



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL

## RESOLUCIÓN DE CONCEJO RC-002-2021

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

De mi consideración:

REF: Of. AJ-20-1610.  
FW 39383  
FECHA: 28 de enero de 2021

El Concejo Municipal de Ambato en sesión ordinaria del martes **05 de enero de 2021**, acogiendo el contenido del oficio AJ-20-1610 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 Alberto Ortiz y Abelardo Pachano, de la parroquia Huachi Chico, del cantón Ambato, provincia de Tungurahua; la adjudicación forzosa a favor de la señora Lozada Villacrés Vilma Mercedes, por ser la única colindante, 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; y,

### CONSIDERANDO:

- Que, el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador señala: “Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.”;
- Que, el artículo 31 ibídem indica. “Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía.”;
- Que, el 376 de la misma Norma Constitucional expresa: “Para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, las municipalidades podrán expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley. Se prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano o de público a privado.”;
- Que, el literal f) del artículo 4, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización manifiesta: “Fines de los gobiernos autónomos descentralizados.- Dentro de sus respectivas circunscripciones territoriales son fines de los gobiernos autónomos descentralizados: (...) f) La obtención de un hábitat seguro y saludable para los ciudadanos y la garantía de su derecho a la vivienda en el ámbito de sus respectivas competencias”;



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO

## SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL

RC-002-2021

Página 2

- Que, el literal b) del artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que entre las competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal está la de: “Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.”;
- Que, el artículo 419 del mismo Cuerpo Legal señala: “Bienes de dominio privado.- Constituyen bienes de dominio privado los que no están destinados a la prestación directa de un servicio público....Constituyen bienes del dominio privado: a) Los inmuebles que no forman parte del dominio público;...”;
- Que, el artículo 423 ibídem, prescribe: “Cambio de categoría de bienes.- Los bienes de cualquiera de las categorías establecidas en este Código pueden pasar a otra de las mismas, previa resolución del órgano de legislación del gobierno autónomo descentralizado con el voto favorable de las dos terceras partes de sus miembros.- Los bienes de dominio público de uso público podrán pasar a la categoría de adscrito al servicio público, y solo excepcionalmente a la categoría de bienes de dominio privado, salvo las quebradas con sus taludes y franjas de protección, los esteros y los ríos con sus lechos y sus zonas de remanso y protección; parques, canchas, zonas de reserva e instalaciones que se encuentren al servicio directo de la comunidad”;
- Que, el artículo 34 de la Ley Orgánica Reformatoria al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, que reforma el artículo 436 del COOTAD establece: “Autorización de transferencia.- Los consejos, concejos o juntas, podrán acordar y autorizar la venta, donación, hipoteca y permuta de los bienes inmuebles públicos de uso privado, o la venta, donación, trueque y prenda de los bienes muebles, con el voto de los dos tercios de los integrantes. Para la autorización no se podrá contemplar un valor inferior al de la propiedad, de acuerdo con el registro o catastro municipal actualizado. La donación únicamente procederá entre instituciones del sector público”;
- Que, el artículo 437 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece: “Casos en los que procede la venta.- La venta de los bienes de dominio privado se acordará en estos casos: a) Si no reportan provecho alguno a las finanzas de los gobiernos autónomos descentralizados o si el provecho es inferior al que podría obtenerse con otro destino...; b) Si con el precio de la venta del bien puede obtenerse inmediatamente otro semejante, capaz de ser aplicado a objetos más convenientes para ejecutar o desarrollar proyectos de interés de la comunidad”;
- Que, el artículo 442 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización establece los requisitos para la venta de bienes muebles.- Para la venta de bienes muebles se exigirá: “a) Que la unidad responsable certifique que el bien no es necesario a la administración que ha dejado de ser útil o que es más conveniente su enajenación”; y, “b) Que se haya cumplido los demás requisitos legales.”;
- Que, el inciso tercero del artículo 470 del mismo cuerpo legal citado señala que: “...Se entenderá por restructuración de lotes un nuevo trazado de parcelaciones defectuosas,



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO

## SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL

RC-002-2021

Página 3

que podrá imponerse obligatoriamente con alguno de estos fines: a) Regularizar la configuración de los lotes; y, b).- Distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas de la ordenación urbana.”;

