



RESOLUCIÓN DE CONCEJO RC-057-2025

EL CONCEJO MUNICIPAL DE AMBATO

CONSIDERANDO:

- Que el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador señala que: "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 artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador establece que: "Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional. Constituyen gobiernos autónomos descentralizados las juntas parroquiales rurales, los concejos municipales, los concejos metropolitanos, los consejos provinciales y los consejos regionales.";
- Que el artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador determina que: "Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: 1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural.";
- Que el literal f) del artículo 4, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización manifiesta que: "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 460 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, primer inciso manifiesta: "Forma de los contratos.- Todo contrato que tenga por objeto la venta, donación, permuta, comodato, hipoteca o arrendamiento de bienes raíces de los gobiernos autónomos descentralizados se realizará a través de escritura pública; y, los de venta, trueque o prenda de bienes muebles, podrán hacerse por contrato privado al igual que las prórrogas de los plazos en los arrendamientos. Respecto de los contratos de prenda, se cumplirán las exigencias de la Ley de la materia."
- 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 5 de la Ordenanza para regular la enajenación de fajas municipales determina: "DEL PROCESO.- El Balcón de Servicios será el que direcciona 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 solicitud N° 0816938 de fecha 07 de mayo de 2024, la señora Marcia Paulina Poalacin Ninacuri representante de Leonidas Eliecer Polacin Ninacuri y de María Gloria Jerez Ramos (Poder N° 6400/2014), mediante la cual indica: "(...) poseemos un lote de terreno registrado con la clave catastral 6203027354000 y solicitamos de la manera más comedida el REMATE de la faja municipal, la misma que da acceso al lote de nuestra propiedad";
- Que con oficio DP-DV-24-863 de fecha 28 de junio de 2024, la Dirección de Planificación, ponen en conocimiento que: "(...) 7. La faja municipal para proceso de adjudicación tiene un área medida en sitio de 23.60 m2 y se encuentra ubicada en la Parroquia Rural Quisapincha, en la calle García Moreno sin clave catastral en las coordenadas X: 757 731.168 y Y: 9 863 684.140, producto de la apertura de la Calle García Moreno.- 8. 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. 94 Del Plan de Uso y Gestión del Suelo 2033, se analiza lo siguiente: a) La faja municipal por sus dimensiones puede soportar una construcción independientemente de las construcciones de los inmuebles vecinos, considerando los retiros estipulados para el sector y las normas de arquitectura urbanística para edificaciones habitables.- b) La faja municipal no cumple con el área mínima del lote para el sector, que es 200 metros cuadrados.- c) El único acceso desde la calle García Moreno al lote con clave catastral 6203027354000 es a través de la faja municipal.- d) Cabe aclarar que el proceso de enajenación de la faja municipal, se desarrollará según lo descrito por el COOTAD Art. 482.- Adjudicación Forzosa. - Si únicamente existe un colindante la adjudicación forzosa será directa.- Por lo antes mencionado se CERTIFICA que el trámite de adjudicación NO SE OPONE AL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL y además se deja CONSTANCIA QUE LA DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN ES ÚNICAMENTE RESPONSABLE POR LOS DATOS TÉCNICOS QUE SE EMITEN EN EL PRESENTE Y NO DE LAS RESOLUCIONES QUE JURÍDICAMENTE SE TOMEN SOBRE EL MISMO, POR NO SER PARTE DE SU COMPETENCIA.";
- Que con oficio OPM-FISC-24-3116 de fecha 17 de julio de 2024, suscrito y enviado, a esa fecha, por: Ing. Paola Lagos, servidora pública; Ing. Washington Supe, Jefe de Fiscalización y Supervisión e Ing. Sebastián Monar, Director de Obras Públicas, con el que informan: "(...) al momento NO se tiene programado ejecutar algún proyecto en el plan de obras de esta Dirección en el presente periodo fiscal (...)"
- Que la Dirección de Catastros y Avalúos, Unidad de Valoración Catastral con oficio N° DCA-VC-24-603 de fecha 19 de agosto de 2024, informa:

