REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL

RESOLUCIÓN DE CONCEJO
RC-189-2021

Abogado
Javier Aguinaga Bósquez
Procurador Síndico Municipal
Presente

REF: Of.AJ-21-0927
FW 42762
FECHA: 28 de mayo de 2021

De mi consideración:

El Concejo Municipal de Ambato en sesión ordinaria del martes **04 de mayo de 2021**, visto el contenido del oficio AJ-21-0927 de la Procuraduría Síndica Municipal, con el cual solicita se autorice el cambio de categoría de bien de dominio público a bien de dominio privado de la faja de terreno municipal ubicada en la calle Sevilla y Barcelona, en la parroquia La Matriz del cantón Ambato, provincia de Tungurahua; la adjudicación forzosa será directa a favor de los cónyuges Vaca Paredes Pedro Oswaldo y Sara Aracelly Preciado Pizarro, Pazmiño Zambrano María Rosario y Noé Maclid Flores Núñez (acciones y derechos), por ser los únicos colindantes; 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 los señores Vaca Paredes Pedro Oswaldo y Sara Aracelly Preciado Pizarro, Pazmiño Zambrano María Rosario y Noé Maclid Flores Núñez, conforme lo determinado por la Dirección de Castros 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 DP-DV-20-1312 elaborado el 19 de enero de 2021, informa lo siguiente: "1. El señor Vaca Paredes Pedro Oswaldo, justifica su propiedad colindante a una faja municipal mediante una escritura de compraventa celebrada por la notaria septima de este cantón el 15 de noviembre de 2010, predio que tiene un área de 800.00 m2.- 2. De acuerdo con la inspección física realizada en campo, el predio tiene un área medida de 871.70m2, de lo cual se determina que existe un excedente de 71.70m2 lo que corresponde al 8.23% 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 linderos que son: al Norte la calle Sevilla con 6.16 metros, al Sur la propiedad del señor Vaca Paredes Pedro Oswaldo con 4.36 metros, al Este la calle Sevilla con 3.81 metros y al Oeste propiedad de la señora Fabiola Granda con 5.70 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 de los cónyuges Vaca Paredes Pedro Oswaldo.- 4. Se adjunta planimetría con los datos correspondientes.- 5. La faja municipal tiene un área medida en sitio de 24.14 m2 y se encuentra ubicada en la Parroquia La Matriz, Calle Sevilla y Barcelona, con clave catastral 0122055088000, en las coordenadas X: 763 074 y Y: 9 860 918, producto de la apertura de la calle Sevilla.- 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) El único accesos desde la Calle Sevilla al lote con clave catastral 0122055002000 es a través de la faja municipal d) No existe planificada ninguna obra municipal en el presente período fiscal.- e) (…) 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 24.14 m2, dentro de los siguientes linderos Linderos generales según catastro: al Norte la propiedad del GAD Municipalidad de Ambato con 4.36 metros, al Sur propiedad las señoras Rosario Hidalgo y Solbriza Pullutaxi con 28.13 metros, al Este propiedad del señor Segundo Sánchez, Homero Guerrero y otros con 70.30 metros, y al Oeste propiedad de los señores Carlos Sánchez, Nelly Camino y otros con 47.94 metros.- Linderos Específicos de la Faja Municipal: al Norte la Calle Sevilla con 6.16 metros, al Sur la propiedad del señor Vaca Paredes Pedro Oswaldo con 4.36 metros, al Este la Calle Sevilla con 3.81 metros y al Oeste propiedad de la señora Fabiola Granda con 5.70 metros;

- Que la Dirección de Catastros y Avalúos mediante oficio DCA-VC-21-428, fechado el 19 de febrero de 2021, indica el avalúo del terreno a adjudicar por un valor de USD 4.815,84 por el área de terreno equivalente a 24,14 m²;

- Que la Dirección de Obras Públicas mediante oficio OPM-FISC-21-659, fechado el 05 de marzo de 2021, informa: "(…) Al respecto indicamos que luego de la inspección realizada el Departamento de Obras Públicas del GADMA; no tiene planificado realizar ninguna obra comunitaria en esta faja municipal (…)";

- Que la Dirección Administrativa con oficio DAD-ACB-21-0261, fechado el 19 de marzo de 2021, informa: "(…) Realizada la constatación física del inmueble, según podemos evidenciar en las fotos, el mismo se encuentra 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-21-659, de fecha 05 de marzo de 2021, en el que manifiesta el Departamento de Obras Públicas, que "no tiene planificado realizar ninguna obra comunitaria en esta faja municipal" y el oficio DP-DV-20-1312 de fecha de despacho 19 de enero de 2021, donde la Dirección de Planificación CERTIFICA que el trámite de enajenación "NO SE OPONE AL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL";

- Que la Dirección Financiera mediante oficio DF-PRE-I-21-061, fechado el 29 de marzo de 2021, informa: "(…) que la referida faja de terreno municipal según informes técnicos está ubicada en la Parroquia La Matriz cantón Ambato, Provincia de Tungurahua, y 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-21-0927, fechado el 12 de abril de 2021, 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 el oficio N° DP-DV-20-1312 fechado el 19 de enero de 2021, suscrito por la Dirección de Planificación, en su parte pertinente indica que la faja municipal posee cuatro linderos que son: al Norte la calle Sevilla con 6.16 metros, al Sur la propiedad del señor Vaca Paredes Pedro Oswaldo con 4.36 metros, al Este la calle Sevilla con 3.81 metros y al Oeste propiedad de la señora Fabiola Granda con 5.70 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. 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 Sevilla y Barcelona, en la Parroquia Urbana La Matriz, con un área de 24.14 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 Sevilla y Barcelona, en la Parroquia Urbana La Matriz, del cantón Ambato, provincia de Tungurahua.- La adjudicación forzosa será directa a favor del de los cónyuges Vaca Paredes Pedro Oswaldo y Sara Aracelly Preciado Pizarro, Pazmiño Zambrano María Rosario y Noé Maclid Flores Núñez (acciones y derechos) de estado civil casado con la señora María Rosario Medina, por ser los únicos colindantes, 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 forma directa, así como a expedir el respectivo título de pago a nombre de los señores Vaca Paredes Pedro Oswaldo y Sara Aracelly Preciado Pizarro, Pazmiño Zambrano María Rosario y Noé Maclid Flores Núñez (acciones y derechos), 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, que tiene un área de 24,14 m², ubicada en la calle Sevilla y Barcelona, en la parroquia La Matriz del cantón Ambato, provincia de Tungurahua; la adjudicación forzosa será directa a favor de los cónyuges Vaca Paredes Pedro Oswaldo y Sara Aracelly Preciado Pizarro, Pazmiño Zambrano María Rosario y Noé Maclid Flores Núñez (acciones y derechos), por ser los únicos colindantes; 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 los señores Vaca Paredes Pedro Oswaldo y Sara Aracelly Preciado Pizarro, Pazmiño Zambrano María Rosario y Noé Maclid Flores Núñez, conforme lo determinado por la Dirección de Castros y Avalúos.- Notifíquese.-

Atentamente,

CONCEJO MUNICIPAL DE AMBATO SECRETARÍA

Abg. Adrián Andrade López
Secretario del Concejo Municipal

Adj. Expediente original (38 hojas)

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

Elaborado por: Abg. Fanny Paredes
Aprobado por: Abg. Adrián Andrade
Fecha de elaboración: 2021-05-07