



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO
SECRETARIA DE CONCEJO MUNICIPAL

**GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO
MUNICIPALIDAD DE AMBATO**

ACTA No. 045-O-2020

**SESIÓN ORDINARIA
CONCEJO MUNICIPAL**

Diciembre 29, 2020



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO
SECRETARÍA DE CONCEJO

SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE AMBATO

ORDEN DEL DÍA N° 046-O-2020

Fecha: Martes 29 de diciembre de 2020

Hora: 09:30

1. Conocimiento y resolución sobre el contenido del oficio AJ-20-1439 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, ubicada en las calles Antonie Laurent Lavoisier y Mario Vargas Llosa, en la parroquia urbana Pishilata, del cantón Ambato, provincia de Tungurahua; la adjudicación directa a favor de la señora Mayorga Pazmiño Nelly Virginia, por ser la única adjudicataria colindante preferente, disponiéndose a las direcciones respectivas procedan con la adjudicación directa, así como a expedir el respectivo título de pago a nombre de la referida peticionaria, conforme lo determinado por la Dirección de Catastros y Avalúos. (Para nueva votación) (*)
2. Conocimiento y resolución sobre el contenido del oficio AJ-20-1950 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, ubicada en las calles Antonio Ante y José Cuero Caicedo, de la parroquia urbana Celiano Monge, del cantón Ambato, provincia de Tungurahua; la adjudicación directa a favor de la señora Manzano Puente Lorena Elizabeth, por ser la única adjudicataria colindante preferente, disponiéndose a las direcciones respectivas procedan con la adjudicación directa, así como a expedir el respectivo título de pago a nombre de la referida peticionaria, conforme lo determinado por la Dirección de Catastros y Avalúos. (*)
3. Conocimiento y resolución sobre el contenido del oficio AJ-20-1407 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, ubicada en la avenida Luis Aníbal Granja, de la parroquia rural Huachi Grande, del cantón Ambato, provincia de Tungurahua; la adjudicación forzosa a favor del señor Bedón Altamirano Luis Gonzalo, por ser el único colindante, disponiéndose a las direcciones respectivas procedan con la adjudicación, así como a expedir el respectivo título de pago a nombre del referido peticionario, conforme lo determinado por la Dirección de Catastros y Avalúos. (*)
4. Conocimiento y resolución sobre el contenido del oficio AJ-20-1611 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, ubicada en las calles José de Villamil y José Bosmediano de la parroquia urbana Celiano Monge, del cantón Ambato, provincia de Tungurahua; la adjudicación



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO
SECRETARÍA DE CONCEJO

forzosa a favor de la señora Acosta Rivera María Estela, por ser la única colindante, disponiéndose a las direcciones respectivas procedan con la adjudicación, así como a expedir el respectivo título de pago a nombre de la referida peticionaria, conforme lo determinado por la Dirección de Catastros y Avalúos. (*)

5. Conocimiento y resolución sobre el contenido del oficio AJ-20-1939 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, ubicada en la calle Mainaloe de la parroquia urbana Huachi Loreto, del cantón Ambato, provincia de Tungurahua; la adjudicación forzosa a favor del señor Acosta Lozada Holguer Gonzalo, por ser el único colindante, disponiéndose a las direcciones respectivas procedan con la adjudicación forzosa, así como a expedir el respectivo título de pago a nombre del referido peticionario, conforme lo determinado por la Dirección de Catastros y Avalúos. (*)
6. Conocimiento y resolución sobre el contenido del oficio AJ-20-1785 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, ubicada en la calle Luciano Guerrero de la parroquia urbana Huachi Chico, del cantón Ambato, provincia de Tungurahua; la adjudicación forzosa a favor de la señora Morales Robles Jessica Lorena, por ser la única colindante, disponiéndose a las direcciones respectivas procedan con la adjudicación forzosa, así como a expedir el respectivo título de pago a nombre de la referida peticionaria, conforme lo determinado por la Dirección de Catastros y Avalúos. (*)
7. Conocimiento y resolución sobre el contenido del oficio AJ-20-1446 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, ubicada en la calle Luciano Guerrero de la parroquia urbana Huachi Chico, del cantón Ambato, provincia de Tungurahua; la adjudicación forzosa a favor del señor Castellano Abdón José Vicente, por ser el único colindante, disponiéndose a las direcciones respectivas procedan con la adjudicación forzosa, así como a expedir el respectivo título de pago a nombre del referido peticionario, conforme lo determinado por la Dirección de Catastros y Avalúos. (*)
8. Conocimiento y resolución sobre el contenido del oficio DGS-20-0820 de la Dirección de Gestión Territorial, con el cual solicita se autorice la reforma de la declaratoria bajo el régimen de la propiedad horizontal del edificio “NÚÑEZ CÁCERES”, debido a que cumple con lo que dispone el artículo 92 de la Reforma y Codificación de la Ordenanza General del Plan de Ordenamiento Territorial de Ambato. (*)
9. Conocimiento y resolución sobre el contenido del oficio DGS-20-0819 de la Dirección de Gestión Territorial, mediante el cual requiere se autorice la declaratoria bajo el régimen de la propiedad horizontal y la transferencia de dominio de la totalidad de los bienes individualizados del edificio “CONDominio SAN CRISTÓBAL” debido a que cumple con la normativa técnica y los requisitos para la declaratoria de propiedad horizontal que dispone



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO
SECRETARÍA DE CONCEJO

el artículo 92 y 158 de la Reforma y Codificación de la Ordenanza General del Plan de Ordenamiento Territorial de Ambato. (*)

10. Conocimiento y resolución sobre el contenido del oficio DGS-20-0815 de la Dirección de Gestión Territorial, con el cual requiere se autorice la declaratoria bajo el régimen de la propiedad horizontal y la transferencia de dominio de la totalidad de los bienes individualizados del conjunto habitacional “VISTA REAL 3”, debido a que cumple con la normativa técnica y los requisitos para la declaratoria de propiedad horizontal que dispone el artículo 92 y 158 de la Reforma y Codificación de la Ordenanza General del Plan de Ordenamiento Territorial de Ambato. (*)

Ambato, 24 de diciembre de 2020



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

NOTA: De los documentos señalados con (*) se remite a las señoras y señores Concejales a su correos institucionales y personales en archivo PDF a través de ONEDRIVE.



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO
SECRETARIA DE CONCEJO MUNICIPAL

ACTA No. 045-O-2020

1

CONCEJO MUNICIPAL DE AMBATO

SESIÓN ORDINARIA

ACTA 045-O-2020

En la ciudad de Ambato, a los veinte y nueve días del mes de diciembre del año dos mil veinte, con el orden del día N° 046-O-2020, a las nueve horas con cuarenta y un minutos, se instala la Sesión Ordinaria de Concejo Municipal, misma que, por la emergencia sanitaria que está atravesando nuestro país por el COVID-19, se realiza en el Auditorio del Edificio Matriz, bajo la Presidencia del Doctor Javier Altamirano, Alcalde de Ambato.

El señor Secretario del Concejo Municipal, Abogado Adrián Andrade López, procede a constatar el quórum reglamentario, el mismo que cuenta con la presencia de los siguientes señores concejales:

1. Ingeniera Sandra Patricia Caiza Toalombo.
2. Ingeniero Robinson Manuel Loaiza Pardo.
3. Señorita María de los Ángeles Llerena Fonseca.
4. Ingeniero Tobías Rumiñahui Lligalo Pacari.
5. Ingeniera Cristina Salomé Marín Núñez.
6. Doctora Sandra Anabell Pérez Córdova.
7. Doctora Gladis Cecilia Pérez Salinas.
8. Economista John Milton Tello Jara.

No se encuentran al inicio de la sesión de Concejo Municipal los ediles: Diana Caiza Telenchana, María José López, Elías Moreta Masabalín, Manuel Palate Criollo y Alex Valladares Cevallos.

Por lo tanto, existe el quórum reglamentario.

El señor Alcalde pone en consideración de los señores concejales el orden del día.

Toma la palabra el concejal Robinson Loaiza y dice: *“Por favor que se nos informe cuál ha sido el motivo de no tener el última acta, que al menos no la hemos recibido del COE Municipal y sí que se nos explique por parte suya señor Alcalde en función de las nuevas disposiciones nacionales que se han emitido, luego se han retirado, cuál va a ser el contexto de aplicación de la normativa para fin de año en el cantón Ambato más allá de*



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO
SECRETARÍA DE CONCEJO MUNICIPAL

ACTA No. 045-O-2020

2

la disposición del COE Nacional, pero los datos de la mesa técnica especialmente de salud deben tener algún contenido que puede ser importante analizarlo, no tenemos el acta, pero ojalá nos puedan manifestar como se ha desarrollado estos temas de la pandemia en los últimos días, por favor”.

*Siendo las nueve horas con cuarenta y cinco minutos ingresa a la sesión la concejala Diana Caiza.

*Siendo las nueve horas con cuarenta y seis minutos ingresan a la sesión el concejal Alex Valladares.

El señor Alcalde menciona que si no se tiene el acta, no podrían tratarla como punto del orden del día, pero podrían declarar un receso para que la doctora María José Gavilanes Directora del Hospital Municipal absuelva las inquietudes.

Interviene el señor Secretario y manifiesta al señor Alcalde que en vista de que la mayoría de puntos tratan sobre la adjudicación de fajas municipales y conforme el artículo 423 del COOTAD se necesita el voto favorable de 10 votaciones, sugiere que los puntos 9 y 10 del orden del día pasen a ser los puntos 1 y 2 hasta tener la votación correspondiente.

El señor Alcalde responde que los señores concejales están llegando, pero que es oportuno el pedido, por lo que pregunta cuál era la sugerencia; el señor Secretario responde que el punto N° 9 pase al punto N° 1, el punto N° 10 pase al punto N° 2 y los demás en el orden establecido.

El señor Alcalde eleva a moción esa sugerencia; misma que ha tenido el apoyo de los concejales John Tello y Sandra Caiza.

El señor Secretario toma votación ordinaria y proclama los siguientes resultados: *“Existe el voto unánime, más su voto favorable señor Alcalde, en ausencia de los concejales doctor Manuel Palate, abogada María José López, licenciado Elías Moreta”.*

A continuación el señor Secretario toma votación ordinaria para la aprobación del orden del día con los cambios realizados y proclama los siguientes resultados: *“Existe el voto unánime, más su voto favorable señor Alcalde, se aprueba el orden del día número 046-O-2020”;* una vez aprobado el orden del día el señor Alcalde solicita al señor Secretario declarar en receso la sesión.

* El señor Secretario siendo las nueve horas con cuarenta y ocho minutos declara en receso la sesión ordinaria del Concejo Municipal.

Durante el receso abordan varios temas entre ellos el porcentaje de contagios, el Acta del COE, el Convenio Interinstitucional de Pruebas Covid, entre otros.



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO
SECRETARIA DE CONCEJO MUNICIPAL

ACTA No. 045-O-2020

3

*Siendo las nueve horas con cincuenta y cinco minutos ingresa a la sesión el concejal Manuel Palate.

*Siendo las nueve horas con cincuenta y seis minutos ingresa a la sesión la concejala María José López.

Una vez absueltas todas las consultas de los señores concejales, el señor Alcalde solicita al señor Secretario dar por terminado el receso.

* El señor Secretario siendo las diez horas con treinta y cuatro minutos reinstala la sesión ordinaria del Concejo Municipal, en presencia de 12 señores concejales, más el señor Alcalde y en ausencia del concejal Elías Moreta.

1. Conocimiento y resolución sobre el contenido del oficio DGS-20-0819, de la Dirección de Gestión Territorial, mediante el cual requiere se autorice la declaratoria bajo el régimen de la propiedad horizontal y la transferencia de dominio de la totalidad de los bienes individualizados del edificio "CONDOMINIO SAN CRISTÓBAL" debido a que cumple con la normativa técnica y los requisitos para la declaratoria de propiedad horizontal que dispone el artículo 92 y 158 de la Reforma y Codificación de la Ordenanza General del Plan de Ordenamiento Territorial de Ambato. (*)

El señor Alcalde manifiesta que no hay observaciones, por lo que el señor Secretario sugiere que se mocione la aprobación del punto; continúa expresando que existe la moción del concejal John Tello; pregunta quién apoya la moción; misma que ha sido apoyada por los concejales Ángeles Llerena y Rumiñahui Lligalo.

Posteriormente el señor Secretario toma votación ordinaria y proclama los siguientes resultados: *"En contra la abogada María José López, 11 votos a favor por parte de los presentes, en ausencia del señor concejal licenciado Elías Moreta y su voto favorable, por lo tanto se resuelva autorizar bajo el régimen de la propiedad horizontal y la transferencia de dominio de la totalidad de los bienes individualizados del edificio "CONDOMINIO SAN CRISTÓBAL" debido a que cumple con la normativa técnica y los requisitos para la declaratoria de propiedad horizontal que dispone el artículo 92 y 158 de la Reforma y Codificación de la Ordenanza General del Plan de Ordenamiento Territorial de Ambato"*.

Los Miembros del Concejo Municipal emiten la siguiente resolución:

RC-407-2020

El Concejo Municipal de Ambato en sesión ordinaria del martes 29 de diciembre de 2020, acogiendo el contenido del oficio DGS-20-0819, de la Dirección de Gestión del Suelo, mediante el cual requiere se autorice la declaratoria bajo el régimen de la propiedad horizontal y la transferencia de dominio de la totalidad de los bienes individualizados del edificio



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO
SECRETARÍA DE CONCEJO MUNICIPAL

ACTA No. 045-O-2020

4

“CONDOMINIO SAN CRISTÓBAL” debido a que cumple con la normativa técnica y los requisitos para la declaratoria de propiedad horizontal que disponen los artículos 92 y 158 de la Reforma y Codificación de la Ordenanza General del Plan de Ordenamiento Territorial de Ambato; y,

CONSIDERANDO:

- Que, el artículo 1 de la Codificación de la Ley de Propiedad Horizontal manifiesta: “Los diversos pisos de un edificio, los departamentos o locales en los que se divida cada piso, los departamentos o locales de las casas de un solo piso, así como las casas o villas de los conjuntos residenciales, cuando sean independientes y tengan salida a una vía u otro espacio público directamente o a un espacio condominial conectado y accesible desde un espacio público, podrán pertenecer a distintos propietarios. El título de propiedad podrá considerar como piso, departamento o local los subsuelos y las buhardillas habitables, siempre que sean independientes de los demás pisos, departamentos o locales y por tanto tengan acceso directo desde un espacio público o un espacio condominial conectado y accesible desde un espacio público.- Las mismas reglas aplicadas a los espacios construidos se aplicarán a los terrenos que forman parte de un condominio inmobiliario. Existirán por tanto: terrenos de propiedad exclusiva y terrenos condominiales”;
- Que, el artículo 19 de la Codificación de la Ley de Propiedad Horizontal prescribe: “Corresponde a las municipalidades determinar los requisitos y aprobar los planos a que deben sujetarse las edificaciones a las cuales se refiere esta Ley”;
- Que, el artículo 80 de la Ley de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo establece: “Del control de la habitabilidad. Mientras dure la construcción, los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos deberán ejercer el control respecto de la habitabilidad de la edificación. El incumplimiento de esta obligación no exime al gobierno correspondiente de verificar que la obra terminada cumple con las normas aplicables, ni de disponer las medidas a que haya lugar de verificarse incumplimientos.- Una vez concluida la edificación se entenderá habitable y no se requerirá permiso alguno para acreditar la habitabilidad al momento de celebrar las escrituras públicas de la edificación terminada o para inscribirla en el registro de la propiedad.”;
- Que, el artículo 91 de la Reforma y Codificación de la Ordenanza General del Plan de Ordenamiento Territorial de Ambato establece: “Edificaciones que pueden someterse al régimen de propiedad horizontal.- Podrán sujetarse a las normas del régimen de propiedad horizontal las edificaciones que alberguen dos o más unidades de vivienda, oficinas, comercios u otros bienes inmuebles que de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento, sean independientes y que puedan ser enajenados individualmente.- En el caso de conjuntos habitacionales, comerciales, industriales u otros proyectos ubicados en las áreas urbanas de la ciudad y las cabeceras parroquiales, que se desarrollen bajo este régimen, se obligarán a respetar la normativa del sector, la trama vial existente o planificada y el trámite Municipal de presentación y aprobación de planos”;
- Que, el artículo 92 de la misma norma menciona: “Disposiciones Generales.- En las propiedades que se constituyan de esta manera, cada propietario será dueño exclusivo de su piso, departamento, oficina, local o casa y copropietario de los bienes afectos al uso común de todos ellos.- a) Se consideran bienes comunes los necesarios para la existencia, seguridad



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO
SECRETARIA DE CONCEJO MUNICIPAL

