



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, el señor **PEDRO TOMÁS AGUAS SUÁREZ**, con fecha 16 de junio de 2023, solicita la compraventa del solar No. 6, de la manzana No. 1, del sector Pueblo Nuevo, de esta jurisdicción cantonal. Adjunta Escritura de Entrega de Obra que hace el señor Johnny Daniel Carvajal Clemente a favor de los Herederos de Genaro Suárez Bacilio y Alejandra Roca Del Pezo; y Cesión de Derechos y Acciones Hereditarios de Construcción y Cesión de Derechos de Posesión que otorgan los señores Manuel Genaro Suárez Roca, Fermín Hipólito Suárez Roca a favor del señor Pedro Tomás Aguas Suárez, realizada en la Notaría Segunda del Cantón Salinas, el 6 de abril del 2023, e inscrita en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Salinas el 16 de mayo de 2023; así como también adjunta escritura de Aclaratoria de número de solar y manzana que hace el señor Pedro





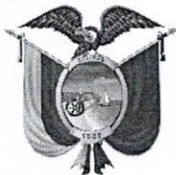
Tomás Aguas Suárez en la escritura de entrega de obra que otorgó el señor Jhonny Daniel Carvajal Clemente a favor de los Herederos de Genaro Suárez Bacilio y Alejandra Roca Del Pezo; y Cesión de Derechos y Acciones Hereditarios de Construcción y Cesión de Derechos de Posesión que otorgan los señores Manuel Genaro Suárez Roca, Fermín Hipólito Suárez Roca a favor del señor Pedro Tomás Aguas Suárez, realizada ante la Notaría Segunda del Cantón Salinas el 9 de diciembre de 2023.

QUE, atendiendo esta solicitud, se recabaron los siguientes informes departamentales: Oficio No. 0123-GADMS-DPT-UTL-APV-VRT-2023, de fecha julio 28 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 y levantamiento topográfico, en el solar # 6, de la manzana # 1, del sector Pueblo Nuevo, quien informa que el área del terreno es de 281.05 m², e cual está habitado por el solicitante; de acuerdo a la ficha del levantamiento técnico el predio cuenta con cerramiento perimetral de hormigón armado y en su interior se asientan tres construcciones con las siguientes características: Edificación de dos pisos, ocupación vivienda, 100 % de construcción, tipología Mix(A) 1-A, con estructura de madera, paredes de bloque, piso de cemento, entepiso de madera, cubierta de zinc, ventanas y puerta de madera, con un área de construcción en la planta baja de 64.70 m²., y en la planta alta de 51.58 m².- Edificación de un piso, ocupación vivienda, 80 % de construcción, tipología Mix(A) 1-A, con estructura de madera, paredes de bloque, piso de cemento, cubierta de zinc y ardex, ventanas y puerta de madera, con un área de construcción de 52.68 m².- Edificación de un piso, ocupación baño, 80% de construcción, tipología 1V1-POP, con estructura de bloque trabado, paredes de bloque, piso de cemento, cubierta ardex, y puerta de madera, con un área de construcción de 4.00 m².(...) Con fecha 13 de julio de 2023, se procedió a realizar el respectivo censo socio económico, en el solar # 6, de la manzana # 1, del sector Pueblo Nuevo; donde se constató que el señor Pedro Tomás Aguas Suárez, se encuentra en posesión del predio, de acuerdo a su indicación verbal el tiempo de posesión es de 3 meses; a su vez manifestó estar interesado en realizar la compraventa del solar al contado."; Oficio N° GADMS-UCA-GLG-0484-2023-O, de fecha agosto 09 de 2023, la Unidad de Catastro y Avalúos, informa lo siguiente: Revisado el Catastro Predial Urbano del Cantón Salinas en actual vigencia, consta AGUAS SUÁREZ PEDRO TOMÁS como CONTRIBUYENTE por el solar municipal N° 6, de la manzana N° 1 del sector 1(Pueblo Nuevo), de la parroquia Carlos Espinoza Larrea, de esta jurisdicción cantonal, con un área de terreno de 281,05m², Clave catastral 1-2-1-6-7-0; Oficio No. 0111-GADMS-UR-SV-2023, de fecha agosto 16 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-2023-048-O, de fecha agosto 17 de 2023, 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 presente 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 pagos según detalle; Oficio N° GADMS-UCA-GLG-0617-2023-O, de fecha septiembre 08 de 2023, la Unidad de Catastro y Avalúos, informa lo siguiente: "Revisada la Información Registral N° 36762 adjunta a documentación, debo manifestar que en el momento de realizar la respectiva posesión efectiva en la Notaría Segunda Salinas el 22/12/2021 debidamente inscrita en el registrador de la propiedad el 29/12/2021 y posterior realización de Cesión de Derechos Hereditarios y Entrega de Obra en el presente año, se logró constatar que erróneamente se toma como referencia el detalle del solar N° 7 manzana N° 6, que corresponden a la identificación catastral, sin considerar su identificación inicial como corresponde de conformidad al número según su creación que es el N° 6.- Debo indicar que mediante Oficio N° GADMS-UCA-GLG-0484-2023-O de fecha 09/08/2023 se dio contestación al Oficio N° 0123-GADMS-DPT-UTL-APV-VRT-2023 del trámite de compraventa presentado por el señor Pedro Tomás Aguas Suárez, por lo tanto en la actualidad (una vez verificada la información tanto en el sistema catastral como en la cartografía digital) esta unidad se **RATIFICA** en la información ahí detallada por el solar N° 6 de la manzana N° 1 del sector Pueblo Nuevo, de la parroquia Carlos Espinoza Larrea, de esta jurisdicción cantonal con clave catastral N° 1-2-1-6-7-0"; Oficio No. 0127-GADMS-UR-SV-2024, de fecha abril 04 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.

