



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL

RESOLUCIÓN DE CONCEJO RC-049-2021

Abogado
Javier Aguinaga Bósquez
Procurador Síndico Municipal
Presente

De mi consideración:

REF: Of. AJ-20-2177
FW: 29066-19
FECHA: 25 de febrero de 2021

El Concejo Municipal de Ambato en sesión ordinaria del martes **26 de enero de 2021**, acogiendo el contenido del oficio AJ-20-2177 de la Procuraduría Síndica Municipal, con el cual solicita el cambio de categoría de bien de dominio público a bien de dominio privado de la faja de terreno municipal de 25,40m², ubicada en la Av. Pitágoras, de la parroquia rural Picaihua, del cantón Ambato, provincia de Tungurahua; la adjudicación forzosa a favor de los señores Landa Acosta Silvia del Rocío y Landa Acosta Edwin Bladimir, por ser los únicos colindantes, disponiéndose a las direcciones respectivas procedan con la adjudicación que es de forma directa, así como a expedir el respectivo título de pago a nombre de los referidos peticionarios, 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.”;
- 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



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL

RC-049-2021

Página 2

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 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización 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 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización 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.



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL

RC-049-2021

Página 3

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 dirija la solicitud del petionario o petionarios 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



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL

RC-049-2021

Página 4

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-19-0902 fechado el 24 de julio de 2019 informa lo siguiente: “1. Los señores Silvia del Rocío Landa Acosta y Edwin Bladimir Landa Acosta, justifican su propiedad colindante a una faja municipal mediante escritura de Donación, celebrada en la Notaría Suplente Encargada de la Notaría Cuarta de este Cantón el 16 de Noviembre de 2012, predio que tiene un área de 997.00m². 2. De acuerdo con la inspección física realizada en campo, el predio tiene un área medida de 1066.69m², de lo cual se determina que existe un excedente de 69.69m² lo que corresponde al 6.99% 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 cuatro colindantes que son: al Norte la Av. Pitágoras con 19.38 metros, al Sur la propiedad de la señora Landa Acosta Silvia del Rocío con 18.92 metros, al Este la propiedad del GAD Municipalidad de Ambato con 2.70 metros, y al Oeste la propiedad del señor Lascano Lascano Rosa Inés con 0.00 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 Landa Acosta Silvia del Rocío. 4. Se adjunta planimetría con los datos correspondientes. 5. La faja municipal tiene un área medida in situ de 25.40m² y se encuentra ubicada en la Parroquia Rural Picaihua, en la Av. Pitágoras, sin clave catastral en las coordenadas X: 766.554 y Y: 9.857.505, producto de la apertura de la Av. Pitágoras. 6. En concordancia con el Art. 481 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), 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) El lote municipal no cumple con el área mínima del lote para el sector, que es 240 metros cuadrados en base a normativa vial. c) El lote municipal no cumple con el área mínima del lote de área rústica, que es 750 metros cuadrados en base a la normativa del sector. d) El único acceso desde la Av. Pitágoras al lote con clave catastral 0610009400 es a través de la faja municipal e) No existe planificada ninguna obra municipal en el presente período fiscal f) Cabe aclarar que el proceso de enajenación de la faja municipal, se desarrollará según lo descrito por el COOTAD Art.482.- Adjudicación Forzosa, que en la parte pertinente señala; “Si únicamente existe un colindante la adjudicación forzosa”. “(...) 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 25.40 m, dentro de los siguientes linderos generales según catastro: Norte: la propiedad del GAD Municipalidad de Ambato con 18.92 metros, al Sur: la propiedad de la señora Acosta Santamaría María Elena con 24.88 metros, al Este la propiedad del señor Acosta Acosta Luis Ricardo con 49.36 metros, y al Oeste la propiedad de los señores Lascano Lascano Rosa Inés, Acosta Segundo Marco con 50.35 metros. Linderos Específicos de la Faja Municipal: Norte: la Av. Pitágoras con 19.38 metros, Sur: la propiedad de la señora Landa Acosta Silvia del Rocío con 18.92 metros,



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL

RC-049-2021

Página 5

Este: la propiedad del GAD Municipalidad de Ambato con 2.70 metros, Oeste: la propiedad de la señora Lascano Lascano Rosa Inés con 0.00 metros.”;

