



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL

RESOLUCIÓN DE CONCEJO RC-146-2021

Abogado
Javier Aguinaga Bósquez
Procurador Síndico Municipal
Presente

De mi consideración:

REF: Of. AJ-21-0386
FW: 24203
FECHA: 09 de abril de 2021

El Concejo Municipal de Ambato en sesión ordinaria del martes **23 de marzo de 2021**, acogiendo el contenido del oficio AJ-21-0386 de la Procuraduría Síndica Municipal, con el cual requiere el cambio de categoría de bien de dominio público a bien de dominio privado de la faja de terreno municipal de 180.69 m², ubicada en la Av. Luis Alberto Valencia, en la parroquia Pishilata, del cantón Ambato, provincia de Tungurahua; la adjudicación forzosa será directa a favor del señor López Samaniego Luis Jovanny, por ser el único colindante; disponiéndose a las direcciones respectivas procedan con la adjudicación forzosa que es de forma directa, así como a expedir el respectivo título de pago a nombre del prenombrado 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 manifiesta: “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 que: “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 que: “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



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL

RC-146-2021
Página 2

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 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización 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 Reformativa 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, estipula: “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 Reformativa al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, cuyo texto sustituye al artículo 481 del



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL

RC-146-2021
Página 3

- 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 Reformativa 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 DEL CONCEJO MUNICIPAL

RC-146-2021
Página 4

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

- Que la Dirección de Planificación mediante oficio DP-DV-20-0924 fechado el 15 de octubre de 2020 informa lo siguiente: “1. El señor López Samaniego Luis Jovanny, justifica su propiedad colindante a una faja municipal mediante una escritura de compraventa celebrada por la notaria quinta de este cantón el 04 de noviembre del 2008, predio que tiene un área de 200 m².- 2. De acuerdo con la inspección física realizada en campo, el predio tiene un área medida de 197,48m², de lo cual se determina que existe una diferencia de 2.52m² lo que corresponde al 1.26% 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 señor Ibarra Chora Edgar Gualberto con 11.74 metros, al Sur propiedad del GAD Municipalidad de Ambato con 10.10 metros al Este la propiedad del Señor López Samaniego Luis Jovanny con 19.09 metros y al Oeste la calle Luis Alberto Valencia con 17.95 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 López Samaniego Luis Jovanny.- 4. Se adjunta planimetría con los datos correspondientes.- 5. La faja municipal tiene un área medida en sitio de 180.69 m² y se encuentra ubicada en la Parroquia Pishilata, Av. Luis Alberto Valencia, con clave catastral 0130022028000, en las coordenadas X: 765 102 y Y: 9 858 950, producto de la apertura de la Av. Luis Alberto Valencia.- 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 240 metros cuadrados.- c) El único acceso desde la Av. Luis Alberto Valencia al lote con clave catastral 0130022028000 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 (...) se CERTIFICA que el trámite de adjudicación 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 180.69 m², dentro de los siguientes: Linderos Generales según catastro: al Norte la propiedad de la señora Chora Rea Gloria Carmina con 13.91 metros, al Sur la propiedad del señor Tivan Paredes Francisco Marcelo con 7.53 metros, al Este la propiedad del señor Morales Arcos Iván Rolando con 18.96 metros, al Oeste propiedad del GAD Municipalidad de Ambato con 19.09 metros.- Linderos Específicos de la Faja Municipal: al Norte la propiedad del señor Ibarra Chora Edgar Gualberto con 11.74 metros, al Sur la propiedad del GAD Municipalidad de Ambato con 10.10 metros, al Este la propiedad del señor López Samaniego Luis Jovanny con 19.09 metros, al Oeste con la Av. Luis Alberto Valencia con 17.95 metros;



