



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL

RESOLUCIÓN DE CONCEJO  
RC-286-2017

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

De mi consideración:

REF: Of. AJ-17-1283. FW 29114

FECHA: 07 de junio de 2017

ASUNTO: Remate de una franja de terreno municipal ubicada en la calle Numa Pompilio Llona y pasaje Juan Abel Echeverría.

Mediante solicitud FW 29114 el señor Nikolay Alberto Pangol Torres, requiere el remate de una franja de terreno al lado izquierdo de su propiedad en la calle Pompilio Llona y pasaje Juan Abel Echeverría.

Al respecto, el Concejo Municipal de Ambato en sesión ordinaria del martes **23 de mayo de 2017**, acogiendo el contenido del oficio AJ-17-1283 de la Procuraduría Síndica Municipal; 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 artículo 4, literal f) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización manifiesta: “**Fines de los gobiernos autónomos descentralizados.**- Dentro de sus respectivas circunscripciones territoriales son fines de los gobiernos autónomos descentralizados: ... f) 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 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,

*Morales*



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO

## SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL

RC-286-2017

Página 2

- 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 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”;



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO

## SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL

RC-286-2017

Página 3

- 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, la Dirección de Planificación mediante oficio P-PUV-EN-16-063, informa lo que por ser pertinente se detalla: “1. El señor Nikolay Alberto Pangol Torres justifica su propiedad colindante a una faja municipal mediante una escritura pública de compra-venta, celebrada el 28 de octubre de 2009, predio que tiene un área de 192.50m<sup>2</sup>.- 2. De acuerdo a la inspección física realizada en campo, el predio tiene un área medida de 196.84m<sup>2</sup>, de lo cual se determina que existe un excedente de 4.34 m<sup>2</sup>, lo que corresponde al 2.20%, 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 Sur con la propiedad del señor Pangol Torres Nikolay Alberto en 22.20m.- 4. La faja de terreno a adjudicarse es propiedad municipal producto de la apertura de la calle Pasaje Juan Abel Echeverría.- 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 Planificación, unidad de Planificación Urbana y Vial se desprende que el área municipal tiene una superficie de 119.53 m<sup>2</sup>, dentro de los siguientes linderos generales: NORTE: Pasaje Juan Abel Echeverría; SUR: Nikolay Alberto Pangol Torres; ESTE: calle Numa Pompilio Llona; y, OESTE: Clara Acosta;
- Que, la Dirección de Catastros y Avalúos mediante oficio DCA-VC-16-1910, indica que el valor del área municipal de 119.53 m<sup>2</sup>, es de 17,705.33 USD;
- Que, con oficio OPM-FISC-17-248, la Dirección de Obras Públicas informa en relación a la adjudicación del área municipal: “...En la inspección realizada, se constato que el sitio del

*M. J. S.*



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO

## SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL

RC-286-2017

Página 4

inmueble está previsto la apertura del pasaje Juan Abel Echeverría, por lo cual este Departamento no tiene previsto realizar ninguna obra comunitaria”;

- Que, la Dirección Administrativa, Administración y Control de Bienes con oficio DAD-ACB-17-0183 FW. 29114, informa: “...Realizado la constatación física del terreno, el mismo se halla en el lugar indicado en lo que se refiere a la productividad en este momento no presta ningún utilidad al Municipio, además existe el informe técnico en el oficio de la referencia, manifiesta el Departamento de Obras Pública NO se encuentra planificada ninguna obra en la faja Municipal”;
- Que, la Procuraduría Síndica Municipal emite el siguiente criterio legal constante en el oficio AJ-17-1283: “...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 Ponpillo Llona y Pasaje Juan Abel Echeverría de la parroquia Huachi Chico, con un área de 119.53m<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 detallada en líneas precedentes, ubicado en la calle Ponpillo Llona y Pasaje Juan Abel Echeverría de la parroquia Huachi Chico, del cantón Ambato, provincia de Tungurahua.- La adjudicación directa a favor del señor: Nikolay Alberto Pangol Torres, por ser el único colindante apto, 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 del señor: Nikolay Alberto Pangol Torres conforme lo determinado por la Dirección de Catastros y Avalúos...”

### RESUELVE

Acoger el criterio jurídico emitido por la Procuraduría Síndica Municipal emitido constante en el oficio AJ-17-1283, del 15 de mayo de 2017; y, disponer:

1. El Cambio de Categoría de bien de dominio público a bien de dominio privado de la faja de terreno municipal, ubicada en la calle Numa Pompilio Llona y pasaje Juan Abel Echeverría de la parroquia Huachi Chico, del cantón Ambato, provincia de Tungurahua.
2. La adjudicación directa a favor del señor: Nikolay Alberto Pangol Torres, por ser el único colindante apto, 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 del señor: Nikolay Alberto Pangol Torres 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

Financiero

RC.

Sonia Cepeda  
2017-06-05