



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL

**RESOLUCIÓN DE CONCEJO
RC-132-2021**

Abogado
Javier Aguinaga Bósquez
Procurador Síndico Municipal
Presente

De mi consideración:

REF: Of. AJ-21-0372
FW: 20472
FECHA: 09 de abril de 2021

El Concejo Municipal de Ambato en sesión ordinaria del martes **16 de marzo de 2021**, acogiendo el contenido del oficio AJ-21-0372 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 165.42 m², ubicada en la calle El Enebro y Bálsamo, en la parroquia rural Augusto N. Martínez, del cantón Ambato, provincia de Tungurahua; la adjudicación forzosa será directa a favor de los señores Castillo Parra María Vitelma Gerardina, Castillo Parra Milton Rubén y Castillo Parra Carmela Olivia, por ser los únicos colindantes, disponiéndose a las direcciones respectivas procedan con la adjudicación forzosa que es de manera directa, así como a expedir el respectivo título de pago a nombre de los prenombrados peticionarios, 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 (...)”;



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL

RC-132-2021

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 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 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, 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.”;



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL

RC-132-2021

Página 3

- Que el artículo 42 de la Ley Orgánica Reformatoria al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, cuyo texto sustituye al artículo 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 (...)”;
- 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



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL

RC-132-2021
Página 4

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-19-826, fechado el 01 de julio de 2019 informa lo siguiente: “1. Los señores María Vitelma Gerardina Castillo Parra, Carmela Olivia Castillo Parra y Milton Castillo Parra justifican su propiedad colindante a una faja municipal mediante una Escritura de Compraventa, Partición y Adjudicación celebrada en la Notaria Sexta de este cantón el 25 de agosto del 2015, Lote N° 5 que tiene un área de 5 670.54 m².- 2. De acuerdo con la inspección física realizada en campo, el predio tiene un área medida de 5630.12 m², de lo cual se determina que existe una diferencia de 40.42 m² lo que corresponde al 0.71% porcentaje que se encuentra dentro del rango de error admisible (2.00%), 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 una Servidumbre de Paso con 4.35 metros, al Sur Área de afectación vial con 0.00 metros, al Este la calle El Enebro con 76.15 metros y al Oeste la propiedad de la señora Castillo Parra Carmela Olivia con 76.50 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 Castillo Parra Carmela.- 4. Se adjunta planimetría con los datos correspondientes.- 5. La faja municipal tiene un área medida en sitio de 165.42 m² y se encuentra ubicada en la Parroquia Rural Augusto N. Martínez, en la calle El Enebro, con clave catastral: 5301009004 en las coordenadas X: 764.916 y Y: 9.865.060, producto de la apertura de la calle El Enebro.- 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 300 metros cuadrados.- c) Uno de los accesos desde la calle El Enebro al lote con clave catastral 5301009005 es a través de la faja municipal.- d) No existe planificada ninguna obra municipal en el presente período fiscal.- (...) 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 165,42 m², dentro de los siguientes: Linderos Generales según catastro: Norte la propiedad de los señores Castillo Fiallos Segundo Pedro Pablo, Pérez Brito Eliza Victoria y la Servidumbre de Paso con 61.63 metros; Sur la calle El Bálsamo con 73.7 metros; Este la propiedad del GAD Municipalidad de Ambato y la calle El Enebro con 83.21 metros; Oeste la propiedad de la señora Castillo Parra María Vitelma Gerardina con 80.00 metros.- Linderos Específicos de la faja municipal: Norte servidumbre de paso con 4.35 metros; Sur el área de afectación vial con 0.00; Este la Calle El Enebro con 76.15 metros; Oeste la propiedad de la señora Castillo Parra Carmela Olivia con 76.50 metros;