ACTA No. 045-O-2020

5

y conservación de los edificios y las que permitan a todos y cada uno de los propietarios el uso y goce de la parte que les corresponde, tales como: el terreno, los cimientos, los muros exteriores y soportantes, la obra gruesa de los entresijos, la cubierta, la vivienda del conserje, las instalaciones generales de energía eléctrica, telecomunicaciones, alcantarillado, agua potable, locales para equipos, cisterna, circulaciones horizontales y verticales, terrazas comunes, y otros de características similares. b) Los bienes a que se refiere el inciso anterior, en ningún caso podrá dejar de ser comunes, los reglamentos de copropiedad aun con el consentimiento de todos los copropietarios, no podrán contener disposiciones contrarias a este precepto. Se exceptúa el caso de que en una propiedad se levante el régimen de propiedad horizontal y pase, consecuentemente a ser una sola propiedad y un solo propietario.- c) El derecho de cada copropietario sobre los bienes comunes, será proporcional al área del departamento, oficina, local, vivienda u otro de su dominio. En proporción a esta misma superficie, deberá contribuir a las expensas concernientes a dichos bienes, especialmente a las de administración, mantenimiento, reparación y al pago de servicios. El reglamento de copropiedad podrá contemplar excepcionalmente alícuotas en relación al avalúo del inmueble.- d) Para que un propietario cambie el uso de la parte que le pertenece, se requiere autorización de la Municipalidad. Deberá sujetarse además al reglamento de copropiedad y contar con el consentimiento expreso de los otros copropietarios.- Corresponderá al Ilustre Concejo Cantonal de Ambato, aprobar las construcciones bajo régimen de propiedad horizontal, siempre que cumplan con la Ley de Propiedad Horizontal y los siguientes requisitos: 1. Los planos de una construcción en propiedad horizontal, individualizarán claramente cada una de las áreas a venderse separadamente, y se inscribirán en el registro de la Propiedad, conjuntamente con la declaratoria de propiedad horizontal aprobada por el Ilustre Concejo Cantonal de Ambato, según lo establece el artículo 10 de la Ley de Propiedad Horizontal.- 2. Al conjunto de documentos exigidos, se adjuntarán además el reglamento interno de Copropiedad legalmente aprobado por la Municipalidad conforme lo establecen los artículos 11 y 12 de la Ley de Propiedad Horizontal.- 3. Para el traspaso de dominio de propiedades declaradas en propiedad horizontal, el Departamento de Avalúos y Catastros exigirá el permiso de habitabilidad conferido por la sección Control Urbano del Departamento de Planificación.- 4. Para que una edificación pueda ser declarada en propiedad horizontal por el Ilustre Concejo Cantonal, deberá al menos haberse concluido toda la obra civil, y las obras comunales complementarias.”;

- Que, el artículo 93 de la Reforma y Codificación de la Ordenanza General del Plan de Ordenamiento Territorial de Ambato señala: “Normas aplicables.- 1. Las edificaciones que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal se sujetarán a las regulaciones de uso, ocupación del suelo e índice de habitabilidad, contemplados en la normativa establecida en esta ordenanza y las especificaciones contenidas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.- 2. En los casos de conjuntos habitacionales en los que dos o más edificios formaren parte de él, se tomarán en cuenta el total de los apartamentos del conjunto para efectos de aplicación de la presente ordenanza. (...)”;
- Que, el artículo 94 *ibidem* manifiesta: “Número de unidades en propiedad horizontal.- Las exigencias que se requieren para que las edificaciones puedan ser enajenados al tenor del régimen de Propiedad Horizontal, afectarán a los mismos según la capacidad del inmueble, o



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO
SECRETARÍA DE CONCEJO MUNICIPAL

ACTA No. 045-O-2020

6

sea de acuerdo al número de unidades de vivienda que lo conforme.- Para el efecto se establecen los siguientes grupos de edificación:

GRUPO	VIVIENDA	COMERCIO	OFICINAS
		UNIDADES	UNIDADES
A	DE 2 A 10	HASTA 20	HASTA 20
B	11 A 20	21 A 40	21 A 40
C	21 A 40	41 A 80	41 A 80
D	41 A 70	81 A 140	81 A 140
E	>71	>141	>141

En proyectos que van a ser sometidos al régimen de propiedad horizontal y que se encuentren dentro de los grupos del B al E, podrán ser ejecutados en etapas, dando así la posibilidad de que se puedan enajenar igualmente por etapas, y una vez concluida cada una de ellas. En casos excepcionales, dentro de la categoría "A", el Ilustre Concejo Cantonal resolverá sobre la solicitud presentada.”;

- Que, el artículo 95 de la señalada Ordenanza manifiesta: “Espacios comunales.- Las especificaciones constituidas bajo el régimen de propiedad horizontal; para la construcción de espacios comunales de uso general se sujetarán a la clasificación constante en el cuadro anterior. Los espacios de uso comunal se clasifican en: espacios construidos, áreas verdes recreativas, retiros (frontales y/o posteriores), áreas de circulación (peatonal y vehicular); los que se sujetarán a los siguientes requerimientos establecidos en el siguiente cuadro:

ESPACIOS DE USO COMUNAL	GRUPOS	REQUERIMIENTOS	AREA
Espacios construidos	A	Ninguno	
	B/C/D/E	Unidad de vivienda mínima para conserje	36 m2
	B	Sala de copropietarios	No inferior a 20 m2.
	C/D	Sala de copropietarios	1 m2 por unidad de vivienda o su equivalente para comercios y oficinas. Con un máximo de 200 m2
	E	Sala de copropietarios/ sala de uso múltiple/ guardería	1 m2 por unidad de vivienda o su equivalente, con un máximo de 400 m2. De acuerdo a Normas de Arquitectura y Urbanismo
	Edificios para centros comerciales	Sala de copropietarios sanitarios, guardería, oficina de administración, Estacionamiento para clientes.	1m2 por cada 50 m2 de comercio, mínimo 20 m2, máximo 400 m2. De acuerdo a Normas de Arquitectura y Urbanismo.
			Centro comerciales populares: Sala de copropietarios, baterías sanitarias guardería infantil, guardería oficina de administración, estacionamiento clientes.
	Edificios para oficinas	Sala de copropietarios. Guardería, oficina de administración	1 m2 por cada 50 m2 de oficinas, mínimo 20 m2, máximo 400 m2
	Edificios de estacionamientos	Sala de copropietarios. Baterías sanitarias, guardería Oficina de administración	0,50 m2 por cada estacionamiento, mínimo 20 m2 máximo 200 m2
	Edificios para bodegas	Guardería, oficina de administración, estacionamiento clientes.	De acuerdo a Normas de Arquitectura y Urbanismo
Áreas verdes recreativas	A/B/C		10m2 por unidad de vivienda.
	D/E		8 m2 por unidad de vivienda.
Áreas de circulación peatonal y vehicular			De acuerdo a Normas de Arquitectura y Urbanismo

- Que, el artículo 97 de la Reforma y Codificación de la Ordenanza General del Plan de Ordenamiento Territorial de Ambato indica: “Áreas verdes recreativas.- Para el cálculo de



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO
SECRETARIA DE CONCEJO MUNICIPAL

ACTA No. 045-O-2020

7

éstas áreas no se tomarán en cuenta las superficies destinadas a circulación vehicular y peatonal. Los retiros frontales en zonas de uso residencial, podrán ser tratados como espacios comunitarios sin divisiones interiores, debiendo ser ajardinados y arborizados; Solo en edificaciones en altura existentes o edificaciones que se han acogido a ampliaciones por los cambios de zonificación, podrán utilizarse las terrazas como áreas recreativas abiertas, siempre y cuando estén con las debidas seguridades y sean diseñadas específicamente para dicho fin; A más de las áreas requeridas por la normativa, adicionalmente podrán ser destinadas para áreas verdes recreativas de uso comunal las áreas de protección de ríos y quebradas, siempre y cuando se estabilicen los taludes y se construyan cercas de protección, debiendo ser éstas áreas ajardinadas y arborizadas. (...);

- *Que, el artículo 98 de la misma norma legal citada en el considerando próximo anterior prescribe: "Normas Técnicas.- Las normas técnicas de la presente ordenanza, se relacionan a los siguientes aspectos: 1.- Condición estructural; 2.- Obras de albañilería; 3.- Instalaciones Sanitarias; 4.- Instalaciones Eléctricas; 5.- Instalaciones Especiales; 6.- Servicios Colectivos.";*
- *Que, el artículo 99 de la Reforma y Codificación de la Ordenanza General del Plan de Ordenamiento Territorial de Ambato, señala: "Condición estructural.- Se cumplirá lo establecido en la sección séptima Art. 148 referente a normas específicas: Construcciones Sismo Resistentes de las Normas de Arquitectura y Urbanismo.";*
- *Que, el artículo 100 de la Reforma y Codificación de la Ordenanza General del Plan de Ordenamiento Territorial de Ambato establece: "Obras de Albañilería.- Toda obra divisoria entre dos departamento o de un departamento con ambientes comunes, deberán asegurar una pérdida de transmisión de ruido, pudiendo aceptarse paredes divisorias ejecutadas con mampostería maciza de 10 cm. de espesor mínimo cada una, separados por una cámara de aire de 5 cm. de ancho mínimo. En el caso que usaren técnicas especiales, el proyectista y constructor deberán demostrar la bondad del sistema propuesto.";*
- *Que, el artículo 101 de la norma señalada prescribe: "Instalaciones Sanitarias.- Las acometidas de agua potable y aguas servidas, serán centralizadas; cada unidad de vivienda, comercio u oficina deberá tener su medidor de agua potable individual, ubicado en un sitio de fácil accesibilidad y se sujetará a lo establecido en la sección novena referido a Redes de Infraestructura de las Normas de Arquitectura y Urbanismo.";*
- *Que el artículo 102 de la Reforma y Codificación de la Ordenanza General del Plan de Ordenamiento Territorial de Ambato señala: "Instalaciones Eléctricas.- Las instalaciones eléctricas serán centralizadas; por lo que, cada departamento tendrá su propio medidor o tablero, alimentado directamente del tablero general, el mismo que estará equipado con una caja metálica de seguridad. Los espacios comunes: escaleras, corredores, galerías, vestíbulos y espacios exteriores tendrán un tablero de servicio con medidor propio. El consumo será pagado proporcionalmente por los condóminos. Además se sujetará a lo establecido en la sección novena referido a Redes de Infraestructura de las Normas de Arquitectura y Urbanismo.";*
- *Que, el artículo 103 de la citada Ordenanza manifiesta: "Instalaciones Especiales.- Cumplirán de manera obligatoria en lo que compete con las normas establecidas en la Sección Quinta y Sexta relacionado a Ascensores, Elevadores y Protección contra Incendios de las Normas de*



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO
SECRETARÍA DE CONCEJO MUNICIPAL

ACTA No. 045-O-2020

8

Arquitectura y Urbanismo. Será también obligatoria la construcción de ductos recolectores de basura en edificios de altura, los que deberán ubicarse en lugar próximo a la caja de escalera y tendrán una sección mínima de 0,25 m², cuya dimensión mínima será de 0,40 mts.”;

- *Que, mediante oficio DGS-20-0819, la Dirección de Gestión del Suelo informa que: “Con oficio AJ-20-1968 de fecha 27 de noviembre de 2020, la Procuraduría Síndica Municipal emite criterio legal favorable, se justifica la titularidad del predio materia del presente informe; predio soporta gravámenes; cumple con lo que dispone la Reforma y Codificación de la Ordenanza General del Plan de Ordenamiento Territorial; y, el Reglamento Interno de Copropietarios del edificio “CONDominio SAN CRISTOBAL” se encuentra conforme a la Codificación de la Ley de Propiedad Horizontal y el Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal.- Predio donde se encuentra implantado el edificio “CONDominio SAN CRISTOBAL” se ubica en la calle El Cosmopolita y calle Marcos Montalvo de la parroquia Huachi Chico, codificación de la normativa de ocupación y edificabilidad del suelo es U105-D que corresponde a la Urbanización asociación de empleados municipales Las Catalinarias - D, tiene uso de suelo principal vivienda que permite comercio a escala barrial (V0).- El edificio “CONDominio SAN CRISTOBAL” propone individualizar 6 bienes inmuebles denominados: departamento 1, departamento 2, departamento 3, departamento 4, departamento 5 y departamento 6; la edificación se desarrolla en un bloque de cuatro plantas de hormigón armado, edificación tiene un área de construcción de 541,18m² implantado sobre lote con un área de 313,60m².- El edificio “CONDominio SAN CRISTOBAL” cuenta con 63,73m² de áreas verdes recreativas, el total de áreas comunales es de 301,34m² que corresponden a las circulaciones peatonales, circulaciones vehiculares, armario de protección de incendios, bodega, patios y áreas verdes recreativas; además, son considerados bienes comunes y de dominio inalienable e indivisible para cada uno de los copropietarios del inmueble, el terreno sobre el cual se ha constituido el inmueble en propiedad horizontal, las acometidas centrales de los servicios de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, teléfonos, la fachada y, en general, todos aquellos que consten como tales en la declaratoria bajo el régimen de la propiedad horizontal y necesarios para la existencia, seguridad y conservación del edificio.”;*

En uso de sus atribuciones contempladas en el artículo 57 literales a) y d) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización que estipulan: “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 la declaratoria bajo el régimen de la propiedad horizontal y la transferencia de dominio de la totalidad de los bienes individualizados del edificio “CONDominio SAN CRISTÓBAL” debido a que cumple con la normativa técnica y los requisitos para la declaratoria de propiedad horizontal que disponen los artículos 92 y 158 de la Reforma y Codificación de la Ordenanza General del Plan de Ordenamiento Territorial de Ambato.- Notifíquese.-



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO
SECRETARIA DE CONCEJO MUNICIPAL

ACTA No. 045-O-2020

9

2. Conocimiento y resolución sobre el contenido del oficio DGS-20-0815, de la Dirección de Gestión Territorial, con el cual requiere se autorice la declaratoria bajo el régimen de la propiedad horizontal y la transferencia de dominio de la totalidad de los bienes individualizados del conjunto habitacional "VISTA REAL 3", debido a que cumple con la normativa técnica y los requisitos para la declaratoria de propiedad horizontal que dispone el artículo 92 y 158 de la Reforma y Codificación de la Ordenanza General del Plan de Ordenamiento Territorial de Ambato. (*)

Toma la palabra la concejala María José López y dice: *"Señor Alcalde en este punto yo realmente estoy preocupada por cómo se manejan las cosas dentro de los Departamentos y sobre todo cuando se extienden resoluciones, este documento tuvo observaciones en una sesión pasada, en donde yo había dado varias observaciones al reglamento interno, la información que se tiene desde los Departamentos correspondientes donde retiran, donde van a averiguar que pasa, es que la concejala María José López no quiere aprobar los reglamentos porque simplemente quiere molestar al ciudadano y realmente eso es preocupante señor Alcalde, el ciudadano preocupado, desesperado de que no se le haya aprobado el documento se acercó a conversar conmigo en el Concejo Municipal y evidentemente la Resolución todavía no la tenía y yo le había ayudado al ciudadano con las observaciones que yo realice en sesión, indicándole cuales eran, el ciudadano cumple con estas observaciones que se supone que son las mismas que vienen en la Resolución y al momento en el que se acerca a entregar el documento, le dicen que no, porque no se ajusta al modelo que ha sido aprobada por Procuraduría, realmente a mí esto me preocupa porque no deja de ser un modelo y el documento ya estuvo revisado en sesión de Concejo, yo quisiera de favor pedir que ese modelo se me entregue y voy a pedir por escrito, quiero saber cómo está ese modelo, porque aparte de todo tiene errores, el modelo sigue diciendo que el Administrador preside la sesión, parece que no han revisado la ley para hacer el modelo y lo que me preocupa es que al ciudadano le hagan pasar el tiempo cuando ya cumple con las observaciones y que no le pueden aceptar si es que no se ajusta al famoso modelo; señor Alcalde esto realmente preocupa al ciudadano, no es por nosotros, pero creo que son retrasos que se van dando y le obligaron a cambiar el documento porque no tiene las observaciones con las que yo le había ayudado y tiene el cambio al modelo de Procuraduría, realmente en este sentido señor Alcalde yo pido a los funcionarios que revisen los documentos previo a decir, no sirve, ese reglamento interno puede decir que podría ser un reglamento de modelo, el cual fue realizado por mi persona, el cual podría aplicarse desde Procuraduría, porque ya están corregido los errores que tiene el modelo que se ha puesto en atención al ciudadano, yo voy a pedir por escrito este tema, pero también pido que de esa forma no se afecte al ciudadano ambateño por el tema de que quién tiene la razón, si es que ya se le ayuda, si es que se le está dando las herramientas y sobre todas las observaciones, creería que es pertinente que los Departamentos revisen los documentos y no simplemente exijan un modelo, hasta ahí mi intervención y*



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO
SECRETARÍA DE CONCEJO MUNICIPAL

ACTA No. 045-O-2020

10

también pediría que se le apruebe, porque es un ciudadano que realmente ha pasado mucho tiempo en este tema y que la falta no viene desde este Concejo Municipal, sino desde la parte administrativa y mociono que se apruebe este punto”.

