

RESOLUCIÓN DE CONCEJO 535-2015

22 OCT. 2015

Doctor
Fabián Usinia Sánchez
Procurador Síndico Municipal
Ciudad

De mi consideración:

Mediante solicitud FW 14644, los señores Nancy María Aynaguano Guamán y Wilson Humberto Villacís Pazmiño, solicitan a la Municipalidad la adjudicación de dos lotes de terreno signados con los números 1 y 2, ubicados en la parroquia Huachi Grande, sector San Francisco de este cantón Ambato.

Al respecto, el Concejo Municipal de Ambato en sesión ordinaria del martes 20 de octubre de 2015, en uso de las atribuciones contempladas en el artículo 57 literales a) y d) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece: “a).- El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones”; “d).- Expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares”; y, considerando:

- Que, la Constitución de la República del Ecuador en los artículos 30, 31 y 375 en sus partes pertinentes establecen que las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable; a una vivienda adecuada y digna; al disfrute pleno de la ciudad y los espacios públicos; y al acceso universal a la vivienda; garantizando así a los interesados el acceso a la vía pública;
- Que, el literal g) del artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que entre las competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal está la de: “Planificar, construir y mantener la infraestructura física y los equipamientos de salud y educación, así como los espacios públicos destinados al desarrollo social, cultural y deportivo de acuerdo con la ley...”
- Que, el artículo 417 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece: “Son bienes de uso público aquellos cuyo uso por los particulares es directo y general en forma gratuita... Constituyen bienes de uso público: a) Las calles, avenidas, puentes, pasajes y demás vías de comunicación y circulación...”;
- Que, el artículo 419 del mismo Cuerpo Legal señala: “Bienes de dominio privado.- Constituyen bienes de dominio privado los que no están destinados a la prestación directa de un servicio público.... Constituyen bienes del dominio privado: a) Los inmuebles que no forman parte del dominio público;...”;
- Que, el artículo 423 *Ibidem*, prescribe: “Cambio de categoría de bienes.- Los bienes de cualquiera de las categorías establecidas en este Código pueden pasar a otra de las mismas, previa resolución del órgano de legislación del gobierno autónomo descentralizado con el voto favorable de las dos terceras partes de sus miembros”;
- Que, el artículo 435 *Ibidem*, prescribe.- “Uso de bienes de dominio privado.- Los bienes del dominio privado deberán administrarse con criterio de eficiencia y rentabilidad para obtener el máximo rendimiento financiero compatible con el carácter público de los gobiernos autónomos descentralizados y con sus fines.”;

22 OCT. 2015

- Que, el artículo 34 de la Ley Orgánica Reformatoria al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, que reforma el artículo 436 del COOTAD establece: **“Autorización de transferencia.**- Los consejos, concejos o juntas, podrán acordar y autorizar la venta, donación, hipoteca y permuta de los bienes inmuebles públicos de uso privado, o la venta, donación, trueque y prenda de los bienes muebles, con el voto de los dos tercios de los integrantes. Para la autorización no se podrá contemplar un valor inferior al de la propiedad, de acuerdo con el registro o catastro municipal actualizado. La donación únicamente procederá entre instituciones del sector público”;
- Que, el artículo 437 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece: “Casos en los que procede la venta.- La venta de los bienes de dominio privado se acordará en estos casos: a) Si no reportan provecho alguno a las finanzas de los gobiernos autónomos descentralizados o si el provecho es inferior al que podría obtenerse con otro destino...; b) Si con el precio de la venta del bien puede obtenerse inmediatamente otro semejante, capaz de ser aplicado a objetos más convenientes para ejecutar o desarrollar proyectos de interés de la comunidad”;
- Que, el artículo 442 ibídem establece los requisitos para la venta de bienes muebles: “Para la venta de bienes muebles se exigirá. a) que la unidad responsable certifique que el bien no es necesario a la administración que ha dejado de ser útil o que es más conveniente su enajenación; y, b) Que se haya cumplido los demás requisitos legales.”
- Que, el inciso tercero del artículo 470 Ibídem señala que: “...Se entenderá por reestructuración de lotes un nuevo trazado de parcelaciones defectuosas, que podrá imponerse obligatoriamente con alguno de estos fines: a) Regularizar la configuración de los lotes; y, b).- Distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas de la ordenación urbana.”
- Que, el artículo 482 del mismo cuerpo legal determina: “Adjudicación forzosa.- Cuando una faja de terreno de propiedad de un gobierno metropolitano o municipal hubiere salido a la venta mediante el procedimiento de pública subasta y no se hubieren presentado como oferentes algunos de los propietarios colindantes, el gobierno metropolitano o municipal procederá a expedir el respectivo título de crédito por un valor igual al de la base de la subasta, a cargo del propietario colindante que, a su juicio, sea el más llamado para adquirirla, valor que se cubrirá por la vía coactiva, si se estimare necesario y sin que dicho propietario pueda rehusar el pago alegando que no le interesa adquirir la mencionada faja. Para tal pago la municipalidad podrá otorgar plazos de hasta cinco años...”; y, reformado por el artículo 44 de la Ley Orgánica Reformatoria al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, que incorpora el siguiente texto “Si únicamente existe un colindante la adjudicación forzosa será directa”;
- Que, el artículo 113 de la Reforma y Codificación de la Ordenanza General del Plan de Ordenamiento Territorial de Ambato señala: “El fraccionamiento territorial realizado mediante proyectos de lotización, de reestructuración parcelaria, o de urbanización, la integración de parcelas, la construcción de nuevas edificaciones, la ampliación, modificación, reparación, derrocamiento o reconstrucción de edificaciones existentes, cerramientos, requiere de aprobación y autorización municipal a través del Departamento de Planificación, para lo cual se debe cumplir con las Normas de Arquitectura y Urbanismo, disposiciones contenidas en esta ordenanza, en el código de la construcción y en el Plan de Ordenamiento Territorial de Ambato.”
- Que, mediante oficio PEP-SPD-15-961 del 15 de junio de 2015, la Dirección de Planeación Estratégica y Patrimonio, informa que: “La solicitante es propietaria de los predios signados como número 1 y 2, producto de la división solicitada por el señor Wilson Villacís Pazmiño y aprobada mediante Resolución de Concejo 424 del año 2009.- De acuerdo a escrituras el predio 1 posee un área de 602.18 m², medidos el predio posee un área de 603.14 m², lo cual suponemos se debe a un error de medición; esto quiere decir que el predio posee un excedente de área de 0.96

