

RESOLUCIÓN DE CONCEJO 367-2016

25 JUL. 2016

FW31749

Doctor
Fabián Usinia Sánchez
Procurador Síndico Municipal
Ciudad

De mi consideración:

Mediante solicitud del 24 de julio de 2014 los señores Holguer Gutiérrez Pérez e Ivonne Pérez solicitan se autorice el remate de una franja de terreno ubicado en la parroquia Augusto N. Martínez, calle Algarrobo y Ceibo.

Al respecto, el Concejo Municipal de Ambato en sesión ordinaria del martes 19 de julio de 2016, acogiendo la recomendación constante en el informe No. 006-SC-COP-2016 de la Comisión de Obras Públicas que recomienda “Acoger los informes técnico y jurídico presentados por el administrativo, se proceda a la adjudicación a favor de los cónyuges Gutiérrez Pérez Holguer y Pérez Ivonne Maritza, ya que es el único beneficiario y el cambio del bien de dominio público a bien de dominio privado”; y, considerando:

- Que, la Constitución de la República del Ecuador en los artículos 30, 31 y 376 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 artículo 375, numeral 3 ibídem establece: “Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda...”
- Que, el literal b) 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: “Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.”;
- Que, el artículo 417 ibídem 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 ibídem, 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 del cuerpo legal citado 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.”;
- Que, el artículo 34 de la Ley Orgánica Reformativa 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

M. J. S.

25 JUL. 2016

- 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 íbidem 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 del mismo cuerpo legal citado señala que: “...Se entenderá por restructuración 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 42 de la Ley Orgánica Reformatoria al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, cuyo texto sustituye al Art. 481 del COOTAD señala “Lotes, fajas o excedentes.- Para efectos de su enajenación, los terrenos de propiedad de los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos se consideran como lotes, fajas o excedentes provenientes de errores de medición. (...) Por fajas municipales o metropolitanas se entienden aquellas porciones de terreno que por sus reducidas dimensiones o por ser provenientes de rellenos no pueden soportar una construcción independiente de las construcciones de los inmuebles vecinos, ni es conveniente, de acuerdo con las ordenanzas municipales, mantenerlas como espacios verdes o comunitarios ...”
 - Que, el artículo 482 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización 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, el artículo 5 de la “Ordenanza para regular la enajenación de fajas municipales” determina: “Del Proceso.- El Balcón de Servicios será el que dirija la solicitud del peticionario o peticionarios a la Procuraduría Síndica Municipal, la que emitirá el criterio jurídico respectivo basado en los informes técnicos presentados por los siguientes departamentos: ... Procuraduría Síndica con toda la documentación de los diferentes departamentos administrativos mencionados anteriormente, será la encargada de remitir el informe y el expediente a conocimiento del señor Alcalde, para que a su vez sea quien remita al Concejo Municipal con el fin de que se conozca y resuelva la autorización del cambio de categoría de bien de dominio público a bien de dominio privado, y se proceda con el trámite correspondiente...”;
 - Que, el artículo 6 del mismo cuerpo legal indica: “De los informes Técnicos.- Para los procesos de enajenación de fajas municipales, los informes técnicos deberán considerar lo siguiente: ...b) En los informes técnicos sobre los procesos de enajenación de fajas municipales se considerarán colindantes a los predios que con la adjudicación de dichas fajas conformen lotes regulares, áreas útiles, construibles de ser el caso, según la normativa del sector y no generen impedimento de acceder a la vía pública de otros lotes...”;
 - Que, con oficio PEP-SPD-15-558 del 30 de abril de 2015 la Dirección de Planeación Estratégica y Patrimonio antes, hoy Planificación informa: “...El solicitante es dueño del lote 1, producto de la división solicitada por el señor Juan Guzmán Pérez y aprobada mediante Resolución de Concejo 320 del año 2004.- El área municipal posee tres colindantes de los cuales consideramos que el colindante Este, señor Holguer Geovanny Gutiérrez Pérez por razones técnicas y lógicas sería el único beneficiario ya que colinda en 15,68m, se daría regularidad al lote, además que por la normativa del sector el área municipal únicamente sería útil al formar un solo cuerpo con