- Que, la Dirección de Catastros y Avalúos mediante oficio mediante oficio DCA-VC-19-1571 fechado el 30 de agosto de 2019, indica el avalúo del terreno a adjudicar por un valor de USD\$428,68 por el área de terreno equivalente a 25,40m².;
- Que, la Dirección de Obras Públicas OPM-AVyAU-20-2697 fechado el 30 de septiembre de 2020, la Dirección de Obras Públicas indica lo siguiente: “En base al oficio DP-UPUyV-19-0902, en el cual la Dirección de Planificación señala que la faja municipal tiene una área medida in situ de 25.40m², y que se encuentra ubicada en la parroquia rural Picaihua, 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, señalando que la faja municipal por su forma irregular y reducidas dimensiones no puede soportar una construcción independientemente de las construcciones de los inmuebles vecinos considerados los retiros estipulados para el sector, además no cumplir con el área mínima del lote; por lo que nos permitimos informar a usted que esta dirección no tiene programado realizar obra alguna comunitaria en el sector...”;
- Que, la Dirección Administrativa con oficio DAD-ACB-20-0453 fechado el 23 de octubre de 2020, informa lo siguiente: “Con el antecedente expuesto, informo que estoy devolviendo el expediente de este trámite, debido a que al revisar la respectiva documentación faltan los informes correspondientes a las Direcciones de Catastros y Avalúos y Planificación (actualizados), documentación necesaria para realizar el informe de productividad requeridos.-Cabe indicar que este pedido (informes completos y actualizados) ya lo realizamos anteriormente con oficio DAD-ACB-20-0298 a Procuraduría Síndica...”;
- Que, la Dirección Administrativa con oficio DAD-ACB-20-0563 fechado el 26 de noviembre de 2020, informa: “(...) Realizada la constatación física del inmueble, según podemos evidenciar en las fotos, 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 en el expediente existen los oficios: OPM-AVyAU-20-2697, de fecha 30 de septiembre de 2020, en el que manifiesta el Departamento de Obras Públicas, que “esta Dirección no tiene programada realizar obra alguna comunitaria en el sector y oficio DP-UPUyV-19-0902 de fecha 24 de julio de 2019, donde la Dirección de Planificación “...CERTIFICA que el trámite de enajenación NO SE OPONE AL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL...”;
- Que, la Dirección Financiera con oficio DF-PRE-I-20-307 fechado el 03 de diciembre de 2020, informa: “(...) que la referida faja de terreno municipal ubicada en la Parroquia Picaihua, 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-20-2177 fechado el 05 de enero de 2021, realiza el siguiente análisis legal: “De conformidad con el principio de legalidad, y con base a la seguridad jurídica que implica la confiabilidad en el orden jurídico y la sujeción de todos los poderes del Estado a la Constitución y a una normativa previamente establecida que será aplicada únicamente por las autoridades competentes;



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL

RC-049-2021

Página 6

así como, con base en el oficio N° DP-UPUyV-19-0902 fechado el 24 de julio de 2019, suscrito por la Dirección de Planificación, en su parte pertinente indica que la faja municipal posee cuatro linderos que son: al Norte la Av. Pitágoras con 19.38 metros, al Sur propiedad de la señora Landa Acosta Silvia del Rocío con 18.92 metros, al Este la propiedad del GAD Municipalidad de Ambato con 2.70 metros, y al Oeste la propiedad del señor Lascano Lascano Rosa Inés con 0.00 metros, cumpliendo así con lo establecido en el Literal b) del Art. 6 de la Ordenanza para Regular la Enajenación de Fajas Municipales.- En este contexto los administrados han demostrado tener pleno interés en la referida adjudicación, por lo que han emitido su voluntad permitiendo dar continuidad al trámite, con lo cual se hace prevalecer sus Derechos Constitucionales plenamente reconocidos en los Arts. 30 y 31 de la Constitución de la República del Ecuador.- Por otra parte, en el expediente administrativo se verifica el uso recurrente de la palabra REMATE; sin embargo en el Art.482 del COOTAD, determina la figura de ADJUDICACIÓN QUE ES DIRECTA; situación que subsume a los hechos enunciados en este informe jurídico, debido a que, en este caso, existe una única colindante, es decir la señora Landa Acosta Silvia del Rocío.- En consecuencia y al amparo de los preceptos legales enunciados, se emite INFORME JURÍDICO FAVORABLE para la adjudicación forzosa la misma que procede de forma directa, de conformidad al COOTAD artículo 482 inciso final señala: “(...) Si únicamente existe un colindante la adjudicación forzosa será directa”, de la faja de terreno municipal, ubicada en la Av. Pitágoras, en la parroquia Rural Picaihua, con un área de 25.40m², para que, de conformidad con el Art. 423 del COOTAD, se ponga en conocimiento de seno del Concejo Municipal para su deliberación y autorización de lo siguiente: 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. Pitágoras, en la parroquia Rural Picaihua, del cantón Ambato, provincia de Tungurahua.- La adjudicación forzosa es de forma directa a favor de los señores Landa Acosta Silvia de Rocío y Landa Acosta Edwin Bladimir, por ser los únicos colindantes, de conformidad a la Ordenanza para Regular la Enajenación de Fajas Municipales, artículo 6 literal b) dando regularidad a la forma del terreno, disponiéndose a las direcciones respectivas procedan con la adjudicación forzosa que es de forma directa, así como a expedir el respectivo título de pago a nombre de los señores Landa Acosta Silvia del Rocío y Landa Acosta Edwin Bladimir, conforme lo determinado por la Dirección de Catastros y Avalúos.”;

