



EL CONCEJO MUNICIPAL DE SALINAS, EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL LUNES 22 DE ABRIL 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 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.- 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 posesionados 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, 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 **HERMELINDA DE JESÚS VEGA SÁNCHEZ**, presenta comunicación con fecha 09 de enero de 2024, indicando que mediante Resolución No. 01-03-2019-063, se le aprueba la compraventa del solar No. 1-B, de la manzana No. 2496, del sector Luis Céleri, de la parroquia Anconcito, del cantón Salinas, por lo que solicita la actualización y continuidad del trámite de compraventa.

QUE, mediante Resolución No. 01-03-2019-063, el Concejo Cantonal de Salinas, en sesión ordinaria celebrada el 01 de marzo de 2019, resolvió aprobar la compraventa del solar No. 21(1-B), de la manzana No. 63(2496) del sector No. 2(Luis Céleri) de la parroquia Anconcito del cantón Salinas a favor de la señora Hermelinda De Jesús Vega Sánchez.

QUE, atendiendo esta solicitud, se recabaron los siguientes informes departamentales: Oficio No. GADMS-UCA-GLG-0115-2024-O, de fecha enero 15 de 2024, la Unidad de Catastro y Avalúos, informa lo siguiente: "Revisado el sistema catastral en actual vigencia se constató a VEGA SÁNCHEZ HERMELINDA DE JESÚS como CONTRIBUYENTE del SOLAR # 1-B, MANZANA # 2496, SECTOR LUIS CÉLLERI, de la parroquia Anconcito, de esta jurisdicción cantonal, con un área de terreno según sistema catastral de 318,53 m², (...) código catastral 5-6-2-63-21-0; Según datos que constan registrador dentro del sistema catastral existe la siguiente observación: SE ACTUALIZA ÁREA SEGÚN PROTOCOLIZACIÓN DE RESOL # 01-03-2019-063 QUE CONTIENE LA REPLANIFICACIÓN DE LA MZ. # 63(2496) EL SOLAR # 21(1-B) QUEDA CON ÁREA DE 318,53 M2, SEGÚN LÁMINA LV-045/2019 ANCONCITO E INDICANDO LA COMPRAVENTA A FAVOR DE LA SRA. VEGA SANCHEZ HERMELINDA DE JESÚS."; Memorandum No. DGRS-JLSC-057-2024, e informe No. GADMS-DGRS-JGTAR-JLSC-057-2024, de fecha enero 31 de 2024, la Dirección de Gestión de Riesgos informa el nivel de riesgo MEDIO; Oficio No. 076-GADMS-DPT-UTL-APV-VRT-2024, de fecha marzo 04 de 2024, la Dirección de Planeamiento Territorial conjuntamente con la Unidad de Terrenos y Legalización, indican lo siguiente: "(...) Realizada la inspección en el mes de febrero del presente año, al solar # 1-B, de la manzana # 2496, del sector Luis Céleri, por la Ing. Brenda Balón, inspectora de esta dependencia misma que informa que el área del terreno es de 313,11 m², el cual se encuentra habitado por el solicitante, además indican que de acuerdo a la ficha del levantamiento técnico existe una edificación(...) Con fecha 21 de febrero del presente año, se procedió a realizar el respectivo censo socio económico, donde se constató que la Sra. Hermelinda De Jesús Vega Sánchez se encuentra habitando la construcción hace 16 años junto a su cónyuge."; Oficio No. GADMS-UCA-GLG-0511-2024-O, de fecha marzo 11 de 2024, la Unidad de Catastro y Avalúos, informa lo siguiente: "Revisado el sistema catastral en actual vigencia se constató a VEGA SÁNCHEZ HERMELINDA DE JESÚS como CONTRIBUYENTE del solar # 1-B, manzana # 2496, del sector Luis Céleri, de la parroquia Anconcito, de esta jurisdicción cantonal, con un área de terreno según sistema catastral de 313,11 m², (...) código catastral 5-6-2-63-21-0, con un área de construcción de 143,28m²; Oficio # 0089-GADMS-UR-SV-2024, de fecha marzo 13 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-2024-0077-O, de fecha marzo 15 de 2024, la Tesorería Municipal indica que: 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 registra pagos según detalle.

QUE, mediante Oficio No. GADMS-PS-0314-2024, de fecha marzo 21 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 la edificación existente en el solar municipal No.-1-B de la manzana No. 2496 del sector Luis Céleri de la parroquia Anconcito del cantón Salinas.- 3. Cumplido aquello, se podrá aprobar la compraventa del solar municipal No. 1-B de la manzana No. 2496 del sector Luis Céleri de la parroquia Anconcito del cantón Salinas, a favor de la señora Hermelinda De Jesús Vega Sánchez, 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 compraventa 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. 152-GADMS-CM-CAPU-2024, de fecha abril 18 de 2024, la Comisión Municipal de Catastro, Avalúos y Predios Urbanos, sugiere lo siguiente: 1. Previo a continuar con el trámite de legalización la usuaria debe regularizar el permiso de construcción por la edificación existente en el solar municipal No. 1-B, de la manzana No. 2496, del sector Luis Céleri, de la parroquia Anconcito 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. Cumplido aquello, se podrá aprobar la compraventa del solar municipal No. 1-B, de la manzana No. 2496, del sector Luis Céleri de la parroquia Anconcito del cantón Salinas, a favor de la señora Hermelinda De Jesús Vega Sánchez, 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. La compraventa 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 noveno punto del orden del día.

RESUELVE:

- Artículo 1.- APROBAR en COMPRAVENTA** el solar No. 1-B, de la manzana No. 2496, del sector Luis Céleri de la parroquia Anconcito del cantón Salinas, a favor de la señora **HERMELINDA DE JESÚS VEGA SÁNCHEZ**.
- 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. 1-B, de la manzana No. 2496, del sector Luis Céleri de la parroquia Anconcito del cantón Salinas, a favor de la señora **HERMELINDA DE JESÚS VEGA SÁNCHEZ**, 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** a la señora **HERMELINDA DE JESÚS VEGA SÁNCHEZ**, regular el permiso de construcción por la edificación existente en el solar No. 1-B, de la manzana No. 2496, 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 a la señora **Hermelinda De Jesús Vega Sánchez**, y a las jefaturas departamentales respectivas.

Dado y firmado en la Ciudad de Salinas, a los veintidós del mes de abril de dos mil veinticuatro.


Ing. Dennis Xavier Córdova Secaira
ALCALDE DEL CANTÓN SALINAS


Ab. Enzo Olimpo Navja 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 22 de abril de 2024. - Lo Certifico, Salinas, 22 de abril de 2024.



Ab. Enzo Olimpo Navja Cedeño
SECRETARIO GENERAL