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL

RC-132-2021
Página 5

- Que la Dirección de Catastros y Avalúos mediante oficio DCA-VC-20-0265, fechado el 14 de febrero de 2020, indica el avalúo del terreno a adjudicar por un valor de USD 7.545,66 por el área de terreno equivalente a 165,42 m²;
- Que la Dirección de Obras Públicas mediante oficio OPM-FISC-20-878, fechado el 04 de marzo de 2020, informa: “(...) No existe algún proyecto en el plan de obras de esta Dirección y tampoco se está ejecutando alguna obra comunitaria al momento en el sector”;
- Que la Dirección Administrativa con oficio DAD-ACB-20-0403, fechado el 02 de octubre de 2020, 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-FISC-20-878, de fecha 04 de marzo de 2020, en el que manifiesta el Departamento de Obras Públicas, que “NO existe algún proyecto en el plan de obras de esta Dirección y tampoco se está ejecutando alguna obra comunitaria al momento en el sector”, y oficio DPP-UPUyV-20-0209 de fecha 03 de febrero de 2020, donde la Dirección de Planificación “...ACLARANDO que el trámite de adjudicación forzosa NO SE OPONE AL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL”;
- Que la Dirección Financiera con oficio DF-PRE-I-20-251, fechado el 14 de octubre de 2020, informa: “Con los antecedentes expuestos, y considerando la planimetría otorgada por la Dirección de Planificación, Unidad de Planificación Urbana y Vial 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 calle el Bálsamo de Parroquia Rural Augusto N. Martínez, 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 mediante solicitud N° 0541384, fechada el 20 de enero de 2020, suscrita por los señores: María Vitelma Gerardina Castillo Parra; Cecilia Marivel López Castillo, en calidad de Apoderada Especial de la señora Carmen Olivia Castillo Parra; y, Milton Rubén Castillo Parra, en la parte de la petición manifiestan: “Con los antecedentes expuestos, como alcance a la solicitud indicada, aclaramos que el trámite solicitado, es el de ADJUDICACIÓN FORZOSA, conforme lo dispone el Art. 482 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización- (COOTAD), aclaración que se tomará en cuenta, a fin de continuar con el trámite en curso.”;
- Que mediante Resolución de Concejo RC-051-2021 el Concejo Municipal en sesión ordinaria del martes 26 de enero de 2021 Resuelve: “Devolver a la Administración Municipal el oficio AJ-20-2038 de la Procuraduría Síndica Municipal, mediante el cual requiere el cambio de categoría de bien de dominio público a bien de dominio privado de la faja de terreno municipal de 165,42 m², ubicada en las calles El Enebro y Bálsamo de la parroquia rural Augusto N. Martínez, del cantón Ambato, provincia de Tungurahua; la adjudicación forzosa que es directa a favor de los señores Castillo Parra María Vitelma Gerardina, Castillo Parra Milton Rubén y Castillo Parra Carmela Olivia, 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



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL

RC-132-2021

Página 6

de los referidos peticionarios, conforme lo determinado por la Dirección de Catastros y Avalúos, a fin de que se realice un análisis respecto a la inquietud formulada por la abogada María José López Cobo, Concejala de Ambato, que consta en los considerandos de la presente Resolución- Notifíquese.-”;

- Que la Procuraduría Síndica Municipal mediante oficio AJ-21-0372, fechado el 23 de febrero 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-UPUyV-19-826 fechado el 01 de julio de 2019, suscrito por la Dirección de Planificación, en su parte pertinente indica que la faja municipal posee cuatro linderos que son: al Norte una Servidumbre de Paso con 4.35 metros, al Sur Área de afectación vial con 0.00 metros, al Este la calle El Enebro con 76.15 metros, y al Oeste la propiedad de la señora Castillo Parra Carmela Olivia con 76.50 metros, cumpliendo así con lo establecido en el Literal b) del Art. 6 de la Ordenanza para Regular la Enajenación de Fajas Municipales.- En virtud de los antecedentes expuestos es importante indicar que el trámite inicial es del año 2019 el mismo que no llegó a su conclusión, por lo que en la actualidad el trámite que se encuentra atendiendo conforme lo establece la ley es de fecha 20 de enero de 2020, donde la petición por parte de los ciudadanos es ADJUDICACIÓN FORZOSA; por lo tanto la documentación a considerarse es a partir de la fecha de ingreso de la nueva solicitud, lo cual se ha realizado de acuerdo a lo que establece la norma.- 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. 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 ADJUDICACIÓN FORZOSA SERÁ DIRECTA; (si únicamente existe un colindante), situación que subsume a los hechos enunciados en este informe jurídico, debido a que, este caso, existen únicos colindantes, es decir los señores Castillo Parra María Vitelma Gerardina, Castillo Parra Milton Rubén y Castillo Parra Carmela Olivia.- 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 El Enebro y Bálsamo, en la parroquia Rural Augusto N. Martínez, con un área de 165.42m², 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 El Enebro y Bálsamo, en la parroquia Rural Augusto N. Martínez, del cantón Ambato, provincia de Tungurahua.- La adjudicación forzosa será directa a favor los señores Castillo Parra María Vitelma Gerardina, Castillo Parra Milton Rubén y Castillo Parra Carmela Olivia, 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



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL

RC-132-2021
Página 7

con la adjudicación forzosa que es de manera directa, así como a expedir el respectivo título de pago a nombre de los señores Castillo Parra María Vitelma Gerardina, Castillo Parra Milton Rubén y Castillo Parra Carmela Olivia, 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 165.42m², ubicada en la calle El Enebro y Bálsamo, en la parroquia rural Augusto N. Martínez, del cantón Ambato, provincia de Tungurahua; la adjudicación forzosa será directa a favor de los señores Castillo Parra María Vitelma Gerardina, Castillo Parra Milton Rubén y Castillo Parra Carmela Olivia, 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 de manera directa, así como a expedir el respectivo título de pago a nombre de los señores Castillo Parra María Vitelma Gerardina, Castillo Parra Milton Rubén y Castillo Parra Carmela Olivia, conforme lo determinado por la Dirección de Catastros y Avalúos. Notifíquese.-



Atentamente,


Abg. Adrián Andrade López
Secretario del Concejo Municipal

Adj. Expediente original (73 hojas)
c.c. Catastros Obras Públicas
Financiero Archivo Concejo

Planificación Registro de la Propiedad Administrativo Interesados
RC.

Elaborado por: Abg. Fanny Paredes
Aprobado por: Abg. Adrián Andrade
Fecha de elaboración: 2021-03-19