



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL

RESOLUCIÓN DE CONCEJO RC-411-2020

Abogado
Javier Aguinaga Bósquez
Procurador Síndico Municipal
Presente

De mi consideración:

REF: Of. AJ-20-1407.
FW 20586
FECHA: 11 de enero de 2021

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 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”;



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL

RC-411-2020

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 artículo 42 de la Ley Orgánica Reformatoria al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, cuyo texto sustituye al



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL

RC-411-2020

Página 3

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 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...”;



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL

RC-411-2020

Página 4

- 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 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



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL

RC-411-2020
Página 5

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 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



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL

RC-411-2020

Página 6

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 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



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO

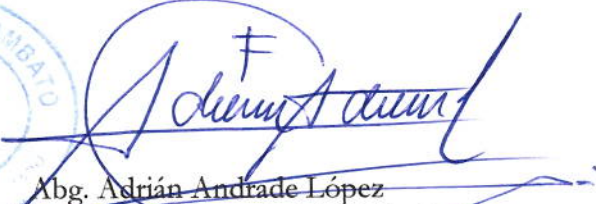
SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL

RC-411-2020
Página 7

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.

Atentamente,




Abg. Adrián Andrade López
Secretario del Concejo Municipal

Adj. Expediente original

c.c. Catastros
Gestión del Suelo

Obras Públicas
Interesado

Planificación
Financiero

Registro de la Propiedad
Archivo Concejo

Administrativo
RC.

Elaborado por: Ing. Sonia Cepeda
Aprobado por: Abg. Adrián Andrade
Fecha de elaboración: 2021-01-08