- Que, el artículo 42 de la Ley Orgánica Reformatoria al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, cuyo texto sustituye al Art. 481 del COOTAD señala “Lotes, fajas o excedentes.- Para efectos de su enajenación, los terrenos de propiedad de los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos se consideran como lotes, fajas o excedentes provenientes de errores de medición. (...) Por fajas municipales o metropolitanas se entienden aquellas porciones de terreno que por sus reducidas dimensiones o por ser provenientes de rellenos no pueden soportar una construcción independiente de las construcciones de los inmuebles vecinos, ni es conveniente, de acuerdo con las ordenanzas municipales, mantenerlas como espacios verdes o comunitarios ...”;
- Que, el artículo 482 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina: “Adjudicación forzosa.- Cuando una faja de terreno de propiedad de un gobierno metropolitano o municipal hubiere salido a la venta mediante el procedimiento de pública subasta y no se hubieren presentado como oferentes algunos de los propietarios colindantes, el gobierno metropolitano o municipal procederá a expedir el respectivo título de crédito por un valor igual al de la base de la subasta, a cargo del propietario colindante que, a su juicio, sea el más llamado para adquirirla, valor que se cubrirá por la vía coactiva, si se estimare necesario y sin que dicho propietario pueda rehusar el pago alegando que no le interesa adquirir la mencionada faja. Para tal pago la municipalidad podrá otorgar plazos de hasta cinco años...”; y, reformado por el artículo 44 de la Ley Orgánica Reformatoria al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, que incorpora el siguiente texto “Si únicamente existe un colindante la adjudicación forzosa será directa”;
- Que, el artículo 113 de la Reforma y Codificación de la Ordenanza General del Plan de Ordenamiento Territorial de Ambato señala: “El fraccionamiento territorial realizado mediante proyectos de lotización, de reestructuración parcelaria, o de urbanización, la integración de parcelas, la construcción de nuevas edificaciones, la ampliación, modificación, reparación, derrocamiento o reconstrucción de edificaciones existentes, cerramientos, requiere de aprobación y autorización municipal a través del Departamento de Planificación, para lo cual se debe cumplir con las Normas de Arquitectura y Urbanismo, disposiciones contenidas en esta ordenanza, en el código de la construcción y en el Plan de Ordenamiento Territorial de Ambato.”;
- Que, el artículo 5 de la “Ordenanza para regular la enajenación de fajas municipales” determina: “Del Proceso.- El Balcón de Servicios será el que dirija la solicitud del petionario o petionarios a la Procuraduría Síndica Municipal, la que emitirá el criterio jurídico respectivo basado en los informes técnicos presentados por los siguientes departamentos: (...) Procuraduría Síndica con toda la documentación de los diferentes departamentos administrativos mencionados anteriormente, será la



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO

## SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL

RC-002-2021  
Página 4

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-19-1401 fechado el 28 de octubre de 2019, informa lo siguiente: “1. La señora Vilma Mercedes Lozada Villacres, justifica su propiedad colindante a una faja municipal mediante una escritura de Compra-Venta, celebrado en la Notario Pública Tercera de este Cantón el 27 de Abril del 1992, predio que tiene un lote con las siguiente área 5,292.00 m<sup>2</sup>, sin embargo adjunta el oficio DCA-CF-14-113 emitido por la Departamento de Catastros y Avalúos en el que indica que el área de terreno actual es de 4,760.00 m<sup>2</sup>.- 2. De acuerdo con la inspección física realizada en campo, el predio tiene un área medida de 4,651.65 m<sup>2</sup>, de lo cual se determina que existe una diferencia de 108.35 m<sup>2</sup> lo que corresponde al 2.27% 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 calle Alberto Ortiz con 53.67 metros, al Sur la propiedad de la Sra. Vilma Mercedes Lozada Villacres con 42.51 metros y al Oeste la propiedad de la Sra. Vilma Mercedes Lozada Villacres con 11.67 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 Vilma Mercedes Lozada Villacres.- 4. Se adjunta planimetría con los datos correspondientes.- 5. La faja municipal tiene un área medida in situ de 91.23 m<sup>2</sup> y es producto de la afectación sufrida por la ampliación de las calles Abelardo Pachano y Alberto Ortiz, se encuentra ubicada en la Parroquia Urbana Huachi Chico, sin clave catastral en las coordenadas Este: 762, 105.00 y Norte: 9,856,555.00.- 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 metros cuadrados.- c) Uno de los accesos desde la calle Alberto Ortiz, al lote con clave catastral 0131383003000, es a través de la faja municipal.- d) No existe planificada ninguna obra municipal en el



