

RESOLUCIÓN DE CONCEJO 236-2016

25 MAYO 2016

Doctor
Fabián Usinia Sánchez
Procurador Síndico Municipal
Ciudad

De mi consideración:

Mediante solicitud FW 38362, del 4 de septiembre de 2014, los cónyuges: Peña Peña Miguel Eduardo y Caiza Quintiguiña Mónica Alexandra, solicitan a la Municipalidad “ordene a quien corresponda realizar el remate de la franja de uso público junto al predio de mi propiedad, con clave catastral 18015501020055000000, ubicado en el barrio Las Peñas, sector San Francisco, parroquia Huachi Grande, de las medidas y características como se indica en el replanteo realizado por funcionarios municipales.”

Al respecto, el Concejo Municipal de Ambato en sesión ordinaria del martes 17 de mayo de 2016, acogiendo el contenido del oficio AJ-16-1304, del 11 de mayo de 2016, de Procuraduría Síndica, en uso de las atribuciones contempladas en el artículo 57 literales a) y d) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización que estipulan: “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, sección sexta del capítulo segundo que se refiere al hábitat y vivienda, en sus artículos 30 y 31 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 del mismo Cuerpo Legal citado establece que: “Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda...”
- Que, el artículo 376 ibídem establece que: “Para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, las municipalidades podrán expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley. Se prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano o de público a privado.”
- Que el artículo 4 literal f) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina que los Gobiernos Autónomos Descentralizados tienen entre uno de sus fines la obtención de un hábitat seguro y saludable para los ciudadanos y la garantía de su derecho a la vivienda en el ámbito de sus respectivas competencias;
- 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 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece: “Son bienes de uso público aquellos cuyo uso por los particulares

[Handwritten signature]

25 MAYO 2016

- 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 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 del mismo cuerpo legal citado 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 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

25 MAYO 2016

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, mediante oficio DP-SPD-14-1000 del 26 de noviembre de 2014, la Dirección de Planificación antes, hoy Gestión Territorial informa: “Los solicitantes son dueños de un lote de terreno que de acuerdo a sus medidas no tiene salida hacia el pasaje s/n; pero en la actualidad se encuentra en posesión de esta área. Para tener salida hacia el pasaje legalmente se sugiere la adjudicación forzosa de esta área ya que el peticionario sería el único colindante.- 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, la Dirección de Planeación Estratégica y Patrimonio antes, hoy Planificación; a través de oficio PEP-SPD-15-203 del 13 de marzo de 2015, informa: “Los solicitantes son dueños de un lote de terreno que de acuerdo a sus medidas no tiene salida hacia el pasaje s/n; pero en la actualidad se encuentra en posesión de esta área.- Existen tres colindantes, al norte en 1,65m el señor Ángel Peña, al sur en 0,56m el señor Ruperto Peña Núñez a quienes no es factible el remate por ser un área inconstruible y no dar regularidad al terreno del señor, por último al este el señor Miguel Eduardo Peña Peña en 17,11m a quien se sugiere la adjudicación ya que esta faja municipal facultaría a que el predio justifique su área y tenga salida hacia el pasaje s/n que sería su única entrada y salida y se daría regularidad al lote.- El área municipal corresponde a una servidumbre de paso y un sobrante por el plan vial. Este trámite **no se opone al Plan de Ordenamiento Territorial.**”

M. J. S.

25 MAYO 2016

- Que, con oficio DP-TV-15-3269 del 04 de noviembre del 2015, la Dirección de Planificación antes, hoy Gestión Territorial, manifiesta: "...En virtud de aquello debemos indicar que NO se debe proceder de conformidad con el artículo 7 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, por cuanto existen informes del cual se desprende que el área que se pretende rematar corresponde a una servidumbre de paso y un sobrante por el plan vial, lo cual no se debe a Errores de cálculo o medición que sea susceptible de aplicación de la Ordenanza anteriormente mencionada..."
- Que, la Dirección de Planificación con oficio P-PUV-EN-16-003 del 13 de enero del 2016, antes Planeación Estratégica, informa: "1. Los señores Miguel Eduardo Peña Peña y Mónica Alexandra Caiza Quintiguiña justifican su propiedad colindante a la faja municipal mediante una escritura pública de Compra Venta, celebrada el 14 de mayo del 2014, predio que tiene un área de 550.00m².- 2. De acuerdo a la planimetría elaborada por la Ing. Geogr. Verónica Vivanco y revisado por la Arq. Ruth Ortiz, el predio tiene un área medida de 552.28m², de lo cual se determina que existe un **incremento** de 2.28m², lo que corresponde al 0.41%, porcentaje que se encuentra **dentro del margen de error admisible (20%)**, 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 Este con la propiedad de los señores Miguel Eduardo Peña Peña y Mónica Alexandra Caiza Quintiguiña en 17.11m.- 4. La faja de terreno a adjudicarse es propiedad municipal producto de un paso de servidumbre un sobrante del plan vial.- 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 y el mismo sea remitido a Prosecretaría para continuar con el trámite.- 8. Este trámite **no se opone al Plan de Ordenamiento Territorial...**"
- Que, existe planimetría elaborada por el Departamento de Planificación, sección Plan de Desarrollo, de la cual se desprende que el área municipal tiene una superficie de 18.91 m², dentro de los siguientes linderos específicos: **NORTE:** Ángel Peña Núñez; **SUR:** Ruperto Peña Núñez; **ESTE:** Miguel Eduardo Peña Peña; y, **OESTE:** Pasaje s/n;
- Que, la Dirección de Catastros y Avalúos mediante oficio DCA-VC-16-315 del 07 de marzo de 2016, indica el valor del área municipal de 18.91 m², es de USD 259.44;
- Que, con oficio OPM-16-1130 del 21 de marzo de 2016, la Dirección de Obras Públicas informa en relación a la adjudicación del área municipal: "... 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..." y,
- Que, la Dirección Financiera con oficio DF-16-0196 del 11 de abril del 2016, informa: "... que el área de terreno ubicado en la calle Fernando Aguilar Segura de la Parroquia Huachi Grande, 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 ..." y,
- Que, mediante oficio AJ-16-1304, del 11 de mayo de 2016, Procuraduría Síndica Municipal, emite su criterio legal en los siguientes términos: "Conforme se desprende del oficio P-PUV-EN-16-003 del 13 de enero del 2016, de la Dirección de Planificación, en su parte pertinente indica técnicamente que la faja municipal posee 1 colindante: AL ESTE: colinda con la propiedad de los cónyuges Peña Peña Miguel Eduardo y Caiza Quintiguiña Mónica Alexandra, quienes por razones técnicas serían los únicos beneficiarios dado que el área municipal es

