GAD MUNICIPALIDAD
DE AMBATO

RESOLUCIÓN DE CONCEJO
RC-255-2022

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 ibidem, 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 a través del oficio N° DP-DV-21-1054, de fecha 02 de septiembre de 2021, la Dirección de Planificación informa lo que textualmente sigue: "1. La señora Cecilia del Carmen Rodríguez Lozada y Otras, justifica su propiedad colindante a una faja municipal mediante una Escritura de Compra-Venta, celebrada por la notaria Décima del cantón el 20 de agosto de 2020, predio que tiene un área de 2.398,00 m^2.- 2. De acuerdo con la inspección física realizada en campo, el predio tiene un área medida de 2.281,58m^2 de lo cual se determina que existe una diferencia de 116.42 m^2 lo que corresponde al 4.85%, 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 a adjudicarse posee cuatro linderos que son: al Norte propiedad de la señora Cecilia del Carmen Rodríguez Lozada y otras con 13.31 metros, al Sur la Av. Luis Aníbal Granja con 12.81 metros, al Este las propiedades de la señora Núñez Peña Enma Fabiola y del GAD Municipalidad de Ambato con 7.72 metros, y al Oeste la propiedad de la señora Peña Pérez Rosaura con 9.17 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 Cecilia del Carmen Rodríguez Lozada y Otras.- 4. Se adjunta planimetría con los datos correspondientes.- 5. La faja municipal para proceso de adjudicación tiene un área medida en sitio de 102.51m^2 y se encuentra ubicada en la Parroquia Urbana Pishilata, en la Av. Luis Aníbal Granja con clave catastral: 0130352085000, en las

coordenadas X: 765 022 y Y: 9 857 849, producto de la apertura de la Av. Luis Aníbal Granja.- 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) El único acceso desde la Av. Luis Aníbal Granja al lote con clave catastral:0130352056000 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.- Por lo antes mencionado 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 adjudicar tiene un superficie de 102.51 m2 dentro de los siguientes: Linderos Generales según catastro: Norte: propiedad de Pacari Gómez Juan José con 11.32 metros; al Sur: la Av. Luis Aníbal Granja con 12.81 metros, al Este: propiedad de Núñez Peña Enma Fabiola, Núñez Peña Rebeca Emiliana y GAD Municipalidad de Ambato con 197,63 metros; y, al Oeste: propiedad de Peña Pérez Rosaura con 193.72 metros.- Linderos Específicos de la Faja Municipal: Norte; propiedad de Cecilia del Carmen Rodríguez Lozada y otras con 13.31 metros, Sur: la Av. Luis Aníbal Granja con 12.81 metros, Este: propiedad de Núñez Peña Enma Fabiola y GAD Municipalidad de Ambato con 7.72 metros, Oeste: propiedad de Peña Pérez Rosaura con 9.17 metros;
- Que la Dirección de Catastros y Avalúos mediante oficio N° DCA-VC-21-2998, de fecha 05 de octubre de 2021, indica el avalúo del terreno a adjudicarse por un valor de USD $3.672,47 por el área de terreno equivalente a 102,51 m^2;
- Que con oficio N° OPM-FISC-21-3856, de fecha 04 de noviembre de 2021, la Dirección de Obras Públicas informa: "(...) No existe al momento en el sector, algún proyecto en el plan de obras de esta dirección, por lo cual se podría continuar con el proceso de adjudicación forzosa solicitado por las señoras: Cecilia del Carmen, Nancy Magdalena y Gina Elizabeth Rodríguez Lozada (...)";
- Que la Dirección Administrativa con oficio N° DAD-ACB-21-1236, de fecha 27 de noviembre de 2021, informa: "(...) 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; en lo referente si el bien ha sido entregado en comodato, no es nuestra competencia; además en el expediente existen los oficios: OPM-FISC-21-3856, de fecha 04 de noviembre de 2021, en el que manifiesta el Departamento de Obras Públicas, que "NO existe al momento en el sector, algún proyecto en el plan de obras de esta Dirección" y oficio DP-DV-21-1054 de fecha 02 de septiembre de 2021, 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-21-279 de fecha 06 de diciembre de 2021, informa: "(...) que la referida faja de terreno municipal según informes técnicos está ubicada en la parroquia Pishilata, cantón Ambato, provincia de Tungurahua, sin que al momento preste productividad alguna a la Municipalidad; por lo tanto, es conveniente continuar con el trámite pertinente";
- Que la Procuraduría Síndica Municipal mediante oficio AJ-21-3054, del 15 de diciembre de 2022, realiza el análisis legal y en su parte pertinente señala: "Con los antecedentes En consecuencia, al amparo de los preceptos legales enunciados, esta Unidad Jurídica emite INFORME JURÍDICO FAVORABLE para la adjudicación forzosa la misma que procede de forma directa, de conformidad con lo que prescribe el artículo 482, inciso final del COOTAD que textualmente señala: "(...). Si únicamente existe un colindante la adjudicación forzosa será directa...". En tal sentido la faja de terreno municipal, ubicada en la Av. Luis Aníbal Granja, de la parroquia Pishilata, con una superficie de 102.51m^2, conforme lo señala la Ordenanza de Organización y Funcionamiento del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipalidad de Ambato, la Autoridad nominadora, remitirá a la Comisión pertinente y a posteriori, se pondrá en conocimiento de seno del Concejo Municipal, para su deliberación y autorización y así se cumpla con el artículo 423 del COOTAD, que determina 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 Pishilata, del cantón Ambato, provincia de Tungurahua; y, La adjudicación forzosa que será a favor de las señoras Cecilia del Carmen (casada), Nancy Magdalena (soltera) y Gina Elizabeth Rodríguez Lozada (viuda), por ser las únicas 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 forma directa, así como también se emita el respectivo título de pago a nombre de las señoras enunciadas en líneas precedentes, conforme lo indicó la Dirección de Catastros y Avalúos.";

