GAD MUNICIPALIDAD
DE AMBATO

RESOLUCIÓN DE CONCEJO
RC-254-2022

EL CONCEJO MUNICIPAL DE AMBATO

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 de la norma constitucional 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 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece como atribución del Concejo Municipal: "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"; y, "d).- Expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares";

- 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 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 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 mediante Resolución de Concejo 425, realizada en sesión ordinaria del 10 de agosto de 2004, el Concejo Municipal resolvió: "aprobar la petición presentada con las siguientes consideraciones: Según oficio IMA-AJ-JBB-358-2004 de Asesoría Jurídica, por ser división de disolución conyugal, si es procedente la exoneración del porcentaje de cesión, que de acuerdo al artículo 27 de la Ordenanza sobre Fraccionamiento Territorial en el Cantón Ambato para este caso, por ser la afectación equivalente al 49,02% del área total, corresponde cancelar en dinero el equivalente al 0,01% del área total, hasta completar el 50% permitido por el literal b) del numeral 3 del artículo 249 de la Ley de Régimen Municipal.

Área total	1.593,11 m2
Afectaciones	780,89 m^2 (49,02% del área total)
Art. 27 del área total 0,01%	15,93 m^2

  Corresponde pagar en dinero el equivalente a los 15.93 m^2.

  El acta de resolución y el gráfico aprobados serán protocolizados e inscritos en el Registro de la Propiedad, en virtud de lo cual pasan a dominio Municipal a título gratuito el área de 780,89 m^2, de la afectación para conformar parte de la calle Aníbal Granja más una faja inconstruible que servirá únicamente para rematarse al colindante.";
- Que a través del oficio N° DP-UPUyV-18-1645, de fecha 09 de enero de 2019, la Dirección de Planificación informa lo que textualmente sigue: "El señor Miguel Edmundo Cunalata Chango, justifica su propiedad colindante a un lote municipal mediante una escritura de

Compra y Venta e Hipoteca Abierta, celebrado por el Notario Décimo Sexto del cantón Quito, el 14 de septiembre de 2007, predio que tiene un área de 406,11 m^2.- 2. De acuerdo con la inspección física realizada en campo, el predio tiene un área medida de 387,47m^2, de lo cual se determina que existe una diferencia de 18.64 m^2 lo que corresponde al 4.59%, 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. El lote municipal posee cuatro colindantes que son: al Norte la propiedad del señor Miguel Cunalata con 32.52 metros, al Sur la Av. Luis Aníbal Granja con 39.67 metros, al Este la calle Santos Alarcón con 5.40 metros, y al Oeste la propiedad del señor Luis Ponceano con 15.20 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 Miguel Edmundo Cunalata Chango.- 4. Se adjunta planimetría con los datos correspondientes.- 5. El lote municipal tiene un área de 357.17m^2 y se encuentra ubicada en la Parroquia Urbana Celiano Monge, en la Av. Luis Aníbal Granja, con clave catastral: 0130372240 en las coordenadas X: 763.998 y Y: 9.857.677, producto de la apertura de la Av. Luis Aníbal Granja.- 6. En concordancia con el Art. 46 del Plan de Ordenamiento Territorial de Ambato, 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) El lote municipal cumple con el área mínima del lote para el sector, que es 360 metros cuadrados, sin embargo, el mismo no cumple con el área de lote mínimo de 400 metros cuadrados para establecimientos (Parques infantiles, parque barrial, canchas deportivas) de Tipología Sectorial.- b) Uno de los accesos desde la Av. Luis Aníbal Granja al lote con clave catastral 0130372027 es a través del lote municipal. c) No existe planificada ninguna obra municipal en el presente período fiscal.- Cabe mencionar que de la documentación adjunta en la resolución de Concejo 425 se cita textualmente lo siguiente: "(...) El acta de resolución y el gráfico aprobados serán protocolizados e inscritos en el Registro de la Propiedad, en virtud de lo cual pasan a dominio Municipal a título gratuito el área de 780.89m^2, de la afectación para conformar parte de la calle Aníbal Granja más una faja inconstruible que servirá únicamente para rematarse al colindante (...)".

