



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL

RESOLUCIÓN DE CONCEJO  
RC-670-2019

Abogado  
Javier Aguinaga  
Procurador Síndico Municipal  
Ciudad

REF: Of. AJ-19-3059. FW 18288  
FECHA: 06 de enero de 2020

De mi consideración:

El Concejo Municipal de Ambato en sesión ordinaria del martes **24 de diciembre de 2019**, acogiendo el contenido del oficio AJ-19-3059 de la Procuraduría Síndica Municipal, con el cual solicita se autorice el cambio de categoría de bien de dominio público a bien de dominio privado de la faja de terreno municipal ubicada en las avenidas Los Guaytambos y Rodrigo Pachano, de la parroquia Atocha-Ficoa; la adjudicación directa a favor de los señores Segundo Juan Ocaña Gavilánez, Elsa Marieta Molina Núñez, María Magdalena Ocaña Gavilánez y Tannia Fernanda Quirola Medina, por ser los únicos colindantes aptos; disponiéndose a las direcciones respectivas procedan con la adjudicación directa, así como a expedir el respectivo título de pago a nombre de los prenombrados señores, conforme lo determinado por la Dirección de Castros y Avalúos; 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 Dirección de Planificación mediante oficio DP-UPUyV-19-0719 del 9 de julio de 2019, informa lo siguiente: “1.- Los señores **Jaime Heriberto Medina Núñez e Ing. Segundo Juan Ocaña Gavilánez**, justifican su propiedad colindante a una faja municipal mediante dos escrituras de Compra y Venta: La primera escritura celebrada por el Notario Público de este Cantón el 24 de diciembre de 1982, predio que tiene un área de **560.00m<sup>2</sup>**, La segunda escritura celebrada por el Notario Público de este Cantón el 25 de octubre de 1983, predio que tiene un área de **188.81m<sup>2</sup>**, **sumando las dos áreas dan como resultado 748.81m<sup>2</sup>**.- 2. De acuerdo con la inspección física realizada en campo, el predio tiene un área medida de **794.58m<sup>2</sup>**, de lo cual se determina que existe un **excedente de 45.77m<sup>2</sup>** lo que corresponde al **6.11%** porcentaje que se encuentra dentro del rango de error admisible (10%), 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 dos colindantes que son: al **Norte** la intersección de las **Avenidas Los Guaytambos y Rodrigo Pachano con 16.96 metros**, al **Sur** la propiedad de la señora **Ocaña Gavilánez María Magdalena con 13.37 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 la señora **Ocaña Gavilánez María Magdalena**.- 4. Se adjunta planimetría con los datos correspondientes.- 5. La faja municipal tiene un área medida en sitio de **43.56m<sup>2</sup>** y se encuentra ubicada en la Parroquia Urbana Atocha-Ficoa, en las Avenidas Los Guaytambos y Rodrigo Pachano, **con clave catastral: 0109029018** en las coordenadas X: **763.533** y Y: **9.863.391**, producto de la apertura de la intersección de las **Avenidas Los Guaytambos y Rodrigo Pachano**.- 6. En concordancia con el Art. 481 del



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO

## SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL

RC-670-2019

Página 2

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) Uno de los accesos desde la intersección de las **Avenidas Los Guaytambos y Rodrigo Pachano** al lote con clave catastral **0109029001** es a través de la faja municipal.- d) No existe planificada ninguna obra municipal en el presente período fiscal.- ...se CERTIFICA que el trámite de enajenación **NO SE OPONE AL PLAN DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL...**”;