El señor Secretario pregunta quien apoya la moción, misma que ha sido apoyada por los concejales Diana Caiza, Anabell Pérez y John Tello; continúa tomando votación ordinaria y proclama los siguientes resultados: *“Existe el voto unánime, más su voto favorable señor Alcalde, en ausencia de licenciado Elías Moreta, por lo tanto se autoriza la declaratoria bajo el régimen de la propiedad horizontal y la transferencia de dominio de la totalidad de los bienes individualizados del conjunto habitacional “VISTA REAL 3”, debido a que cumple con la normativa técnica y los requisitos para la declaratoria de propiedad horizontal que dispone el artículo 92 y 158 de la Reforma y Codificación de la Ordenanza General del Plan de Ordenamiento Territorial de Ambato”.*

Los Miembros del Concejo Municipal emiten la siguiente resolución:

RC-408-2020

El Concejo Municipal de Ambato en sesión ordinaria del martes 29 de diciembre de 2020, acogiendo el contenido del oficio DGS-20-0815, de la Dirección de Gestión Territorial, con el cual requiere se autorice la declaratoria bajo el régimen de la propiedad horizontal y la transferencia de dominio de la totalidad de los bienes individualizados del conjunto habitacional “VISTA REAL 3”, debido a que cumple con la normativa técnica y los requisitos para la declaratoria de propiedad horizontal que dispone el artículo 92 y 158 de la Reforma y Codificación de la Ordenanza General del Plan de Ordenamiento Territorial de Ambato; y,

CONSIDERANDO:

- *Que, el artículo 1 de la Codificación de la Ley de Propiedad Horizontal manifiesta: “Los diversos pisos de un edificio, los departamentos o locales en los que se divida cada piso, los departamentos o locales de las casas de un solo piso, así como las casas o villas de los conjuntos residenciales, cuando sean independientes y tengan salida a una vía u otro espacio público directamente o a un espacio condominial conectado y accesible desde un espacio público, podrán pertenecer a distintos propietarios. El título de propiedad podrá considerar como piso, departamento o local los subsuelos y las buhardillas habitables, siempre que sean independientes de los demás pisos, departamentos o locales y por tanto tengan acceso directo desde un espacio público o un espacio condominial conectado y accesible desde un espacio público.- Las mismas reglas aplicadas a los espacios construidos se aplicarán a los terrenos que forman parte de un condominio inmobiliario. Existirán por tanto: terrenos de propiedad exclusiva y terrenos condominiales”;*
- *Que, el artículo 19 de la Codificación de la Ley de Propiedad Horizontal prescribe: “Corresponde a las municipalidades determinar los requisitos y aprobar los planos a que deben sujetarse las edificaciones a las cuales se refiere esta Ley”;*
- *Que, el artículo 80 de la Ley de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo establece: “Del control de la habitabilidad. Mientras dure la construcción, los gobiernos autónomos*



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO
SECRETARIA DE CONCEJO MUNICIPAL

ACTA No. 045-O-2020

11

descentralizados municipales o metropolitanos deberán ejercer el control respecto de la habitabilidad de la edificación. El incumplimiento de esta obligación no exime al gobierno correspondiente de verificar que la obra terminada cumple con las normas aplicables, ni de disponer las medidas a que haya lugar de verificarse incumplimientos.- Una vez concluida la edificación se entenderá habitable y no se requerirá permiso alguno para acreditar la habitabilidad al momento de celebrar las escrituras públicas de la edificación terminada o para inscribirla en el registro de la propiedad.”;

- *Que, el artículo 91 de la Reforma y Codificación de la Ordenanza General del Plan de Ordenamiento Territorial de Ambato establece: “Edificaciones que pueden someterse al régimen de propiedad horizontal.- Podrán sujetarse a las normas del régimen de propiedad horizontal las edificaciones que alberguen dos o más unidades de vivienda, oficinas, comercios u otros bienes inmuebles que de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento, sean independientes y que puedan ser enajenados individualmente.- En el caso de conjuntos habitacionales, comerciales, industriales u otros proyectos ubicados en las áreas urbanas de la ciudad y las cabeceras parroquiales, que se desarrollen bajo este régimen, se obligarán a respetar la normativa del sector, la trama vial existente o planificada y el trámite Municipal de presentación y aprobación de planos”;*
- *Que, el artículo 92 de la misma norma menciona: “Disposiciones Generales.- En las propiedades que se constituyan de esta manera, cada propietario será dueño exclusivo de su piso, departamento, oficina, local o casa y copropietario de los bienes afectos al uso común de todos ellos.- a) Se consideran bienes comunes los necesarios para la existencia, seguridad y conservación de los edificios y las que permitan a todos y cada uno de los propietarios el uso y goce de la parte que les corresponde, tales como: el terreno, los cimientos, los muros exteriores y soportantes, la obra gruesa de los entrepisos, la cubierta, la vivienda del conserje, las instalaciones generales de energía eléctrica, telecomunicaciones, alcantarillado, agua potable, locales para equipos, cisterna, circulaciones horizontales y verticales, terrazas comunes, y otros de características similares. b) Los bienes a que se refiere el inciso anterior, en ningún caso podrá dejar de ser comunes, los reglamentos de copropiedad aun con el consentimiento de todos los copropietarios, no podrán contener disposiciones contrarias a este precepto. Se exceptúa el caso de que en una propiedad se levante el régimen de propiedad horizontal y pase, consecuentemente a ser una sola propiedad y un solo propietario.- c) El derecho de cada copropietario sobre los bienes comunes, será proporcional al área del departamento, oficina, local, vivienda u otro de su dominio. En proporción a esta misma superficie, deberá contribuir a las expensas concernientes a dichos bienes, especialmente a las de administración, mantenimiento, reparación y al pago de servicios. El reglamento de copropiedad podrá contemplar excepcionalmente alícuotas en relación al avalúo del inmueble.- d) Para que un propietario cambie el uso de la parte que le pertenezca, se requiere autorización de la Municipalidad. Deberá sujetarse además al reglamento de copropiedad y contar con el consentimiento expreso de los otros copropietarios.- Corresponderá al Ilustre Concejo Cantonal de Ambato, aprobar las construcciones bajo régimen de propiedad horizontal, siempre que cumplan con la Ley de Propiedad Horizontal y los siguientes requisitos: 1. Los planos de una construcción en propiedad horizontal, individualizarán claramente cada una de las áreas a venderse separadamente, y se inscribirán en el registro de la Propiedad, conjuntamente con la*



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO
SECRETARÍA DE CONCEJO MUNICIPAL

ACTA No. 045-O-2020

12

declaratoria de propiedad horizontal aprobada por el Ilustre Concejo Cantonal de Ambato, según lo establece el artículo 10 de la Ley de Propiedad Horizontal.- 2. Al conjunto de documentos exigidos, se adjuntarán además el reglamento interno de Copropiedad legalmente aprobado por la Municipalidad conforme lo establecen los artículos 11 y 12 de la Ley de Propiedad Horizontal.- 3. Para el traspaso de dominio de propiedades declaradas en propiedad horizontal, el Departamento de Avalúos y Catastros exigirá el permiso de habitabilidad conferido por la sección Control Urbano del Departamento de Planificación.- 4. Para que una edificación pueda ser declarada en propiedad horizontal por el Ilustre Concejo Cantonal, deberá al menos haberse concluido toda la obra civil, y las obras comunales complementarias.”;

- *Que, el artículo 93 de la Reforma y Codificación de la Ordenanza General del Plan de Ordenamiento Territorial de Ambato señala: “Normas aplicables.- 1. Las edificaciones que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal se sujetarán a las regulaciones de uso, ocupación del suelo e índice de habitabilidad, contemplados en la normativa establecida en esta ordenanza y las especificaciones contenidas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.- 2. En los casos de conjuntos habitacionales en los que dos o más edificios formaren parte de él, se tomarán en cuenta el total de los apartamentos del conjunto para efectos de aplicación de la presente ordenanza. (...)”;*
- *Que, el artículo 94 ibídem manifiesta: “Número de unidades en propiedad horizontal.- Las exigencias que se requieren para que las edificaciones puedan ser enajenados al tenor del régimen de Propiedad Horizontal, afectarán a los mismos según la capacidad del inmueble, o sea de acuerdo al número de unidades de vivienda que lo conforme.- Para el efecto se establecen los siguientes grupos de edificación:*

GRUPO	VIVIENDA	COMERCIO	OFICINAS
		UNIDADES	UNIDADES
A	DE 2 A 10	HASTA 20	HASTA 20
B	11 A 20	21 A 40	21 A 40
C	21 A 40	41 A 80	41 A 80
D	41 A 70	81 A 140	81 A 140
E	>71	>141	>141

En proyectos que van a ser sometidos al régimen de propiedad horizontal y que se encuentren dentro de los grupos del B al E, podrán ser ejecutados en etapas, dando así la posibilidad de que se puedan enajenar igualmente por etapas, y una vez concluida cada una de ellas. En casos excepcionales, dentro de la categoría “A”, el Ilustre Concejo Cantonal resolverá sobre la solicitud presentada.”;

- *Que, el artículo 95 de la señalada Ordenanza manifiesta: “Espacios comunales.- Las especificaciones constituidas bajo el régimen de propiedad horizontal; para la construcción de espacios comunales de uso general se sujetarán a la clasificación constante en el cuadro anterior. Los espacios de uso comunal se clasifican en: espacios construidos, áreas verdes recreativas, retiros (frontales y/o posteriores), áreas de circulación (peatonal y vehicular); los que se sujetarán a los siguientes requerimientos establecidos en el siguiente cuadro:*



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO
SECRETARÍA DE CONCEJO MUNICIPAL

ACTA No. 045-O-2020

13

ESPACIOS DE USO COMUNAL	GRUPOS	REQUERIMIENTOS	AREA
Espacios construidos	A	Ninguno	
	B/C/D/E	Unidad de vivienda mínima para conserje	36 m2
	B	Sala de copropietarios	No inferior a 20 m2.
	C/D	Sala de copropietarios	1 m2 por unidad de vivienda o su equivalente para comercios y oficinas. Con un máximo de 200 m2
	E	Sala de copropietarios/ sala de uso múltiple/ guardería	1 m2 por unidad de vivienda o su equivalente, con un máximo de 400 m2. De acuerdo a Normas de Arquitectura y Urbanismo
	Edificios para centros comerciales	Sala de copropietarios, Baterías sanitarias, guardería, oficina de administración, Estacionamiento para clientes.	1m2 por cada 50 m2 de comercio, mínimo 20 m2, máximo 400 m2. De acuerdo a Normas de Arquitectura y Urbanismo.
		Centro comerciales populares: Sala de copropietarios, baterías sanitarias guardería infantil, guardería oficina de administración, estacionamiento clientes.	1 m2 por 25 m2 de comercio, mínimo 20 m2, máximo 400 m2. De acuerdo a las Normas de Arquitectura y Urbanismo.
	Edificios para oficinas	Sala de copropietarios. Guardería, oficina de administración,	1 m2 por cada 50 m2 de oficinas, mínimo 20 m2, máximo 400 m2
	Edificios de estacionamientos	Sala de copropietarios. Baterías sanitarias, guardería Oficina de administración	0,50 m2 por cada estacionamiento, mínimo 20 m2 máximo 200 m2
	Edificios para bodegas	Guardería, oficina de administración, estacionamiento clientes.	De acuerdo a Normas de Arquitectura y Urbanismo
Áreas verdes recreativas	A/B/C		10m2 por unidad de vivienda.
	D/E		8 m2 por unidad de vivienda.
Áreas de circulación peatonal y vehicular			De acuerdo a Normas de Arquitectura y Urbanismo

- Que, el artículo 97 de la Reforma y Codificación de la Ordenanza General del Plan de Ordenamiento Territorial de Ambato indica: "Áreas verdes recreativas.- Para el cálculo de éstas áreas no se tomarán en cuenta las superficies destinadas a circulación vehicular y peatonal. Los retiros frontales en zonas de uso residencial, podrán ser tratados como espacios comunitarios sin divisiones interiores, debiendo ser ajardinados y arborizados; Solo en edificaciones en altura existentes o edificaciones que se han acogido a ampliaciones por los cambios de zonificación, podrán utilizarse las terrazas como áreas recreativas abiertas, siempre y cuando estén con las debidas seguridades y sean diseñadas específicamente para dicho fin; A más de las áreas requeridas por la normativa, adicionalmente podrán ser destinadas para áreas verdes recreativas de uso comunal las áreas de protección de ríos y quebradas, siempre y cuando se estabilicen los taludes y se construyan cercas de protección, debiendo ser éstas áreas ajardinadas y arborizadas. (...)";
- Que, el artículo 98 de la misma norma legal citada en el considerando próximo anterior prescribe: "Normas Técnicas.- Las normas técnicas de la presente ordenanza, se relacionan a los siguientes aspectos: 1.- Condición estructural; 2.- Obras de albañilería; 3.- Instalaciones Sanitarias; 4.- Instalaciones Eléctricas; 5.- Instalaciones Especiales; 6.- Servicios Colectivos.";
- Que, el artículo 99 de la Reforma y Codificación de la Ordenanza General del Plan de Ordenamiento Territorial de Ambato, señala: "Condición estructural.- Se cumplirá lo



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO
SECRETARIA DE CONCEJO MUNICIPAL

ACTA No. 045-O-2020

14

establecido en la sección séptima Art. 148 referente a normas específicas: Construcciones Sismo Resistentes de las Normas de Arquitectura y Urbanismo.”;

- Que, el artículo 100 de la Reforma y Codificación de la Ordenanza General del Plan de Ordenamiento Territorial de Ambato establece: “Obras de Albañilería.- Toda obra divisoria entre dos departamento o de un departamento con ambientes comunes, deberán asegurar una pérdida de transmisión de ruido, pudiendo aceptarse paredes divisorias ejecutadas con mampostería maciza de 10 cm. de espesor mínimo cada una, separados por una cámara de aire de 5 cm. de ancho mínimo. En el caso que usaren técnicas especiales, el proyectista y constructor deberán demostrar la bondad del sistema propuesto.”;
- Que, el artículo 101 de la norma señalada prescribe: “Instalaciones Sanitarias.- Las acometidas de agua potable y aguas servidas, serán centralizadas; cada unidad de vivienda, comercio u oficina deberá tener su medidor de agua potable individual, ubicado en un sitio de fácil accesibilidad y se sujetará a lo establecido en la sección novena referido a Redes de Infraestructura de las Normas de Arquitectura y Urbanismo.”;
- Que el artículo 102 de la Reforma y Codificación de la Ordenanza General del Plan de Ordenamiento Territorial de Ambato señala: “Instalaciones Eléctricas.- Las instalaciones eléctricas serán centralizadas; por lo que, cada departamento tendrá su propio medidor o tablero, alimentado directamente del tablero general, el mismo que estará equipado con una caja metálica de seguridad. Los espacios comunes: escaleras, corredores, galerías, vestíbulos y espacios exteriores tendrán un tablero de servicio con medidor propio. El consumo será pagado proporcionalmente por los condóminos. Además se sujetará a lo establecido en la sección novena referido a Redes de Infraestructura de las Normas de Arquitectura y Urbanismo.”;
- Que, el artículo 103 de la citada Ordenanza manifiesta: “Instalaciones Especiales.- Cumplirán de manera obligatoria en lo que compete con las normas establecidas en la Sección Quinta y Sexta relacionado a Ascensores, Elevadores y Protección contra Incendios de las Normas de Arquitectura y Urbanismo. Será también obligatoria la construcción de ductos recolectores de basura en edificios de altura, los que deberán ubicarse en lugar próximo a la caja de escalera y tendrán una sección mínima de 0,25 m², cuya dimensión mínima será de 0,40 mts.”;
- Que, mediante oficio DGS-20-0815, la Dirección de Gestión del Suelo informa que: “Con oficio AJ-20-1964 de fecha 25 de noviembre de 2020, la Procuraduría Síndica Municipal emite criterio legal favorable, se justifica la titularidad del predio materia del presente informe; predio no soporta gravámenes; cumple con lo que dispone la Reforma y Codificación de la Ordenanza General del Plan de Ordenamiento Territorial; y, el Reglamento Interno de copropietarios del conjunto habitacional “VISTA REAL 3” se encuentra conforme a la Codificación de la Ley de Propiedad Horizontal y el Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal.- Predio donde se encuentra implantado el conjunto habitacional “VISTA REAL 3” se ubica en la calle Aceitunas, de la parroquia San Bartolomé de Pinlo, codificación de la normativa de ocupación y edificabilidad del suelo es 5A9-45 con uso de suelo principal vivienda que permite comercio a escala sectorial (V1). El conjunto habitacional “VISTA REAL 3” posee 4 unidades de vivienda; edificación se desarrolla en un bloque de una y dos plantas de hormigón armado con losas inaccesibles, edificación tiene un



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO
SECRETARIA DE CONCEJO MUNICIPAL

ACTA No. 045-O-2020

15

área de construcción de 545,44m² implantado sobre lote con un área de 565,14m².- El conjunto habitacional "VISTA REAL 3" cuenta con 55,03m² de áreas verdes recreativas; área comunal suma un total de 159,40m² que comprenden: circulaciones peatonales, áreas verdes recreativas y un estacionamiento de visitas; además son considerados bienes comunes y de dominio inalienable e indivisible para cada uno de los copropietarios del inmueble, el terreno sobre el cual se ha constituido el inmueble en propiedad horizontal, las acometidas centrales de los servicios de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, teléfonos y, en general, todos aquellos que consten como tales en la declaratoria bajo el régimen de la propiedad horizontal y necesarios para la existencia, seguridad y conservación del edificio.- El conjunto habitacional "VISTA REAL 3" cuenta con planos arquitectónicos aprobados N° 1231 de fecha 23 de octubre de 2019 que corresponde a la modificación de planos aprobados N° 652 del año 2018 con resolución administrativa de reposición RA-DGT-REP-18-269.";

En uso de sus atribuciones contempladas en el artículo 57 literales a) y d) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización que estipulan: "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 la declaratoria bajo el régimen de la propiedad horizontal y la transferencia de dominio de la totalidad de los bienes individualizados del conjunto habitacional "VISTA REAL 3", debido a que cumple con la normativa técnica y los requisitos para la declaratoria de propiedad horizontal que disponen los artículos 92 y 158 de la Reforma y Codificación de la Ordenanza General del Plan de Ordenamiento Territorial de Ambato.- Notifíquese.-

3. Conocimiento y resolución sobre el contenido del oficio AJ-20-1439 de la Procuraduría Síndica Municipal, con el cual solicita el cambio de categoría de bien de dominio público de bien de dominio privado de la faja de terreno municipal, ubicada en la calle Antonie Laurent Lavoisier y calle Mario Vargas Llosa, de la parroquia urbana Pishilata, del cantón Ambato, provincia de Tungurahua; la adjudicación directa a favor de la señora Mayorga Pazmiño Nelly Virginia por ser la única adjudicataria colindante preferente, 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 referido petionario, conforme lo determinado por la Dirección de Catastros y Avalúos. (Para nueva votación) (*)

El señor Secretario menciona que este punto ya había sido tratado con anterioridad, pero no cumplía con los votos que determinan la ley y la ordenanza.