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO

## SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL

RC-002-2021  
Página 5

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 27.64m<sup>2</sup>, dentro de los siguientes: Linderos Generales según catastro: Norte la Faja Municipal con 62.06 metros; al Sur la propiedad de la señora Diaz Villacres Gladys Cecilia con 69.15 metros, al Este la calle Abelardo Pachano con 74.36 metros y al Oeste la servidumbre de paso con 73.67 metros.- Linderos Específicos de la Faja Municipal: Norte: calle Alberto Ortiz con 30.02 metros, Sur: la propiedad de la Señora Lozada Villacres Vilma Mercedes con 24.33 metros; Oeste: la propiedad de la Señora Lozada Sevilla Villacres Vilma Mercedes con 6.91 metros;
- Que, la Dirección de Catastros y Avalúos mediante oficio DCA-VC-20-0336 fechada el 20 de febrero de 2020, indica el avalúo del terreno a adjudicar por un valor de USD 521,01 por el área de terreno equivalente a 27,64m<sup>2</sup>;
- Que, con oficio OPM-FISC-20-957 fechado el 09 de marzo de 2020, la Dirección de Obras Públicas informa: “(...) En la inspección realizada al sitio se verificó que actualmente en el predio y las calles adyacentes No se está ejecutando ninguna obra por parte de la dirección de Obras Públicas (...)”;
- Que, la Dirección Administrativa con oficio DAD-ACB-20-0311 de fecha 15 de septiembre 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-20-957 de fecha 09 de marzo de 2020, en el que manifiesta el Departamento de Obras Públicas, que “NO se está ejecutando ninguna obra por parte de la Dirección de Obras Públicas y el oficio DPP-UPUyV-20-609 de fecha julio de 2020, donde la Dirección de Planificación y Patrimonio informan que “ dentro del Plan de Obras Anual del presente año no tiene contemplado realizar ninguna obra en las calles Alberto Ortiz y Abelardo Pachano.”;
- Que, la Dirección Financiera con oficio DF-PRE-I-20-228 de fecha 24 de septiembre de 2020, informa: “(...) que la faja de terreno municipal ubicada en la calle Alberto Ortiz y Abelardo Pachano 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-20-1610, 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° DPP-UPUyV-19-1401 y DPP-UPUyV-20-133 fechado el 28 de octubre de 2019 y 17 de enero de 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 calle Alberto Ortiz con



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO

## SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL

RC-002-2021  
Página 6

30.02 metros, al Sur la propiedad de la señora Lozada Villacres Vilma Mercedes con 24.33 metros, y al Oeste la propiedad de la señora Lozada Villacres Vilma Mercedes con 6.91 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 adjudicación, por lo que ha emitido su voluntad permitiendo dar continuidad al trámite, con lo cual se hace prevalecer sus Derechos Constitucionales plenamente reconocidos en los Arts. 30 y 31 de la Constitución de la República del Ecuador.- Por otra parte en el expediente administrativo se verifica el uso recurrente de la palabra REMATE; sin embargo en el Art. 482 del COOTAD, determina la figura de ADJUDICACION 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 Lozada Villacres Vilma Mercedes.- 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 las calles Alberto Ortiz y Abelardo Pachano, en la parroquia Urbana Huachi Chico, con un área de 27.64 m<sup>2</sup>, para que, de conformidad con el Art. 423 del COOTAD, se ponga en conocimiento de seno del Concejo Municipal para su deliberación y autorización de lo siguiente: El Cambio de categoría de bien de dominio público a bien de dominio privado de la faja de terreno Municipal, detallada en líneas precedentes, ubicada en las calles Alberto Ortiz y Abelardo Pachano, de la parroquia Urbana Huachi Chico, del cantón Ambato, provincia de Tungurahua.- La adjudicación forzosa es directa a favor de la señora Lozada Villacres Vilma Mercedes, 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 que es directa, así como a expedir el respectivo título de pago a nombre de la señora Lozada Villacres Vilma Mercedes, 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 27.64m<sup>2</sup>, ubicada en las calles Alberto Ortiz y Abelardo Pachano, de la parroquia urbana Huachi Chico, del cantón Ambato, provincia de Tungurahua; la adjudicación forzosa que es directa a favor de la señora Lozada Villacres Vilma Mercedes, por ser la única colindante, de conformidad a la Ordenanza para Regular la Enajenación de Fajas Municipales, artículo 6 literal b) dando regularidad a



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO

## SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL

RC-002-2021  
Página 7

la forma del terreno, disponiéndose a las direcciones respectivas procedan con la adjudicación forzosa que es directa, así como a expedir el respectivo título de pago a nombre de la señora Lozada Villacres Vilma Mercedes, conforme lo determinado por la Dirección de Catastros y Avalúos. Notifíquese.-

Atentamente,



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



Adj. Expediente original (39 hojas útiles)

c.c. Catastros  
Interesado

Obras Públicas  
Financiero

Planificación  
Archivo Concejo

Registro de la Propiedad  
RC.

Administrativo

Elaborado por: Ing. Sonia Cepeda  
Aprobado por: Abg. Adrián Andrade  
Fecha de elaboración: 2021-01-14