REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL

RESOLUCIÓN DE CONCEJO
RC-573-2018

Doctor
Fabián Usinia Sánchez
Procurador Síndico Municipal
Ciudad

REF: Of. AJ-18-2927. FW 46780
FECHA: 21 de septiembre de 2018
ASUNTO: Adjudicación directa a favor de Benito Martin y Edgar Borja Aguay.

De mi consideración:

El Concejo Municipal de Ambato en sesión ordinaria del martes **18 de septiembre de 2018**, acogiendo el contenido del oficio AJ-18-2927 de la Procuraduría Síndica Municipal, mediante el cual emite informe con relación a la solicitud FW 46780, referente a la adjudicación directa de la faja de terreno municipal, ubicada en la Avenida Luis Aníbal Granja, de la parroquia Huachi Grande del cantón Ambato, con un área de 125.44 m², a favor del señor Benito Martín y Edgar Borja Aguay ; 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, 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, la Dirección de Planificación mediante oficio DP-UPUyV-18-322 fechado el 20 de marzo del 2018, informa lo siguiente: "1. Los señores **Benito Martín y Edgar David Borja Aguay**, justifican su propiedad colindante a una faja municipal mediante una escritura de Compra Venta, celebrada en la Notaría Séptima de este cantón el 13 de diciembre del 2013, predio que tiene un área de **4076.71 m2** el Ilustre Consejo cantonal de Ambato en la sesión ordinaria realizada el martes 24 de mayo de 2005 resolvió aprobar la división asignando al Lote 5 con una superficie de **217.73m²**.- 2. De acuerdo a la inspección física realizada en campo, el predio tiene un área medida de **217.34m²**, de lo cual se determina que existe una diferencia de **0.39m²** lo que corresponde al **0.20%** porcentaje que se encuentra dentro del rango de error admisible (2%) según lo descrito 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. La faja municipal posee un colindante que es al **Norte** la propiedad de los señores **Benito Martín Borja Aguay** con **10.50 metros**, cumpliendo así con lo establecido en el Literal b) del Art. 6 de la Ordenanza para Regular la Enajenación de Fajas Municipales, formando un lote regular con la propiedad de los señores **Benito Martín Borja Aguay**.- 4. Se adjunta planimetría con los datos correspondientes.- 5. La faja municipal tiene un área de 125.44 m2 y se encuentra ubicada en la Parroquia Huachi Grande, en la Av. Luis Aníbal Granja, con clave catastral: 0130353155 en las coordenadas X: **764750** y Y: **9857836**, producto de la apertura de la Av. Luis Aníbal Granja.- 6. En concordancia con el Art. 481 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD) y el Art. 883 del Código Civil, y el Art. 110 De la Reforma y Codificación de la Ordenanza General del Plan de Ordenamiento Territorial de Ambato, se analiza lo siguiente: a) La faja municipal por sus reducidas dimensiones no puede soportar una construcción independientemente de las construcciones de los inmuebles vecinos, considerando los retiros estipulados para el sector.- b) La Faja municipal no cumple con el área mínima del lote para el sector, que es **300 metros cuadrados**.- c) El único acceso desde la Av. Luis Aníbal Granja al lote con clave catastral 0130353017 es a través de la faja municipal.- d) No existe planificada ninguna obra municipal en el presente período fiscal.- Por lo antes mencionado se CERTIFICA que el trámite de enajenación **NO SE OPONE AL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL...**";

- Que, de la planimetría elaborada por la Dirección de Planificación, se desprende que el área a adjudicar tiene una superficie de 125.44 m², dentro de los siguientes: **Linderos Generales** NORTE: Desconocido; SUR: GAD Municipalidad; ESTE: Jonás Eliceo Urvina Melo; y, OESTE: Melva Mercedes Lezcano Pérez.- **Linderos específicos** NORTE: Benito Martín Borja Aguay; SUR: Av. Luis Aníbal Granja; ESTE: GAD Municipalidad de Ambato; OESTE: GAD Municipalidad de Ambato;

- Que, la Dirección de Catastros y Avalúos mediante oficio DCA-VC-18-1359, fechada el 09 de agosto del 2018, indica el avalúo del terreno a rematar por un valor de USD 4415.47, por el área de terreno equivalente a 125.44m²;

- Que, con oficio OPM-GP-18-3969 de fecha el 27 de agosto de 2018, la Dirección de Obras Públicas informa: "...no tiene programado realizar ninguna obra comunitaria, por lo que técnicamente no existe ningún impedimento, razón por la cual es procedente continuar con el trámite respectivo…"

- Que, la Dirección Administrativa con oficio DAD-ACB-018-0448, del 05 de septiembre de 2018, informa: "...Realizada la constatación física de del inmueble, según podemos evidenciar en la foto, el mismo se halla en el lugar indicado en lo que se refiere a la productividad **en este momento no presta ninguna utilidad al Municipio**, además existe el informe técnico en el oficio de referencia en el que manifiesta el Departamento de Obras Públicas, que NO, tiene previsto realizar ninguna obra comunitaria...";
- Que, la Procuraduría Síndica Municipal mediante oficio AJ-18-2927, del 10 de septiembre de 2018, emite el siguiente criterio jurídico: "Conforme se desprende del oficio N.- DP-UPUyV-18-322 suscrito por la Dirección de Planificación, en su parte pertinente indica que el área municipal de conformidad con el literal b) del Art. 6 de la Ordenanza para Regular la enajenación de Fajas municipales, posee un solo colindantes que es al Norte la propiedad de los señores Benito Martín Borja Aguay con 10.50 metros, 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 del señor Benito Martín Borja Aguay y Edgar David Borja Aguay 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, que adquirirían, seria dentro del eje de la Avenida Luis Anibal Granja, con lo cual se hará prevalecer sus Derechos Constitucionales plenamente reconocidos en los Arts. 30, 31 de la Constitución; 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 Luis Aníbal Granja con un área de 125.44 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 lo que se detalla en líneas continuas: El Cambio de Categoría de bien de dominio público a bien de dominio privado de la faja de terreno Municipal, detallada en líneas precedentes, ubicada en la Avenida Luis Aníbal Granja, parroquia Huachi Grande, del cantón Ambato, provincia de Tungurahua.- La adjudicación directa a favor de los señores Benito Martín Borja Aguay y Edgar David Borja Aguay 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 señores **Benito Martín Borja Aguay y Edgar David Borja Aguay** conforme 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, de 125.44 m², ubicada en la avenida Luis Aníbal Granja, de la parroquia Huachi Grande, del cantón Ambato, provincia de Tungurahua; y, la adjudicación directa a favor de los señores **Benito Martín Borja Aguay y Edgar David Borja Aguay** 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 señores **Benito Martín Borja Aguay y Edgar David Borja Aguay**, conforme lo determinado por la Dirección de Catastros y Avalúos.- Notifíquese.-

Atentamente,

Dra. 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 Financiero
RC.
MV/Sonia Cepeda