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO
SECRETARIA DE CONCEJO MUNICIPAL

ACTA No. 045-O-2020

16

Toma la palabra la concejala María José López y dice: *“En este documento el precio de la faja no sé si debería actualizarse ya que está con un avalúo 2019 y hubo una actualización de los valores catastrales, la fecha es del 29 de noviembre del 2019 por ende yo quisiera consultar si es que ha habido alguna modificación; en el informe de Procuraduría hay que corregir la palabra “que en su articula determina que es”, en la página 3, por “articulado”; insisto con el tema de que no existe en la norma la figura de la única adjudicataria colindante preferente, creo que hemos visto que se puede realizar un análisis coherente y un análisis apto para poder aprobar estas fajas porque en los puntos siguientes del orden del día están hecho, sin embargo en este no se cumple con el mismo por eso debería este instrumento acoplarse al análisis que ya lo ha hecho de forma adecuada el analista y Procuraduría Síndica, gracias”.*

La concejala Salomé por su parte manifiesta que cree que no sea necesaria la actualización del avalúo catastral; además indica que este tema ya se lo había analizado en la sesión anterior, por lo que mociono que sea aprobado.

Por su parte la concejala Anabell Pérez consulta a Procuraduría Síndica: *“¿Cual fue y cuándo se inicia el procedimiento de la venta en pública subasta?, como menciona el artículo 482 del COOTAD, ¿con qué fecha?, porque en los informes no hace referencia a que se ha realizado este procedimiento”.*

El señor Procurador abogado Javier Aguinaga responde, que la pública subasta se da cuando se trata de adjudicar lotes de terreno y esto se trata de franjas que se someten a un procedimiento de adjudicación forzosa a su colindante apto.

Continúa la concejala Anabell Pérez diciendo: *“En el artículo 482 tal vez el COOTAD está equivocado, en todo caso voy a dar lectura en donde hace referencia, “cuando una faja de terreno de propiedad de un Gobierno Metropolitano, Municipal hubiera salido a la venta mediante el procedimiento de pública subasta y no se hubieran presentado como oferentes algunos de los propietarios colindantes”; entonces obviamente aquí hace referencia a que primero se tiene que realizar el procedimiento de pública subasta y en el caso de no tener este procedimiento o no haberlo contado, ahí sí debe realizar el procedimiento de adjudicación forzosa o directa, ya dependiendo de las casos, en todo caso lo importante que la sugerencia de la confusión se la hago a la Asamblea”.*

Toma la palabra el concejal Robinson Loaiza y solicita que el técnico del área respectiva haga una explicación rápida, para no tener algún tipo de dificultad.

El arquitecto Manuel Guzmán manifiesta que la mayoría son franjas de terrenos, frutos de la apertura de las vías y que no le sirve a nadie más, sino al colindante que está en la parte posterior y por eso, la figura que utiliza asesoría jurídica es la adjudicación forzosa y no la pública subasta, porque no le interesa a nadie más.



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO
SECRETARIA DE CONCEJO MUNICIPAL

ACTA No. 045-O-2020

17

El señor Secretario pregunta quien apoya la moción planteada, misma que ha sido apoyada por los concejales Cecilia Pérez, Manuel Palate y Sandra Caiza.

Retoma la palabra el concejal Robinson Loaiza y dice: *“Para no dejar ninguna duda porque quizá estos malos entendido en la aplicación de la ley pueden ir más allá, no es cuestión de pronto reclamarle a la Asamblea, ahí no concuerdo con la compañera, pero sí creo que también acogiendo sus palabras deberíamos ser mucho más claros en la explicación del área técnica porque cuando no entra a pública subasta el COOTAD también le establece que la potestad de la Municipalidad es darle regularidad a los lotes y eso es lo que el área técnica debería explicarlo para no entrar en ese tipo de dificultades, nosotros tenemos la potestad del ordenamiento territorial y en ese ordenamiento territorial según él COOTAD tenemos como responsabilidad también conformar o darles regularidad a esos lotes y el Municipio o el área administrativa también sugerir que se adjudique la faja a quien puede generar mayor regularidad en el lote y no a un colindante que generaría un desorden en la planificación, inclusive en el tema creo que se llama urbanismo, los términos ahí lo conocen los técnicos, pero eso nos explicaron en algunas ocasiones, entonces creo que esa es la respuesta que necesitamos compañeros técnicos y que tiene que estar sustentado en la documentación, hay un articulado en el COOTAD que habla de la regularidad de los lotes y con eso tendríamos claridad y que no se generen dificultades, por favor”.*

El arquitecto Manuel Guzmán con el grafico proyectado, menciona que no es para darle regularidad, sino para adicionarle al terreno, ya que este pedazo es inservible para la Municipalidad y no le sirva a nadie más, sino solamente a la persona que se le está adjudicando.

El señor Alcalde al estar claro el tema, solicita al señor Secretario tomar votación ordinaria; prosigue de esa manera y proclama los siguientes resultados: *“En contra la doctora Anabell Pérez, la abogada María José López, 10 votos a favor, en ausencia del licenciado Elías Moreta, más el voto favorable del señor Alcalde, por lo tanto se resuelve aprobar el contenido del oficio AJ-20-1439 de la Procuraduría Síndica Municipal”.*

Los Miembros del Concejo Municipal emiten la siguiente resolución:

RC-409-2020

El Concejo Municipal de Ambato en sesión ordinaria del martes 29 de diciembre de 2020, acogiendo el contenido del oficio AJ-20-1439 de la Procuraduría Síndica Municipal, con el cual solicita el cambio de categoría de bien de dominio público de bien de dominio privado de la faja de terreno municipal, ubicada en la calle Antonie Laurent Lavoisier y calle Mario Vargas Llosa, de la parroquia urbana Pishilata, del cantón Ambato, provincia de Tungurahua; la adjudicación directa a favor de la señora Mayorga Pazmiño Nelly Virginia por ser la única adjudicataria colindante preferente, dando regularidad a la forma del terreno, disponiéndose a las direcciones



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO
SECRETARÍA DE CONCEJO MUNICIPAL

ACTA No. 045-O-2020

18

respectivas procedan con la adjudicación directa, así como a expedir el respectivo título de pago a nombre del referido peticionario, 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 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



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO
SECRETARIA DE CONCEJO MUNICIPAL

ACTA No. 045-O-2020

19

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. 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



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO
SECRETARÍA DE CONCEJO MUNICIPAL

ACTA No. 045-O-2020

20

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 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-19-1115 fechado el 23 de agosto de 2018, informa lo siguiente: "1. La señora Mayorga Pazmiño Nelly Virginia, justifica su propiedad colindante a una faja municipal mediante una escritura de Compraventa, celebrada en la Notaría Pública Segunda de este cantón el 04 de mayo del 2018, predio tiene un área de 385.14m².- 2. De acuerdo con la inspección física realizada en campo, el predio tiene un área medida de 386.26m², de lo cual se determina que existe una diferencia de 1.12m² lo que corresponde al 0.29% 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 cuatro colindantes que son: al Norte calle Antonie Laurent Lavoisier con 12.53 metros, al Sur la propiedad de la señora Mayorga Pazmiño Nelly Virginia con 12.50 metros, al Este la propiedad de la señora Caicedo Paredes Tatiana Patricia con 1.60 metros y al Oeste la propiedad del señor Freire Mancheno José Alberto con 1.20 metros, cumpliendo así con lo



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO
SECRETARIA DE CONCEJO MUNICIPAL

ACTA No. 045-O-2020

21

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 Mayorga Pazmiño Nelly Virginia .- 4. Se adjunta planimetría con los datos correspondientes.- 5. La faja municipal tiene un área medida en sitio de 17.46m² y es producto de la Planificación Vial del sector, se encuentra ubicada en la Parroquia Urbana de Pishilata, en la calle Antonie Laurent Lavoisier y calle Mario Vargas Llosa, sin clave catastral en las coordenadas Este: 767,170.00 y Norte: 9,858,880.00.- 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 200,00 metros cuadrados.- c) Uno de los accesos es en la calle Antonie Laurent Lavoisier al lote con clave catastral 0128417004000 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 DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE AMBATO (...);

- Que, de la planimetría elaborada por la Dirección de Planificación, se desprende que: el área a rematar tiene una superficie de 17.46m², dentro de los siguientes: Linderos Generales según catastro: Norte: la faja municipal con 12.50 metros; al Sur la propiedad de la señora Gallo Tenecota Carmen Amelia con 12.50 metros; al Este, la propiedad de la señora Caicedo Paredes Tatiana Patricia con 31.18 metros, y al Oeste la propiedad del señor Freire Mancheno José Alberto con 30.69 metros.- Linderos Específicos de la Faja Municipal: Norte: la calle Antonie Laurent Lavoisier con 12.53 metros, Sur: la propiedad de la señora Mayorga Pazmiño Nelly Virginia con 12.50 metros, Este: la propiedad de la señora Caicedo Paredes Tania Patricia con 1.60 metros y al Oeste: la propiedad del señor Freire Mancheno José Alberto con 1.20metros;
- Que, la Dirección de Catastros y Avalúos mediante oficio DCA-VC-19-2156 fechada el 30 de octubre de 2019, indica el avalúo del terreno a adjudicar por un valor de USD 1.299,14 por el área de terreno equivalente a 17,46m²;
- Que, con oficio OPM-FISC-19-5772 fechado el 17 de diciembre de 2019, la Dirección de Obras Públicas informa: "(...) se ratifica el pronunciamiento del departamento de Planificación mediante oficio DP-UPUyV-19-1115, que manifiesta en el literal d): No existe planificación ninguna obra municipal en el presente período fiscal (...);
- Que, la Dirección Administrativa con oficio DAD-ACB-20-0024 de fecha 27 de enero 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 a la Municipalidad, 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 con oficio DF-SGF-2020-037 de fecha 04 de febrero de 2020, informa: "(...) que la faja de terreno municipal ubicada en la calle Antonie Laurent Lavoisier y



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO
SECRETARÍA DE CONCEJO MUNICIPAL

ACTA No. 045-O-2020

22

Mario Vargas Llosa, parroquia Urbana Pishilata, 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-20-1439, del 28 de noviembre de 2020, realiza el siguiente análisis legal: “De la documentación analizada y con fundamento en la normativa legal citada, y en particular en el oficio N° DP-UPUyV-19-1115 fechado el 23 de agosto del 2018, suscrito por la Dirección de Planificación, en su parte pertinente indica que la faja municipal posee cuatro colindantes que son: al Norte la calle Antonie Laurent Lavoisier con 12.53 metros, al Sur la propiedad de la señora Mayorga Pazmiño Nelly Virginia con 12.50 metros, al Este la propiedad de la señora Caicedo Paredes Tatiana Patricia con 1.60 metros y al Oeste la propiedad del señor Freire Mancheno José Alberto con 1.20 metros, cumpliendo así con lo establecido en el Literal b) del Artículo 6 de la Ordenanza para Regular la Enajenación de Fajas Municipales, formando un lote regular con la propiedad de la señora Mayorga Pazmiño Nelly Virginia, y más documentación revisada, por cuanto la administrada ha tenido interés en la adjudicación emitiendo su voluntad para adjudicarse el bien en cuestión, ya que el mismo le es útil, permitiendo así dar regularidad a la configuración de su bien inmueble, es decir el lote de la peticionaria, que adquiriría, sería dentro del eje de las calle Antonie Laurent Lavoisier y Mario Vargas Llosa, 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 la peticionaria 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 DIRECTA; por cuanto se ha establecido que la única adjudicataria preferente es la señora Mayorga Pazmiño Nelly Virginia; 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, se emite un criterio legal favorable para la adjudicación directa, de la faja de terreno municipal ubicada en las calles Antonie Laurent Lavoisier y Mario Vargas Llosa, en la parroquia Urbana Pishilata, con un área de 17.46 m², 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 las calles Antonie Laurent Lavoisier y Mario Vargas Llosa, en la parroquia urbana Pishilata, del cantón Ambato, provincia de Tungurahua.- • La adjudicación directa a favor de la señora Mayorga Pazmiño Nelly Virginia, por ser la única adjudicataria colindante preferente, 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 la señora Mayorga Pazmiño Nelly Virginia, 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



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO
SECRETARIA DE CONCEJO MUNICIPAL

ACTA No. 045-O-2020

23

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 un área de 17.46 m², ubicada en las calles Antonie Laurent Lavoisier y calle Mario Vargas Llosa, de la parroquia Urbana Pishilata, del cantón Ambato, provincia de Tungurahua; la adjudicación directa a favor de la señora Mayorga Pazmiño Nelly Virginia, por ser la única adjudicataria colindante preferente, 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 la señora Mayorga Pazmiño Nelly Virginia, conforme lo determinado por la Dirección de Catastros y Avalúos.

4. Conocimiento y resolución sobre el contenido del oficio AJ-20-1950 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, ubicada en la calle Antonio Dante y calle José Cuero y Caicedo, de la parroquia urbana Celiano Monge, del cantón Ambato, provincia de Tungurahua; la adjudicación directa a favor de la señora Manzano Puente Lorena Elizabeth, por ser la única adjudicataria colindante preferente, 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 la señora Manzano Puente Lorena Elizabeth, conforme lo determinado por la Dirección de Catastros y Avalúos. (*)

*Siendo las diez horas con cincuenta y cuatro minutos ingresan a la sesión el concejal Elías Moreta.

Toma la palabra el concejal Manuel Palate manifestando lo siguiente: *“Creo que similar contenido, tanto en la forma y en el fondo del anterior punto, por lo tanto mociono de que se apruebe el contenido íntegro del oficio”;* moción que ha sido apoyada por los concejales Rumiñahui Lligalo, John Tello, Cecilia Pérez y Elías Moreta”.

El señor Secretario toma votación ordinaria y proclama los siguientes resultados: *“En contra la doctora Anabell Pérez y la abogada María José López, 11 votos a favor, más el voto favorable del señor Alcalde, por lo tanto se resuelve aprobar el contenido del oficio AJ-20-1950 de la Procuraduría Síndica Municipal”.*

Los Miembros del Concejo Municipal emiten la siguiente resolución:

RC-410-2020



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO
SECRETARÍA DE CONCEJO MUNICIPAL

ACTA No. 045-O-2020

24

El Concejo Municipal de Ambato en sesión ordinaria del martes 29 de diciembre de 2020, acogiendo el contenido del oficio AJ-20-1950 de la Procuraduría Síndica Municipal, con el cual solicita el cambio de categoría de bien de dominio público de bien de dominio privado de la faja de terreno municipal, ubicada en la calle Antonio Dante y calle José Cuero y Caicedo, de la parroquia urbana Celiano Monge, del cantón Ambato, provincia de Tungurahua; la adjudicación directa a favor de la señora Manzano Puente Lorena Elizabeth, por ser la única adjudicataria colindante preferente, 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 la señora Manzano Puente Lorena Elizabeth, 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 *ibidem* 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 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 *ibidem*, 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



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO
SECRETARIA DE CONCEJO MUNICIPAL

ACTA No. 045-O-2020

25

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. 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*



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO
SECRETARIA DE CONCEJO MUNICIPAL

ACTA No. 045-O-2020

26

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 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-19-1442 fechado el 08 de noviembre de 2019, informa lo siguiente: “1. El señor MANZANO PUENTE LORENA ELIZABETH, justifica su propiedad colindante a una faja municipal mediante una escritura de Compra-Venta, celebrado en la Notaría Pública Novena de este Cantón el 05 de Julio de 2019, predio que tiene área de 438,31m². - 2. De acuerdo con la inspección física realizada en campo, el predio tiene un área medida de 437.60m², de lo cual se determina que existe una diferencia de 0.71m² lo que corresponde al 0.16% porcentaje que se encuentra dentro del*



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO
SECRETARIA DE CONCEJO MUNICIPAL

ACTA No. 045-O-2020

27

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 cuatro colindantes que son: al Norte la propiedad de la SRA. MANZANO PUENTE LORENA ELIZABETH con 3.27 metros, al Sur la CALLE JOSÉ CUERO Y CAICEDO con 3.19 metros, al Este la propiedad de la SRA. MANZANO PUENTE LORENA ELIZABETH con 3.10 metros, Y AL Oeste La CALLE ANTONIO ANTE con 2.69 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 MANZANO PUENTE LORENA ELIZABETH.- 4. Se adjunta planimetría con los datos correspondientes.- 5. La faja municipal tiene un área medida en sitio de $9.31m^2$ y es producto del proyecto de asfaltado de la calle Antonio Ante y calle José Cuero y Caicedo, se encuentra ubicada en la Parroquia Urbana Celiano Monge, con la clave catastral 012565020000, en las coordenadas Este: 764,565.24 y Norte: 9,860,325.13.- 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 200,00 metros cuadrados.- c) El único acceso desde la avenida Luis Aníbal Granja, lote con clave catastral 0125265019000, 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 DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE AMBATO (...);

- Que, con oficio DPP-UPUyV-20-0421, la Dirección de Planificación en su parte pertinente manifiesta: "(...) con el presente informe se rectifica el contenido de los numerales 3, 4 y 5 del oficio DPP-UPUyV-19-1442 por el siguiente: "3. La faja municipal posee tres colindantes que son: al Norte la propiedad de la SRA. MANZANO PUENTE LORENA ELIZABETH con 3.25 metros, al Sur, la CALLE JOSÉ CUERO Y CAICEDO y la CALLE ANTONIO ANTE con 4.41 metros y al Este la propiedad de la SRA. MANZANO PUENTE LORENA ELIZABETH CON 3.10 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 MANZANO PUENTE LORENA ELIZABETH.- 4. Se adjunta planimetría con los datos correspondientes.- 5. La faja municipal tiene un área medida en sitio de $7.38m^2$ y es producto del proyecto de asfaltado de la calle Antonio Ante y calle José Cuero y Caicedo, se encuentra ubicada en la Parroquia Urbana Celiano Monge, con clave catastral 0125265020000 en las coordenadas Este: 764,565.24 y Norte: 9,860.325.13.- El contenido de los numerales 1, 2 y 6 del oficio DPP-UPUyV-19-1441 se mantiene.";
- Que, de la planimetría elaborada por la Dirección de Planificación, se desprende que: el área a rematar tiene una superficie de $7.38m^2$, dentro de los siguientes: Linderos Generales según catastro: Norte: la propiedad de la señora Culqui Eugenio Nelly Cleotilde con 19.11 metros; al Sur la calle José Cuero y Caicedo con 19.85 metros; al Este, la propiedad del señor Mosquera Castillo Porfirio Neptalí con 23.25 metros, y al Oeste la calle Antonio Ante con



