



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL

RESOLUCIÓN DE CONCEJO
RC-110-2018

Doctor
Fabián Usinia Sánchez
Procurador Síndico Municipal
Ciudad

De mi consideración:

REF: Of. AJ-18-310. FW 39277

FECHA: 14 de marzo de 2018

ASUNTO: Venta a través del proceso de pública subasta.

Mediante solicitud FW 39277, el señor Ludvin Vivas requiere se ejecute el procedimiento de subasta pública, de una faja de terreno ubicada en la avenida Bolivariana y calle Gran Colombia de la parroquia Pishilata que tiene un área de 70.29 m².

Al respecto, el Concejo Municipal de Ambato en sesión extraordinaria del jueves **1 de marzo de 2018**, acogiendo el contenido del oficio AJ-18-310 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, 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

Dirección: Edificio Centro: Calle Bolívar 5-23 y Castillo
Dirección, Edificio Matriz: Avenida Atahualpa entre Pallatanga y Río Cutuchi
Telfs: (03) 2997- 802 – 2997-803 / Ambato - Ecuador
Email: www.ambato.gob.ec





REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL

RC-110-2018

Página 2

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 42 del Reglamento de Administración y Control de Bienes del Sector Público, manifiesta: “Procedencia.- Para el remate de inmuebles de las entidades y organismos comprendidos en el artículo 225 de la Constitución de la república del Ecuador y 4 de la Ley Orgánica de la Contraloría General del Estado, se requerirá de resolución debidamente motivada de la máxima autoridad de la entidad u organismo o su delegado”;
- 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 restructuración 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.”;



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL

RC-110-2018

Página 3

- 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 N° SEA-PRO-17-1298 del 21 de agosto del 2017, informa lo siguiente: 1. El señor Ludvín Ruperto Vivas Carrillo, justifica su propiedad colindante a una faja municipal mediante una escritura pública de Compra Venta, celebrada en la Notaría pública el 28 de julio del 2011, predio que tiene un área de 865.00m².- 2. De acuerdo a la inspección física realizada en campo, el predio tiene un área medida 863.00m², de lo cual se determina que existe una diferencia de 2.00m² lo que corresponde al 0.23% 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 cinco colindantes, ya que se trata de una Entrada y Salida, al Sur colinda con el señor Ludvín Ruperto Vivas Carrillo en 70.36m, al Norte con 70.32m con la señora Amanda Arguello, al Este con la señora Geoconda Llagua con 1.00m, con el señor Edín Ruiz con 11.72m y con la señora Gloria Vargas con 1.00 m, cabe mencionar que los tres colindantes del sentido Este poseen frente a la calle Yaguarcocha.- 4. La faja de terreno a adjudicarse es propiedad municipal producto de una división y es una entrada y salida que en su momento era el único ingreso para los colindantes del lado Este de la misma.- 5. Se presenta planimetría con los datos correspondientes.- 6. La certificación de no oposición al Plan de Ordenamiento Territorial se debe solicitar al Departamento de Planificación”;
- Que, de la planimetría elaborada por la Jefatura de Prosecretaría, se desprende que el área municipal tiene una superficie de 70.29 m², dentro de los siguientes linderos: Linderos Generales: NORTE: Entrada y Salida; SUR: Jaime Cruz; ESTE: Gloria Vargas y, OESTE: Av. Bolivariana.- Linderos Específicos: Amanda Arguello; SUR: Ludvín Vivas; ESTE: Entrada y Salida; y, OESTE: Av. Bolivariana;
- Que, la Dirección de Planificación mediante oficio N° DP-CP-17-392 del 14 de noviembre del 2017, informa lo siguiente: “...Siendo así se CERTIFICA, que el trámite de remate NO SE OPONE A LA PLANIFICACIÓN DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE AMBATO...”;
- Que, la Dirección de Catastros y Avalúos mediante oficio DCA-VC-17-1949 fechada el 26 de diciembre del 2017, indica que el valor por el área municipal de 70.29m², es de USD 6,814.65;
- Que, con oficio OPM-FISC-18-151 de fecha 09 de enero del 2018, la Dirección de Obras Públicas informa en relación a la Adjudicación del área municipal: “... luego de realizar la respectiva inspección y revisar la documentación adjunta, se constata que se trata de una faja que servía de acceso a lotes interiores, el mismo que actualmente no está en uso ya que estos lotes colindantes tienen acceso por una vía ya consolidada, de tal manera que se informa que el Departamento de Obras Públicas NO tiene programado ejecutar obra alguna dentro de este predio...”;
- Que, la Dirección Administrativa, Sección Administración y Control de bienes con oficio DAD-ACB-018-036 del 29 de enero del 2018, informa: “...Realizada la constatación física del inmueble,

Dirección: Edificio Centro: Calle Bolívar 5-23 y Castillo
Dirección, Edificio Matriz: Avenida Atahualpa entre Pallatanga y Río Cutuchi
Telfs: (03) 2997- 802 – 2997-803 / Ambato - Ecuador
Email: www.ambato.gob.ec





REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL

RC-110-2018
Página 4

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 presenta 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-18-310, del 19 de febrero de 2018, emite el siguiente criterio jurídico: “Conforme se desprende del oficio N.- SEA-PRO-17-1298 del 21 de agosto del 2017, suscrito por la Jefatura de Pro-secretaria y expropiaciones, en su parte pertinente indica que el área municipal de posee cinco colindantes, ya que se trata de una entrada y salida conforme informes adjuntos, además la faja de terreno a adjudicarse es propiedad municipal producto de una división y es una entrada y salida que en su momento era el único ingreso para los colindantes del lado Este de la misma.- En consecuencia y al amparo de los preceptos legales enunciados, ponemos en su conocimiento el expediente de subasta pública, de la faja de terreno municipal ubicada en la Av. Bolivariana y calle Gran Colombia de la parroquia de Pishilata con un área de 70.29m2, para que de conformidad con el Art. 423, 481 y 482 del COOTAD y al existir informes técnicos favorables, se ponga en conocimiento de seno del Concejo Municipal para su deliberación y se proceda a autorizar lo que se detalla en líneas continuas: 1. 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 Av. Bolivariana y calle Gran Colombia de la parroquia de Pishilata.- 2. Se consienta la venta a través del proceso de pública subasta al oferente más óptimo de entre sus colindantes.”

RESUELVE

Acoger el criterio jurídico emitido por la Procuraduría Síndica Municipal, constante en el oficio AJ-18-310, del 19 de febrero de 2018; y, autorizar:

1. 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 Av. Bolivariana y calle Gran Colombia de la parroquia de Pishilata.
2. Se consienta la venta a través del proceso de pública subasta al oferente más óptimo de entre sus colindantes. Notifíquese.-

Atentamente,

Dra. Miriam Víteri Sánchez
Secretaria del Concejo Municipal



Adj. Expediente original

c. c. Catastros Planificación Registro de la Propiedad Sec. Ejec. Alcaldía Interesado Financiero **RC.**

MV/Sonia Cepeda
2018-03-13