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL

RC-146-2021

Página 5

- Que la Dirección de Catastros y Avalúos mediante oficio DCA-VC-20-1878, fechado el 18 de diciembre de 2020, indica el avalúo del terreno a adjudicar por un valor de USD 15.390,98 por el área de terreno equivalente a 180,69 m²;
- Que la Dirección de Obras Públicas mediante oficio OPM-FISC-21-101, fechado el 14 de enero de 2021, informa: "(...) el Departamento de Obras Públicas del GADMA; no tiene planificado realizar ninguna obra comunicaría en esta faja municipal.";
- Que la Dirección Administrativa con oficio DAD-ACB-21-0044, fechado el 27 de enero de 2021, informa lo siguiente: "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-FIS-21-101, de fecha 14 de enero de 2021, en el que manifiesta el Departamento de Obras Públicas, que "no tiene planificado realizar ninguna obra comunitaria en esta faja municipal", y oficio DP-DV-20-0924 de fecha 15 de octubre 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-21-032, fechado el 19 de febrero 2021, informa: "Con los antecedentes expuestos, y considerando la planimetría otorgada por la Dirección de Planificación del GADMA, donde se determina el área y ubicación del predio en mención; y, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 5 literal d) de la "Ordenanza para Regular la Enajenación de fajas Municipales", la Dirección Financiera informa, que la faja de terreno municipal ubicada en la parroquia Pishilata, 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-21-0499 fechado el 10 de marzo de 2021, realiza el siguiente análisis legal: "Del análisis efectuado a los antecedentes de hecho y de derecho, está 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 el oficio N° DP-DV-20-0924 fechado el 15 de octubre de 2020, suscrito por la Dirección de Planificación, en su parte pertinente indica que la faja municipal posee cuatro linderos que son: Norte: propiedad del señor Ibarra Chora Edgar Gualberto con 11.74 metros, Sur: propiedad del GAD Municipalidad de Ambato con 10.10 metros, Este: la propiedad del señor López Samaniego Luis Jovanny con 19.09 metros, Oeste: con la calle Luis Alberto Valencia con 17.95 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, los administrados han demostrado tener pleno interés en la referida adjudicación, por lo que han 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.- 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",



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL

RC-146-2021
Página 6

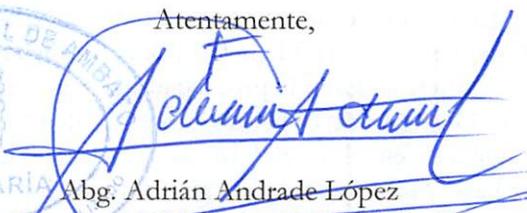
de la faja de terreno municipal, ubicada en la Av. Luis Alberto Valencia, en la parroquia Pishilata, con un área de 180.69m², para que, de conformidad con el Art. 423 del COOTAD, se ponga en conocimiento de seno del Concejo Municipal para su deliberación y autorización de lo siguiente: El Cambio de categoría de bien de dominio público a bien de dominio privado de la faja de terreno Municipal, detallada en líneas precedentes, ubicada en la Av. Luis Alberto Valencia, en la parroquia Pishilata, del cantón Ambato, provincia de Tungurahua.- La adjudicación forzosa será directa a favor del señor López Samaniego Luis Jovanny, por ser el único colindante, de conformidad a la Ordenanza para Regular la Enajenación de Fajas Municipales, artículo 6 literal b) dando regularidad a la forma del terreno, disponiéndose a las direcciones respectivas procedan con la adjudicación forzosa que es de forma directa, así como a expedir el respectivo título de pago a nombre de señor López Samaniego Luis Jovanny, 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 de 180.69 m², ubicada en la avenida Luis Alberto Valencia, de la parroquia Pishilata, del cantón Ambato, provincia de Tungurahua; la adjudicación forzosa será directa a favor del señor López Samaniego Luis Jovanny, por ser el único colindante, de conformidad a la Ordenanza para Regular la Enajenación de Fajas Municipales, artículo 6 literal b) dando regularidad a la forma del terreno, disponiéndose a las direcciones respectivas procedan con la adjudicación forzosa que es de forma directa, así como a expedir el respectivo título a nombre del señor López Samaniego Luis Jovanny, conforme lo determinado por la Dirección de Catastros y Avalúos. Notifíquese.-

Atentamente,



Abg. Adrián Andrade López
Secretario del Concejo Municipal

Adj. Expediente original (56 hojas)
c.c. Catastros Obras Públicas Planificación Registro de la Propiedad Administrativo Interesados
Financiero Archivo Concejo RC.

Elaborado por: Abg. Fanny Paredes
Aprobado por: Abg. Adrián Andrade
Fecha de elaboración: 2021-03-26