



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL

RESOLUCIÓN DE CONCEJO RC-319-2020

Abogado
Javier Aguinaga
Procurador Síndico Municipal
Presente

De mi consideración:

REF: Of. AJ-20-1438 FW: 56730-18 FECHA: 27 de noviembre de 2020

El Concejo Municipal de Ambato en sesión extraordinaria del miércoles **04 de noviembre de 2020**, acogiendo el contenido del oficio AJ-20-1438 de la Procuraduría Síndica Municipal, con el cual emite informe con relación a la solicitud FW 56730-18, presentada por el señor Rojas Auqui Gabriel Aurelio, tendiente a obtener la autorización para el cambio de categoría de bien de dominio público a bien de dominio privado de la faja de terreno ubicada en el área verde del Barrio Amazonas, de la parroquia Montalvo; la adjudicación directa a favor del señor Rojas Auqui Gabriel Aurelio, por ser el único colindante apto, disponiéndose a las direcciones respectivas procedan con la adjudicación directa, así como a expedir el respectivo título de pago a nombre del referido petionario, conforme lo determinado por la Dirección de Catastros y Avalúos; y,

CONSIDERANDO:

- 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 Constitucional 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.”;



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL

RC-319-2020

Página 2

- 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 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



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL

RC-319-2020
Página 3

- 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 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-319-2020

Página 4

- 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, la Dirección de Planificación mediante oficio DP-UPUyV-19-0716 fechado el 01 de julio de 2019, informa lo siguiente: “1. El señor Gabriel Aurelio Rojas Auqui, justifica su propiedad colindante a una faja municipal mediante una escritura de compra y venta, celebrado por el Notario Noveno de este Cantón el 26 de junio de 2018, predio que tiene un área de 419.66m².- 2. De acuerdo con la inspección física realizada en campo, el predio tiene un área medida de 429.88m², de lo cual se determina que existe una excedente de 10.22m² lo que corresponde al 2.43% porcentaje que se encuentra dentro del rango de error admisible (20%), 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 tres colindantes que son: al Norte, la propiedad del señor Fonseca Lugo Jorge Washington con 6.83 metros, al Este el Camino Público con 10.46 metros y al Oeste la propiedad del señor Rojas Auqui Gabriel Aurelio con 13.06 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 Rojas Auqui Gabriel Aurelio.- 4. Se adjunta planimetría con los datos correspondientes.- 5. La faja municipal tiene un área medida en sitio de 35.50m² y se encuentra ubicada en la Parroquia Rural Montalvo, en el Camino Público, con clave catastral: 0616006100 en las coordenadas X: 763.253 y Y: 9.854.105 y es una superficie es sobrante del área verde del Barrio Amazonas que fue afectada por la apertura del Camino Público.- 6. En concordancia con el Art 424 y 481 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), Art. 46 del Plan de Ordenamiento Territorial de Ambato 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



