



EL CONCEJO MUNICIPAL DE SALINAS, EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL JUEVES 21 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 obligatoriedad de edificación, el respectivo concejo, a petición de los actuales arrendatarios, procederá a la renovación de los contratos en periodos 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: "***Ambito 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 PABLO LUIS PANCHANA PALMA, con fecha 21 de agosto de 2023, solicita la legalización de los solares No. 1 y 2, de la manzana No. 30-A, del sector Viniño Yagual II, de la parroquia José Luis Tamayo, de esta jurisdicción cantonal. Adjunta escritura de entrega de obra que hace el señor Carlos José Ascencio Balón a favor del peticionario, protocolizado ante la Notaría Primera del Cantón Salinas, el 12 de octubre de 2023.

QUE, atendiendo esta solicitud, se recabaron los siguientes informes departamentales: Memorandum No. 154-DGR-JLSC-2023, e Informe No GADMS-DGRS-TLVP-154-2023, de fecha agosto 29 de 2023, la Dirección de Gestión de Riesgo, informa el nivel de riesgo MEDIO; Oficio No. 0223-GADMS-DPT-UTL-APV-VRT-2023, de fecha noviembre 07 de 2023, la Dirección de Planeamiento Territorial conjuntamente con la Unidad de Terrenos y Legalización, indican: Realizada la inspección en el mes de septiembre del presente año, al solar # 1-2, de la manzana # 30-A, del sector Viniño Yagual II, por la Sra. Brenda Balón, inspectora de esta dependencia, misma que informa que el área del terreno es de 214,79 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 80% de construcción, tipología V1-TEM (1), con estructura de hormigón armado, paredes de bloques, piso de cemento, cubierta de ardez, con puerta de metal, ventanas de aluminio y vidrio, con un área de construcción de 104,82 m².; Oficio N° GADMS-UCA-GLG-0027-2024-O, de fecha enero 02 de 2024, la Unidad de Catastro y Avalúos, informa lo siguiente: Revisado el Catastro Predial Urbano del Cantón Salinas en actual vigencia, consta PANCHANA PALMA PABLO LUIS como CONTRIBUYENTE por los solares municipales N° 1-2 de la manzana N° 30-A del sector Viniño Yagual II, de la parroquia José Luis Tamayo, de esta jurisdicción cantonal, con un área de terreno de 214,79m², identificado con la clave código catastral No. 52-3-5-68-1-0; Oficio No. 0017-GADMS-UR-SV-2024, de fecha enero 16 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-2024-0012-O, de fecha enero 17 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 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 pagos según detalle.





RESOLUCIÓN DE CONCEJO MUNICIPAL No. 21-03-2024-115

QUE, mediante Oficio No. GADMS-PS-0146-2024, de fecha febrero 06 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. 1-2 de la manzana N° 30-A del sector Vinicio Yagual 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, aprobar la compraventa del solar municipal No. 1-2 de la manzana No. 30-A del sector Vinicio Yagual II de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas, a favor del señor **Pablo Luis Panchana Palma**, 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 del contribuyente si la realiza al contado o por el sistema de amortización.

QUE, según Oficio No. 111-GADMS-CM-CAPU-2024, de fecha marzo 19 de 2024, la Comisión Municipal de Catastro, Avalúos y Predios Urbanos, sugiere lo siguiente: **"1. De la inspección realizada se pudo constatar que en el solar municipal No. 1-2, de la manzana N° 30-A, del sector Vinicio Yagual II, de la parroquia José Luis Tamayo, del cantón Salinas, existe una edificación de un piso con estructura de hormigón armado, paredes de bloques, piso de cemento, cubierta de ardx, con puerta de metal, ventanas de aluminio y vidrio, con un área de construcción de 104,82m2, la edificación se encuentra en posesión y habitada por el señor Pablo Luis Panchana Palma.- 3. Cumplido aquello, se sugiere además aprobar la compraventa del solar municipal No. 1-2, de la manzana No. 30-A, del sector Vinicio Yagual II, de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas, a favor del señor Pablo Luis Panchana Palma, 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 del contribuyente 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 sexto punto del orden del día.

RESUELVE:

- Artículo 1.- APROBAR** el Oficio No. GADMS-PS-0146-2024, de fecha febrero 06 de 2024, de Procuraduría Síndica.
- Artículo 2.- APROBAR** en **COMPRAVENTA** el solar No. 1-2, de la manzana No. 30-A, del sector Vinicio Yagual II, de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas, a favor del señor **PABLO LUIS PANCHANA PALMA**.
- 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. 1-2, de la manzana No. 30-A, del sector Vinicio Yagual II, de la parroquia José Luis Tamayo, del cantón Salinas, a favor del señor **PABLO LUIS PANCHANA PALMA**, 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 **PABLO LUIS PANCHANA PALMA**, regular el permiso de construcción por la edificación existente en el solar No. 1-2, de la manzana No. 30-A, del sector Vinicio Yagual 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 al usuario y jefes departamentales correspondientes.

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

Ing. Dennis Xavier Córdova Sacaña
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 21 de marzo de 2024.- Lo Certifico Salinas, 21 de marzo de 2024.



Ab. Enzo Olimpo Navia Cedeño
SECRETARIO GENERAL

SECRETARÍA GENERAL
Ab. Enzo Olimpo Navia Cedeño
SECRETARIO GENERAL