25 JUL. 2016

el área del peticionario; caso contrario al Norte en 2.01m con el señor Alfredo Castillo 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; caso similar sucede al sur en 1,90m con el señor Justin Martín Pérez Fuentes para quien el remate no sería factible por dar irregularidad a la forma de los lotes y quitar el único acceso al peticionario.- Por tratarse de faja de terreno inconstruible, no es necesaria para la municipalidad.- Se solicita realizar el avalúo del área a ser adjudicada, para continuar con el trámite.- Solicitamos al peticionario tomar en cuenta el área y medidas especificadas en la división aprobada e inscrita en el Registro de la Propiedad y no cambiar en sitio las medidas del predio.- Este trámite no se opone al Plan de Ordenamiento Territorial.”;

- Que, existe planimetría elaborada por la Dirección de Planificación, en la que se especifica que el área a ser adjudicada tiene la superficie de 27.49m², ubicada en la calle el Algarrobo y Ceiba de la parroquia Augusto N. Martínez del cantón Ambato, comprendido dentro de los siguientes linderos específicos: Por el Norte.- Alonso Castillo; por el Sur Pérez Fuentes Justin Martín; por el Este Gutiérrez Pérez Holguer G; y, por el Oeste Calle Algarrobo;
- Que, la Dirección de Catastros y Avalúos mediante oficio DCA-VC-15-100 del 24 de febrero de 2015, indica que por el área municipal de 27.49 m² ubicada en la calle el Algarrobo de la parroquia Augusto N. Martínez, el avalúo del terreno a rematar es de USD 329.88;
- Que, con oficio OPM-15-2385 del 8 de junio de 2015, la Dirección de Obras Públicas informa en relación a la adjudicación del área municipal: "... que en este inmueble NO se encuentra planificada ninguna obra municipal...";
- Que, la Dirección Financiera con oficio DF-15-0328 del 25 de junio de 2015, informa en la parte pertinente: "... que las áreas de terrenos ubicado en la calle el Algarrobo de la parroquia Augusto N. Martínez, no prestan productividad alguna a la Municipalidad...";
- Que, mediante oficio AJ-15-1508, del 14 de julio de 2015 Procuraduría Síndica Municipal, emite su criterio legal en los siguientes términos: "En consecuencia y al amparo de los preceptos legales enunciados, remitimos el expediente de la adjudicación forzosa directa de la faja de terreno municipal ubicada en la calle Algarrobo de la parroquia Augusto N. Martínez de un área de 27.49m² para que de conformidad al artículo 60 literal j), 423 y 428 del COOTAD, se digne remitir a la Comisión de Obras Públicas, y se analice el presente expediente y luego se envíe al seno del Concejo Municipal para que se autorice: "El Cambio de Categoría de bien de dominio público a bien de dominio privado de la faja de terreno municipal, ubicada en la calle Algarrobo de la parroquia Augusto N. Martínez del cantón Ambato, provincia de Tungurahua.- La adjudicación forzosa directa a favor de los señores Holguer Gutiérrez Pérez e Ivonne Maritza Pérez Villacís, ya que poseen la mayor colindancia, para dar regularización a la forma del terreno y acceso hacia su propiedad, disponiéndose a las direcciones respectivas proceda con la adjudicación forzosa directa, así como a expedir el respectivo título de pago a favor de los señores Holguer Gutiérrez Pérez e Ivonne Maritza Pérez Villacís, por el valor de USD329,88 corresponde a un área de 27.49m², según lo determinado por la Dirección de Catastros y Avalúos";
- Que, ante pedido realizado por la doctora Aracelly Pérez, Presidenta de la Comisión de Obras Públicas mediante oficio SC-COP-16-14 de marzo 11 de 2016, a fin de que se emita criterio jurídico en relación al oficio ZAM.18.2-2014-0639-M de la Secretaría Nacional del Agua, el Procurador Síndico con oficio AJ-16-1225 de abril 26 de 2016 emite criterio jurídico en los siguientes términos: "...Con la base legal anteriormente invocada y analizada que fue la resolución del 24 de octubre del 2014, de la Secretaría del Agua, Demarcación Hidrográfica del Pastaza, Centro de Atención al ciudadano-Ambato, el Departamento de Procuraduría Síndica tiene a bien concluir lo siguiente: Conforme se desprende del oficio PEP-SPD-15-558 del 30 de abril de 2015, indica que: "...el señor Holguer Geovanny Gutiérrez Pérez por razones técnicas y lógicas sería el único beneficiario ya que colinda en 15,68m, se daría regularidad al lote..."- Por tal motivo consideramos que se debe proceder con la presente adjudicación en favor de los cónyuges Pérez Villacís Ivonne Maritza y Gutiérrez Pérez Holguer Geovanny, ya que los mismos son los únicos colindantes con la faja municipal; y, han realizado el trámite respectivo ante la Autoridad Única del Agua conforme lo han indicado los Art. 58, 60 y 62 del Reglamento Ley Recursos Hídricos Usos y Aprovechamiento del Agua.- Así también previo a que se ponga en conocimiento del Concejo Municipal se debe solicitar el avalúo catastral actual, toda vez que el avalúo emitido con oficio DCA-VC-15-100 del 24 de febrero del 2015, se encuentra expirado...";
- Que, la Dirección de Catastros y Avalúos mediante oficio DCA-VC-16-851 del 7 de junio de 2016 informa los datos actualizados de la faja de terreno ubicada en la calle el Algarrobo de la parroquia Augusto N. Martínez del cantón Ambato, indicando que por el área de 27.49m² el avalúo del terreno a rematarse es de USD1,022.63; y,
- Que, la concejala doctora Aracelly Pérez en la presente sesión solicita se considere la actualización catastral con los valores que determina la Ordenanza vigente, en razón a que el informe jurídico fue emitido con anterioridad