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO
SECRETARÍA DE CONCEJO MUNICIPAL

ACTA No. 045-O-2020

28

22.97 metros.- *Linderos Específicos de la Faja Municipal: Norte: la propiedad de la señora Manzano Puente Lorena Elizabeth con 3.25 metros, Sur: la calle Cuero y Caicedo y la calle Antonio Ante con 4.41 metros, Este: la propiedad de la señora Manzano Puente Lorena Elizabeth con 3.10 metros;*

- *Que, la Dirección de Catastros y Avalúos mediante oficio DCA-VC-20-0333 fechada el 19 de febrero de 2020, indica el avalúo del terreno a adjudicar por un valor de USD 1.345,17 por el área de terreno equivalente a 7,38m²;*
- *Que, con oficio OPM-FISC-20-2696 fechado el 28 de septiembre de 2020, la Dirección de Obras Públicas informa: "(...) realizada la INSPECCIÓN al bien inmueble se verifica que el Departamento de Obras Públicas NO TIENE PROGRAMADO EJECUTAR NINGUNA OBRA COMUNITARIA (...)";*
- *Que, la Dirección Administrativa con oficio DAD-ACB-20-0423 de fecha 07 de octubre 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-FISC-20-2696 de fecha 28 de septiembre de 2020, en el que manifiesta el Departamento de Obras Públicas, que "NO TIENE PROGRAMADO EJECUTAR NINGUNA OBRA COMUNITARIA y el oficio DPP-UPUyV-20-421 de fecha junio de 2020 y (DPP-UPUyV-19-1442) donde la Dirección de Planificación y Patrimonio CERTIFICA que el trámite de enajenación "NO SE OPONE AL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL";*
- *Que, la Dirección Financiera con oficio DF-PRE-I-20-290 de fecha 17 de noviembre de 2020, informa: "(...) que la referida faja de terreno municipal ubicada en la Parroquia Celiano Monge, 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, la Procuraduría Síndica Municipal mediante oficio AJ-20-1950, del 27 de noviembre de 2020, realiza el siguiente análisis legal: "Del análisis efectuado a los antecedentes de hecho y de derecho esta Procuraduría Síndica considera: 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; así como, con base en los oficios N° DPP-UPUyV-19-1442 y DPP-UPUyV-20-421 fechado el 08 de noviembre de 2019 y junio de 2020 respectivamente, suscrito por la Dirección de Planificación, el mismo que en su parte pertinente indica que la faja municipal posee tres colindantes que son: al Norte la propiedad de la Sra. Manzano Puente Lorena Elizabeth con 3.25 metros, al Sur la calle José Cuero y Caicedo y la Calle Antonio Ante con 4.41 metros y al Este la propiedad de la señora Manzano Puente Lorena Elizabeth con 3.10 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, la administrada ha demostrada 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 el Art. 482 del COOTAD, determina la figura de ADJUDICACIÓN DIRECTA; situación*



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO
SECRETARIA DE CONCEJO MUNICIPAL

ACTA No. 045-O-2020

29

que se subsume a los hechos enunciados en este criterio jurídico, debido a que, en este caso, existe una única adjudicataria colindante preferente, es decir la señora Manzano Puente Lorena Elizabeth.- En consecuencia, y al amparo de los preceptos legales enunciados, se emite INFORME JURÍDICO FAVORABLE para la adjudicación directa, de la faja de terreno municipal ubicada en las Calles Antonio Ante y José Cuero Caicedo, en la parroquia Urbana Celiano Monge, con un área de 7.38 m², 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 las Calles Antonio Ante y José Cuero Caicedo, en la parroquia urbana Celiano Monge, del cantón Ambato, provincia de Tungurahua.- • La adjudicación directa a favor de la señora Manzano Puente Lorena Elizabeth, por ser la única adjudicataria colindante preferente, 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 la señora Manzano Puente Lorena Elizabeth, 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 un área de 7.38 m², ubicada en las calles Antonio Ante y José Cuero y Caicedo, de la parroquia urbana Celiano Monge, del cantón Ambato, provincia de Tungurahua; la adjudicación directa a favor de la señora Manzano Puente Lorena Elizabeth, por ser la única adjudicataria colindante preferente, 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 la señora Manzano Puente Lorena Elizabeth, conforme lo determinado por la Dirección de Catastros y Avalúos.

5. Conocimiento y resolución sobre el contenido del oficio AJ-20-1407 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, ubicada en la avenida Luis Aníbal Granja, de la parroquia rural Huachi Grande, del cantón Ambato, provincia de Tungurahua; la adjudicación forzosa a favor del señor Bedón Altamirano Luis Gonzalo, por ser el único colindante, disponiéndose a las direcciones respectivas procedan con la adjudicación, así como a expedir el respectivo título de pago a nombre del referido petionario, conforme lo determinado por la Dirección de Catastros y Avalúos. (*)



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO
SECRETARIA DE CONCEJO MUNICIPAL

ACTA No. 045-O-2020

30

Toma la palabra la concejala María José López mencionando lo siguiente: *“Pues precisamente en este ya viene otro análisis que creo que ha sido el que he venido mencionando en las sesiones de Concejo anteriores y que sí se puede, pero que nada más no se lo quería hacer, el tema, señor Alcalde es que tengo una consulta para el área técnica; en el punto 3 dice: “Cabe recalcar que el excedente de área del lote no se deberá entrar en el proceso de regularización según lo establece el literal a) del artículo 2 exclusión de la ordenanza que determina el régimen administrativo de regularización de excedentes o diferencias de áreas de terreno”; solamente quisiera saber, cómo quedó la medida del terreno con la faja y si no se toma en cuenta el excedente o si únicamente es para el proceso el tema de no tomar en cuenta el excedente, repetir que el tema de “articula” se repite en todos estos informes, entiendo que es una plantilla para que se corrija, es, “articulado” no “articula” y que la adjudicación como se pone en la página número 5 del informe, pone “adjudicación que es directa”, la adjudicación es forzosa y por eso es de forma directa, nada más que eso sí se puede aclarar en este análisis porque la adjudicación al ser forzosa, viene la forma directa, no tengo más comentarios, mocionaría que se apruebe con la explicación que nos dé el área técnica”.*

El arquitecto Manuel Guzmán explica el presente trámite; por su parte el concejal John Tello pregunta si el error admisible del 3% que hace referencia en la primera, no es del 10%; el arquitecto Manuel Guzmán responde que si los terrenos o predios fueran individuales, el rango de tolerancia es del 10% en el área urbana, pero cuando son terrenos frutos de una división realizada y aprobada por la Municipalidad, el rango baja, dependiendo el área del terreno, en este caso es el 3%.

El concejal Robinson Loaiza hace uso de la palabra y dice: *“Yo quisiera que no se quede suelto el tema de los otros dos puntos y tiene que ver obviamente con el actual que estamos tratando, solicitaría si el señor Secretario podría dar lectura al 470 del COOTAD la parte inicial y la letra a), creo que con eso podemos tener mayor claridad, cuál es la esencia de poder generar este tipo de adjudicaciones, en ocasiones forzosas cuando la ley dice que se debería hacer una pública subasta si no me equivoco, entonces el tema del ordenamiento territorial, yo le decía arquitecto, más allá de que es mucho más importante que se presente la información en gráficos, es acogernos a como planificamos el territorio dándole regularidad, dándole un modelo mucho más agradable a ese fraccionamiento de eso se trata, obviamente en el caso que usted presentó hace algunos momentos evidentemente solo tendría la posibilidad de una persona, pero hay casos donde existen dos personas y esa fue la duda, donde podrían existir dos o tres colindantes quizá, esa fue la duda de la compañera hace un momento, no quisiera que quede suelto, porque, por eso se han tomado algunas votaciones y entiendo que este también es espacio para que todos podamos comprender de mejor manera y evitar cierto tipo de dificultades, por favor solicito que se de lectura señor Alcalde”.*



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO
SECRETARIA DE CONCEJO MUNICIPAL

ACTA No. 045-O-2020

31

El señor Secretario da lectura; continúa el concejal Robinson Loaiza expresando: *“Yo entiendo señor Alcalde que va por ahí, cuando se habla de fraccionamiento quizá o de darle mayor regularidad a los lotes o a la configuración de los lotes, es cuando la Municipalidad desde el área técnica propone que si existe una faja se adjudique a la persona que, o al propietario que le generaría esta configuración o regularización de los lotes de mejor manera, yo por ahí lo puedo entender y algunas ocasiones esa fue la explicación o el sustento del área técnica hace algunos años de cómo se podría generar, por eso sí sería importante que se clarifique un poco más, quizá este concepto”*.

El señor Procurador para dar contestación solicita que se de lectura al artículo 482 del COOTAD; el señor Secretario da lectura; y continua el señor Procurador manifestando que el derecho es lógica, por lo que, si existe una franja de terreno que no representa ningún tipo de activo para la Municipalidad se debe realizar la adjudicación forzosa al único colindante y en caso de que la franja este en medio de varios colindantes tendrán que ver cuál es el colindante al que le sirva más esta franja de terreno y someter a un procedimiento de subasta.

El señor Alcalde solicita la partición del arquitecto Trajano Sánchez quien explica sobre el procedimiento de pública subasta; además indica que no todos los colindantes podrían tener la misma opción de adquirir esa faja, ya que no les serviría.

Toma la palabra el concejal doctor Manuel Palate y expresa: *“Simplemente ratificarme, es muy claro como dijo la lógica de qué no hay otro colindante pues a quién se va a dar, por más que tenga interés otro colindante, si no hay otro colindante no se puede saltar una propiedad y traer a otro colindante para que aparezca en la pública subasta, la pública subasta es cuando en frente existan otros colindantes y ahí se buscaría realmente entrar a pública subasta, a más de eso a la técnica si es que a uno de ellos realmente es perjudicial que subaste tampoco la Municipalidad, la ordenanza, la ley le permite, sino al contrario regular para el bienestar de ese propietario, muchas gracias señor Alcalde”*.

Interviene la concejala Salomé Marín e indica que esta de acuerdo y siguiendo con el artículo 482, cuando existe un único colindante la adjudicación forzosa será directa; también hace referencia a los porcentajes del error técnico aceptable en la medición.

El señor Alcalde indica que existe una moción que la apoya, así como la concejala Cecilia Pérez, por lo que solicita tomar votación ordinaria; el señor Secretario procede a tomar votación ordinaria y proclama los siguientes resultados: *“En contra la doctora Anabell Pérez, existe 11 votos a favor, más el voto favorable del señor Alcalde, por lo tanto se resuelve aprobar el contenido del oficio AJ-20-1407 de la Procuraduría Síndica Municipal”*.



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO
SECRETARÍA DE CONCEJO MUNICIPAL

ACTA No. 045-O-2020

32

Los Miembros del Concejo Municipal emiten la siguiente resolución:

RC-411-2020

El Concejo Municipal de Ambato en sesión ordinaria del martes 29 de diciembre de 2020, acogiendo el contenido del oficio AJ-20-1407 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, ubicada en la avenida Luis Aníbal Granja, de la parroquia rural Huachi Grande, del cantón Ambato, provincia de Tungurahua; la adjudicación forzosa a favor del señor Bedón Altamirano Luis Gonzalo, por ser el único colindante, disponiéndose a las direcciones respectivas procedan con la adjudicación, así como a expedir el respectivo título de pago a nombre del referido peticionario, 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 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,*



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO
SECRETARIA DE CONCEJO MUNICIPAL

ACTA No. 045-O-2020

33

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 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*



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO
SECRETARÍA DE CONCEJO MUNICIPAL

ACTA No. 045-O-2020

34

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 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-19-1134 fechado el 02 de septiembre de 2019, informa lo siguiente: “1. El señor Bedón Altamirano Luis Gonzalo, justifica su propiedad colindante a una faja municipal mediante la Resolución Administrativa RA-DGT-16-0234 del 19 de mayo de 2016, predio que tiene un área de 120.00m².- 2. De acuerdo con la inspección física realizada en campo, el predio tiene un área medida de 123.56m², de lo cual se determina que existe un excedente de 3.56m² lo que corresponde al 2.96% porcentaje que se encuentra dentro del rango de error admisible (3%), según lo descrito en el Art. 4 de la Ordenanza que Determina el Régimen Administrativo de regularización de Excedentes o Diferencias en el área de Terreno Provenientes de errores de medición en el cantón Ambato.- 3. Cabe recalcar que el excedente de área de lote no deberá*



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO
SECRETARIA DE CONCEJO MUNICIPAL

ACTA No. 045-O-2020

35

entrar en proceso de regularización según lo establece en el literal k) del Art. 2 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 que en la parte pertinente señala: "... Cuando el bien raíz fue adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, posterior al 21 de enero de 2014, fecha en la que se incorpora la disposición general décima del COOTAD debiendo el GAD Municipalidad de Ambato mantener para todos los procesos administrativos, el área señalada en la sentencia de prescripción..."- 4. La faja municipal posee cuatro colindantes que son: Al Norte la calle Carlos Cando con 7.92 metros, al Sur la propiedad del GAD Municipalidad de Ambato con 9.01 metros, al Este la propiedad del señor Bedón Altamirano Luis Gonzalo con 14.81 metros, y al Oeste la Av. Luis Aníbal Granja con 10.46m², 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 Luis Gonzalo Bedón Altamirano.- 5. Se adjunta planimetría con los datos correspondientes.- 6. La faja municipal tiene un área de 104,49m² y se encuentra ubicada en la parroquia rural Huachi Grande, en la Av. Luis Aníbal Granja, con clave catastral 5507039334 en las coordenadas X: 763407 y Y: 9.856.840, producto de la apertura de la Av. Luis Aníbal Granja.- 7. En concordancia con el Artículo 481 del Código Orgánico de Organización 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 de 300m².- c) Uno de los accesos desde la Av. Luis Aníbal Granja al lote con clave catastral 5507039321 es a través de la faja municipal.- d) No existe planificada ninguna obra en el presente periodo fiscal.- (...) SE CERTIFICA, que el trámite de enajenación NO SE OPONE AL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE AMBATO (...);

- Que, de la planimetría elaborada por la Dirección de Planificación, se desprende que el área a rematar tiene una superficie de 104.49m², dentro de los siguientes: • Linderos Generales según catastro: Norte: calle Carlos Cando con 9.30 metros; al Sur la propiedad de la señora Lascano Silva Norma Susana con 7.50 metros; al Este, la propiedad del señor Guerrero Martínez Fausto Aníbal con 14.70 metros, y al Oeste la faja municipal con 14.80 metros.- • Linderos Específicos de la Faja Municipal: Norte: la calle Carlos Cando con 7.92 metros, Sur: la propiedad del GAD Municipalidad de Ambato con 9.01 metros, Este: la propiedad del señor Bedón Altamirano Luis Gonzalo con 14.81 metros y al Oeste: la Av. Luis Aníbal Granja con 10.46 metros, cumpliendo así con lo establecido en el literal d) del Art. 6 de la ordenanza para Regular la enajenación de fajas municipales, formando un lote regular con la propiedad del señor Bedón Altamirano Luis Gonzalo;
- Que, la Dirección de Catastros y Avalúos mediante oficio DCA-VC-19-1793 de fecha 26 de septiembre de 2019, indica el avalúo del terreno a adjudicar por un valor de USD 3.761,64 por el área de terreno equivalente a 104.49m²;
- Que, con oficio OPM-FISC-19-5190 del 7 de noviembre de 2019, la Dirección de Obras Públicas informa que: "(...) no tiene programado realizar ninguna obra comunitaria, en el



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO
SECRETARIA DE CONCEJO MUNICIPAL

ACTA No. 045-O-2020

36

inmueble ubicado en la avenida Luis Aníbal Granja y calle Carlos Cando sector la Capea, de la Parroquia Huachi Grande.”;

- *Que, la Dirección Administrativa con oficio DAD-ACB-19-0853 del 23 de diciembre 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 con oficio DF-SGF-2020-054 de fecha 07 de febrero de 2020, informa: “(...) que la faja de terreno municipal ubicada en la parroquia Huachi Grande, 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-20-1407, del 20 de noviembre de 2020, realiza el siguiente análisis legal: “(...) Del análisis efectuado a los antecedentes de hecho y de derecho, esta Procuraduría Síndica considera:.- 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; así como, con base en los oficios N° UPUyV-19-1134 fechado el 02 de septiembre 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 calle Carlos Cando, con 7.92 metros, al Sur la propiedad del GAD Municipalidad de Ambato con 9.01 metros, al Este la propiedad del señor Bedón Altamirano Luis Gonzalo con 14.81 metros, y al Oeste la Av. Luis Aníbal Granja con 10.46 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 el Art. 482 del COOTAD, determina la figura de ADJUDICACIÓN QUE ES DIRECTA; situación que se subsume a los hechos enunciados en este informe jurídico, debido a que, en este caso, existe un único colindante, es decir, el señor Bedón Altamirano Luis Gonzalo.- En consecuencia, y al amparo de los preceptos legales enunciados, se emite INFORME JURÍDICO FAVORABLE para la adjudicación forzosa de 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. Luis Aníbal Granja, de la parroquia rural Huachi Grande, con un área de 104.49m² para que de conformidad al Art. 423 del COOTAD se pone en conocimiento del 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. Luis Aníbal Granja, de la parroquia Rural Huachi Grande, del cantón Ambato, provincia de Tungurahua.- La adjudicación forzosa es directa a favor de del señor Bedón Altamirano Luis Gonzalo, por ser el único colindante, de conformidad a la ordenanza para regular la*



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO
SECRETARÍA DE CONCEJO MUNICIPAL

ACTA No. 045-O-2020

37

enajenación de fajas municipales, artículo 6, literal b) de dando regularidad a la forma del terreno, disponiéndose a las direcciones respectivas procedan a la adjudicación que es directa, así como a expedir el respectivo título de pago a nombre del señor Bedón Altamirano Luis Gonzalo, 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 104.49m² ubicada en la Av. Luis Aníbal Granja, de la parroquia rural Huachi Grande, del cantón Ambato, provincia de Tungurahua.- La adjudicación forzosa es directa a favor de del señor Bedón Altamirano Luis Gonzalo, por ser el único colindante, de conformidad a la ordenanza para regular la enajenación de fajas municipales, artículo 6, literal b) de dando regularidad a la forma del terreno, disponiéndose a las direcciones respectivas procedan a la adjudicación que es directa, así como a expedir el respectivo título de pago a nombre del señor Bedón Altamirano Luis Gonzalo, conforme lo determinado por la Dirección de Catastros y Avalúos.

