

RESOLUCIÓN DE CONCEJO 279-2016

Doctor
Fabián Usinia Sánchez
Procurador Síndico Municipal
Ciudad

16 JUN. 2016

De mi consideración:

Mediante solicitud FW 21000, los cónyuges: José René Borja Segura y Celinda Efigenia Jiménez Alegría, solicitan la adjudicación forzosa de una franja de terreno municipal ubicada en la calle Juan Jaramillo de la parroquia Huachi Chico.

Al respecto, el Concejo Municipal de Ambato en sesión ordinaria del martes **14 de junio de 2016**, acogiendo el contenido del oficio AJ-16-1822, del 1 de junio de 2016 de la Procuraduría Síndica Municipal, mediante el cual solicita se autorice: "El Cambio de Categoría de bien de dominio público a bien de dominio privado de la faja de terreno municipal, ubicada en el pasaje S/N y la calle Juan Jaramillo de la parroquia Huachi Chico del cantón Ambato, provincia de Tungurahua.- La adjudicación directa a favor de los cónyuges: **José Rene Borja Segura y Celinda Efigenia Jiménez Alegría**, por ser los únicos colindantes aptos, dando regularidad a la forma del terreno, disponiéndose a las direcciones respectivas procedan con la adjudicación directa, así como a expedir el respectivo título de pago a nombre de los cónyuges: **José Rene Borja Segura y Celinda Efigenia Jiménez Alegría**, conforme lo determinado por la Dirección de Catastros y Avalúos".

- 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 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 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 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";

[Handwritten signature]

- 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 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

mb

16 JUN. 2016

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, mediante oficio DP-TV-14-860 del 07 de abril de 2014, la Dirección de Planificación de aquel entonces, representada por la arquitecta Mariana Ortiz V., en su parte final manifiesta: “... **Nota;** Entonces se deduce que el presente trámite no es una Regularización sino un REMATE debido a que está afectando la propiedad municipal para lo que deberá iniciar solicitando un replanteo de línea de fábrica. Por lo que le devolvemos toda la documentación, ya que no somos competentes en el Área de Remates.”
- Que, con oficio DP-SPD-14-582 del 15 de agosto de 2014, la Dirección de Planificación informa: “... El predio del señor José Rene Borja Segura con clave catastral 0131018009000 corresponde al lote 7 de la división solicitada por el José López Freire y aprobada por el I. Concejo Cantonal de Ambato en sesión ordinaria del 23 de Marzo de 1993 mediante oficio No. 0192-RC, con un área de 220.00 m2.- De acuerdo a las medidas dadas en la división se obtiene un área de 198.05 m² por lo que al parecer existe un error de medición.- El predio actualmente posee un área mayor en la descrita en la escritura tanto en medidas, como en área por lo que el peticionario deberá rematar esta área a la Municipalidad, la misma que corresponde un sobrante del plan vial.- Parte del cerramiento realizado se encuentra fuera de línea de fábrica y obstaculizando los 6 metros del pasaje s/n propuesto en la división y los 12 m de ancho de la calle Juan Jaramillo.- Se presenta planimetría del área municipal solicitada.- 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.- Este trámite **no se opone al Plan de Ordenamiento Territorial...**”;
- Que, mediante oficio DP-SPD-14-933 del 13 de noviembre del 2014, la Dirección de Planificación informa: “...Los peticionarios son los únicos colindantes del área Municipal, por esa razón son los únicos beneficiarios.- Este Departamento se ratifica en el contenido del oficio DP-SPD-14-582...”
- Que, con oficio PEP-SPD-15-141 del 23 de febrero de 2015, la Dirección de Planeación Estratégica y Patrimonio, antes, hoy Planificación informa: “... El predio del señor José Rene Borja Segura con clave catastral 0131018009000 corresponde al lote 7 de la división solicitada por el José López Freire y aprobada por el I. Concejo Cantonal de Ambato en sesión ordinaria del 23 de Marzo de 1993 mediante oficio No. 0192-RC, con un área de 220,00 m².- De acuerdo a las medidas dadas en la división se obtiene un área de 198.05 m² por lo que al parecer existe un error de medición.- El predio actualmente posee un área mayor en la descrita en la escritura tanto en medidas como en área por lo que el peticionario deberá rematar esta área a la Municipalidad, la misma que corresponde un sobrante del plan vial...- El lote municipal posee tres colindantes, al norte con 0,44 m el señor Guido Borja a quien por la forma del terreno no sería factible el remate; al norte con 11.30 m y al oeste con 16.00 m el señor José Rene Borja y señora quienes poseen la mayor colindancia y por dar regularidad a la forma del terreno se sugiere se realice la adjudicación forzosa, y el tercer colindante al oeste con 6,70 m con el señor Francisco Escobar que por la forma del terreno no es factible el remate. Nos ratificamos en la planimetría presentada adjunta al oficio DP-SPD-14-582 en la que en efecto existe la colindancia con el pasaje de 6 metros y no se hace constar que la propiedad del señor José Rene Borja se encuentre sobre el pasaje.- Por tratarse de faja de terreno inconstruible no es necesaria para la municipalidad.- Este trámite **no se opone al Plan de Ordenamiento Territorial...**”
- Que, mediante oficio AJ-15-1456 del 09 de julio del 2015, suscrito por el Doctor Fabián Usinia Procurador Síndico Municipal conjuntamente con el arquitecto Danilo Galarza, Director de Planeación Estratégica y Patrimonio antes, hoy Planificación manifiestan: “... Con lo expuesto y basándonos en los artículos 30 y 31 de la Constitución de la República del Ecuador, donde establecen