- Que, de la planimetría elaborada por la Dirección de Planificación, se desprende que el área a rematar tiene una superficie de **43.56m<sup>2</sup>** dentro de los siguientes: **Linderos Generales según catastro**: NORTE: GAD Municipalidad de Ambato; SUR: Santana López Eva Cumandá; ESTE: Av. Rodrigo Pachano; y, OESTE: Av. Los Guaytambos.- **Linderos Específicos de la faja municipal**: NORTE: Intersección (Av. Los Guaytambos-Av. Rodrigo Pachano); SUR: Ocaña Gavilanes María Magdalena; ESTE: Av. Rodrigo Pachano; y, OESTE: Av. Los Guaytambos;
- Que, la Dirección de Catastros y Avalúos mediante oficio DCA-VC-19-1512 de fecha 14 de agosto de 2019, indica que el avalúo del terreno a rematar por un valor de **USD 10.346,55** por el área de terreno equivalente a **43,56m<sup>2</sup>**;
- Que, con oficio OPM-FISC-19-4231 del 5 de septiembre de 2019, la Dirección de Obras Públicas informa “... se ratifica el pronunciamiento del departamento de Planificación mediante oficio DP-UPUyV-19-0719, que manifiesta en el literal d): “No existe planificada ninguna obra municipal en el presente período fiscal”, ya que es el departamento encargado de realizar los proyectos...”;
- Que, la Dirección Administrativa con oficio DAD-ACB-19-0597 del 16 de septiembre 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 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 existe planificada ninguna obra municipal en el presente período fiscal”.”;
- Que, a causa del fallecimiento del señor Jaime Heriberto Medina Núñez se otorgó un testamento abierto, mismo que fue celebrado ante la Notaría del cantón Baños del Dr. Oswaldo Eugenio Cisneros Rodríguez, el 29 de julio de 2010, y de acuerdo con lo que establece el Art. 417 del COOTAD, debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad del cantón Ambato, bajo el número 7719, el 18 de noviembre de 2011, donde en la cláusula SÉPTIMA: Reparto de bienes, en la parte pertinente manifiesta: “...Para mi nieta TANNIA FERNANDA QUIROLA MEDINA, las acciones y derechos de los inmuebles señalados en los numerales diez y catorce de la cláusula Tercera del presente documento...”, indicando que el inmueble al que hace referencia en la cláusula tercera materia del presente proceso de adjudicación;
- Que, la Procuraduría Síndica Municipal mediante oficio AJ-19-3059, del 10 de diciembre de 2019, emite el siguiente criterio jurídico en su parte pertinente: “...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 las Avenidas Los Guaytambos y Rodrigo Pachano, en la parroquia Urbana Atocha-Ficoa, con un área de **43.56m<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



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO

## SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL

RC-670-2019

Página 3

de terreno Municipal detallada en líneas precedentes, ubicada en las Avenidas Los Guaytambos y Rodrigo Pachano, en la parroquia Urbana Atocha-Ficoa del cantón Ambato, provincia de Tungurahua.- • La adjudicación directa a favor de los señores Segundo Juan Ocaña Gavilánez, Elsa Marieta Molina Núñez, María Magdalena Ocaña Gavilánez y Tannia Fernanda Quirola Medina, 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 **Segundo Juan Ocaña Gavilánez, Elsa Marieta Molina Núñez, María Magdalena Ocaña Gavilánez y Tannia Fernanda Quirola Medina** conforme lo determinado por la Dirección de Catastros y Avalúos...”;

- Que, el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador señala: “Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.”;
- Que, el artículo 31 ibídem indica. “Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía.”;
- Que, el 376 de la misma norma jurídica expresa: “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 literal f) del artículo 4, 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

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-670-2019

Página 4

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 reestructuración 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



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO

## SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL

RC-670-2019  
Página 5

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...”.

### RESUELVE

1. Autorizar el cambio de categoría de bien de dominio público a bien de dominio privado de la faja de terreno municipal de 43.56m<sup>2</sup>, ubicada en las avenidas Los Guaytambos y Rodrigo Pachano, de la parroquia urbana Atocha Ficoa, del cantón Ambato, provincia de Tungurahua.
2. La adjudicación directa a favor de los señores Segundo Juan Ocaña Gavilánez, Elsa Marieta Molina Núñez, María Magdalena Ocaña Gavilánez y Tannia Fernanda Quirola Medina, 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 **Segundo Juan Ocaña Gavilánez, Elsa Marieta Molina Núñez, María Magdalena Ocaña Gavilánez y Tannia Fernanda Quirola Medina** conforme lo determinado por la Dirección de Catastros y Avalúos.

Atentamente,

  
Abg. Adrián Andrade López  
Secretario del Concejo Municipal



Adj. Expediente original

c.c. Catastros  
Financiero

Obras Públicas  
RC.

Planificación

Registro de la Propiedad

Administrativo

Interesado

AA/sc  
2019-12-27