6. Conocimiento y resolución sobre el contenido del oficio AJ-20-1611 de la Procuraduría Síndica Municipal, con el cual solicita el cambio de categoría de bien de dominio público de bien de dominio privado de la faja de terreno municipal, ubicada en la calle José de Villamil y calle José Bosmediano, de la parroquia urbana Celiano Monge, del cantón Ambato, provincia de Tungurahua; adjudicación directa a favor de la señora Acosta Rivera María Estela por ser la única adjudicataria colindante preferente, 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 referido peticionario, conforme lo determinado por la Dirección de Catastros y Avalúos. (*)

Toma la palabra el concejal Manuel Palate expresando lo siguiente: *“Creo que es otro punto más, similar a lo que tratamos en puntos anteriores y por lo tanto mociono de que se apruebe su contenido, muchas gracias”;* moción que ha sido respaldada por los concejales Cecilia Pérez, Sandra Caiza y Elías Moreta.

El señor Alcalde solicita que se tome votación ordinaria; el señor Secretario procede y proclama los siguientes resultados: *“En contra a la doctora Anabell Pérez, 12 votos a favor, más su voto favorable señor Alcalde, se aprueba el contenido del oficio AJ-20-1611 de la Procuraduría Síndica Municipal”.*



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO
SECRETARÍA DE CONCEJO MUNICIPAL

ACTA No. 045-O-2020

38

Los Miembros del Concejo Municipal emiten la siguiente resolución:

RC-412-2020

El Concejo Municipal de Ambato en sesión ordinaria del martes 29 de diciembre de 2020, acogiendo el contenido del oficio AJ-20-1611 de la Procuraduría Síndica Municipal, con el cual solicita el cambio de categoría de bien de dominio público de bien de dominio privado de la faja de terreno municipal, ubicada en la calle José de Villamil y calle José Bosmediano, de la parroquia urbana Celiano Monge, del cantón Ambato, provincia de Tungurahua; la adjudicación directa a favor de la señora Acosta Rivera María Estela por ser la única adjudicataria colindante preferente, 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 referido peticionario, 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 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,*



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO
SECRETARÍA DE CONCEJO MUNICIPAL

ACTA No. 045-O-2020

39

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. 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 ...”;



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO
SECRETARÍA DE CONCEJO MUNICIPAL

ACTA No. 045-O-2020

40

- *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 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 DPP-UPUyV-19-1279 fechado el 03 de octubre de 2019, informa lo siguiente: "1. La señora María Estela Acosta Rivera, justifica su propiedad colindante a una faja municipal mediante una escritura de Partición y Compraventa, celebrado en la Notario Pública Quinta de este Cantón el 02 de octubre del*



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO
SECRETARIA DE CONCEJO MUNICIPAL

ACTA No. 045-O-2020

41

1992, predio tiene dos lotes con las siguientes áreas de 535.48m² lote uno y 535.48m² lote dos.- 2. De acuerdo con la inspección física realizada en campo, el predio unificado tiene un área de 1,173.74m², de lo cual se determina que existe una diferencia de 102.78m² lo que corresponde al 8.75% 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 tres colindantes que son: al Norte la propiedad de la señora Acosta Rivera María Estela con 23.75 metros, al Sur la calle José de Villamil con 24.25 metros y al Oeste la calle José Bosmediano con 2.40 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 Acosta Rivera María Estela.- 4. Se adjunta planimetría con los datos correspondientes.- 5. La faja municipal tiene un área medida in situ de 28.11m² y es producto de la apertura y ejecución de obras de infraestructura vial en la calle José de Villamil, se encuentra ubicada en la Parroquia Urbana Celiano Monge, con clave catastral: 0128776005000 en las coordenadas Este: 765,044.00 y Norte: 9.859.631,00.- 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 360,00 metros cuadrados.- c) Uno de los accesos es en la calle José de Villamil, al lote con clave catastral 0128776006000, 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 DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE AMBATO (...);

- Que, de la planimetría elaborada por la Dirección de Planificación, se desprende que: el área a rematar tiene una superficie de 28.11m², dentro de los siguientes: Linderos Generales según catastro: Norte: la propiedad del señor Chango Chango Christian Ricardo con 56.13 metros; al Sur la faja municipal con 57.48 metros; al Este, la propiedad del señor Pérez Jordán Fernando Sebastián con 18.57 metros, y al Oeste la calle José Bosmediano con 24.36 metros.- Linderos Específicos de la Faja Municipal: Norte: la propiedad de la señora Acosta Rivera María Estela con 23.75 metros, Sur: la calle José Villamil con 24.25 metros; Oeste: la calle José Bosmediano con 2.40metros;
- Que, la Dirección de Catastros y Avalúos mediante oficio DCA-VC-20-0347 fechada el 28 de febrero de 2020, indica el avalúo del terreno a adjudicar por un valor de USD 3.261,52 por el área de terreno equivalente a 28,11m²;
- Que, con oficio OPM-FISC-20-1625 fechado el 07 de julio de 2020, la Dirección de Obras Públicas informa: "(...) El Departamento de Obras Públicas no tiene programado realizar ninguna obra comunitaria, en el inmueble ubicado en la calle José Bosmediano y José de Villamil, De La Parroquia Celiano Monge (...);"



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO
SECRETARÍA DE CONCEJO MUNICIPAL

ACTA No. 045-O-2020

42

- *Que, la Dirección Administrativa con oficio DAD-ACB-20-0310 de fecha 15 de septiembre 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 a la Municipio; además en el expediente existen los oficios OPM-FISC-20-1625, de fecha 07 de julio de 2020, en el que manifiesta el Departamento de Obras Públicas, que "NO tiene previsto realizar ninguna obra comunitaria, en el inmueble ubicado en las calles José Bosmediano y José de Villamil" y oficio DPP-UPUyV-19-1279 de fecha 03 de octubre de 2019 (ratifican su contenido vía email el 17-09-2020 se anexa correo) donde la Dirección de Obras Públicas y Patrimonio "...CERTIFICA que el trámite de enajenación NO SE OPONE AL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL";*
- *Que, la Dirección Financiera con oficio DF-PRE-I-2020-227 de fecha 24 de septiembre de 2020, informa: "(...) que la faja de terreno municipal ubicada en las calles José de Villamil y José Bosmediano, parroquia Urbana Celiano Monge, 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-20-1611, del 20 de noviembre de 2020, realiza el siguiente análisis legal: "Del análisis efectuado a los antecedentes de hecho y de derecho esta Procuraduría Síndica considera: De conformidad con el principio de legalidad y con base a la seguridad jurídica que implica la confiabilidad y en el orden jurídico y la sujeción de todos los poderes del Estado a la Constitución y una normativa previamente establecida que será aplicada únicamente por las autoridades competentes; así como con base en los oficios N° DPP-UPUyV-19-1279 fechado el 03 de octubre de 2019, suscrito por la Dirección de Planificación, en su parte pertinente indica que la faja municipal posee tres linderos que son: al Norte la propiedad de la señora Acosta Rivera María Estela con 23.75 metros, al Sur la calle José de Villamil con 24.25 metros y al Oeste la calle José Bosmediano con 2.40 metros, cumpliendo así con lo establecido en el Literal b) del Artículo 6 de la Ordenanza para Regular la Enajenación de Fajas Municipales.- En este contexto la administrada 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 el Art. 482 del COOTAD, determina la figura de ADJUDICACIÓN QUE ES DIRECTA; situación que se subsume a los hechos enunciados en este criterio jurídico, debido a que, en este caso, existe una única colindante preferente, es decir la señora Acosta Rivera María Estela. 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: "(...) Sí únicamente existe un colindante la adjudicación forzosa será directa", de la faja de terreno municipal, ubicada en las calles José de Villamil y José Bosmediano, en la parroquia Urbana Celiano Monge, con un área de 28.11m², 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 las calles José de Villamil y José*



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO
SECRETARIA DE CONCEJO MUNICIPAL

ACTA No. 045-O-2020

43

Bosmediano, en la parroquia Urbana Celiano Monge, del cantón Ambato, provincia de Tungurahua.- La adjudicación forzosa es directa a favor de la señora Acosta Rivera María Estela, por ser la única 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 que es directa, así como a expedir el respectivo título de pago a nombre de la señora Acosta Rivera María Estela, 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 un área de 28.11m², ubicada en las calles José de Villamil y José Bosmediano, en la parroquia Urbana Celiano Monge, del cantón Ambato, provincia de Tungurahua; la adjudicación forzosa es directa a favor de la señora Acosta Rivera María Estela, por ser la única 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 que es directa, así como a expedir el respectivo título de pago a nombre de la señora Acosta Rivera María Estela, conforme lo determinado por la Dirección de Catastros y Avalúos.

7. Conocimiento y resolución sobre el contenido del oficio AJ-20-1939 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, ubicada en la calle Mainaloe, de la parroquia urbana Huachi Loreto, del cantón Ambato, provincia de Tungurahua; la adjudicación forzosa directa a favor del señor Acosta Lozada Holguer Gonzalo por ser el único adjudicatario colindante preferente, 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 referido petionario, conforme lo determinado por la Dirección de Catastros y Avalúos. (*)

El concejal Manuel Palate hace uso de la palabra y dice: “Nuevamente reiterar de que es similar a las anteriores y por lo tanto que se apruebe en su contenido total, muchas gracias”; moción que ha sido apoyada por los concejales John Tello, Elías Moreta y Rumiñahui Lligalo.



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO
SECRETARÍA DE CONCEJO MUNICIPAL

ACTA No. 045-O-2020

44

A continuación el señor Secretario toma votación ordinaria y proclama los siguientes resultados; *“12 votos a favor, en contra la doctora Anabell Pérez, más el voto favorable del señor Alcalde, se resuelve aprobar el contenido del oficio AJ-20-1939 de la Procuraduría Síndica Municipal”*.

Los Miembros del Concejo Municipal emiten la siguiente resolución:

RC-413-2020

El Concejo Municipal de Ambato en sesión ordinaria del martes 29 de diciembre de 2020, acogiendo el contenido del oficio AJ-20-1939 de la Procuraduría Síndica Municipal, con el cual solicita el cambio de categoría de bien de dominio público de bien de dominio privado de la faja de terreno municipal, ubicada en la calle Mainaloo, de la parroquia urbana Huachi Loreto, del cantón Ambato, provincia de Tungurahua; la adjudicación forzosa directa a favor del señor Acosta Lozada Holguer Gonzalo por ser el único adjudicatario colindante preferente, 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 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.”;*
- *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.”;*



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO
SECRETARIA DE CONCEJO MUNICIPAL

ACTA No. 045-O-2020

45

- 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 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



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO
SECRETARÍA DE CONCEJO MUNICIPAL

ACTA No. 045-O-2020

46

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 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*



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO
SECRETARÍA DE CONCEJO MUNICIPAL

ACTA No. 045-O-2020

47

normativa del sector y no generen impedimento de acceder a la vía pública de otros lotes...";

- Que, la Dirección de Planificación mediante oficio DPP-UPUyV-20-0318 fechado el 05 de marzo de 2020, informa lo siguiente: "1. El señor Acosta Lozada Holguer Gonzalo, justifica su propiedad colindante a una faja municipal mediante una escritura de Compra y Venta, celebrada por el Notario Quinto de este Cantón el 11 de febrero de 1999, predio que tiene área de 260,00m².- 2. De acuerdo con la inspección física realizada en campo, el predio tiene un área medida de 241.84m², de lo cual se determina que existe una diferencia de 18.16m² lo que corresponde al 6.98% 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 tres colindantes que son: al Norte la propiedad del señor Acosta Lozada Holguer Gonzalo con 2.61 metros, al Este la calle Mainaloo con 21.04 metros y al Oeste la propiedad del señor Acosta Lozada Holguer Gonzalo con 20.91 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 Acosta Lozada Holguer Gonzalo.- 4. Se adjunta planimetría con los datos correspondientes.- 5. La faja municipal tiene un área medida in situ de 27.28m² y se encuentra ubicada en la Parroquia Urbana Huachi Loreto, en la calle Mainaloo, con la clave catastral: 0119041015 en las coordenadas X: 763.792 y Y: 9.861.529, producto de la apertura de la calle Mainaloo.- 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) Uno de los accesos desde la calle Mainaloo, al lote con clave catastral 0119041002, es a través de la faja municipal.- d) No existe planificada ninguna obra municipal en el presente período fiscal.- e) 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 será directa"(...) SE CERTIFICA, que el trámite de enajenación NO SE OPONE AL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE AMBATO (...);
- Que, de la planimetría elaborada por la Dirección de Planificación, se desprende que: el área a rematar tiene una superficie de 27.28m², dentro de los siguientes: Linderos Generales según catastro: Norte: la propiedad de la señora Valencia Bastidas Nancy Marisol con 12.35 metros; al Sur la calle Imbabura con 9.31 metros; al Este, la propiedad del GAD Municipalidad de Ambato con 20.91- calle Mainaloo con 3.18 metros y al Oeste la propiedad del señor Buenaño Llerena Luis Enrique con 24.45 metros.- Linderos Específicos de la Faja Municipal: Norte: la propiedad del señor Acosta Lozada Holguer Gonzalo con 2.61 metros, Este: la calle Mainaloo con 21.04 metros; Oeste: la propiedad del señor Acosta Lozada Holguer Gonzalo con 20.91 metros.



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO
SECRETARIA DE CONCEJO MUNICIPAL

ACTA No. 045-O-2020

48

- Que, la Dirección de Catastros y Avalúos mediante oficio DCA-VC-20-925 fechada el 25 de julio de 2020, indica el avalúo del terreno a adjudicar por un valor de USD 5.680,87 por el área de terreno equivalente a 27,28m²;
- Que, con oficio OPM-FISC-20-2724 fechado el 30 de septiembre de 2020, la Dirección de Obras Públicas informa: "(...) En la inspección realizada al sitio, se verificó que actualmente en el predio no se está ejecutando ninguna obra, pero en las vías que lo rodean si se está ejecutando nuevas aceras dentro de la obra: "REPARACIÓN DE ACERAS VARIOS SECTORES DE LA CIUDAD" código: COTO-GADMA-007-2019, por parte de la Dirección de Obras Públicas, por lo que es preciso aclarar que la mencionada obra no tiene ninguna interferencia con el predio en análisis, (...)";
- Que, la Dirección Administrativa con oficio DAD-ACB-20-0454 de fecha 23 de octubre 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 a la Municipio, además en el expediente existen los oficios OPM-FISC-20-2724 de fecha 30 de septiembre de 2020, en el que manifiesta el Departamento de Obras Públicas, que "... se verificó que actualmente en el predio no se está ejecutando ninguna obra..." y oficio DPP-UPUyV-20-0318 de fecha 05 de marzo de 2020 donde la Dirección de Planificación "...Certifica que el trámite de adjudicación no se opone al Plan de Ordenamiento Territorial";
- Que, la Dirección Financiera con oficio DF-PRE-I-20-276 de fecha 04 de noviembre de 2020, informa: "(...) que la faja de terreno municipal ubicada en la parroquia Urbana Huachi Loreto, 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, la Procuraduría Síndica Municipal mediante oficio AJ-20-1939, del 20 de noviembre de 2020, realiza el siguiente análisis legal: "Del análisis efectuado a los antecedentes de hecho y de derecho esta Procuraduría Síndica considera: De conformidad con el principio de legalidad y con base a la seguridad jurídica que implica la confiabilidad y 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-20-0318 fechado el 05 de marzo del 2020, suscrito por la Dirección de Planificación, el mismo que en su parte pertinente indica que la faja municipal posee tres linderos que son: al Norte la propiedad del señor Acosta Lozada Holguer Gonzalo con 2.61 metros, al Este la calle Mainaloea con 21.04 metros y al Oeste la propiedad del señor Acosta Lozada Holguer Gonzalo con 20.91 metros, cumpliendo así con lo establecido en el Literal b) del Artículo 6 de la Ordenanza para Regular la Enajenación de Fajas Municipales.- En este contexto el administrado ha demostrada 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 Art. 30 y 31 de la Constitución de la República del Ecuador.- 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



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO
SECRETARÍA DE CONCEJO MUNICIPAL

ACTA No. 045-O-2020

49

la calle Mainaloo, en la parroquia Urbana Huachi Loreto, con un área de 27.28m², 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 Mainaloo, en la parroquia urbana Huachi Loreto, del cantón Ambato, provincia de Tungurahua.- • La adjudicación forzosa es directa a favor del señor Acosta Lozada Holguer Gonzalo, 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 es directa, así como a expedir el respectivo título de pago a nombre del señor Acosta Lozada Holguer Gonzalo, 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 un área de 27.28m², ubicada en la calle Mainaloo, en la parroquia urbana Huachi Loreto, del cantón Ambato, provincia de Tungurahua; la adjudicación forzosa que es directa a favor del señor Acosta Lozada Holguer Gonzalo, 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 es directa, así como a expedir el respectivo título de pago a nombre del señor Acosta Lozada Holguer Gonzalo, conforme lo determinado por la Dirección de Catastros y Avalúos.

