

## RESOLUCIÓN DE CONCEJO 627-2016

Doctor  
Fabián Usinia Sánchez  
**Procurador Síndico Municipal**  
Ciudad

**REF:** Of. AJ-16-3511. FW 12471

**FECHA:** 07 de noviembre de 2016

**ASUNTO:** Venta de faja de terreno que colinda con la propiedad de Sánchez Sánchez Arnulfo Ramiro y Villalva Córdova Carmelita Iveth, ubicada en las avenidas Thomas Alba Edison y Alfred Nobel.

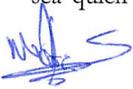
De mi consideración:

Mediante solicitud FW 12471 los cónyuges Sánchez Sánchez Arnulfo Ramiro y Villalva Córdova Carmelita Iveth, expresan su deseo de comprar una faja de terreno que colinda con su propiedad, ubicada en las avenidas Thomas Alba Edison y Alfred Nobel, perteneciente a la parroquia Pishilata.

Al respecto, el Concejo Municipal de Ambato en sesión ordinaria del martes **25 de octubre de 2016**, acogiendo el contenido del informe AJ-16-3511 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 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 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 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, la Dirección de Catastros y Avalúos mediante oficio DCA-VC-16-1234 del 22 de agosto del 2016, indica el valor del área municipal de 700.15 m<sup>2</sup>, es de USD 18,900.95.
- Que, la Dirección de Planificación mediante oficio P-PUV-EN-16-048 del 06 de septiembre del 2016, informa lo siguiente: “1. El señor ARNULFO RAMIRO SÁNCHEZ SÁNCHEZ y otros justifican su propiedad colindante a la faja municipal mediante una escritura Aclaratoria, celebrada en la Notaría Séptima el 11 de julio del 2015, predio que tiene un área de 4247.64 m<sup>2</sup>.- 2. De acuerdo a la cabida catastral, el predio del colindante al área municipal tiene un área de 4236.85 m<sup>2</sup> de lo cual se determina que existe una **disminución** de 10.79 m<sup>2</sup>, lo que corresponde al 0.25%, 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 del señor ARNULFO RAMIRO SÁNCHEZ SÁNCHEZ y otros en 68.05m.- 4. La faja de terreno a adjudicarse es propiedad municipal **producto de la expropiación** de un área inconstruible que se produjo en el predio de la señora Manuela Bonilla por la apertura de la Av. Thomas Alba Edison.- 5. La unidad de Planificación Urbana y Vial no tiene planificada ninguna obra en dicha faja municipal, además, según oficio DP-UPP-16-0251 la unidad de Programas y Proyectos del GADMA no tiene planificada ningún tipo de inversión con obra 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 Planificación, Unidad de Planificación Urbana y Vial se desprende que el área municipal tiene una superficie de 700.15 m<sup>2</sup>, dentro de los siguientes linderos específicos: **NORTE:** Av. Thomas Alba Edison; **SUR:** Arnulfo Sánchez; **ESTE:** Av. Alfred Nobel; y, **OESTE:** área municipal;
- Que, con oficio OPM-16-4196 del 16 de septiembre del 2016, la Dirección de Obras Públicas informa en relación a la adjudicación del área municipal que “...en este inmueble NO se encuentra planificada realizar ninguna obra comunitaria”;
- Que, la doctora Silvia Toaza, Directora Financiera con oficio DF-16-0745 del 05 de octubre del 2016, manifiesta: “... que el área de terreno ubicado en la Avenida Thomas Alba Edison y Avenida Alfred Nobel de la Parroquia Pishilata, 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-16-3511, del 17 de octubre de 2016, emite el siguiente criterio jurídico: “Conforme se desprende del oficio P-PUV-EN-16-048 del 06 de septiembre del 2016, la Dirección de 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 NORTE: colinda con la propiedad de los cónyuges SÁNCHEZ SÁNCHEZ ARNULFO RAMIRO y VILLALVA CÓRDOVA CARMELITA IVETH en 68.05 m<sup>2</sup>, quienes por razones técnicas serían los únicos beneficiarios 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 la peticionaria; 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 SÁNCHEZ SÁNCHEZ ARNULFO RAMIRO y VILLALVA CÓRDOVA CARMELITA IVETH, por ser los únicos colindantes aptos 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 a la calle Karl Marx, 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 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 Avenida Thomas Alba Edison y Avenida Alfred Nobel de la parroquia Pishilata con un área de 700.15m<sup>2</sup>, 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 Avenida Thomas Alba Edison y Avenida Alfred Nobel de la parroquia Pishilata del cantón Ambato, provincia de Tungurahua. - La adjudicación directa a favor de los cónyuges: **SÁNCHEZ SÁNCHEZ ARNULFO RAMIRO y VILLALVA CÓRDOVA CARMELITA IVETH**, 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: **SÁNCHEZ SÁNCHEZ ARNULFO RAMIRO y VILLALVA CÓRDOVA CARMELITA IVETH** conforme lo determinado por la Dirección de Catastros y Avalúos, y todo lo que a gasto se refiera hasta la finalización del presente proceso”

#### RESUELVE

Autorizar el cambio de categoría de bien de dominio público a bien de dominio privado la faja de terreno municipal ubicada en las avenidas Thomas Alba Edison y Alfred Nobel de la parroquia Pishilata del cantón Ambato, provincia de Tungurahua. Así como también la adjudicación directa a favor de los cónyuges: **SÁNCHEZ SÁNCHEZ ARNULFO RAMIRO y VILLALVA CÓRDOVA CARMELITA IVETH**, 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: **SÁNCHEZ SÁNCHEZ ARNULFO RAMIRO y VILLALVA CÓRDOVA CARMELITA IVETH** conforme lo determinado por la Dirección de Catastros y Avalúos, y todo lo que a gasto se refiera hasta la finalización del presente proceso.

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.

MV/Sonia Cepeda

2016-11-07