22 OCT. 2015

m² que corresponde al 0.16% (margen de error admisible 2.5%), lo cual está dentro del rango de tolerancia establecido en el Art. 3 de la Reforma y Codificación de la Ordenanza que determina el régimen Administrativo de Regularización de Excedentes o Diferencias de áreas de terreno en el cantón Ambato.- El área municipal colindante al lote 1 posee tres colindantes, de los cuales consideramos que el colindante Este, la señora Nancy María Aynaguano Guamán por razones técnicas sería el único beneficiario ya que colinda con 13.45 m, se daría regularidad al lote, por la normativa del sector el área municipal únicamente sería útil al formar un solo cuerpo con el área del peticionario, y, el área municipal es el acceso hacia la calle Aurelio Alvarado Sempértegui que es el único acceso del predio; caso contrario al Norte en 3.72 m, con el señor Fredy Monar a quien el remate daría paso a la conformación de lotes irregulares, para quien el área municipal no sería construible, además que se privaría de acceso al lote del peticionario hacia la calle, al Sur en 5.63 m, propiedad del GADMA (solicitada en remate para el lote consiguiente).- Por tratarse de faja de terreno inconstruible no es necesaria para la Municipalidad.- De acuerdo a escrituras el predio 2 posee un área de 578.31 m², medidos el predio posee un área de 578.25 m², lo cual suponemos que se debe a un error de medición; esto quiere decir que el predio posee un excedente de área de 0.06 m², que corresponde al 0.01% establecido en el artículo 3 de la “Reforma y Codificación de la Ordenanza que Determina el Régimen Administrativo de Regularización de Excedentes o Diferencias de Áreas de Terreno en el cantón Ambato”.- El área municipal colindante al lote 2 posee dos colindantes de los cuales consideramos que el colindante Este, la señora Nancy María Aynaguano Guamán, por razones técnicas sería el único beneficiario ya que colinda 13.37m, se daría regularidad al lote, por la normativa del sector el área municipal únicamente sería útil al formar un solo cuerpo con el área del peticionario, y el área municipal es el acceso hacia la Calle Aurelio Alvarado Sempértegui que es el único acceso del predio; caso contrario, al Norte en 5.63m propiedad del GADMA (solicitada en remate para el lote consiguiente); y al sur en 6.87m propiedad del GADMA.- Por tratarse de faja de terreno inconstruible no es necesaria para la municipalidad.- Este trámite **no se opone al Plan de Ordenamiento Territorial”**