CÁLCULO DE AVALÚO PARA DE ENAJENACIÓN DE FAJA MUNICIPAL

Trámite:	FW: 29188-24
Oficio de Jurídico:	PS-24-2013
Oficio de Planificación:	DP-DV-24-863
Propietario:	GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPALIDAD DE AMBATO
CIU:	98421
Clave Catastral:	6203027357000





Parroquia: QUISAPINCHA
Dirección: CENTRO - CALLE GARCÍA MORENO
Área terreno: 23,60 m
Valor m2 de terreno: 37.86017USD/m2
Avalúo terreno a adjudicar: 893,50 USD
Clave catastral lote colindante: 6203027354000
Beneficiario actual: POALACIN NINACURI LEONIDAS ELIECER
CIU: 380230

En lo relacionado a los linderos generales y específicos, estos responden al siguiente detalle:

GENERALES SEGÚN CATASTRO

NORTE:	Marcia Paulina Poalacin Ninacuri	39.08m
SUR:	Mentor Aníbal Silva	38.96m
ESTE:	Calle García Moreno	10.68m
OESTE:	Juan Segundo Ortiz Franco, José Telmo Morocho Allaica	10.78m

ESPECÍFICOS DE LA FAJA MUNICIPAL:

NORTE:	Marcia Paulina Poalacin Ninacuri	2.34m
SUR:	Sur: Mentor Aníbal Silva	2.08 m
ESTE:	Calle García Moreno	10.68m
OESTE:	Leónidas Eliecer Poalacin Ninacuri	10.68m"

- Que mediante oficio N° DAD-ACB-24-0802 de fecha 10 de septiembre de 2024, suscrito y enviado, a esa fecha, por: Ing. Javier Chávez, Analista de Bienes; Ing. Vinicio Caiza, Jefe (E) de Administración y Control de Bienes e Ing. Francisco Cañadas, Director Administrativo, en el cual expresan que: "(...) el bien inmueble no representa de utilidad y productividad para la Municipalidad, (...)";
- Que con oficio DESD-AS-2024-016 de fecha 19 de septiembre de 2024, suscrito a esa fecha, por el Prof. Milton Galarza, Analista de Desarrollo Económico, Social y Deportes Senior, en cuya conclusión textualmente menciona: "El GAD Municipalidad de Ambato es dueño del inmueble.- Como se evidencia en el expediente el predio en ningún momento fue entregado en comodato.";
- Que con oficio DF-PRE-I-24-165 de fecha 04 de octubre de 2024, la Jefatura de la Unidad de Pre-Intervención y Dirección Financiera, textualmente señalan que: "(...) la faja de terreno municipal ubicada en la calle García Moreno de la parroquia Quisapincha, cantón Ambato, no presta productividad alguna a la Municipalidad por lo tanto es conveniente continuar con el trámite pertinente.";
- Que con oficio PS-24-2946 de fecha 29 de octubre de 2024 la Procuraduría Síndica Municipal emite criterio legal, el mismo que en su parte pertinente señala: "(...) En consecuencia, al amparo de los preceptos legales enunciados, esta Procuraduría Síndica, emite INFORME JURÍDICO FAVORABLE, respecto a la adjudicación forzosa a favor de la señora Marcia Paulina Poalacin Ninacuri representante de Leonidas Eliecer Poalacin Ninacuri y de María Gloria Jerez Ramos (Poder N 6400/2024), la misma que procede de forma directa, de acuerdo a lo establecido en el numeral 3 del informe remitido por la Dirección de Planificación y 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...", además con esta adjudicación se formará un lote regular con la propiedad de la señora antes mencionado. En tal sentido, el presente trámite de la faja de terreno municipal, ubicado en la calle García Moreno, de la parroquia Quisapincha, cantón Ambato, provincia de Tungurahua, de la superficie de 23.60 m², conforme lo señala la Ordenanza de Organización y Funcionamiento del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipalidad de Ambato, se remite al ejecutivo, a fin de que se sirva poner en conocimiento del seno de Concejo Municipal,";
- Que la Comisión de Propiedad y Espacio Público, Seguridad y Convivencia Ciudadana, mediante informe 001-2025 recomienda al pleno del Concejo





Municipal: "Autorizar el cambio de categoría de bien de dominio público a bien de dominio privado, de la faja de terreno municipal de la superficie de 23.60 m2, ubicado en la calle García Moreno de la parroquia Quisapincha del cantón Ambato, provincia de Tungurahua, con clave catastral N° 6203027357000, y, la misma que se adjudica de manera forzosa y de forma directa a favor de la señora Marcia Paulina Polacin Ninacuri representante de Leonidas Eliecer Poalacin Ninacuri y de María Gloria Jerez Ramos (Poder N 6400/2024), casados entre sí.";

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 **25 de marzo de 2025**, acogiendo el contenido del informe 001-2025 de la Comisión de Propiedad y Espacio Público, Seguridad y Convivencia Ciudadana (FW 29188).

