



EL CONCEJO MUNICIPAL DE SALINAS, EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL JUEVES 23 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 "CLUB SOCIAL LOS AMIGOS", representado por la AB. BLANCA ZAMBRANO SINCHE, MSC., en calidad de Presidenta, con fecha 26 de enero de 2024, solicita la legalización del solar Fracción 1-A, de la manzana No. 75, del sector Evaristo Montenegro, del Cantón Salinas.





QUE, mediante Resolución No. 3-4-93-089, de fecha 3 de abril de 1993, el Concejo Cantonal de Salinas resolvió aprobar el fraccionamiento del solar No. 1, de la manzana No. 75 del sector Salinas, quedando como Fracción 1 y Fracción 1-A, ésta última a favor del CLUB LOS AMIGOS.

QUE, atendiendo esta solicitud, se recabaron los siguientes informes departamentales: Oficio # GADMS-UCA-GLG-0275-2024-OF, de fecha febrero 2 de 2024, la Unidad de Catastro y Avalúos, informa lo siguiente: Revisado el Sistema Catastral en actual vigencia se constató a CLUB LOS AMIGOS como CONTRIBUYENTE del solar # FR1-A, manzana # 75, sector Evaristo Montenegro, de la parroquia General Enríquez Gallo, de ésta jurisdicción cantonal; Código catastral 2-2-2-10-11-0; Memorándum No. DGRS-JLSC-072-2024, e Informe N° GADMS-DGRS-JGTAR-JLSC-072-2024, de fecha febrero 14 de 2024, la Dirección de Gestión de Riesgo, informa el nivel de riesgo del solar: MEDIO; Oficio N° GADMS-UCA-GLG-0568-2024-O, de fecha marzo 18 de 2024, la Unidad de Catastro y Avalúos, informa lo siguiente: "Revisando el Catastro Predial Urbano del Cantón Salinas en actual vigencia, consta CLUB LOS AMIGOS como CONTRIBUYENTE por el solar Municipal # FR1-A de la manzana N° 75 del sector Evaristo Montenegro, de la parroquia General Enríquez Gallo, de ésta jurisdicción cantonal; con un área de terreno según sistema catastral de 60,94m², identificada con la clave catastral N° 2-2-2-10-11-0, la misma que posee un área de construcción de 59,48m², avaluado en US\$ \$ 16.346,29. En el sistema catastral SISCAT se encuentra ingresado 1 bloque de construcción de la siguiente característica 1° BL: de un pido, área de 60,16m² (año 1.993) (...); Oficio # 103-GADMS-DPT-UTL-APV-VRT-2024, de fecha abril 01 de 2024, la Dirección de Planeamiento Territorial conjuntamente con la Unidad de Terrenos y Legalización, indicaron: "Realizada la inspección en el mes de agosto del 2023, al solar # FR 1-A, de la manzana # 75, del sector Evaristo Montenegro, por la Ing. Johanna Hermida, inspectora de esta dependencia, misma que informa que el área del terreno es de 59,54 m², además indican que de acuerdo a la ficha del levantamiento técnico existe una edificación con las siguientes características: Edificación de un piso, ocupación club social, 95 % de construcción, tipología 1 V1-POP, con estructura de hormigón armado, paredes de hormigón armado, piso de baldosa, cubierta de eternit, sin ventanas, con puerta metálica enrollable, con un área de construcción de 57.19 m² (...). Con fecha 29 de agosto de 2023, se procedió a realizar el respectivo censo socio económico, a la Sra. Blanca del Rocío Zambrano Sinche, Presidenta del Club Social "Los Amigos", quien indica que la sede tiene 34 años de construcción."; Oficio # GADMS-UCA-GLG-0703-2024-O, de fecha abril 8 de 2024, la Unidad de Catastro y Avalúos remite información actual del Bienio 2024-2025: "Revisado el Sistema Catastral en actual vigencia se constató a CLUB LOS AMIGOS como CONTRIBUYENTE del solar # FR. 1-A, de la manzana # 75, del sector Evaristo Montenegro, de esta jurisdicción cantonal, con un área de terreno según sistema catastral de 59,54m²; con un área de construcción de 57,19m²; Código catastral 2-2-2-10-11-0; Oficio # 0135-GADMS-UR-SV-2024, de fecha abril 10 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-2024-0102-O, de fecha abril 10 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.

QUE, mediante Oficio No. GADMS-PS-0412-2024, de fecha abril 15 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. El Club Social "LOS AMIGOS" deberá regularizar el permiso de construcción por la edificación existente en el solar municipal fracción No. 1-A de la manzana No. 75 del sector Evaristo Montenegro de la parroquia Gral. Enríquez Gallo 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. Otorgar en compraventa del solar municipal fracción No. 1-A de la manzana No. 75 del sector Evaristo Montenegro de la parroquia Gral. Enríquez Gallo del cantón Salinas, a favor del Club Social "LOS AMIGOS", 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. 195-GADMS-CM-CAPU-2024, de fecha mayo 20 de 2024, la Comisión Municipal de Catastro, Avalúos y Predios Urbanos, sugiere lo siguiente: "1. Previo a continuar con el trámite de compra el Club Social "LOS AMIGOS", debe regularizar el permiso de construcción por la edificación existente en el solar Fracción No. 1-A, de la manzana No. 75, del sector Evaristo Montenegro, de la parroquia General Enríquez Gallo 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. Una vez regularizado el permiso de construcción se propone aprobar en compraventa el solar Fracción No. 1-A, de la manzana No. 75, del sector Evaristo Montenegro, de la parroquia General Enríquez Gallo del cantón Salinas, a favor del CLUB SOCIAL "LOS AMIGOS", 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 segundo punto del orden del día.

RESUELVE:

- Artículo 1.- APROBAR** el Oficio No. GADMS-PS-0412-2024, de fecha abril 15 de 2024, de Procuraduría Síndica.
- Artículo 2.- APROBAR** en **COMPRAVENTA** el solar Fracción No. 1-A, de la manzana No. 75, del sector Evaristo Montenegro, de la parroquia General Enríquez Gallo, del cantón Salinas, a favor del **CLUB SOCIAL “LOS AMIGOS”**.
- 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 Fracción No. 1-A, de la manzana No. 75, del sector Evaristo Montenegro, de la parroquia General Enríquez Gallo, del cantón Salinas, a favor del **CLUB SOCIAL “LOS AMIGOS”**, 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 **CLUB SOCIAL “LOS AMIGOS”**, regularizar el permiso de construcción por la edificación existente en el solar Fracción No. 1-A, de la manzana No. 75, del sector Evaristo Montenegro, de la parroquia General Enríquez Gallo, 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 los directivos del Club Social “LOS AMIGOS” y jefes departamentales correspondientes

Dado y firmado en la Ciudad de Salinas, a los veintitrés 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 23 de mayo de 2024.- Le Certifico, Salinas, 23 de mayo de 2024.

Ab. Enzo Olimpo Navia Cedeño
SECRETARIO GENERAL