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL

RC-319-2020
Página 5

retiros estipulados para el sector.- b) la faja municipal no cumple con el área mínima del lote para el sector; que es 750 metros cuadrados.- c) La faja municipal (Área Verde sobrante) no cumple con el área de lote mínimo de 400 metros cuadrados para establecimientos (Parques Infantiles, parque barrial, plazas, canchas deportivas) de Tipología Sectorial.- d) Uno de -los accesos desde el Camino Público al lote con clave catastral 0616010900 es a través de la faja municipal.- e) No existe planificada ninguna obra municipal en el presente período fiscal. (...) 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 35,50m², dentro de los siguientes: • Linderos Generales según catastro: Norte la propiedad de la señora Saltos Andrade Rosa Amelia con 30.27 metros, al Sur el Camino Público con 20.79 metros, al Este propiedad de los señores Fonseca Lugo Jorge Washington - Área Verde Barrio Amazonas con 21.32 metros y al Oeste el Camino Público con 11.30 metros. • Linderos Específicos de la Faja Municipal: Norte: la propiedad del señor Fonseca Lugo Jorge Washington con 10.46 metros y al Este el Camino Público con 10.46 metros y al Oeste la propiedad del señor Rojas Auqui Gabriel Aurelio con 13.06 metro;
- Que, la Dirección de Catastros y Avalúos mediante oficio DCA-VC-19-1490 de fecha 13 de agosto de 2019, indica que el avalúo del terreno a adjudicar por un valor de USD 599.05 por el área de terreno equivalente a 35,50m²;
- Que, con oficio OPM-FISC-19-4192 del 04 de septiembre de 2019, la Dirección de Obras Públicas informa “(...) se informa que en esta faja NO se encuentra planificada por el Departamento de Obras Públicas la construcción de ninguna obra comunitaria Municipal (Mantenimiento).”;
- Que, la Dirección Administrativa con oficio DAD-ACB-19-0603 del 17 de septiembre de 2019, informa que: “(...) 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 se encuentra planificada por el Departamento de Obras Públicas la construcción de ninguna obra comunitaria Municipal (Mantenimiento).”;
- Que, la Dirección Financiera con oficio DF-SGF-2020-052 de fecha 06 de febrero de 2020, informa: “(...) que la faja de terreno municipal ubicada en la Parroquia Rural de Montalvo, barrio Amazonas, es producto de la apertura del camino público, cantón Ambato, Provincia de Tungurahua, no presta productividad alguna a la Municipalidad; por lo tanto, es conveniente continuar con el trámite pertinente.”;
- Que, la Procuraduría Síndica Municipal mediante oficio AJ-20-1438, del 29 de septiembre de 2020, emite el siguiente criterio jurídico: “Conforme se desprende del oficio N° DP-UPUyV-19-0716 fechado el 01 de julio de 2019, suscrito por la Dirección de Planificación, en su parte pertinente Indica 'que la faja municipal posee:



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL

RC-319-2020
Página 6

tres colindantes que son: al Norte la propiedad del señor Fonseca Lugo Jorge. Washington con 6.83 metros, al Este el Camino Público con 10.46 metros y al Oeste la propiedad del señor Rojas Auqui Gabriel Aurelio con 13.06 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 Rojas Auqui Gabriel Aurelio, por ser el único colindante apto 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 del peticionario, que adquiriría, sería dentro del eje del área verde del Barrio Amazonas, con lo cual se hará prevalecer sus Derechos Constitucionales plenamente reconocidos en los Arts. 30 y 31 de la Constitución; además que en dicha propiedad el peticionario podría 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.- Si bien es cierto que dentro del expediente en varias fojas se encuentra la palabra REMATE, la ordenanza y el procedimiento correcto refieren y encamina a una ADJUDICACIÓN FORZOSA DIRECTA; por cuanto es el único colindante beneficiario; en tal virtud se convalida y subsana de conformidad a los artículos 110 y 133 del Código Orgánico Administrativo.- 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 del área verde del Barrio Amazonas, en la parroquia Rural Montalvo, con un área de 35.50m², 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 el área verde del Barrio Amazonas, en la parroquia Rural Montalvo, del cantón Ambato, provincia de Tungurahua. • La adjudicación directa a favor del señor Rojas Auqui Gabriel Aurelio, por ser el único colindante apto, 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 Rojas Auqui Gabriel Aurelio, conforme lo determinado por la Dirección de Catastros 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"

RESUELVE:

Autorizar el cambio de categoría de bien de dominio público a bien de dominio privado de la faja de terreno municipal, con 6.83 metros, ubicada en el área verde del Barrio Amazonas, en la parroquia Rural Montalvo, del cantón Ambato, provincia de Tungurahua; la adjudicación directa a favor del señor Rojas Auqui Gabriel Aurelio, por ser el único colindante apto, dando regularidad a la forma del terreno, disponiéndose a las



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO

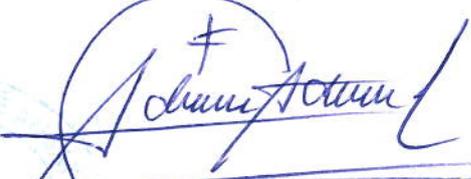
SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL

RC-319-2020

Página 7

direcciones respectivas procedan con la adjudicación directa, así como a expedir el respectivo título de pago a nombre del señor Rojas Auqui Gabriel Aurelio, 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
Archivo Concejo

Planificación
RC.

Registro de la Propiedad

Administrativo

Interesado

Elaborado por: Ing. Sonia Cepeda
Aprobado por: Abg. Adrián Andrade
Fecha de elaboración: 2020-11-23