



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL

## RESOLUCIÓN DE CONCEJO RC-531-2019

Abogada  
Alejandra Morales Navarrete  
**Procuradora Síndica Municipal**  
Ciudad

REF: Of. AJ-19-1976 . FW 12745  
FECHA: 17 de septiembre de 2019

De mi consideración:

El Concejo Municipal de Ambato en sesión ordinaria del martes **10 de septiembre de 2019**, acogiendo el contenido del oficio AJ-19-1976 de la Procuraduría Síndica Municipal, tendiente a que se autorice el cambio de categoría de bien de dominio público a bien de dominio privado de la faja de terreno municipal, ubicada en la calle Juan Pablo II de la parroquia Santa Rosa, con un área de 38.15m<sup>2</sup>; la adjudicación directa a favor del señor José Luis Sánchez Aguirre y la señora Magally Lorena Pozo Ramírez, 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 mencionados cónyuges; 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 y 31 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;
- Que, el artículo 376 de la Constitución de la República del Ecuador prescribe que: “Para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, las municipalidades podrán expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley. Se prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano o de público a privado.”
- 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”;



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO

## SECRETARÍA DE CONCEJO

RC-531-2019

Página 2

- 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 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



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO

## SECRETARÍA DE CONCEJO

RC-531-2019

Página 3

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-19-0455 del 6 de mayo de 2019, informa lo siguiente: “1. El señor **José Luis Sánchez Aguirre**, justifica su propiedad colindante a una faja municipal mediante una escritura de Compra Venta, celebrado por el Notario Tercero de este Cantón el 07 de diciembre del 2012, predio tiene un área de **251.12m<sup>2</sup>**.- 2. De acuerdo con la inspección física realizada en campo, el predio tiene un área medida de **248.73m<sup>2</sup>**, de lo cual se determina que existen una diferencia de **2.39m<sup>2</sup>** lo que corresponde al **0.95%** 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.- 3. La faja municipal posee cuatro colindantes, que son: al **Norte** la propiedad del señor **Telenchana Agualongo Nelson Eduardo con 2.50 metros**, al **Sur** propiedad del señor Ruiz Espinoza Víctor Elías con **2.75 metros**, al **Este** la propiedad del señor **Sánchez Aguirre José Luis con 14.51 metros** y al **Oeste** la calle **Juan Pablo II con 14.56 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 **José Luis Sánchez Aguirre**.- 4. Se adjunta planimetría con los datos correspondientes.- 5. La faja municipal tiene un área de **38.15m<sup>2</sup>** y se encuentra ubicada en la Parroquia Rural Santa Rosa, en la calle Juan Pablo II, **sin clave catastral** en las coordenadas X: **761.662** y Y: **9.857.288**, producto de la apertura de la calle Juan Pablo II.- 6. En concordancia con el Art. 481 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), 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 su forma irregular y 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 calle Juan Pablo II al lote con clave catastral **6504028711** 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 rematar tiene una superficie de **38.15m<sup>2</sup>**, dentro de los siguientes: **Linderos generales según catastro: NORTE:** Telenchana Agualongo Nelson Eduardo; **SUR:** Ruiz Espinoza Víctor Elías; **ESTE:** Tigasi Cayo Julio; y, **OESTE:** Faja municipal.- **Linderos específicos: NORTE:** Telenchana Agualongo Nelson Eduardo (2.50m); **SUR:** Ruiz Espinoza Víctor Elías (2.75m); **ESTE:** Sánchez Aguirre José Luis (14.51m); y **OESTE:** Calle Juan Pablo II (14.56m);
- Que, la Dirección de Catastros y Avalúos mediante oficio DCA-VC-19-0946, fechado el 23 de mayo de 2019, indica el avalúo del terreno a adjudicar por un valor de USD 309.02 por el área de terreno equivalente a 38,15m<sup>2</sup>;
- Que, con oficio OPM-FISC-19-2985, de fecha 3 de julio de 2019, la Dirección de Obras Públicas informa “...**NO TIENE PROGRAMADO EJECUTAR NINGUNA OBRA COMUNITARIA** en el área indicada...”;
- Que, la Dirección Administrativa con oficio DAD-ACB-19-0455 del 22 de julio de 2019, informa: “realizada la constatación física 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**”;



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO

## SECRETARÍA DE CONCEJO

RC-531-2019  
Página 4

**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-19-1976, del 29 de agosto de 2019, emite el siguiente criterio legal: “Conforme se desprende en el alcance al oficio N.- DP-UPUyV-19-0455, fechado el 6 de Mayo del 2019, suscrito por la Dirección de Planificación, en su parte pertinente indica que posee cuatro colindantes que son: al Norte la propiedad del señor Telenchana Agualongo Nelson Eduardo con 2.50 metros, al Sur la propiedad del señor Ruiz Espinoza Víctor Elías con 2.75 metros, al Este la propiedad del señor Sánchez Aguirre José Luis con 14.51 metros y al Oeste la calle Juan Pablo II con 14.56 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 José Luis Sánchez Aguirre, por ser el único colindante apto para esta adjudicación, permitiendo así dar regularidad a la configuración de su inmueble conforme lo prescrito en el artículo 470 literal a) del COOTAD, es decir el lote de los peticionarios, que adquirirían, sería dentro del eje de la calle Juan Pablo II de la parroquia Santa Rosa, 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 Juan Pablo II de la parroquia Santa Rosa con un área de 38.15m<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 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 Juan Pablo II de la parroquia Santa Rosa, del cantón Ambato, provincia de Tungurahua.- La adjudicación directa a favor del señor **José Luis Sánchez Aguirre y la señora Magally Lorena Pozo Ramírez**, 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 del señor **José Luis Sánchez Aguirre y la señora Magally Lorena Pozo Ramírez**, 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 38.15m<sup>2</sup>, ubicada en la calle Juan Pablo II de la parroquia Santa Rosa, del cantón Ambato, provincia de Tungurahua. La adjudicación directa a favor del señor **José Luis Sánchez Aguirre y la señora Magally Lorena Pozo Ramírez**, 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 del señor **José Luis Sánchez Aguirre y la señora Magally Lorena Pozo Ramírez**, conforme lo determinado por la Dirección de Catastros y Avalúos.- Notifíquese.-

Atentamente,

Abg. Hernán Mayorga Arcos  
Secretario del Concejo Municipal



Adj. Expediente original

c.c. Catastros      Planificación      Registro de la Propiedad      Interesado      Financiero      RC.

MH/sc  
2019-09-16