- Que mediante oficio SCM-21-872, la Secretaría del Concejo Municipal remite a la comisión de Propiedad y Espacio Público, Seguridad y Convivencia Ciudadana el oficio AJ-21-3054 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 Av. Luis Aníbal Granja, perteneciente a la parroquia Pishilata del cantón Ambato; y su adjudicación forzosa que es de forma directa.";
- Que la Comisión de Propiedad y Espacio Público, Seguridad y Convivencia Ciudadana, mediante informe 031, 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 ubicada en la avenida Luis Aníbal Granja perteneciente a la parroquia Pishilata del cantón Ambato, provincia de Tungurahua; y su adjudicación forzosa que es de forma directa a favor de las señoras Cecilia del Carmen, Nancy Magdalena y Gina Elizabeth Rodríguez Lozada, de conformidad a lo dispuesto en la parte final del Art. 482 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.";

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 031 de la Comisión de Propiedad y Espacio Público, Seguridad y Convivencia Ciudadana (FW 35099).

RESUELVE:

Autorizar 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 perteneciente a la parroquia Pishilata del cantón Ambato, provincia de Tungurahua; y su adjudicación forzosa que es de forma directa a favor de las señoras Cecilia del Carmen, Nancy Magdalena y Gina Elizabeth Rodríguez Lozada, de conformidad a lo dispuesto en la parte final del artículo 482 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

Lo certifico.- Ambato, 13 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: 2022-06-03
Fecha de aprobación: 2022-06-13

GAD MUNICIPALIDAD
DE AMBATO

SECRETARIA DE CONCEJO MUNICIPAL

SCM-22-565
Flow: 35099

14 JUN 2022

Abogado Marcelo Tapia Arias
DIRECTOR ADMINISTRATIVO (E)
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
Señora Cecilia Rodríguez Lozada y otros
INTERESADO
En su despacho

De mi consideración:

Adjunto sírvase encontrar la Resolución de Concejo Municipal de Ambato N° RC-255-2022, 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 ubicada en la avenida Luis Aníbal Granja perteneciente a la parroquia Pishilata del cantón Ambato, provincia de Tungurahua; y su adjudicación forzosa que es de forma directa a favor de las señoras Cecilia del Carmen, Nancy Magdalena y Gina Elizabeth Rodríguez Lozada, 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-255-2022

* Se remite expediente a Procuraduría Síndica.

Sandra V.
14-06-2022