- Que, se aceptan las observaciones realizadas por la señorita concejala abogada María José López, señala que en aplicación del artículo 1 de la Ordenanza de Enajenación de Fajas, debería constar como antecedentes, en el informe de planificación o en el informe jurídico si la faja se encuentra en la cabecera de la parroquia rural de Picaihua donde exista planificación vial, ya que aquí no consta aquello. De la mano también existe un valor de USD\$428,68 sin embargo multiplicando el valor no sale aquello, sale con otra diferencia de centavos, quisiera saber si es que se multiplico de manera adecuada los valores o si es que hay algo que corregirse. Así mismo la cantidad que nos da de la multiplicación son USD\$428,75 tomando en cuenta los datos del informe de Avalúos, no sé si es que existe algún error se debe a los decimales que por favor nos expliquen. Esto sigue siendo señor alcalde una plantilla se vuelve a repetir el error de tipografía que dice en su articulo determina que ese articulado y este error vienen en todos los informes que nos que presentan respecto a fajas sería prudente que se logre corregir de manera que vengan los informes de manera correcta. El antecedente que se debe a los linderos debería



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL

RC-049-2021
Página 7

especificarse o se había sugerido que se especifique en la parte resolutive o en la parte de las consideraciones que hasta el momento no se hace constar;

- Que, el arquitecto Manuel Guzmán, Director de Catastros y Avalúos manifiesta si efectivamente es como en ocasiones anteriores el valor se refiere al arrastre de todas las comas estos valores son sacados directamente del sistema, algún rato había indicado que no se los hacen manualmente, lo que va en el informe es el resumen en el sistema consta el valor del metro cuadrado con alrededor de diez números decimales, pero cuando el funcionario pasa el informe a limpio solo le pone los dos decimales, es por eso que tácitamente se multiplica los dos valores que están ahí, por lo que difiere un poco el valor en los decimales, el valor es sacado directamente del sistema catastral, no hay error, para que no haya problema se indicará al funcionario que pongan los diez números decimales, pero no hay error, es simplemente un arrastre de decimales;

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, que tiene un área de 25.40m², ubicada en la Av. Pitágoras, en la parroquia Rural Picaihua, del cantón Ambato, provincia de Tungurahua; la adjudicación forzosa que es de forma directa a favor de los señores Landa Acosta Silvia de Rocío y Landa Acosta Edwin Bladimir, por ser los únicos colindantes, de conformidad a la Ordenanza para Regular la Enajenación de Fajas Municipales, artículo 6 literal b) dando regularidad a la forma del terreno, disponiéndose a las direcciones respectivas procedan con la adjudicación forzosa que es de forma directa, así como a expedir el respectivo título de pago a nombre de los señores Landa Acosta Silvia de Rocío y Landa Acosta Edwin Bladimir, conforme lo determinado por la Dirección de Catastros y Avalúos. Notifíquese.-

Atentamente,



Abg. Adrián Andrade López
Secretario del Concejo Municipal

Adj. Expediente original (62 hojas)
c.c. Catastros Obras Públicas
Financiero Archivo Concejo

Planificación
RC.

Registro de la Propiedad

Administrativo

Interesados

Elaborado por: Abg. Fanny Paredes
Aprobado por: Abg. Adrián Andrade
Fecha de elaboración: 2021-02-10