RESOLUCIÓN DE CONCEJO 606-2016

Doctor
Fabián Usinia Sánchez
Procurador Síndico Municipal
Ciudad

REF: INF. 026-SC-CPyP-2016. FW 34871
FECHA: 21 de octubre de 2016
ASUNTO: Remate de una franja ubicado en el barrio Solís de la parroquia Huachi Chico, requerido por Teresa Cumandá Rojas Solís.

De mi consideración:

Mediante solicitud FW 34871 la señora Rojas Jiménez Teresa Cumandá mandataria de los cónyuges Luis Alfredo Guevara Pilco y Narcisa de Jesús Rojas Jiménez, solicita se proceda al remate de la franja de terreno en una superficie de 63,40 m^2, para que se anexe al lote de terreno signado como el número 8, de propiedad de sus mandantes, siendo los únicos colindantes que pueden solicitar este remate ya que este sobrante colinda con el lote de propiedad de los cónyuges Luis Alfredo Guevara Pilco y Narcisa de Jesús Rojas Jiménez.

Al respecto, el Concejo Municipal de Ambato en sesión ordinaria del martes **11 de octubre de 2016**, acogiendo el contenido del informe 026-SC-CPyP-2016 de la Comisión de Planificación y Presupuesto, en uso de sus atribuciones contempladas en el artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, literales a) y d) que manifiestan respectivamente: "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 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.- Los bienes de dominio público de uso público podrán pasar a la categoría de adscrito al servicio público, y solo excepcionalmente a la categoría de bienes de dominio privado, salvo las quebradas con sus taludes y franjas de protección, los esteros y los ríos con sus lechos y sus zonas de remanso y protección; parques, canchas, zonas de reserva e instalaciones que se encuentren al servicio directo de la comunidad";

- 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 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 direccione 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 solicitud FW 34871, la señora Teresa Cumandá Rojas Jiménez, en calidad de mandataria de los de los cónyuges Luis Alfredo Guevara Pilco y Narcisa de Jesús Rojas Jiménez señala: "1.- Mis mandantes cónyuges señores LUIS ALFREDO GUEVARA PILCO Y NARCISA DE Jesús ROJAS JIMÉNEZ son dueños y propietarios de un lote de terreno signado con el número 8 de la superficie de 274.70 m², ubicado en el Barrio Solís, de la parroquia urbana Huachi Chico, de este cantón Ambato, que lo adquirieron por compra a Juan Amable Cordovilla Gavilanez y Silvia Magdalena Cueva Yánez, mediante escrituras pública otorgada el 20 de junio de 1997 en la Notaría Quinta del cantón Ambato,... 2.- Conforme se desprende del oficio N° 34882-TPOL-POQ-2013 del 1 de noviembre de 2013, dirigido a la arquitecta Mariana Ortiz, Directora de Planificación del GAD de Ambato, por el ingeniero Santiago Santamaría, Intendente encargado del poliducto Quito-Ambato-Riobamba, que pertenece a la Empresa Pública de Hidrocarburos EP PETROECUADOR, manifiesta que la tubería del poliducto QUITO-AMBATO-RIOBAMBA, dejó de funcionar aproximadamente hace más de treinta años. 3.- Por tanto se deduce que por el un costado que colinda con el retiro del poliducto existe una franja de terreno del área aproximada de 63.40 m², tomando como base desde el eje implantado del poliducto. 4.- Con los antecedentes expuestos solicito que se sirva proceder al remate de la franja de terreno de una superficie de 63,40 m2, para que se anexe al lote de terreno signado con el número 8 descrito en el numeral 1 de propiedad de mis mandantes, siendo los únicos colindantes que pueden solicitar este remate ya que este sobrante colinda con el lote de la propiedad de mis mandantes…"

- Que, oficio N° 33242-POT-SPT-IPO-QAR-2015 del 23 de noviembre del 2015, suscrito por el ingeniero Marcelo Zabala Intendente del Poliducto Quito-Ambato-Riobamba EP-PETROECUADOR, manifiesta: "... Al respecto, mediante oficio No. 34882-TPOL-POQ-2013 de 1 de noviembre de 2013, el Ing. Santiago Santamaria quien ese entonces se encontraba como Intendente del Poliducto QAR encargado, se dirige a la Arq. Mariana Ortiz Directora de Planificación del GAD de Ambato indicando que: "El día 17 de octubre del 2013 se procedió a realizar una inspección en el Barrio Solis, calles Rubira Infante y Marco Vinicio Bedoya donde se constató que la tubería del poliducto Quito Ambato Riobamba dejó de funcionar aproximadamente hace 30 años ". (...) Por medio de la presente, señor Alcalde, me ratifico en lo indicado por el Ing. Santamaría pues en la construcción del nuevo tramo Ambato-Riobamba, se

realizó una variante al trazado original que tenía antiguamente el oleoducto Duran-Quito. Por lo tanto, sobre el tramo en cuestión al momento no pesa prohibición ni impedimento alguno..."

