



EL CONCEJO MUNICIPAL DE SALINAS, EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL JUEVES 28 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: *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 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, el señor **LEVIR CÉSAR RODRÍGUEZ VERA**, presenta comunicación con fecha 03 de octubre de 2023, solicitando la legalización del solar No. 38, de la manzana No. 43, del sector Vinicio Yagual II, de la parroquia José Luis Tamayo, de esta jurisdicción cantonal. Adjunta Declaración Juramentada que hace el señor Levir César Rodríguez Vera, protocolizada en la Notaría Tercera del cantón Salinas de fecha 27 de diciembre del 2023, por la construcción existente en el solar No. 32(38), de la manzana No. 78(43) del sector No. 5(Vinicio Yagual II), de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas.

QUE, atendiendo esta solicitud, se recabaron los siguientes informes departamentales: Oficio No. 0020-GADMS-DPT-UTL-APV-VRT-2024, de fecha enero 17 de 2024, la Dirección de Planeamiento Territorial-Unidad de Terrenos y Legalización, informa que realizada la inspección en el mes de octubre del 2023, al solar # 38, de la manzana # 43, del sector Vinicio Yagual II, informa que el área de terreno es de 179,00 m², el cual se encuentra habitada por la solicitante, además indica, que de acuerdo a la ficha del levantamiento técnico existe una edificación con las siguientes características: Edificación de dos pisos, ocupación vivienda, 100% de construcción tipología 1MX(A)2-C, con estructura de madera y hormigón armado, paredes de bloques en planta baja y mixta (madera y bloque) en planta alta, piso de cemento en planta baja, entre piso de madera, cubierta de eternit, con puertas de madera, con un área de construcción de 11,91 m² en la planta baja y 47,80 m² en la planta alta(...) Con fecha 16 de octubre del presente año, se procedió a realizar el respectivo censo socio económico, donde se constató que el Sr. Rodríguez Vera Levir César se encuentra habitando la construcción hace 11 años junto a su pareja e hijos; Oficio No. GADMS-UCA-GLG-0280-2024-O, de fecha febrero 5 de 2024, la Unidad de Catastro y Avalúos, informa lo siguiente: Revisado el Sistema Catastral en actual vigencia se constató REYES TOMALÁ ESMERALDA ARACELY como CONTRIBUYENTE del solar # 38, de la manzana # 43, del sector Vinicio Yagual II, de la parroquia José Luis Tamayo, de esta jurisdicción cantonal, con un área de terreno según sistema catastral de 179,00m²; código catastral 52-3-5-78-32-0(...) Según informe inspección No 009-B, realizada por el técnico de esta Unidad, mediante el cual informa que en el solar # 38, de la manzana # 43, del sector Vinicio Yagual II, de la parroquia José Luis Tamayo, existe una edificación de dos pisos, asignada con tipología MX(A)2-C, con estructura de hormigón armado y madera, paredes de bloque y madera, piso de cerámica, cubierta de eternit, entrepiso de madera, con un área de construcción (Planta baja 11,91 m² y Planta Alta de 47,80 m²); con un porcentaje de construcción de 100,00%; y con un porcentaje de conservación de 100,0 % avaluada en USD \$ 13.459,83; habitada por el señor Levir César Rodríguez Vera. Esta Unidad ha procedido actualizar el sistema catastral ingresando las características nuevas de construcción, de conformidad con el art. 494 del Cootad, donde indica que el catastro de cada cantón debe actualizarse de forma permanente; Oficio No. 0064-GADMS-UR-SV-2024, de fecha febrero 22 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; Memorandum No. DGRS-JLSC-0102-2024, e Informe No GADMS-DGRS-JGTAR-JLSC-102-2024, de fecha marzo 01 de 2024, la Dirección de Gestión de Riesgos informa el nivel de riesgo MEDIO; Memorando Nro. GADMS-TMSR-2024-0078-M, de fecha marzo 05 de 2024, la Tesorería Municipal, indica que: 1. Revisado el Sistema de Información de Recaudaciones Municipales, SIREM, Módulo DEUDAS, el predio en mención SI registra valores adeudados según detalle.- 2. Revisado el Sistema de Información de Recaudaciones Municipales, SIREM, Módulo PAGOS, el predio en mención SI registra valores cancelados según detalle.