RESUELVE:

Autorizar el cambio de categoría de bien de dominio público a bien de dominio privado, de la faja de terreno municipal de la superficie de 23.60 m2, ubicado en la calle García Moreno de la parroquia Quisapincha del cantón Ambato, provincia de Tungurahua, con clave catastral N° 6203027357000, y, la misma que se adjudica de manera forzosa y de forma directa a favor de la señora Marcia Paulina Polacin Ninacuri representante de Leonidas Eliecer Poalacin Ninacuri y de María Gloria Jerez Ramos (Poder N° 6400/2024), casados entre sí.- **Lo certifico.** - Ambato, 11 de abril de 2025.- **Notifíquese.** -


Abg. Margarita Mayorga Lascano
Secretaria del Concejo Municipal Ad-hoc

Adj. Expediente original a Procuraduría
c.c. Archivo Concejo RC.
Elaborado por: Ing. Sonia Cepeda
Aprobado por: Abg. Margarita Mayorga
Fecha de elaboración: 2025-04-09
Fecha de aprobación: 2025-04-11





Ambato, 14 de abril de 2025

Asunto: INFORME N° 001-2025 COMISIÓN DE PROPIEDAD Y ESPACIO PÚBLICO,
SEGURIDAD Y CONVIVENCIA CIUDADANA

Ingeniera
Diana Guadalupe Caiza Telenchana
Alcaldesa Del Canton Ambato

Por medio del presente me permito informar que el Concejo Municipal de Ambato, en sesión ordinaria del martes 25 de marzo de 2025, conoció el contenido del informe 001-2025 de la Comisión de Espacio Público, Seguridad y Convivencia Ciudadana, con el cual recomienda: "Autorizar el cambio de categoría de bien de dominio público a bien de dominio privado, de la faja de terreno municipal de la superficie de 23.60 m², ubicado en la calle García Moreno de la parroquia Quisapincha del cantón Ambato, provincia de Tungurahua, con clave catastral N° 6203027357000, y, la misma que se adjudica de manera forzosa y de forma directa a favor de la señora Marcia Paulina Polacín Ninacuri representante de Leonidas Eliecer Poalacín Ninacuri y de María Gloria Jerez Ramos (Poder N 6400/2024), casados entre sí"; y, acogiendo su contenido resolvió en el mismo sentido y se emitió resolución de Concejo RC-057-2025; sin embargo, revisado que ha sido el expediente, el pedido de adjudicación forzosa es realizado por parte de los señores Leonidas Eliecer Poalacín Ninacuri y María Gloria Jerez Ramos, siendo representados por la señora Marcia Paulina Poalacín Ninacuri, además el número del poder general indicado no existe dentro del expediente.

Con este antecedente señora Alcaldesa solicito de la manera más comedida que su Autoridad curse atento oficio a la Presidencia de la Comisión de Espacio Público, Seguridad y Convivencia Ciudadana a fin de que la comisión ratifique o rectifique la recomendación realizada al seno de Concejo Municipal, y el ciudadano pueda proseguir con el trámite correspondiente.

Atentamente,

Abogada
Margarita Mayorga Lascano
Secretaria De Concejo Municipal Ad-hoc



Referencias: - GADMA-SC-CPEP-2025-0020-OF
Anexos: - RC-057-2025.pdf
- GADMA-SC-CPEP-2025-0020-OF.-N.-29188.-CAMBIO_DOMINIO_BIEN_P__BLICO.pdf
- FW_29188.pdf
- Informe_N__001-2025_0001.pdf
- 020_firmado.pdf
Copia: Licenciada
Mayra Patricia Naranjo Barriga
Asistente Técnico

