RESOLUCIÓN DE CONCEJO
RC-005-2021

Abogado
Javier Aguinaga Bósquez
Procurador Síndico Municipal
Presente

REF: Of. AJ-20-1940.
FW 2382
FECHA: 28 de enero de 2021

De mi consideración:

El Concejo Municipal de Ambato en sesión ordinaria del martes **05 de enero de 2021**, acogiendo el contenido del oficio AJ-20-1940 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 Salvador Bustamante Celi, de la parroquia urbana Celiano Monge, del cantón Ambato, provincia de Tungurahua; la adjudicación forzosa a favor de la señora Caluña Buenaño María Elizabeth, 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 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 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 direccione 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-20-264 fechado el 19 de febrero de 2020, informa lo siguiente: "1. La señora María Elizabeth Caluña Buenaño, justifican su propiedad colindante a una faja municipal mediante escritura de Compra y Venta, celebrada en la Notaria Pública séptima de este Cantón el 03 de Febrero del 2014 con un área de 282.12m2.- 2. De acuerdo con la inspección física realizada en campo, el predio tiene un área medida de 276.15m2, de lo cual se determina que existe una diferencia de 5.97m2 lo que corresponde al 2.1% porcentaje que se encuentra dentro del rango de error admisible (2.5%), 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 con c.c. 0130371004000 posee un área de 39.17m^2 y se encuentra ubicada en la parroquia urbana Celiano Monge en la calle Salvador Bustamante Celi, producto de la apertura vial de la misma, en las coordenadas X=764371 Y=9858464.- 4. Se adjunta planimetría con los datos correspondiente.- 5. 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 360m^2 ni con el área de lote mínimo de la normativa vial del sector que es 360m^2.- c) Uno de los accesos al lote con clave catastral 0130371006000, es a través de la faja municipal.- d) No existe planificada ninguna obra municipal en el presente período fiscal debido a que las aceras de la calle Bustamante Celi se encuentran consolidadas.- e) Cabe aclarar que el proceso de enajenación de la faja municipal, se desarrollara 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 (...)";

- Que, de la planimetría elaborada por la Dirección de Planificación, se desprende que: el área a rematar tiene una superficie de 39.17m2, dentro de los siguientes: Linderos Generales según catastro: Norte la Faja Municipal 0130371004 con 10.45 metros; al Sur la entrada particular con 10.77 metros, al Este la Calle Carlos Rubira Infante con 25.84 metros y al Oeste la propiedad del señor Ricardo Flores Fiallos con 26.13.- Linderos Específicos de la Faja Municipal: Norte: la calle Bustamante Celi con 10.46 metros, Sur, la propiedad de la señora María Caluña Buenaño con 10.45 metros; Este: la calle Carlos Rubira Infante con 4.14 metros Oeste: la faja municipal 0130371014 con 3.74 metros;

- Que, la Dirección de Catastros y Avalúos mediante oficio DCA-VC-20-0699 fechada el 08 de julio de 2020, indica el avalúo del terreno a adjudicar por un valor de USD 3.786,59 por el área de terreno equivalente a 39,17m^2;

- Que, con oficio OPM-FISC-20-2723 fechado el 05 de octubre 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 en el área indicada. (…)";

- Que, la Dirección Administrativa con oficio DAD-ACB-20-0451 del 22 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-20-2723, de fecha 05 de octubre de 2020, en el que manifiesta el Departamento de Obras Públicas, que "NO TIENE PROGRAMADO EJECUTAR NINGUNA OBRA COMUNITARIA en el área indicada" y el oficio DPP-UPUyV-20-6264 de fecha 19 de febrero 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-20-277 de fecha 04 de noviembre de 2020, informa: "(…) que la faja de terreno municipal ubicada en la Parroquia urbana 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-20-1940, 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 el oficio N° DPP-UPUyV-20-264 fechado el 19 de febrero de 2020, suscrito por la Dirección de Planificación, el mismo

que en su parte pertinente indica que la faja municipal con clave catastral 0130371004000 posee un área de 39.17m2 y se encuentra ubciada en la parroquia Urbana Celiano Monge en la calle Salvador Bustamante Celi, producto de la apertura vial de la misma, en las coordenadas X=764371 Y=9858464, 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 Caluña Buenaño María Elizabeth.- 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 Salvador Bustamante Celi, en la parroquia Urbana Celiano Monge, con un área de 39.17 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 Salvador Bustamante Celi, de la parroquia Urbana Celiano Monge , del cantón Ambato, provincia de Tungurahua.- La adjudicación forzosa es directa a favor de la señora Caluña Buenaño María Elizabeth, 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 Caluña Buenaño María 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 39.17 m2, ubicada en la calle Salvador Bustamante Celi, de la parroquia Urbana Celiano Monge , del cantón Ambato, provincia de Tungurahua.- La adjudicación forzosa es directa a favor de la señora Caluña Buenaño

María Elizabeth, 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 Caluña Buenaño María Elizabeth, conforme lo determinado por la Dirección de Catastros y Avalúos.- Notifíquese.-

Atentamente,

Abg. Adrián Andrade López
Secretario del Concejo Municipal

Adj. Expediente original (35 hojas útiles)

c.c. Catastros Obras Públicas Planificación Registro de la Propiedad Administrativo
Interesado Financiero Archivo Concejo RC.

Elaborado por: Ing. Sonia Cepeda
Aprobado por: Abg. Adrián Andrade
Fecha de elaboración: 2021-01-21