QUE, mediante Oficio No. GADMS-PS-0380-2024, de fecha abril 08 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. Regularizar el permiso de construcción por las edificaciones existentes en el solar municipal No. 6 de la manzana No. 1 del sector Pueblo Nuevo 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. Aprobar la compraventa del solar municipal No. 6 de la manzana No. 1 del sector Pueblo Nuevo del cantón Salinas, a favor del señor **Pedro Tomás Aguas Suárez**, 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. El comprador 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. 185-GADMS-CM-CAPU-2024, de fecha mayo 13 de 2024, la Comisión Municipal de Catastro, Avalúos y Predios Urbanos, sugiere lo siguiente: "1. Previo a continuar con el trámite de compra el contribuyente debe regularizar el permiso de construcción por las edificaciones existentes en el solar municipal No. 6, de la manzana No. 1, del sector Pueblo Nuevo, 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.- 2. Aprobar la compraventa del solar municipal No. 6, de la manzana No. 1, del sector Pueblo Nuevo, del cantón Salinas,





a favor del señor **Pedro Tomás Aguas Suárez**, 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.- 3. El comprador 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 séptimo punto del orden del día.

RESUELVE:

Artículo 1.- APROBAR el Oficio No. GADMS-PS-0380-2024, de fecha abril 08 de 2024, de Procuraduría Síndica.

Artículo 2.- APROBAR en **COMPRAVENTA** el solar No. 6, de la manzana No. 1, del sector Pueblo Nuevo, del cantón Salinas, a favor del señor **PEDRO TOMÁS AGUAS SUÁREZ**.

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. El comprador 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. 6, de la manzana No. 1, del sector Pueblo Nuevo, del cantón Salinas, a favor del señor **PEDRO TOMÁS AGUAS SUÁREZ**, 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 al señor **PEDRO TOMÁS AGUAS SUÁREZ**, regularizar el permiso de construcción por la edificación existente en el solar No. 6, de la manzana No. 1, del sector Pueblo Nuevo, 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 al usuario 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 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