- Que, existen planimetrías elaboradas por el Departamento de Planificación, en las que se detalla las áreas de los lotes 1 y 2, quedando de la siguiente manera: **Lote 1.-** Con una superficie de 61.99 m² ubicado en las calles Aurelio Alvarado Sempértegui y Carlos Cando de la parroquia Huachi Grande, del cantón Ambato, comprendido dentro de los siguientes linderos específicos: Por el Norte.- Fredy Monar; por el Sur.- G.A.D.M.A.; por el Este.- Nancy María Aynaguano Guamán; y, por el Oeste.- calle Aurelio Alvarado Sempértegui.- **Lote 2.-** Con una superficie de 83.03 m², ubicado en las calles Aurelio Alvarado Sempértegui y Carlos Cando, de la parroquia Huachi Grande, del cantón Ambato, comprendido dentro de los siguientes linderos específicos: Por el Norte.- G.A.D.M.A.; por el Sur.- G.A.D.M.A.; por el Este.- Nancy María Aynaguano Guamán; y, por el Oeste.- calle Aurelio Alvarado Sempértegui;
- Que, la Dirección de Catastros y Avalúos, mediante oficio DCA-VC-15-495 del 29 de junio de 2015, remite los datos catastrales del Lote 1, ubicado en la parroquia Huachi Grande, dirección Huachi San Francisco, con un área de 61.99m² tiene un avalúo de USD 557.91; así también indica los datos catastrales del LOTE 2, ubicado en la parroquia Huachi Grande, dirección Huachi San Francisco, con un área de 83.03 m², tiene un avalúo de USD 747,27;
- Que, mediante oficio OPM-15-3055 del 13 de julio de 2015, la Dirección de Obras Públicas informa en relación a la adjudicación forzosa de los bienes municipales lotes 1 y 2: “...se indica que en estos predios NO se encuentra plantificada la construcción de una obra comunitaria municipal”;
- Que, mediante oficio DF-15-434, del 4 de agosto de 2015, la Dirección Financiera informa que: “... las áreas de terreno ubicados en Huachi San Francisco perteneciente a la parroquia Huachi Grande, no prestan productividad alguna a la Municipalidad.”;

22 OCT. 2015

- Que, mediante oficio AJ-15-1905, del 15 de septiembre de 2015, Asesoría Jurídica requiere se remita a la Comisión de Obras Públicas y se analice el presente expediente y luego se envíe al seno del Concejo Municipal para que en aplicación al artículo 423 del COOTAD, se autorice: El cambio de categoría de bien de dominio público a bien de dominio privado de las fajas de los lotes de terreno municipales, signados como: **ÁREA MUNICIPAL 1 (LOTE 1)** ubicado en la calle Aurelio Alvarado Sempértegui y Carlos Cando, de la parroquia Huachi Grande, con una superficie de 61.99 m²; y, **ÁREA MUNICIPAL 2 (LOTE 2)** ubicado en la calle Aurelio Alvarado Sempértegui y Carlos Cando, de la parroquia Huachi Grande, con una superficie de 83.03 m²; y, la adjudicación forzosa directa a favor de los cónyuges: Aynaguano Guamán Nancy María y Villacís Pazmiño Wilson Humberto, ya que poseen la mayor colindancia, para dar regularización a la forma del terreno, dar frente a la calle Aurelio Alvarado Sempértegui y tener acceso hacia su propiedad, disponiéndose a las direcciones respectivas procedan con la adjudicación forzosa directa, así como a expedir el respectivo título de pago a favor de los cónyuges: Aynaguano Guamán Nancy María y Villacís Pazmiño Wilson Humberto, por el valor de USD 557.91, correspondiente a un área de 61.99m², del área municipal 1 (Lote 1); y, el valor de USD 747.27 correspondiente a un área de 83.03 m² del área municipal 2 (lote 2); según lo determinado por la Dirección de Catastros y Avalúos en su oficio DCA-VC-15-495 del 29 de junio de 2015;
- Que, con informe 014-SC-COP-2015, la Comisión de Obras Públicas, recomienda al Concejo Municipal: “La adjudicación forzosa directa a favor de los cónyuges: Aynaguano Guamán Nancy María y Villacís Pazmiño Wilson Humberto, al poseer la mayor colindancia en los lotes 1 con un área municipal de 61.99 m² y el lote 2 con un área municipal de 83.03 m². Cambio de Categoría de bien de dominio público a bien de dominio privado de las fajas de terreno anteriormente mencionadas.”

RESUELVE

Acoger las recomendaciones constantes en el informe 014-SC-COP-2015 de la Comisión de Obras Públicas en los siguientes términos: Autorizar la adjudicación forzosa directa a favor de los cónyuges: Aynaguano Guamán Nancy María y Villacís Pazmiño Wilson Humberto, al poseer la mayor colindancia en los lotes 1, con un área municipal de 61.99 m² y el lote 2, con un área municipal de 83.03 m². Autorizar el cambio de categoría de bien de dominio público a bien de dominio privado de las fajas de terreno anteriormente mencionadas.- Notifíquese.-.

Atentamente,



Dra. Miriam Viteri Sánchez
Secretaria del Concejo Municipal



Adj. Expediente original

c.c.: Catastros

Planeación Estratégico

OOPP

Sec. Ejec. Alcaldía

Financiero Interesado

Archivo

RC.

MV/Sonia Cepeda

2015-10-20