- Que, mediante oficio PEP-SPD-RE-15-011 del 30 de diciembre del 2015, la Dirección de Planeación Estratégica y Patrimonio antes, hoy Planificación, informa "1.- El Señor Luis Alfredo Guevara Pilco justifica su propiedad mediante una escritura pública de Compra Venta, celebrada en la Notaría Quinta el 20 de junio de 1997, predio que tiene un área de 274.70 m². 2.- De acuerdo a la inspección física realizada en campo, el predio del colindante al área municipal tiene un área medida de 267.83 m², de lo cual se determina que existe un incremento de 6.87 m², lo que corresponde al 2.50%, 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 Oeste con la propiedad del Señor Luis Alfredo Guevara Pilco en 25.63 m. 4.- Mediante oficio N°33242-POT-IPO-2015, el ingeniero Marcelo Zabala, Intendente del Poliducto Quito - Ambato - Riobamba, informa que mediante inspección se constató que la tubería del poliducto pasa por las calles Rubira Infante y Marco Vinicio Bedoya, dejó de funcionar hacer aproximadamente 30 años, por lo tanto sobre el tramo en cuestión al momento no pesa prohibición ni impedimento alguno. 5.- Por tratarse de un área inconstruible dicha faja de terreno no es necesaria para la municipalidad. 6.- Se adjunta planimetría con los datos correspondientes. 7.- Se solicita realizar el avalúo del área a ser rematada y el área afectada, 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 183.67 m², dentro de los siguientes linderos específicos: **NORTE:** calle Marco Bedoya; **SUR:** Luis Vaca; **ESTE:** Luis Guevara; y, **OESTE:** Luis Guevara;

- Que, la Dirección de Catastros y Avalúos mediante oficio DCA-VC-16-446 del 13 de abril del 2016, indica que por el área municipal de 183.67 m², es de USD 13,738.53;

- Que, con oficio OPM-16-1915 del 29 de abril del 2016, la Dirección de Obras Públicas informa en relación a la Adjudicación del área municipal: "... no tiene programado ejecutar ninguna obra comunitaria en el área indicada, por lo que se puede continuar con el trámite de adjudicación....";

- Que, la Dirección Financiera con oficio DF-16-0317 del 19 de mayo del 2016, informa: "... que el área de terreno ubicado en la calle Marco Vinicio Bedoya de la Parroquia Celiano Monge, 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..."

- Que, la Procuraduría Síndica Municipal mediante oficio AJ-16-1784, del 1 de junio de 2016, emite el siguiente criterio jurídico: "Conforme se desprende del oficio PEP-SPD-RE-15-011 del 30 de diciembre del 2015, la Dirección de Planeación Estratégica y Patrimonio antes, hoy Planificación, en su parte pertinente indica que el área municipal de conformidad con el Art. 6 de la Ordenanza para Regular la enajenación de Fajas municipales, posee 1 colindante técnicamente apto: **AL OESTE:** colinda con la propiedad del Señor Luis Alfredo Guevara Pilco en 25.63 m², quien por razones técnicas sería el único beneficiario dado que el área municipal es 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; así también conforme se desprende del oficio 33242-POT-SPT-IPO-QAR-2015 del 23 de noviembre del 2015, suscrito por el ingeniero Marcelo Zabala Intendente del Poliducto Quito-Ambato-Riobamba EP-PETROECUADOR, en el que se indica sobre la variante del trazado original que tenía antiguamente el oleoducto Durán-Quito. Por lo tanto, sobre el tramo en cuestión al momento no pesa prohibición ni impedimento alguno; por lo que en cumplimiento a la disposición indicada en el artículo 482 del COOTAD y en aplicación de lo dispuesto por el Art. 6 literal b) se concluye que la adjudicación directa, debería realizarse a favor de los cónyuges: **Luis Alfredo Guevara Pilco y Narcisa de Jesús Rojas Jiménez, representado para este acto por su mandataria la señora Rojas Jiménez Teresa Cumandá** por ser técnicamente 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, además que en dicha propiedad los peticionarios podrían 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 Marco Vinicio Bedoya de la parroquia Celiano Monge con un área de 183.67 m², 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 Marco Vinicio Bedoya de la parroquia Celiano Monge del cantón Ambato, provincia de Tungurahua. La adjudicación directa a favor de los cónyuges: **Luis Alfredo Guevara Pilco y Narcisa de Jesús Rojas Jiménez, representado para este acto por su mandataria la señora Rojas Jiménez Teresa Cumandá,** 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 favor de los cónyuges: **Luis Alfredo Guevara Pilco y Narcisa de Jesús Rojas Jiménez, representado para este acto por su mandataria la señora Rojas Jiménez Teresa Cumandá,** por el valor USD 13,738.53 correspondientes a un área de 183.67 m², según lo determinado por la Dirección de Catastros y Avalúos, mediante oficio DCA- VC-16-446 del 13 de abril del 2016."

- Que, mediante informe 026-SC-CPyP-2016, la Comisión de Planificación y Presupuesto una vez realizada la inspección al sitio, recomienda al Concejo Municipal: 1. Aprobar el cambio de categoría de bien de dominio público a bien de dominio privado, en virtud de que los interesados son los únicos colindantes aptos, con lo cual se dará regularidad a los lotes."

RESUELVE

Acoger la recomendación de la Comisión de Planificación y Presupuesto realizada mediante el informe 026-SC-CPyP-2016 que señala: Aprobar el Cambio de Categoría de bien de dominio público a bien de dominio privado de la faja de terreno Municipal, ubicada en la calle Marco Vinicio Bedoya de la parroquia Celiano Monge del cantón Ambato, provincia de Tungurahua, en virtud de que los interesados: **Luis Alfredo Guevara Pilco y Narcisa de Jesús Rojas Jiménez, representado para este acto por su mandataria la señora Rojas Jiménez Teresa Cumandá** son los únicos colindantes aptos, con lo cual se dará regularidad a los lotes

Atentamente,

Dr. Miriam Viteri Sánchez
Secretaria del Concejo Municipal

CONCEJO MUNICIPAL DE AMBATO
SECRETARÍA

Adj. Expediente original
c.c.: Catastros Planificación Registro de la Propiedad Sec. Ejec. Alcaldía Interesado RC.
Archivo Concejo
Sonia Cepeda
2016-10-19