- Que de la planimetría elaborada por la Dirección de Planificación, se desprende que el área a adjudicar tiene un superficie de 357.17 m^2, dentro de los siguientes: Linderos Generales según catastro: Norte: propiedad de Mariana Galvez con 32.77 metros; al Sur; propiedad de GAD Municipalidad de Ambato con 32.52 metros, al Este: calle Santos Alarcón con 13.70 metros; y, al Oeste: propiedad

de Luis Ponceano con 11.82 metros.- Linderos Específicos de la faja municipal; Norte: propiedad de Miguel Cunalata con 32.52 metros, Sur: la Av. Luis Aníbal Granja con 39.67 metros, Este: calle Santos Alarcón con 5.40 metros, Oeste: propiedad de Luis Ponceano con 15.20 metros;

- Que la Dirección de Catastros y Avalúos mediante oficio N° DCA-VC-19-0462, de fecha 12 de marzo de 2019, indica el avalúo del terreno a adjudicarse por un valor de USD 11.429,55 por el área de terreno equivalente a 357,17 m²;
- Que con oficio OPM-GP19-1284 de fecha 22 de marzo de 2019, la Dirección de Obras Públicas informa: "(...). no tiene programado realizar ninguna obra en dicho bien inmueble(...)";
- Que la Dirección Administrativa con oficio N° DAD-ACB-019-153, de fecha 04 de abril 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 mediante Resolución de Concejo RC-376-2019, realizada en sesión ordinaria del 11 de junio de 2019, el Concejo Municipal resolvió: "Devolver a la Administración Municipal, el oficio AJ-19-1427 de la Procuraduría Síndica Municipal y su expediente, mediante el cual solicita se autorice el cambio de categoría de bien de dominio público a bien de dominio privado del lote de terreno municipal de 357,17m² ubicado en la Av. Luis Aníbal Granja de la parroquia Celiano Monge; la adjudicación directa a favor de los señores Miguel Edmundo Cunalata Chango y Lisbeth Alexandra Vivanco Vinces, por ser los únicos colindantes aptos, disponiéndose a las Direcciones respectivas procedan con la adjudicación directa, así como a expedir el respectivo título de pago a nombre de los mencionados solicitantes, conforme lo determinado por la Dirección de Catastros y Avalúos; a fin de que emita un nuevo informe incluyendo las observaciones de la señora y señorita concejalas, constantes en los considerandos de la presente Resolución.";
- Que con oficio DP-CP-19-352, de fecha 29 de julio de 2019, la Dirección de Planificación indica: "Por lo tanto, el predio propiedad del GAD Municipalidad de Ambato, con clave catastral 0130372240 categorizado como lote municipal y no como faja municipal, por lo que la solicitud de certificar la oposición al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, no puede ser especificada siendo necesario en primera instancia definir un instrumento legal que permita el remate de lotes municipales, estableciendo así los criterios habilitantes para dicho proceso (...)";

- Que según oficio DP-UPUyV-20-630, de fecha 22 de julio de 2020, la Dirección de Planificación concluye y recomienda lo que textualmente sigue: "Debido a que se ha reiterado en múltiples ocasiones que el predio objeto del presente análisis representa un lote municipal y no una faja municipal, los requisitos administrativos para rematar una faja municipal, incluyendo el certificado de no oposición al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial no serían validos; por lo que se recomienda que la procuraduría sindica en conjunto con otras Direcciones de la Municipalidad, trabaje en la Ordenanza que regula el proceso de donación, transferencia, permutas, venta de bienes de dominio público del GAD Municipalidad de Ambato.";
- Que el oficio DP-DOT-22-0085, de fecha 10 de febrero de 2022, la Dirección de Planificación recomienda textualmente: "Se dé continuidad al trámite de remate de faja municipal, una vez la ordenanza de aplicación del PUGS2033 se publique en el registro oficial.";
- Que la Procuraduría Síndica Municipal mediante oficio AJ-22-0270, del 15 de febrero de 2022, realiza el análisis legal y en su parte pertinente señala: "Con los antecedentes citados estoy demostrando que la Municipalidad, con los diferentes informes técnicos han ido confundiendo al ciudadano y le han perjudicado, ya que su petición inicia en el año 2018 y hasta la presente fecha el ciudadano no ha podido hacer uso del bien que ya le dieron derechos desde al año 2004.- Ante esto aplicando pro administrado, la buena fe, buena administración pública lo que le queda a la administración pública es cumplir con la Resolución emitida en el año 2004 que está totalmente vigente.- Por todo esto la Procuraduría Sindica, y por cuanto la voluntad del órgano legislativo ya está plasmada en la Resolución del año 2004, con el ánimo de ser una administración responsable y cumplir con la voluntad del concejo, se recomienda: 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 Celiano Monge, del cantón Ambato, provincia de Tungurahua; y, La adjudicación de la faja a favor del señor Miguel Edmundo Cunalata Chango, así como también se emita el respectivo título de pago a nombre del señor enunciado en líneas precedentes, conforme lo indicó la Dirección de Catastros y Avalúos.";
- Que mediante oficio SCM-22-151, del 21 de febrero de 2022, la Secretaría del Concejo Municipal remite a la comisión de Propiedad y Espacio Público, Seguridad y Convivencia Ciudadana el oficio AJ-22-0270 y su expediente, referente al 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 y calle Santos

