



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL

RESOLUCIÓN DE CONCEJO
RC-056-2019

Doctor
Fabián Usinia Sánchez
Procurador Síndico Municipal
Ciudad

De mi consideración:

REF: Of. AJ-18-3993. FW 51446

FECHA: 30 de enero de 2019

ASUNTO: Adjudicación Directa faja de terreno a
Christian Merino y Verónica Suárez.

El Concejo Municipal de Ambato en sesión ordinaria del martes **22 de enero de 2019**, acogiendo el contenido del oficio AJ-18-3993 de la Procuraduría Síndica Municipal, mediante el cual emite informe con relación a la solicitud FW 51446, para la adjudicación directa de la faja de terreno municipal ubicada en la calle El Arrayán, de la parroquia Santa Rosa, con un área de 19,95 m², a favor de los señores Christian Henry Merino Castillo y Verónica Mariela Suárez Párraga; 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



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL

RC-056-2019

Página 2

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



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL

RC-056-2019

Página 3

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 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 DP-UPUyV-18-370 fechado el 24 de abril del 2018, informa lo siguiente: “1. El señor Christian Henry Merino, justifica su propiedad colindante a una faja municipal mediante una escritura de Compra y Venta, celebrada en la Notaría Cuarta el 05 de mayo del 2014, predio que tiene un área de 253.45m².- 2. De acuerdo con la inspección física realizada en campo, el predio tiene un área medida de 248.10m², de lo cual se determina que existe una diferencia de 5.35m² lo que corresponde al 2.11% porcentaje que se encuentra dentro del rango de error admisible (2.5%), 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 solo colindante que es: al Sur la propiedad del señor Christian Henry Merino con 18.45 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 del señor Christian Henry Merino.- 4. Se adjunta planimetría con los datos correspondientes.- 5. La faja municipal tiene un área 19.95m² y se encuentra ubicada en la Parroquia Santa Rosa, en la calle El Arrayan, sin clave catastral en las coordenadas X: 761677 y Y: 9857342, producto de la apertura de la calle El Arrayan.- 6. En concordancia con el Art. 481 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD) 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 su forma irregular y reducidas



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL

RC-056-2019

Página 4

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) 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 rematar tiene una superficie de 19.95m², dentro de los siguientes: **Linderos generales según escritura; NORTE: calle pública; SUR: Lote 35; ESTE: Calle Pública; y, OESTE: Lote 34.- Linderos específicos NORTE: Calle El Arrayan; SUR: Quito Ganzhi Marta Ignacia; ESTE: Calle Carlos Magno; OESTE: Quishpe Rosa María;**
- Que, la Dirección de Catastros y Avalúos mediante oficio DCA-VC-18-2105, fechado el 23 de noviembre de 2018, indica el avalúo del terreno a rematar por un valor de USD 250.47, por el área de terreno equivalente a 19.95m²;
- Que, con oficio OPM-FISC-18-5782, fechado el 07 de diciembre de 2018, la Dirección de Obras Públicas informa: “NO tiene programado realizar ninguna obra comunitaria en el inmueble ubicado en la calle El Arrayan de la parroquia Santa Rosa;
- Que, la Dirección Administrativa con oficio DAD-ACB-018-0734 del 20 de diciembre de 2018, informa: “...Realizada la constatación física del inmueble, según podemos evidenciar en la foto que me permito adjuntar, 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-18-3993, del 03 de enero de 2019, emite el siguiente criterio legal: “Conforme se desprende del oficio No. DP-UPUyV-18-370 elaborado el 24 de abril del 2018, 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, formando un lote regular con la propiedad del señor Christian Henry Merino Castillo quien por razones técnicas sería el único beneficiario dado que el área municipal no cumple con el área mínima, tampoco con las normas particulares del sector y al ser colindante con el predio del peticionario se daría regularidad al lote, por la normativa del sector el área municipal únicamente sería útil al formar un solo cuerpo con el área del peticionario, 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 Christian Henry Merino Castillo **y la señora Verónica Mariela Suárez Párraga** 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, sería dentro de la calle El Arrayan, 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 calle El Arrayan de la parroquia Santa Rosa



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL

RC-056-2019

Página 5

con un área de 19.95m², 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 calle El Arrayan de la parroquia Santa Rosa, del cantón Ambato, provincia de Tungurahua.- La adjudicación directa a favor de los señores **Christian Henry Merino Castillo y Verónica Mariela Suárez Parraga** 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 **Christian Henry Merino Castillo y Verónica Mariela Suárez Parraga**, conforme lo determinado por la Dirección de Catastros y Avalúos...”

- Que, según Resolución de Concejo Municipal RC-040-2019 emitida en sesión ordinaria del martes el 15 de enero de 2019, resolvió suspender el tratamiento del oficio AJ-18-3993, de la Procuraduría Síndica Municipal, mediante el cual emite informe con relación a la solicitud FW 51446, para la adjudicación directa de la faja de terreno municipal ubicada en la calle El Arrayán, de la parroquia Santa Rosa, con un área de 19,95 m², a favor de los señores Christian Henry Merino Castillo y Verónica Mariela Suárez Parraga; y disponer se lo trate en la próxima sesión de Concejo, en virtud de que no se cuenta con el voto de las dos terceras para el cambio de categoría.

RESUELVE

Autorizar el cambio de categoría de bien de dominio público a bien de dominio privado de la faja de terreno municipal, con un área de 19.95m², ubicada en la calle El Arrayan de la parroquia Santa Rosa, del cantón Ambato, provincia de Tungurahua; así como la adjudicación directa a favor de los señores **Christian Henry Merino Castillo y Verónica Mariela Suárez Parraga**, 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 **Christian Henry Merino Castillo y Verónica Mariela Suárez Parraga**, conforme lo determinado por la Dirección de Catastros y Avalúos.- Notifíquese.-

Atentamente,

Dra. Miriam Viteri Sánchez
Secretaria del Concejo Municipal



Adj. Expediente original

c.c. Catastros
Financiero
MV/sm
2019-01-30

Planificación
RC.

Registro de la Propiedad

Sec. Ejec. Alcaldía

Interesado

