



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO

**SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL**

## **RESOLUCIÓN DE CONCEJO RC-050-2021**

Abogado  
Javier Aguinaga Bósquez  
**Procurador Síndico Municipal**  
Presente

De mi consideración:

<b>REF:</b> Of. AJ-20-2184 <b>FW:</b> 36603 <b>FECHA:</b> 11 de marzo de 2021
---

El Concejo Municipal de Ambato en sesión ordinaria del martes **26 de enero de 2021**, acogiendo el contenido del oficio AJ-20-2184 de la Procuraduría Síndica Municipal, con el cual requiere el cambio de categoría de bien de dominio público a bien de dominio privado de la faja de terreno municipal de 32,50m<sup>2</sup>, ubicada en la calle Los Obitos, de la parroquia urbana Atocha Ficoa, del cantón Ambato, provincia de Tungurahua; la adjudicación forzosa que es directa a favor del señor Núñez Medina Edgar Ricardo, por ser el único colindante, 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 del referido petitionerio, 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”;



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO

## SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL

RC-050-2021

Página 2

- 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 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.”;



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO

## SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL

RC-050-2021

Página 3

- 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 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



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO

## SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL

RC-050-2021

Página 4

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-18-1139 fechado el 28 de agosto de 2018 manifiesta lo siguiente: “1. El señor Núñez Medina Edgar Ricardo, justifica su propiedad colindante a una faja municipal mediante una escritura de Compra y Venta, celebrado por el Notario Quinto de este Cantón el 26 de noviembre de 2007, predio que tiene un área de 321.00m<sup>2</sup>. 2. De acuerdo con la inspección física realizada en campo, el predio tiene un área medida de 340.33m<sup>2</sup>, de lo cual se determina que existe un excedente de 19.33m<sup>2</sup> lo que corresponde al 6.02% 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.” “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 200 metros cuadrados. c) El acceso desde la calle Los Obitos al lote con clave catastral 0108049005, 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, la Dirección de Planificación mediante el alcance al oficio DP-UPUyV-18-1139 fechado el 5 de diciembre de 2018, donde en su asunto indica Rectificar Área y textualmente manifiesta: “(...) se procede a rectificar los siguientes numerales: 4. Se adjunta planimetría con los datos correspondientes. 5. La faja municipal tiene un área de 32.50m<sup>2</sup> y se encuentra ubicada en la Parroquia Urbana Atocha-Ficoa, en la calle Los Obitos, sin clave catastral en las coordenadas X: 762.932 y Y: 9.862.355, producto de la apertura de la calle Los Obitos. En referencia a los numerales 1,2, y, 6 del oficio DP-UPUyV-18-1139 el contenido de los mismos se mantiene (...);”
- Que, la Dirección de Planificación mediante oficio DP-DV-20-810 fechado el 24 de septiembre de 2020 informa lo siguiente: “(...) Una vez revisado el Sistema Catastral Municipalidad de Ambato la faja municipal de interés posee un solo colindante que es: Al Suroeste la propiedad del señor Núñez Medina Edgar Ricardo con 10.96m, cumpliendo así 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 Núñez Medina Edgar Ricardo. Cabe aclarar que el proceso de enajenación de 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 será directa”;
- Que, de la planimetría elaborada por la Dirección de Planificación se desprende que: el área a rematar tiene una superficie de 32.50 m<sup>2</sup>, dentro de los siguientes: Linderos



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO

## SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL

RC-050-2021  
Página 5

Generales según catastro: al Norte la propiedad del señor Toscano Guerrero Francisco Eduardo con 24.52 metros, al Sur la Calle Los Óbitos con 16.99 metros, al Este propietario Desconocido y propiedad del GAD Municipalidad de Ambato con 10.96 metros, y, al Oeste la Calle Los Datiles con 15.33 metros. Linderos Específicos de la Faja Municipal: al Norte propietario Desconocido, al Sur y al Oeste propiedad del señor Toscano Guerrero Francisco Eduardo, y, al Este la Calle Los Obitos;

