

RESOLUCIÓN DE CONCEJO 210-2016

Doctor
Fabián Usinia Sánchez
Procurador Síndico Municipal
Ciudad

06 MAYO 2016

De mi consideración:

Mediante solicitud FW 3417, los cónyuges: Miguel Felipe Mendoza Govea y María Esther Suárez, solicitan a la Municipalidad la posibilidad de establecer una compensación por afectación al considerar que por un lado se debe rematar un área declarada como uso público y por el otro el Municipio debe cubrir el costo de afectación a su propiedad.

Al respecto, el Concejo Municipal de Ambato en sesión ordinaria del martes 3 de mayo de 2016, acogiendo el contenido del informe 005-SC-COP-2016 de la Comisión de Obras Públicas, mediante el cual recomienda al Concejo Municipal: “Acoger a los informes técnicos y jurídicos.- El cambio de categoría de bien de dominio público a bien de dominio privado de la faja de terreno municipal, ubicado en la calle Mario Godoy Aguirre de la parroquia Huachi Grande, del cantón Ambato, provincia de Tungurahua; y, La adjudicación forzosa directa a favor de los cónyuges: Miguel Felipe Mendoza Govea y María Esther Suárez, ya que poseen la mayor colindancia, para dar regularidad a la forma del terreno y dar frente a la calle Mario Godoy Aguirre y tener acceso a 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: Miguel Felipe Mendoza Govea y María Esther Suárez, por el valor de 61.56 dólares americanos, correspondiente a un área de 6.84 m², según lo determinado por la Dirección de Catastros y Avalúos; y, unificar en un solo cuerpo el lote principal con el área municipal adjudicada integrándola a la escritura principal”; 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 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 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

06 MAYO 2016

- 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”;
 - 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 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 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

M. S.

06 MAYO 2016

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 direcciona 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 PEP-SPD-15-494 del 23 de abril del 2015, la Sección Plan de Desarrollo, de la Dirección de Planeación Estratégica, a esa fecha, hoy Dirección de Planificación, informa. “Se presenta escrituras del predio del solicitante quien justifica la posesión de 509.62m².- El predio se encuentra afectado por la planificación vial de la calle Mario Godoy Aguirre.- El área municipal solicitada corresponde a un sobrante por el plan vial del sector.- Se sugiere la adjudicación a los peticionarios por ser colindantes directos, además que esta área colinda en 7.29m; brinda regularidad al lote y esta área constituye parte del acceso hacia la calle Mario Godoy Aguirre, además que esta área municipal únicamente sería útil al configurar un solo cuerpo con el predio del solicitante; el otro colindante en 1.88m con la señora Jesennia Maribel Veintimilla Quinatoa a quien técnicamente no se sugiere el remate ya que daríamos paso a la configuración de lotes irregulares y el área no sería útil para la peticionaria, además que se quitaría parte del acceso hacia el lote del solicitante.- Por tratarse de una faja de terreno inconstruible no es necesaria para la municipalidad.- Se solicita realizar el avalúo del área afectada y del área municipal para continuar con el trámite respectivo.- 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 6.84m², ubicada en la calle Mario Godoy Aguirre, de la parroquia Huachi Grande, del cantón Ambato, comprendido dentro de los siguientes linderos específicos: Por el Norte.- Mendoza Govea Miguel Felipe; por el Sur.- calle Mario Godoy Aguirre; por el Este.- calle Mario Godoy Aguirre; y, por el oeste.- Veintimilla Quinatoa Jessenia M;
- Que, la Dirección de Catastros y Avalúos, mediante oficio DCA-VC-15-491 del 25 de junio del 2015, remite los datos catastrales de la faja municipal a adjudicarse, ubicada en la calle Mario Godoy Aguirre, de la parroquia Huachi Grande, cuya área es de 6.84m², y un avalúo de USD 61.56;
- Que, con oficio OPM-15-3093 del 15 de julio de 2015, la Dirección de Obras Públicas, informa, en relación a la Adjudicación Forzosa: “... que en este inmueble NO se encuentra planificada la construcción de una obra municipal”; y,

M.A.S.

06 MAYO 2016

- Que, la Dirección Financiera con oficio DF-15-437 del 03 de agosto de 2015, informa que: "... las áreas de terreno ubicado en Huachi San Francisco calle Mario Godoy Aguirre de la parroquia Huachi Grande, no prestan productividad alguna a la Municipalidad."
- Que, mediante oficio AJ-15-1880, del 5 de agosto 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 adjudicación forzosa directa de la faja de terreno municipal ubicada en la calle Mario Godoy Aguirre de la parroquia Huachi Grande de un área de 6.84m², para que de conformidad al artículo, 60 literal j), 423 y 428; del COOTAD, se digno 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 Mario Godoy Aguirre de la parroquia Huachi Grande, del cantón Ambato, provincia de Tungurahua; y, la adjudicación forzosa directa a favor de los cónyuges Miguel Felipe Mendoza Govea y María Esther Suárez, ya que poseen la mayor colindancia, para dar regularización a la forma del terreno y dar frente a la calle Mario Godoy Aguirre 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 Miguel Felipe Mendoza Govea y María Esther Suárez, por el valor USD \$61,56 corresponde a una área de 6.84m², según lo determinado por la Dirección de Catastros y Avalúos";

RESUELVE

Autorizar el cambio de categoría de bien de dominio público a bien de dominio privado de la faja de terreno municipal, ubicado en la calle Mario Godoy Aguirre de la parroquia Huachi Grande, del cantón Ambato, provincia de Tungurahua; la adjudicación forzosa directa a favor de los cónyuges: Miguel Felipe Mendoza Govea y María Esther Suárez, ya que poseen la mayor colindancia, para dar regularidad a la forma del terreno y dar frente a la calle Mario Godoy Aguirre y tener acceso a 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: Miguel Felipe Mendoza Govea y María Esther Suárez, por el valor de 61.56 dólares americanos, correspondiente a un área de 6.84 m², según lo determinado por la Dirección de Catastros y Avalúos; y, unificar en un solo cuerpo el lote principal con el área municipal adjudicada integrándola a la escritura principal.-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

Archivo

RC.

Sonia Cepeda

2016-05-04