respectivamente que las personas tienen derecho a un hábitat seguro, saludable así como a una vivienda adecuada, digna, el derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferencias culturales urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural, hacemos mención en cuanto a la adjudicación forzosa directa de una faja municipal, que cuando posea varios colindantes, se deberá sustentar técnicamente, con el objeto de realizar la adjudicación directa forzosa a favor de los colindantes más opcionados, ya que así se permitiría la regularización y la configuración del inmueble, o tener acceso directo a través de sus inmuebles a un bien público. Analizado el artículo 482 del COOTAD, donde se refiere a la pública subasta, en el caso de haber varios aledaños, habría la posibilidad de que al adjudicarse a los otros colindantes y no a los más opcionados, se quedarían sin acceso a la vía pública o se daría la desconfiguración de lotes, violentando de esta manera derechos constitucionales, al no permitir la regularización y configuración de los terrenos, de esta manera no se perjudicaría a los ciudadanos..."

- Que, la Dirección de Planificación con oficio P-PUV-EN-16-007 del 25 de febrero de 2016, informa: "1. Los señores José Rene Borja Segura y Celinda Efigenia Jiménez Alegría justifican su propiedad colindante a la faja municipal mediante una escritura pública de Venta, celebrada en la Notaría Quinta el 28 de mayo de 1993, predio que tiene un área de 220.00 m².- 2. De acuerdo a la planimetría elaborada por la Ing. Geogr. Verónica Vivanco y revisado por la Arq. Ruth Ortiz, el predio del colindante al área municipal tiene un área medida de 198.05 m², de lo cual se determina que existe una **disminución** de 21.95 m², lo que corresponde al 9.98%, porcentaje que se encuentra **dentro del margen de error admisible** (10%), según lo prescrito en el Art. 4 de la Ordenanza que determina el régimen administrativo de regularización de excedentes o diferencias de áreas de terreno provenientes de errores de medición en el cantón Ambato.- 3. El área municipal según la Ordenanza para regular la enajenación de Fajas Municipales en su Art 6 posee un solo colindante, que es al Norte con la propiedad de los señores José Rene Borja Segura y Celinda Efigenia Jiménez Alegría en 27.30m.- 4. La faja de terreno a adjudicarse es propiedad municipal producto de un sobrante por la modificación del plan vial de la calle Juan Jaramillo.- 5. La unidad de Planificación Urbana y Vial no tiene planificada ninguna obra en la faja municipal por lo cual no es necesaria para la municipalidad.- 6. Se presenta planimetría con los datos correspondientes.- 7. Se solicita realizar el avalúo del área municipal para continuar con el trámite.- 8. Este trámite no se opone al Plan de Ordenamiento Territorial..."
- Que, de la planimetría elaborada por el Departamento de Planeación Estratégica y Patrimonio antes, hoy Planificación, junto con la sección Plan de Desarrollo se desprende que el área municipal tiene una superficie de 101.15 m² dentro de los siguientes linderos específicos: **NORTE:** Guido Borja/José Rene Borja Segura; **SUR:** calle Juan Jaramillo; **ESTE:** Pasaje S/N; y, **OESTE:** José Rene Borja Segura/Francisco Escobar;
- Que, la Dirección de Catastros y Avalúos mediante oficio DCA-VC-16-621 del 29 de abril de 2016, indica que por el área municipal de 101.15 m² el avalúo del terreno a rematar es de USD 10,923.74;
- Que, con oficio OPM-16-2235 del 17 de mayo de 2016, la Dirección de Obras Públicas informa en relación a la adjudicación del área municipal: "... Que ésta Dirección se ratifica lo indicado en oficio OPM-14-4939 es decir que en este inmueble **NO** se encuentra planificada la construcción de una obra municipal..."; y,
- Que, la Dirección Financiera con oficio DF-16-0341 del 26 de mayo de 2016, informa: "... que el área de terreno ubicado en el pasaje s/n y calle Juan Jaramillo de la Parroquia Huachi Chico, Cantón Ambato, Provincia de Tungurahua no presta productividad alguna al GAD Municipio de Ambato; por lo tanto y con la finalidad de contar con un instrumento legal que le faculte a la Municipalidad de Ambato la entrega del predio en referencia, considero conveniente continuar con el trámite pertinente."

RESUELVE

Autorizar el cambio de categoría de bien de dominio público a bien de dominio privado de la faja de terreno municipal, ubicada en el pasaje s/n y la calle Juan Jaramillo de la parroquia Huachi Chico del cantón Ambato, provincia de Tungurahua.

Resolución de Concejo 279-2016
Página 5

Autorizar la adjudicación directa a favor de los cónyuges: **José Rene Borja Segura y Celinda Efigenia Jiménez Alegría**, por ser los únicos colindantes aptos, dando regularidad a la forma del terreno, disponiéndose a las direcciones respectivas procedan con la adjudicación directa, así como a expedir el respectivo título de pago a nombre de los cónyuges: **José Rene Borja Segura y Celinda Efigenia Jiménez Alegría**, conforme lo determinado por la Dirección de Catastros y Avalúos.-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.

Archivo Concejo

Sonia Cepeda

2016-06-10