M. S.

125 MAYO 2016

colindante con el predio de los peticionarios y se daría regularidad al lote, por la normativa del sector el área municipal únicamente sería útil al formar un solo cuerpo con el área de los peticionarios: y, obteniendo de esta manera acceso hacia el pasaje s/n; por lo que en cumplimiento a la disposición indicada en el artículo 482 del COOTAD se concluye que la adjudicación directa, debería realizarse a favor de los cónyuges: **Peña Peña Miguel Eduardo y Caiza Quintiguiña Mónica Alexandra** por ser los únicos colindantes para esta adjudicación, permitiendo así dar regularidad a la configuración de su inmueble conforme lo prescrito en el Art. 470 literal a) del COOTAD, es decir el lote de los peticionarios adquiriría frente y acceso al pasaje s/n, con lo cual se hará prevalecer sus Derechos Constitucionales plenamente reconocidos en los Arts. 30, 31 de la Constitución, en concordancia con el Art. 37 numeral 7 ejusdem; además que en dicha propiedad el peticionario podría presentar un proyecto de construcción que se ajuste a la normativa del sector, conforme se exige en el artículo 113 de la Reforma y Codificación de la Ordenanza General del Plan de Ordenamiento Territorial de Ambato.- En consecuencia y al amparo de los preceptos legales enunciados, ponemos en su conocimiento el expediente de adjudicación directa, de la faja de terreno municipal ubicada en la calle Fernando Aguilar Segura de la parroquia Huachi Grande con un área de 18.91m², para que de conformidad con el Art. 423 del COOTAD, se ponga en conocimiento de seno del Concejo Municipal para su deliberación y se proceda a 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 Fernando Aguilar Segura de la parroquia Huachi Grande del cantón Ambato, provincia de Tungurahua.- La adjudicación directa a favor de los cónyuges: **Peña Peña Miguel Eduardo y Caiza Quintiguiña Mónica Alexandra**, por poseer la mayor colindancia, dando regularidad a la forma del terreno y tener frente al pasaje S/N de la parroquia Huachi Grande; y, para tener acceso hacia su propiedad, disponiéndose a las direcciones respectivas procedan con la adjudicación directa, así como a expedir el respectivo título de pago a favor de los cónyuges: **Peña Peña Miguel Eduardo y Caiza Quintiguiña Mónica Alexandra**, por el valor USD 259.44 correspondientes a una área de 18.91m² según lo determinado por la Dirección de Catastros y Avalúos, mediante oficio DCA-VC-16-315 del 07 de marzo del 2016 ”;

RESUELVE

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 Fernando Aguilar Segura de la parroquia Huachi Grande del cantón Ambato, provincia de Tungurahua.- La adjudicación directa a favor de los cónyuges: **Peña Peña Miguel Eduardo y Caiza Quintiguiña Mónica Alexandra**, por poseer la mayor colindancia, dando regularidad a la forma del terreno y tener frente al pasaje S/N de la parroquia Huachi Grande y para tener acceso hacia su propiedad; disponiéndose a las direcciones respectivas procedan con la adjudicación directa, así como a expedir el respectivo título de pago a favor de los cónyuges: **Peña Peña Miguel Eduardo y Caiza Quintiguiña Mónica Alexandra**, por el valor USD 259.44 correspondientes a una área de 18.91m² según lo determinado por la Dirección de Catastros y Avalúos, mediante oficio DCA-VC-16-315 del 07 de marzo del 2016.- Notifíquese.-

Atentamente,

Dr. Miriam Viteri Sánchez
Secretaria del Concejo Municipal

Adj. Expediente original

c.c.: Catastros Planificación

Sonia Cepeda

2016-05-23

Registro de la Propiedad

Sec. Ejec. Alcaldía

Interesado

Archivo

RC.

[illegible]

1. The first step in the process of the investigation is the identification of the problem. This is done by the investigator who is responsible for the study. The next step is to collect data. This is done by the investigator who is responsible for the study. The next step is to analyze the data. This is done by the investigator who is responsible for the study. The next step is to interpret the data. This is done by the investigator who is responsible for the study. The next step is to draw conclusions. This is done by the investigator who is responsible for the study. The next step is to report the results. This is done by the investigator who is responsible for the study. The next step is to discuss the results. This is done by the investigator who is responsible for the study. The next step is to conclude the study. This is done by the investigator who is responsible for the study.

[illegible]

the following information is being furnished to you for your information and use only. It is not to be distributed outside your organization. It is not to be used for any purpose other than that for which it was originally intended. It is not to be used for any purpose other than that for which it was originally intended. It is not to be used for any purpose other than that for which it was originally intended.