8. Conocimiento y resolución sobre el contenido del oficio AJ-20-1785 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, ubicada en la calle Luciano Guerrero de la parroquia urbana Huachi Chico, del cantón Ambato, provincia de Tungurahua; la adjudicación forzosa a favor de la señora Morales Robles Jessica Lorena, por ser la única colindante, disponiéndose a las direcciones respectivas procedan con la adjudicación forzosa, así como a expedir el respectivo título de pago a nombre de la referida petionaria, conforme lo determinado por la Dirección de Catastros y Avalúos.

El concejal Manuel Palate solicita la aprobación ya que la señora Morales Jessica es la única colindante; moción apoyada por los ediles Cecilia Pérez, Salomé Marín, Sandra Caiza y Elías Moreta.



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO
SECRETARIA DE CONCEJO MUNICIPAL

ACTA No. 045-O-2020

50

*Siendo las once horas con veinte y dos minutos abandona la sesión el concejal John Tello.

El señor Secretario toma votación ordinaria y proclama los siguientes resultados: *“El voto en contra de la doctora Anabell Pérez, en ausencia del señor concejal economista John Tello, 11 votos a favor, más el voto favorable del señor Alcalde, por lo tanto se resuelve aprobar el contenido del oficio AJ-20-1785 de la Procuraduría Síndica Municipal”.*

Los Miembros del Concejo Municipal emiten la siguiente resolución:

RC-414-2020

El Concejo Municipal de Ambato en sesión ordinaria del martes 29 de diciembre de 2020, acogiendo el contenido del oficio AJ-20-1785 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, ubicada en la calle Luciano Guerrero de la parroquia urbana Huachi Chico, del cantón Ambato, provincia de Tungurahua; la adjudicación forzosa a favor de la señora Morales Robles Jessica Lorena, por ser la única colindante, disponiéndose a las direcciones respectivas procedan con la adjudicación forzosa, así como a expedir el respectivo título de pago a nombre de la referida peticionaria, 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 gobierno*



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO
SECRETARIA DE CONCEJO MUNICIPAL

ACTA No. 045-O-2020

51

- 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.";
 - 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



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO
SECRETARÍA DE CONCEJO MUNICIPAL

ACTA No. 045-O-2020

52

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 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
SECRETARIA DE CONCEJO MUNICIPAL

ACTA No. 045-O-2020

53

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 DPP-UPUyV-20-034 fechado el 06 de enero de 2020, informa lo siguiente: “1. La señora Morales Robles Jessica Lorena, justifica su propiedad colindante a una faja municipal mediante una escritura de Compra Venta, celebrado en la Notaria Quinta de este cantón el 06 de abril de 2015, predio tiene un área de 636.30m². - 2. De acuerdo con la inspección física realizada en campo, el predio tiene un área medida de 629.47m², de lo cual se determina que existe una diferencia de 6.83m² lo que corresponde al 1.07% 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 cuatro colindantes que son: al Norte Pasaje S/N con 1.90 metros, al Sur la propiedad del GAD Municipalidad de Ambato con 2.13 metros, al Este la propiedad del GAD Municipalidad de Ambato con 50.29 metros y al Oeste la propiedad de la señora Morales Robles Jessica Lorena con 50.34 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 Morales Robles Jessica Lorena .- 4. Se adjunta planimetría con los datos correspondientes.- 5. La faja municipal tiene un área medida en sitio de 101.32m² y se encuentra ubicada en la Parroquia Urbana Huachi Chico, en la calle Luciano Guerrero, con clave catastral: 0131205158 en las coordenadas X: 762.684,984 y Y: 9.857.227,900, producto de la apertura de la calle Luciano Guerrero.- 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 360 metros cuadrados.- c) Uno de los accesos desde la calle Luciano Guerrero al lote con clave catastral 0131346002 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 DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE AMBATO (...);”;*
- *Que, de la planimetría elaborada por la Dirección de Planificación, se desprende que: el área a rematar tiene una superficie de 101.32m², dentro de los siguientes: Linderos Generales según catastro: Norte: pasaje S/N con 12.35 metros; al Sur la propiedad del señor Castellano Abdón José Vicente con 12.61 metros; al Este, la propiedad del GAD Municipalidad de Ambato con 50.34 metros y al Oeste la propiedad de los señores Punina Toalombo Angel Gumercindo, Arcos Paredes Luis Antonio, Arcos Paredes Clara Oliva con 50.67 metros.- Linderos Específicos de la Faja Municipal: Norte: pasaje S/N con 1.90 metros, Sur: la propiedad del GAD Municipalidad de Ambato con 2.13 metros, Este: la propiedad del GAD*



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO
SECRETARÍA DE CONCEJO MUNICIPAL

ACTA No. 045-O-2020

54

Municipalidad de Ambato con 50.29 metros; Oeste: la propiedad de la señora Morales Robles Jessica Lorena con 50.34 metros;

- Que, la Dirección de Catastros y Avalúos mediante oficio DCA-VC-20-0335 fechada el 20 de febrero 2020, indica el avalúo del terreno a adjudicar por un valor de USD 5.708,98 por el área de terreno equivalente a 101,32m²;
- Que, con oficio OPM-FISC-20-1003 fechado el 11 de marzo de 2020, la Dirección de Obras Públicas informa: "(...) El Departamento de Obras Públicas no tiene programado realizar ninguna obra comunitaria (...)";
- Que, la Dirección Administrativa con oficio DAD-ACB-20-0440 de fecha 14 de octubre 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-FISC-20-1003, de fecha 11 de marzo de 2020, en el que manifiesta el Departamento de Obras Públicas, que "NO tiene programado realizar ninguna obra comunitaria en el sector", y oficio DPP-UPUyV-20-034 de fecha 06 de enero de 2020, 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-20-257 de fecha 19 de octubre de 2020, informa: "(...) que la faja de terreno municipal ubicada en la calle Luciano Guerrero de la parroquia Huachi Chico, 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-20-1785, del 20 de noviembre de 2020, 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; así como, con base en los oficios N° DP-UPUyV-20-034 fechado el 06 de enero del 2020, suscrito por la Dirección de Planificación, en su parte pertinente indica que la faja municipal posee cuatro linderos que son: al Norte Pasaje S/N con 1.90 metros, al Sur la propiedad del GAD Municipalidad de Ambato con 2.13 metros, al Este la propiedad del GAD Municipalidad de Ambato con 50.29 metros y al Oeste la propiedad de la señora Morales Robles Jessica Lorena 50.34 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 la administrada ha demostrado tener pleno interés en la referida faja municipal, por lo que ha emitido su voluntad permitiendo dar continuidad al trámite, con lo cual se hace prevalecer sus Derechos Constitucionales 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 ADJUDICACION FORZOSA QUE ES DIRECTA; situación que se subsume a los hechos enunciados en este informe jurídico, debido a que, en este caso, existe una única colindante, es decir la señora Morales Robles Jessica Lorena.- 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



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO
SECRETARÍA DE CONCEJO MUNICIPAL

ACTA No. 045-O-2020

55

únicamente existe un colindante la adjudicación forzosa será directa”, de la faja de terreno municipal ubicada en la calle Luciano Guerrero, en la parroquia Urbana Huachi Chico, con un área de 101.32 m2, 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 Luciano Guerrero, en la parroquia urbana Huachi Chico, del cantón Ambato, provincia de Tungurahua.- • La adjudicación forzosa es directa a favor de la señora Morales Robles Jessica Lorena, por ser la única 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 es directa, así como a expedir el respectivo título de pago a nombre de la señora Morales Robles Jessica Lorena, 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 un área de 101.32 m2, ubicada en la calle Luciano Guerrero, en la parroquia urbana Huachi Chico, del cantón Ambato, provincia de Tungurahua; la adjudicación forzosa es directa a favor de la señora Morales Robles Jessica Lorena, por ser la única 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 es directa, así como a expedir el respectivo título de pago a nombre de la señora Morales Robles Jessica Lorena, conforme lo determinado por la Dirección de Catastros y Avalúos.- Notifíquese.-

9. Conocimiento y resolución sobre el contenido del oficio AJ-20-1446 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, ubicada en la calle Luciano Guerrero de la parroquia urbana Huachi Chico, del cantón Ambato, provincia de Tungurahua; la adjudicación forzosa a favor del señor Castellano Abdón José Vicente, por ser el único colindante, disponiéndose a las direcciones respectivas procedan con la adjudicación forzosa, así como a expedir el respectivo título de pago a nombre del referido petionario, conforme lo determinado por la Dirección de Catastros y Avalúos. (*).

*Siendo las once horas con veinte y cuatro minutos ingresa a la sesión el concejal John Tello.



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO
SECRETARÍA DE CONCEJO MUNICIPAL

ACTA No. 045-O-2020

56

Toma la palabra la concejala María José López y dice: *“En la página número 1 de este informe en el numeral 5 dice: “La faja municipal tiene un área medida en sitio de tal... bueno la parte pertinente, sin clave catastral”; sin embargo, en el oficio que está emitido en la página 26 por la Dirección de Avalúos y Catastros si establece una clave catastral, la cual es la 013120515700; de igual manera señor Alcalde, en la página número 2 en literal c) nos indica el número de clave, sin embargo faltan ceros al final de la clave catastral, no sé si es que con eso ya está bien o debe corregirse de igual manera ese número de clave catastral, esas serían mis observaciones para que se subsane”.*

El concejal Manuel Palate hace uso de la palabra y expresa: *“Con lo manifestado por la compañera y de ser posible se subsane estos errores de forma, solicito que se apruebe su contenido total, por cuanto estos puntos teníamos que haber aprobado la semana anterior, por falta del número suficiente que manda la ordenanza no se pudo, muchas gracias”;* moción que tiene el respaldo de los concejales John Tello, Cecilia Pérez y Sandra Caiza.

El señor Secretario toma votación ordinaria y proclama los siguientes resultados: *“Existe 12 votos a favor, en contra le doctora Anabell Pérez, más el voto favorable del señor Alcalde, por lo tanto se resuelve aprobar el contenido del oficio AJ-20-1446 de la Procuraduría Síndica Municipal”.*

Los Miembros del Concejo Municipal emiten la siguiente resolución:

RC-415-2020

El Concejo Municipal de Ambato en sesión ordinaria del martes 29 de diciembre de 2020, acogiendo el contenido del oficio AJ-20-1446 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, ubicada en la calle Luciano Guerrero de la parroquia urbana Huachi Chico, del cantón Ambato, provincia de Tungurahua; la adjudicación forzosa a favor del señor Castellano Abdón José Vicente, por ser el único colindante, disponiéndose a las direcciones respectivas procedan con la adjudicación forzosa, 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*



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO
SECRETARÍA DE CONCEJO MUNICIPAL

ACTA No. 045-O-2020

57

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 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*



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO
SECRETARIA DE CONCEJO MUNICIPAL

ACTA No. 045-O-2020

58

- 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. 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,*



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO
SECRETARÍA DE CONCEJO MUNICIPAL

ACTA No. 045-O-2020

59

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 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-19-0904 fechado el 30 de julio de 2019, informa lo siguiente: “1. El señor José Vicente Castellano Abdón, justifica su propiedad colindante a una faja municipal mediante una escritura de Compraventa, celebrada por la Notaría Suplente Encargada de la Notaría Cuarta de este cantón el 25 de marzo de 2013, predio que tiene un área de 636.30m².- 2. De acuerdo con la inspección física realizada en campo, el predio tiene un área medida de 603.65m², de lo cual se determina que existe una diferencia de 32.65m² lo que corresponde al 5.13% 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 cuatro colindantes que son: al Norte la propiedad del GAD Municipalidad de Ambato con 2.13 metros, al Sur la calle Hermano Alcocer con 2.85 metros, al Este la calle Luciano Guerrero con 46.74 metros y al Oeste la propiedad del señor Castellano Abdón José Vicente con 46.81 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 Vicente Castellano Abdón.- 4. Se adjunta planimetría con los datos correspondientes.- 5. La faja municipal tiene un área medida in situ de 112.74m² y se encuentra ubicada en la Parroquia Urbana Huachi Chico, en la calle Luciano Guerrero, sin clave catastral en las coordenadas X: 762.708,213 y Y: 9.857.186,204, producto de la apertura de la calle Luciano Guerrero.- 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



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO
SECRETARÍA DE CONCEJO MUNICIPAL

ACTA No. 045-O-2020

60

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 360 metros cuadrados.- c) Uno de los accesos desde la calle Luciano Guerrero al lote con clave catastral 0131346003 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 DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE AMBATO (...);

- *Que, de la planimetría elaborada por la Dirección de Planificación, se desprende que: el área a rematar tiene una superficie de 112.74m², dentro de los siguientes: Linderos Generales según catastro: Norte: propiedad de la señora Morales Robles Jessica Lorena con 12.63 metros; al Sur calle Hermano Alcocer con 12.81 metros; al Este la propiedad del GAD Municipalidad de Ambato con 46.99 metros y al Oeste la propiedad de los señores Arcos Paredes Clara Olivia - Arcos Paredes Wilson Wilfrido - Desconocido con 47.10 metros.- Linderos Específicos de la Faja Municipal: Norte: propiedad del GAD Municipalidad de Ambato con 2.13 metros, Sur: la calle Hermano Alcocer con 2.85 metros, Este: la calle Luciano Guerrero con 46.74 metros; Oeste: la propiedad del señor Castellano Abdón José Vicente con 46.81 metros;*
- *Que, la Dirección de Catastros y Avalúos mediante oficio DCA-VC-19-1919 fechada el 16 de octubre 2019, indica el avalúo del terreno a adjudicar por un valor de USD 3.869,21 por el área de terreno equivalente a 112,74m²;*
- *Que, con oficio OPM-FISC-19-5707 fechado el 17 de diciembre de 2019, la Dirección de Obras Públicas informa: "(...) Realizada la INSPECCIÓN al bien inmueble se verifica que el Departamento de Obras Públicas NO TIENE PROGRAMADO EJECUTAR NINGUNA OBRA COMUNITARIA (...)";*
- *Que, la Dirección Administrativa con oficio DAD-ACB-20-0026 de fecha 27 de enero 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 a la Municipalidad, además existe informe técnico en el oficio de referencia en el que se manifiesta el Departamento de Obras Públicas, no tiene previsto realizar ninguna obra comunitaria (...)";*
- *Que, la Dirección Financiera con oficio DF-SGF-2020-051 de fecha 06 de febrero de 2020, informa: "(...) que la faja de terreno municipal ubicada en la calle Luciano Guerrero de la parroquia Huachi Chico, 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-20-1446, del 17 de noviembre de 2020, 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; así como, con base en los oficios N° DP-UPUyV-19-0904 fechado el 30 de julio del 2019, suscrito por la Dirección de Planificación, en su parte pertinente indica que la faja municipal posee cuatro linderos que son: al Norte la propiedad del GAD Municipalidad de Ambato con 2.13 metros, al Sur la calle Hermano Alcocer con 2.85 metros, al Este la calle Luciano Guerrero con 46.74 metros y al*



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO
SECRETARIA DE CONCEJO MUNICIPAL

ACTA No. 045-O-2020

61

Oeste la propiedad del señor Castellano Abdón José Vicente con 46.81 metros, cumpliendo así con lo establecido en el Literal b) del Artículo 6 de la Ordenanza para Regular la Enajenación de Fajas Municipales.- En este contexto el administrado ha demostrado tener pleno interés en la referida faja municipal, por lo que ha demostrado tener pleno interés en la referida faja municipal, por lo que ha emitido su voluntad permitiendo dar continuidad al trámite, con lo que se hace prevalecer sus Derechos Constitucionales 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 ADJUDICACION FORZOSA QUE ES DIRECTA; situación que se subsume a los hechos enunciados en este informe jurídico, debido a que, en este caso, existe un único colindante, es decir el señor Castellano Abdón José Vicente.- 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 Luciano Guerrero, en la parroquia Urbana Huachi Chico, con un área de 112.74 m², 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 Luciano Guerrero, en la parroquia Urbana Huachi Chico, del cantón Ambato, provincia de Tungurahua.- La adjudicación forzosa es directa a favor del señor Castellano Abdón José Vicente, 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 es directa, así como a expedir el respectivo título de pago a nombre del señor Castellano Abdón José Vicente, 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 112.74m², ubicada en la calle Luciano Guerrero, en la parroquia urbana Huachi Chico, del cantón Ambato, provincia de Tungurahua; la adjudicación forzosa que es directa a favor del señor Castellano Abdón José Vicente, 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 es directa, así como a expedir el respectivo título de pago a nombre del señor Castellano Abdón José Vicente, conforme lo determinado por la Dirección de Catastros y Avalúos.