25 JUL. 2016

a la actualización constante en el oficio DCA-VC-16-851 del 7 de junio de 2016 de la Dirección de Catastros y Avalúos;

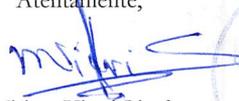
RESUELVE

Acoger la sugerencia constante en el informe No. 006-SC-COP-2016 de la Comisión de Obras Públicas, así como:

Autorizar el cambio de categoría de bien de dominio público a bien de dominio privado de la faja de terreno municipal, ubicada en la calle Algarrobos de la parroquia Augusto N. Martínez del cantón Ambato, provincia de Tungurahua.

Autorizar la adjudicación forzosa directa a favor de los señores Holguer Gutiérrez Pérez e Ivonne Maritza Pérez Villacís, ya que poseen la mayor colindancia, para dar regularización a la forma del terreno y acceso hacia su propiedad, disponiéndose a las direcciones respectivas proceda con la adjudicación forzosa directa, así como a expedir el respectivo título de pago a favor de los señores Holguer Gutiérrez Pérez e Ivonne Maritza Pérez Villacís, por el valor de USD1,022.63 correspondiente a un área de 27.49m², según lo determinado por la Dirección de Catastros y Avalúos en el oficio DCA-VC-16-851 del 7 de junio de 2016, y de conformidad al requerimiento realizado por la concejala doctora Aracelly Pérez en la presente sesión.- Notifíquese.

Atentamente,


Dr. Miriam Viteri Sánchez
Secretaria del Concejo Municipal



Adj. Expediente original

c.c.: Catastros Planificación Registro de la Propiedad Sec. Ejec. Alcaldía Interesado **RC.**

Catana M.
2016-07-19