QUE, mediante Oficio No. GADMS-PS-0286-2024, de fecha marzo 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. En virtud de lo expuesto, considero que el Concejo Cantonal de Salinas, deberá autorizar a la Unidad de Catastro y Avalúos dar de baja el nombre de la señora Esmeralda Aracely Reyes Tomalá, la misma que consta como contribuyente del solar municipal No. 38 de la manzana No. 43 del sector Vinicio Yagual II de la parroquia José Luis Tamayo, por cuanto actualmente el señor Levir César Rodríguez Vera, se encuentra en posesión del predio y habitando la construcción junto a su familia, desde el año 2012.- 3. Una vez anulado del sistema catastral el nombre de la señora Esmeralda Aracely Reyes Tomalá; y previo a continuar con el trámite de legalización, sugiero que bien podría el Concejo Cantonal conceder en arriendo el solar municipal No. 38 de la manzana No. 43 del sector Vinicio Yagual II de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas, a favor del señor Levir César Rodríguez Vera, 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, 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, según Oficio No.116-GADMS-CM-CAPU-2024, de fecha marzo 25 de 2024, la Comisión Municipal de Catastro, Avalúos y Predios Urbanos, sugiere lo siguiente: 1. Al expediente se adjunta Declaración Juramentada que hace el señor Levir César Rodríguez Vera, protocolizada en la Notaría Tercera del cantón Salinas de fecha 27 de diciembre del 2023, por la construcción existente en el solar No. 32(38), de la manzana No. 78(43) del sector No. 5(Vinicio Yagual II), de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas.- 2. En virtud de lo expuesto, se sugiere al Concejo Municipal de Salinas, autorizar a la Unidad de Catastro y Avalúos dar de baja el nombre de la señora Esmeralda Aracely Reyes Tomalá, la misma que consta como contribuyente del solar municipal No. 38, de la manzana No. 43, del sector Vinicio Yagual II, de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas, a favor del señor Levir César Rodríguez Vera, 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.- 3. Una vez anulado del sistema catastral el nombre de la señora Esmeralda Aracely Reyes Tomalá; se sugiere al Concejo Municipal conceder en compraventa el solar municipal No.



38, de la manzana No. 43, del sector Vinicio Yagual II, de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas, a favor del señor Levir César Rodríguez Vera, conforme establece el artículo 445 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el arrendatario procederá a la renovación del mismo o 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.- **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 en COMPRAVENTA el solar No. 38, de la manzana No. 43, del sector Vinicio Yagual II, de la parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas, a favor del señor **LEVIR CÉSAR RODRÍGUEZ VERA**.

Artículo 2.- AUTORIZAR a la Unidad de Catastro y Avalúos dar de baja el nombre de la señora Esmeralda Aracely Reyes Tomalá, la misma que consta como contribuyente del solar municipal No. 38 de la manzana No. 43 del sector Vinicio Yagual II de la parroquia José Luis Tamayo, del cantón Salinas, por cuanto actualmente el señor Levir César Rodríguez Vera, se encuentra en posesión del predio y habitando la construcción junto a su familia, desde el año 2012

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. 38 de la manzana No. 43 del sector Vinicio Yagual II de la parroquia José Luis Tamayo, del cantón Salinas, a favor del señor **LEVIR CÉSAR RODRÍGUEZ VERA**, 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."

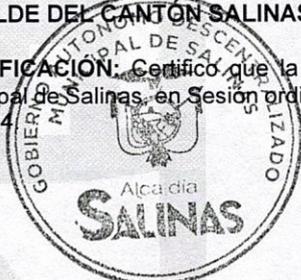
Artículo 5.- DISPONER al señor **LEVIR CÉSAR RODRÍGUEZ VERA**, regular el permiso de construcción por la edificación existente en el solar No. 38 de la manzana No. 43 del sector Vinicio Yagual II de la parroquia José Luis Tamayo, del cantón Salinas, de conformidad con lo establecido en el art. 23, de 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 peticionario, y a las jefaturas departamentales respectivas.

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

Ing. Dennis Xavier Córdova Secaira
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 28 de marzo de 2024. Le Certifico. Salinas, 28 de marzo de 2024.



Ab. Enzo Olimpo Navia Cedeño
SECRETARIO GENERAL

Ab. Enzo Olimpo Navia Cedeño
SECRETARIO GENERAL