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO
SECRETARIA DE CONCEJO MUNICIPAL

ACTA No. 045-O-2020

62

10. Conocimiento y resolución sobre el contenido del oficio DGS-20-0820, de la Dirección de Gestión del Suelo, con el cual solicita se autorice la reforma de la declaratoria bajo el régimen de la propiedad horizontal del edificio "NÚÑEZ CÁCERES", debido a que cumple con lo que dispone el artículo 92 de la Reforma y Codificación de la Ordenanza General del Plan de Ordenamiento Territorial de Ambato. (*)

Toma la palabra la concejala María José López y dice: *"Gracias señor Alcalde, aquí otra vez vuelvo a preguntarme, no sé cómo pasan ciertos documentos por la revisión de Procuraduría Síndica, ya que al menos el acta contiene dos firmas, pero no se sabe quién presidió la sesión, quién fue el secretario de la sesión, se observa nada más la firma de dos copropietarios, además dentro de ésta sesión se ha tratado, era una sesión extraordinaria, sin embargo hay modificaciones a las alícuotas y linderos lo cual no estaba dentro del punto 2 del orden del día de la Asamblea de copropietarios, por ende no podría haberse tratado o resuelto dichos puntos y debería ser devuelto; de igual manera señor Alcalde en la página número 5 está de corregir Concejo está con "s" y es con "c"; en el artículo 264 que ponen en la página número 5 al final no se copia completo el artículo, nada más lo dejan como enunciado, lo que también sorprende de esta acta es que el análisis jurídico simplemente, el análisis legal de este proceso ha sido el repetir nuevamente los artículos que se encontraban en la parte superior y realmente eso es preocupante, porque no existe la debida argumentación y motivación de este acto; con el acta de asamblea extraordinaria de copropietarios únicamente se pueden modificar las alícuotas exclusivas y comunales, pero no un cuadro de alícuotas y los linderos como se puede observar del informe jurídico y de gestión de uso del suelo, ya que no es parte del orden del día y obviamente al ser una sesión extraordinaria no podríamos nosotros dar validez a este proceso, esas son mis observaciones y yo sí mociono la devolución de esta acta, de este proceso perdón"*.

El señor Secretario pregunta si alguien apoya la moción, misma que cuenta con el apoyo de la concejala Anabell Pérez; a continuación procede a tomar votación ordinaria y proclama los siguientes resultados: *"Existe el apoyo por parte de la ingeniera Salomé Marín, la ingeniera Sandra Caiza, la doctora Anabell Pérez, la ingeniera Diana Caiza y el licenciado Elías Moreta, en contra el doctor Manuel Palate, la doctora Cecilia Pérez, el ingeniero Rumiñahui Lligalo, el abogado Alex Valladares, el ingeniero Robinson Loaiza, el economista John Tello la señorita María de los Ángeles Llerena y el señor Alcalde, no procede la moción"*.

Toma la palabra el concejal Manuel Palate manifestando lo siguiente: *"Al ver que la moción presentada por la compañera no obtuvo los votos suficientes, propongo la segunda moción, en el sentido de que con las observaciones realizadas por la compañera María José se apruebe el contenido del oficio DGS-20-0820"*.



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO
SECRETARÍA DE CONCEJO MUNICIPAL

ACTA No. 045-O-2020

63

El concejal Robinson Loaiza hace uso de la palabra y consulta al señor Procurador si las actas a las que se ha hecho referencia son elaboradas por los funcionarios o por personas privadas, ya que, si es así, no serían válidas las observaciones que realice el Concejo.

El señor Procurador responde, tanto el Reglamento, como las actas son realizados por la Asamblea de copropietarios, además acota que las cosas en derecho se deshacen o se reforman de la misma manera que se hacen.

Continúa el concejal Robinson Loaiza y con el criterio vertido apoya la moción de su compañero Manuel Palate.

El señor Alcalde solicita tomar votación ordinaria; el señor Secretario procede y proclama los siguientes resultados: *“A favor el doctor Manuel Palate, la doctora Cecilia Pérez, ingeniera Salomé Marín, ingeniero Rumiñahui Lligalo, abogado Alex Valladares, ingeniero Robinson Loaiza, economista John Tello, señorita María de los Ángeles Llerena, en contra la doctora Anabell Pérez, la abogada María José López, ingeniera Sandra Caiza, en contra la ingeniera Diana Caiza, el licenciado Elías Moreta y su voto favorable señor Alcalde, por lo tanto, se resuelve aprobar el contenido del oficio DGS-20-0820 de la Dirección de Gestión del Suelo.”*

Los Miembros del Concejo Municipal emiten la siguiente resolución:

RC-416-2020

El Concejo Municipal de Ambato en sesión ordinaria del martes 29 de diciembre de 2020, acogiendo el contenido del oficio DGS-20-0820, de la Dirección de Gestión del Suelo, con el cual solicita se autorice la reforma de la declaratoria bajo el régimen de la propiedad horizontal del edificio “NÚÑEZ CÁCERES”, debido a que cumple con lo que dispone el artículo 92 de la Reforma y Codificación de la Ordenanza General del Plan de Ordenamiento Territorial de Ambato; y,

CONSIDERANDO:

- *Que, el artículo 19 de la Codificación de la Ley de Propiedad Horizontal prescribe: “Corresponde a las municipalidades determinar los requisitos y aprobar los planos a que deben sujetarse las edificaciones a las cuales se refiere esta Ley”;*
- *Que, el artículo 92 de la Reforma y Codificación de la Ordenanza General del Plan de Ordenamiento Territorial de Ambato menciona: “Disposiciones Generales.- En las propiedades que se constituyan de esta manera, cada propietario será dueño exclusivo de su piso, departamento, oficina, local o casa y copropietario de los bienes afectos al uso común de todos ellos.- a) Se consideran bienes comunes los necesarios para la existencia, seguridad y conservación de los edificios y las que permitan a todos y cada uno de los propietarios el uso y goce de la parte que les corresponde, tales como: el terreno, los cimientos, los muros exteriores y soportantes, la obra gruesa de los entresijos, la cubierta, la vivienda del*



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO
SECRETARÍA DE CONCEJO MUNICIPAL

ACTA No. 045-O-2020

64

- conserje, las instalaciones generales de energía eléctrica, telecomunicaciones, alcantarillado, agua potable, locales para equipos, cisterna, circulaciones horizontales y verticales, terrazas comunes, y otros de características similares. b) Los bienes a que se refiere el inciso anterior, en ningún caso podrá dejar de ser comunes, los reglamentos de copropiedad aun con el consentimiento de todos los copropietarios, no podrán contener disposiciones contrarias a este precepto. Se exceptúa el caso de que en una propiedad se levante el régimen de propiedad horizontal y pase, consecuentemente a ser una sola propiedad y un solo propietario.- c) El derecho de cada copropietario sobre los bienes comunes, será proporcional al área del departamento, oficina, local, vivienda u otro de su dominio. En proporción a esta misma superficie, deberá contribuir a las expensas concernientes a dichos bienes, especialmente a las de administración, mantenimiento, reparación y al pago de servicios. El reglamento de copropiedad podrá contemplar excepcionalmente alícuotas en relación al avalúo del inmueble.- d) Para que un propietario cambie el uso de la parte que le pertenezca, se requiere autorización de la Municipalidad. Deberá sujetarse además al reglamento de copropiedad y contar con el consentimiento expreso de los otros copropietarios.- Corresponderá al Ilustre Concejo Cantonal de Ambato, aprobar las construcciones bajo régimen de propiedad horizontal, siempre que cumplan con la Ley de Propiedad Horizontal y los siguientes requisitos: 1. Los planos de una construcción en propiedad horizontal, individualizarán claramente cada una de las áreas a venderse separadamente, y se inscribirán en el registro de la Propiedad, conjuntamente con la declaratoria de propiedad horizontal aprobada por el Ilustre Concejo Cantonal de Ambato, según lo establece el artículo 10 de la Ley de Propiedad Horizontal.- 2. Al conjunto de documentos exigidos, se adjuntarán además el reglamento interno de Copropiedad legalmente aprobado por la Municipalidad conforme lo establecen los artículos 11 y 12 de la Ley de Propiedad Horizontal.- 3. Para el traspaso de dominio de propiedades declaradas en propiedad horizontal, el Departamento de Avalúos y Catastros exigirá el permiso de habitabilidad conferido por la sección Control Urbano del Departamento de Planificación.- 4. Para que una edificación pueda ser declarada en propiedad horizontal por el Ilustre Concejo Cantonal, deberá al menos haberse concluido toda la obra civil, y las obras comunales complementarias.”;*
- *Que, el “Artículo ... (4).- Variaciones.”, del CAPÍTULO X TRÁMITE PARA LA DECLARACIÓN Y REGISTRO DE UN BIEN INMUEBLE BAJO RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, agregado por artículo 3 de Decreto Ejecutivo No. 661, publicado en Registro Oficial Suplemento 505 de 21 de Mayo del 2015, manifiesta que: “ Las modificaciones que correspondan a la declaración de sometimiento del bien inmueble al régimen de propiedad horizontal deben seguir el mismo procedimiento al que se refiere el artículo precedente para obtener las autorizaciones preliminares.- Las variaciones en el protocolo y el registro públicos se efectuarán mediante las correspondientes marginaciones.”;*
 - *Que, mediante oficio DGS-20-0820, la Dirección de Gestión del Suelo informa: “Acta de Asamblea General Extraordinaria de Copropietarios N° 001 del edificio “NÚÑEZ CÁCERES” de fecha 03 de agosto de 2020 que resuelve “aprobar las modificaciones del punto dos” que corresponden a la reforma del cuadro de áreas y alícuotas, cuadro de áreas comunales y cuadro de linderos del edificio “NÚÑEZ CÁCERES”.- Con oficio AJ-20-1967 de fecha 27 de noviembre de 2020 la Procuraduría Sindica Municipal emite criterio legal favorable a la*



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO
SECRETARIA DE CONCEJO MUNICIPAL

ACTA No. 045-O-2020

65

reforma de la declaratoria bajo el régimen de la propiedad horizontal del edificio "NÚÑEZ CÁCERES", se justifica la titularidad del predio materia del presente informe; y el Acta de Asamblea General Extraordinaria de Copropietarios N° 001 del edificio "NÚÑEZ CÁCERES" se encuentra conforme al Reglamento Interno de Copropietarios del edificio "NÚÑEZ CACERES" y al Reglamento General de Ley de Propiedad Horizontal.- Protocolización de la declaratoria bajo el régimen de la propiedad horizontal del edificio "NÚÑEZ CACERES" aprobada con Resolución de Concejo RC-578-2019 de fecha 22 de octubre de 2019, y que contiene: RC-578-2019 de fecha 22 de octubre de 2019 que autoriza la declaratoria bajo el régimen de la propiedad horizontal del edificio "NÚÑEZ CÁCERES".- Oficio DGT-19-0809 de fecha 27 de septiembre de 2019 que pone en conocimiento se autorice la declaratoria bajo el régimen de la propiedad horizontal del edificio "NÚÑEZ CÁCERES".- Oficio AJ-19-2735 de fecha 20 de septiembre de 2019 que emite criterio legal favorable sobre la declaratoria bajo el régimen de la propiedad horizontal del edificio "NÚÑEZ CÁCERES".- Reglamento Interno de Copropietarios del edificio "NÚÑEZ CÁCERES".- Predio donde se encuentra implantado el edificio "NÚÑEZ CÁCERES" se ubica en la calle Celiano Monge y avenida Atahualpa de la parroquia Huachi Chico, codificación de la normativa de ocupación y edificabilidad del suelo es OD15-75 con uso de suelo principal vivienda que permite comercio a escala barrial (V0);

- *Que, en la presente sesión de Concejo, la abogada María José López Cobo, Concejala de Ambato, realiza las siguientes observaciones: El acta contiene dos firmas de copropietarios sin que se indique quién presidió la sesión y quién fue el Secretario, además siendo sesión extraordinaria se ha tratado modificaciones a las alícuotas y linderos sin que esté en el punto 2 del orden del día, por ende no podría haberse tratado dichos puntos, por lo que considera que debería ser devuelto. Respecto a la página 5 señala que está con "s" siendo lo correcto con "c". Señala que en el informe jurídico no consta el contenido del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador. En referencia al análisis legal señala que se limita a copiar los artículos que constan en la base legal, es decir no existe la argumentación y motivación de este acto. Señala que con el acta de asamblea extraordinaria de copropietarios únicamente se pueden modificar las áreas exclusivas y comunales, más no el cuadro de alícuotas y linderos;*
- *Que, el doctor Manuel Elías Palate Criollo, Concejal de Ambato mociona que se apruebe el documento con las observaciones realizadas por la concejala María José López Cobo;*

En uso de sus atribuciones contempladas en el artículo 57 literales a) y d) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización que estipulan: "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 la reforma de la declaratoria bajo el régimen de la propiedad horizontal del edificio "NÚÑEZ CÁCERES", debido a que cumple con lo que dispone el artículo 92 de la Reforma y Codificación de la Ordenanza General del Plan de Ordenamiento Territorial de Ambato.- Notifíquese.-



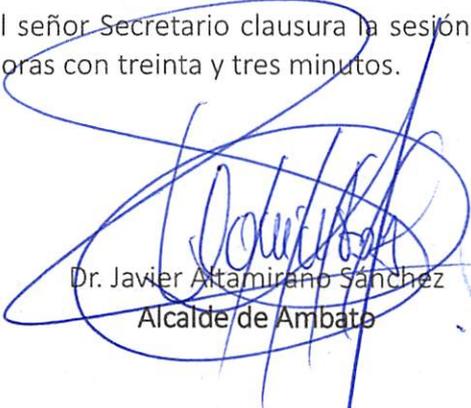
REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO
SECRETARIA DE CONCEJO MUNICIPAL

ACTA No. 045-O-2020

66

El señor Secretario da a conocer que se agotaron los puntos del orden del día, por lo que el Señor Alcalde solicita que se dé por terminada la sesión; además manifiesta lo siguiente: *“Un saludo y un feliz año a todos los señores concejales, a sus dignas familias, más allá de las diferencias y de los aciertos y de las coincidencias que podamos haber tenido, que Dios nos bendiga este año que viene, seguro vamos a empezar con problemas por este tema de la pandemia, pero un feliz año de todo corazón”.*

El señor Secretario clausura la sesión Ordinaria del Concejo Municipal, siendo las once horas con treinta y tres minutos.


Dr. Javier Altamirano Sánchez
Alcalde de Ambato


Abg. Adrián Andrade López
Secretario Concejo Municipal

Elaborado por:	Abg. Tania López Villacis	20/09/2021
Revisado por:	Abg. Wilson Del Salto	22/09/2021
Aprobado por:	Abg. Adrián Andrade	23/09/2021



GAD MUNICIPALIDAD
DE AMBATO
SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL

**RESOLUCIÓN DE CONCEJO
RC-367-2021**

Doctor
Javier Altamirano Sánchez
Alcalde de Ambato
Presente

REF: Acta 045-O-2020
FW: 69885
FECHA: 14 OCT 2021

De mi consideración:

El Concejo Municipal de Ambato en sesión ordinaria del martes **28 de septiembre de 2021**, acogiendo el contenido del Acta 045-O-2020 de la sesión ordinaria del Concejo Municipal de Ambato del martes 29 de diciembre de 2020; y,

CONSIDERANDO:

- Que, el literal u), del artículo 60, del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización establece como atribución del señor Alcalde: “Suscribir las actas de las sesiones del concejo y de la comisión de mesa”;
- Que, el primer inciso del artículo 323 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización determina que: “Aprobación de otros actos normativos.- El órgano normativo del respectivo gobierno autónomo descentralizado podrá expedir además, acuerdos y resoluciones sobre temas que tengan carácter especial o específico, los que serán aprobados por el órgano legislativo del gobierno autónomo, por simple mayoría, en un solo debate y serán notificados a los interesados, sin perjuicio de disponer su publicación en cualquiera de los medios determinados en el artículo precedente, de existir mérito para ello.”;
- Que, la parte pertinente del artículo 38 de la “Ordenanza de Organización y Funcionamiento del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipalidad de Ambato” manifiesta: “De las actas.- De cada sesión de Concejo Municipal se levantará un acta, misma que será suscrita por el Alcalde o Alcaldesa y por el Secretario/a del Concejo Municipal; en ella se recogerá de forma sucinta las deliberaciones con soporte en las grabaciones magnetofónicas y se reproducirá literalmente el texto de las resoluciones, con referencia al origen de las propuestas, los apoyos recibidos, el resultado de la votación y cualquier otro detalle que la Secretaría considere importante. Las actas serán puestas a consideración del Concejo Municipal para su aprobación, a más tardar, en un mes; pudiendo el concejal salvar su voto cuando no se encuentre presente en la sesión cuya acta se pretende aprobar.- Los audios se encontrarán en custodia de la Secretaría de Concejo Municipal y deberán ser entregados en el término





GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL

RC-367-2021

Hoja 2

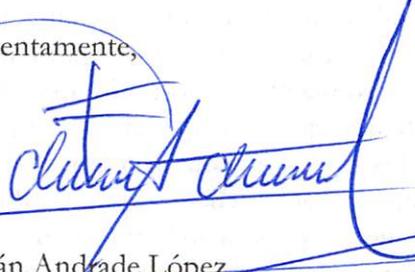
máximo de dos días posteriores a la petición escrita que presente algún miembro del Concejo Municipal.- Una vez aprobadas las actas serán publicadas en la página Web del GAD Municipalidad de Ambato, cualquier persona podrá solicitar copia certificada de las actas aprobadas.”;

En uso de sus atribuciones contempladas en el artículo 57 literales a), d) y t) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización que estipulan: “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 “t) Conocer y resolver los asuntos que le sean sometidos a su conocimiento por parte del alcalde o alcaldesa”;

RESUELVE:

Aprobar el contenido del Acta 045-O-2020 de la sesión ordinaria del Concejo Municipal de Ambato del martes 29 de diciembre de 2020, con el voto salvado de la los concejales que no estuvieron presentes en dicha sesión.- Notifíquese.-

Atentamente,



Abg. Adrián Andrade López
Secretario del Concejo Municipal

c.c RC

Archivo Concejo (Acta 045-O-2020)

Elaborado por: Ing. Sonia Cepeda
Aprobado por: Abg. Adrián Andrade
Fecha de elaboración: 2021-10-04
Fecha de aprobación: 2021-10-13