- Que, la Dirección de Catastros y Avalúos mediante oficio DCA-VC-19-1614 fechado el 30 de agosto de 2019, indica el avalúo del terreno a adjudicar por un valor de USD\$ 7.719,88 por el área de terreno equivalente a 32,50 m<sup>2</sup>;
- Que, la Dirección de Obras Públicas mediante oficio OPM-FISC-19-2475 fechado el 30 de mayo de 2019, informa: “(...) Realizada la INSPECCIÓN al bien inmueble se verifica que, esta área correspondía a la curva de retorno de la calle los Óbitos; pero en la actualidad la vía conecta a la Av. Rodrigo Pachano ya que se dio continuidad a la misma. El Departamento de Obras Públicas NO tiene programado ejecutar ninguna obra comunitaria en el área indicada. (...)”;
- Que, la Dirección Administrativa mediante oficio DAD-ACB-19-0317 fechado el 10 de junio 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 tiene previsto realizar ninguna obra comunitaria.”;
- Que, la Dirección Financiera mediante oficio DF-PRE-I-20-313 fechado el 10 de diciembre de 2020, informa: “(...) que la referida faja de terreno municipal ubicada en la Parroquia Atocha Ficoa, cantón Ambato, Provincia de Tungurahua, al momento no presta productividad alguna a la Municipalidad; por lo tanto, es conveniente continuar con el trámite pertinente”;
- Que, mediante Resolución de Concejo RC-478-2019, tomada en sesión ordinaria del 06 de agosto de 2019, indica: “(...) RESOLVIÓ Devolver el oficio AJ-19-1533 de la Procuraduría Síndica Municipal, mediante el cual emite informe con relación a la solicitud FW 36603, tendiente a obtener la adjudicación directa de la faja de terreno municipal ubicada en la calle Los Obitos de la parroquia Atocha Ficoa, con un área de 32.50m<sup>2</sup> a favor de los señores Edgar Ricardo Núñez Medina y Fanny del Rocío Guerrero Rovalino; el cambio de categoría de bien de dominio público a bien de dominio privado, así como a expedir el título de pago conforme lo determinado por la Dirección de Catastros y Avalúos; a fin de que se rectifique el informe, conforme las observaciones de los señores concejales, constantes en los considerandos de la presente Resolución (...);
- Que, la Dirección de Avalúos y Catastros mediante oficio DCA-VC-19-1614 y la Dirección de Planificación mediante oficio DP-DV-20-810, han procedido a rectificar los informes conforme a las observaciones realizadas por los señores concejales en la Resolución de Concejo RC-478-2019, tomada en sesión ordinaria del 06 de agosto de 2019 ;
- Que, la Procuraduría Síndica Municipal mediante oficio AJ-20-2184, fechado el 05 de enero de 2021, realiza el siguiente análisis legal: “Del análisis efectuado a los antecedentes de hecho y de derecho, esta Procuraduría Síndica considera: De conformidad con el



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO

## SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL

RC-050-2021

Página 6

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; así como, con base en los oficios N° DPP-UPUyV-18-1139 (2) y DP-DV-20-810 fechado el 28 de agosto de 2018, 05 de diciembre de 2018 y 24 de septiembre de 2020 respectivamente, suscrito por la Dirección de Planificación, el mismo que, en su parte pertinente indica que la faja municipal posee un solo colindante que es: Suroeste la propiedad del señor Núñez Medina Edgar Ricardo con 10.96 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, el administrado ha demostrado tener pleno interés en la referida adjudicación, por lo que ha 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 FORZOSA QUE ES DIRECTA; situación que subsume a los hechos enunciados en este informe jurídico, debido a que, este caso, existe un único colindante, es decir el señor Núñez Medina Edgar Ricardo. 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 calle Los Obitos, en la parroquia Urbana Atocha Ficoa, con un área de 32.50m<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 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 calle Los Obitos, en la parroquia Urbana Atocha Ficoa, del cantón Ambato, provincia de Tungurahua. La adjudicación forzosa es de forma directa a favor del señor Núñez Medina Edgar Ricardo, por ser el único colindante, 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 del señor Núñez Medina Edgar Ricardo, 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, que tiene un área de 32.50m<sup>2</sup>, ubicada en la calle Los Obitos, en la parroquia urbana Atocha Ficoa, del cantón Ambato, provincia de Tungurahua; la adjudicación forzosa que es de forma directa a favor del señor Núñez Medina Edgar Ricardo, por ser el único colindante, de conformidad a la Ordenanza para Regular la Enajenación de Fajas

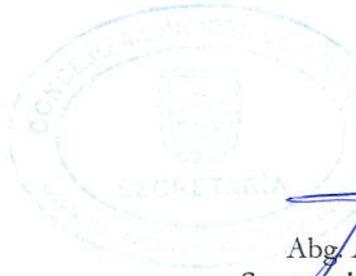


REPÚBLICA DEL ECUADOR  
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO

## SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL

RC-050-2021  
Página 7

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 del señor Núñez Medina Edgar Ricardo, conforme lo determinado por la Dirección de Catastros y Avalúos. Notifíquese.-



Atentamente,

Abg. Adrián Andrade López  
**Secretario del Concejo Municipal**

Adj. Expediente original (46 hojas)

c.c. Catastros  
Financiero

Obras Públicas  
Archivo Concejo

Planificación  
RC.

Registro de la Propiedad

Administrativo

Interesado

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