arrendamiento, conforme establece el artículo 445 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, el arrendatario 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, en uso de las atribuciones conferidas en Art. 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; en el quinto punto del orden del día.

RESUELVE:

Artículo 1.- DEJAR INSUBSISTENTE de forma parcial, la Resolución No. 01-11-2022-464, en lo relativo a lo resuelto por el Concejo Cantonal de Salinas en sesión ordinaria celebrada el 01 de noviembre del 2022, respecto del arrendamiento sobre el solar No. 15(15), de la manzana No. 12(12), del sector No. 20(9 de Octubre), de la parroquia José Luis Tamayo, del cantón Salinas, a favor del señor Jairon Vinicio Castillo Echeverría.

Artículo 2.- AUTORIZAR a la Unidad de Catastro y Avalúos dar de baja del sistema catastral el nombre del señor Jairon Vinicio Castillo Echeverría, por cuanto actualmente el señor Bryan David Zambrano Cedeño, esta posesionado y se encuentra habitando la construcción del solar No. 15(15) de la manzana No. 12(12), del sector No. 20(9 de Octubre) de la parroquia José Luis Tamayo.





- Artículo 3.- AUTORIZAR** a la Unidad de Catastro y Avalúos, que una vez anulado del sistema catastral el nombre del señor **Jairon Vinicio Castillo Echeverría**, reincorpore el nombre del señor **Bryan David Zambrano Cedeño**, por el solar No. 15(15) de la manzana No. 12(12), del sector No. 20(9 de Octubre) de la parroquia José Luis Tamayo, del cantón Salinas.
- Artículo 4.- APROBAR** en **ARRIENDO** el solar No. 15(15) de la manzana No. 12(12), del sector No. 20(9 de Octubre) de la parroquia José Luis Tamayo, del cantón Salinas, a favor del señor **Bryan David Zambrano Cedeño**.
- Artículo 5.- DISPONER** a la Jefatura de Terrenos y Legalización, la elaboración del Contrato de Arriendo del solar No. 15(15) de la manzana No. 12(12), del sector No. 20(9 de Octubre) de la parroquia José Luis Tamayo, del cantón Salinas, a favor del señor **Bryan David Zambrano Cedeño**, quien deberá cumplir con los requisitos estipulados en las cláusulas contractuales del contrato de arrendamiento.
- Artículo 6.- COMUNICAR** la presente resolución a los señores Bryan David Zambrano Cedeño y Jairon Vinicio Castillo Echeverría, así como a los jefes departamentales correspondientes.

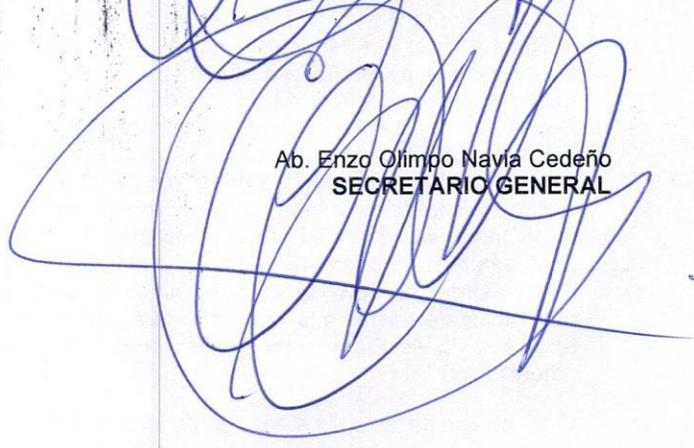
Dado y firmado en la Ciudad de Salinas, a los dieciséis días del mes de mayo de dos mil veinticuatro.


Ing. Dennis Xavier Córdova Secaira
ALCALDE DEL CANTÓN SALINAS


Ab. Enzo Olimpo Navia Cedeño
SECRETARIO GENERAL

CERTIFICACION: Certifico que la Resolución que antecede, fue adoptada por los miembros del Concejo Municipal de Salinas, en Sesión Ordinaria celebrada el 16 de mayo de 2024. - Lo Certifico, Salinas, 16 de mayo de 2024.




Ab. Enzo Olimpo Navia Cedeño
SECRETARIO GENERAL