Alarcón, perteneciente a la parroquia Celiano Monge del cantón Ambato; y su adjudicación.";

- Que la Comisión de Propiedad y Espacio Público, Seguridad y Convivencia Ciudadana, mediante informe 021, recomienda al pleno del Concejo Municipal: "Autorice 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 Celiano Monge, del Cantón Ambato, provincia de Tungurahua; y, la adjudicación de la faja a favor del señor Miguel Edmundo Cunalata Chango, de conformidad a lo dispuesto en la parte final del Art. 482 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.";
- Que mediante resolución de RC-234-2022, adoptada en sesión ordinaria del martes 17 de mayo de 2022, resuelve: "Dar por conocido el informe 021 (FW 57543) de la Comisión de Propiedad y Espacio Público, Seguridad y Convivencia Ciudadana, para que sea tratado en la próxima sesión de Concejo.";

En uso de sus atribuciones contempladas en el artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, literales a) y d), en sesión ordinaria del martes **24 de mayo de 2022**, acogiendo el contenido del informe 021 de la Comisión de Propiedad y Espacio Público, Seguridad y Convivencia Ciudadana (FW 57543).

RESUELVE:

Autorizar el cambio de categoría de bien de dominio público a bien de dominio privado de la faja de terreno municipal, de 357.17m², ubicada en la Av. Luis Aníbal Granja, de la parroquia Celiano Monge, del cantón Ambato, provincia de Tungurahua; y, la adjudicación de la faja a favor del señor Miguel Edmundo Cunalata Chango, de conformidad a lo dispuesto en la parte final del artículo 482 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

Lo certifico.- Ambato, 01 de junio de 2022.- **Notifíquese**.-

Abg. Adrián Andrade López
Secretario del Concejo Municipal

Adj. Expediente original a Procuraduría

c.c. Archivo Concejo RC.

Elaborado por: Ing. Sonia Cepeda
Aprobado por: Abg. Adrián Andrade
Fecha de elaboración: 2022-05-30
Fecha de aprobación: 2022-06-01

GAD MUNICIPALIDAD
DE AMBATO

SECRETARIA DE CONCEJO MUNICIPAL

SCM-22-517
Flow: 57543

Ingeniero Jaime Garrido Benítez
DIRECTOR ADMINISTRATIVO
Ingeniero Manuel Guzmán Aguilar
DIRECTOR DE CATASTROS Y AVALÚOS
Ingeniera Priscila Fernández Naranjo
DIRECTORA FINANCIERA
Ingeniero Kléver Padrón Molina
DIRECTOR DE OBRAS PÚBLICAS
Arquitecto Julio Rodríguez Vaca
DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN
Abogado Javier Aguinaga Bósquez
PROCURADOR SÍNDICO MUNICIPAL
En su despacho

0 2 JUN 2022

De mi consideración:

Adjunto sírvase encontrar la Resolución de Concejo Municipal de Ambato N° RC-254-2022, mediante la cual el Cuerpo Colegiado resolvió: "Autorizar el cambio de categoría de bien de dominio público a bien de dominio privado de la faja de terreno municipal, de 357.17m², ubicada en la Av. Luis Aníbal Granja, de la parroquia Celiano Monge, del cantón Ambato; provincia de Tungurahua; y, la adjudicación de la faja a favor del señor Miguel Edmundo Cunalata Chango, de conformidad a lo dispuesto en la parte final del artículo 482 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

Documento que remito para los fines consiguientes.

Atentamente,

Abg. Adrián Andrade López
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL

Adj. RC-254-2022

* Se remite expediente a Procuraduría Síndica.

Sandra V.
02-06-2022