



## RESOLUCIÓN DE CONCEJO RC-185-2025

### 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 íbidem, 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 dirija 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° 0800845, presentada por el señor Víctor Elías Chango Pacha, en calidad de representante legal de CHANGO SALTOS CONSTRUCTORA CHANGOCOM CIA. LTDA., se solicita la compra venta y enajenación de una franja de terreno de propiedad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipalidad de Ambato, junto al lote colindante de su representada, en la intersección de las calles Pedro Bouguer y León Joachin, sector Izamba, cantón Ambato, provincia de Tungurahua.
- Que mediante oficio N° DP-DV-24-098 de fecha 22 de febrero de 2024, suscrito por el Ing. Mauro Quispilema, analista de Diseño Vial; Arq. Sandy Mera Pacheco, jefa de Diseño Vial; Arq. Cyntia Reyes, técnica de Planificación; Arq. Iván Acurio, jefe de Ordenamiento Territorial; y Arq. Wladimir Rosero, Director de Planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Ambato, a esa fecha, se pone en conocimiento la planimetría correspondiente al predio objeto del presente trámite, determinando que la faja municipal tiene un área medida en sitio de **32.85 m²**; además, se deja constancia de que no se opone a la planificación constante establecida en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial "PDOT AMBATO 2050" ni al Plan de Uso y Gestión de Suelo "PUGS AMBATO 2033";
- Que mediante oficio N° DP-DV-24-1478 de fecha 25 de septiembre de 2024, suscrito por el Ing. Mauro Quispilema, analista de Diseño Vial; Ing. Elvis Rogel, jefe de Diseño Vial; Arq. Cyntia Reyes, técnica de Planificación; Arq. Andrea Fiallos, jefa de Ordenamiento Territorial; y Arq. Patricio Quezada, Director de Planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Ambato, a esa fecha, se pone en conocimiento la planimetría actualizada correspondiente al predio objeto del presente trámite, en la que se determina que la faja municipal tiene un área medida en sitio de **34.44 m²**, ubicada en la parroquia rural Izamba, sobre la calle León Joachi, en las coordenadas X: 768 513 y Y: 9 865 414, siendo dicha área producto de la apertura de la mencionada vía. Asimismo, en el numeral 6 del citado informe se deja constancia de que, al momento de su elaboración, no se ha contemplado la ejecución de ningún proyecto sobre el área en cuestión. Finalmente, se certifica que el presente trámite no se opone a la planificación constante en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial "PDOT AMBATO 2050" ni a su correspondiente Plan de Uso y Gestión de Suelo "PUGS AMBATO 2033";
- Que mediante oficio N° OPM-FISC-24-971 de fecha 08 de marzo de 2024, suscrito por la Ing. Cristina Redrobán, fiscalizadora; Ing. Washington Supe, jefe de Fiscalización y Supervisión; e Ing. Sebastián Monar, Director de Obras Públicas se deja constancia expresa de que "el Departamento de Obras Públicas NO tiene planificado realizar ninguna obra comunitaria ni de mantenimiento" sobre el área en cuestión.
- Que mediante informe N° GADMA-DAD-ACB-2025-0100-OF/2023-72652 de fecha 26 de marzo de 2025, suscrito por la Dirección Administrativa y la Jefatura de Administración y Control de Bienes, se certifica que el bien inmueble NO CONSTA en el inventario actualizado de bienes y existencias eSByE, NO REPRESENTA UTILIDAD Y PRODUCTIVIDAD PARA LA MUNICIPALIDAD, y ES CONVENIENTE su enajenación";
- Que mediante informe N° GADMA-DF-PREI-2025-0156-OF/2023-72652 de fecha 28 de abril de 2025, la Jefatura de Preintervención y la Dirección Financiera, se ratifican la ubicación de la faja municipal en la calle León Joachi de la parroquia Izamba, así como también que no presta productividad alguna a la Municipalidad;

Que mediante oficio N° DCA-VC-25-0351 de fecha 22 de julio de 2025, emitido en atención al requerimiento de la Dirección de Planificación mediante oficio N.º DP-DV-24-1478, se remite el cálculo de avalúo para adjudicación forzosa directa de acuerdo con el siguiente detalle:

Detalle	Información
Trámite	FW 72652-23
Oficio de Planificación	DP-DV-24-1478
Propietario	Gobierno Autónomo Descentralizado Municipalidad de Ambato
CIU	98421





Detalle	Información
Clave Catastral	5605010103000
Parroquia	IZAMBA
Dirección	Calle Pedro Bouguer y León Joachin – Faja Municipal
Área de Terreno	34,44 m <sup>2</sup>
Valor por m <sup>2</sup> terreno (USD/m <sup>2</sup> )	USD 11,968641
Avalúo terreno a rematar	412,20 USD
Clave Catastral Lote Colindante	5605010083000
Beneficiario	CHANGOCOM CIA. LTDA CHANGO SALTOS CONSTRUCTORA
CIU	536100

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

Linderos Generales	Linderos Específicos
Norte: Calle Pedro Bouguer (22.16 m)	Norte:
Sur: Zurita Rolando y GAD Municipalidad de Ambato (24.80 m)	Sur: GAD Municipalidad de Ambato (1.04 m)
Este: Calle León Joachin (30.65 m)	Este: Calle León Joachin (31.96 m)
Oeste: Chico Jácome Eugenia Leonor (29.14 m)	Oeste: Chango Saltos Constructora Changocom CIA. LTDA (30.66 m)

- Que conforme lo señala el oficio N° GADMA-PS-2025-1914-OF / 2023-72652 de fecha 18 de junio de 2025, de la Procuraduría Síndica del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipalidad de Ambato, se remite al ejecutivo municipal el trámite de adjudicación forzosa, a fin de que se sirva poner en conocimiento del seno del Concejo Municipal lo siguiente: El cambio de categoría de bien de dominio público a bien de dominio privado, de la faja de terreno municipal, de la superficie de **34.44 m<sup>2</sup>**, ubicado en la parroquia rural Izamba, calle León Joachin del cantón Ambato, provincia de Tungurahua. La adjudicación forzosa directa a favor de CHANGO SALTOS CONSTRUCTORA CHANGOCOM CIA. LTDA., por ser la única colindante de la faja municipal, de conformidad con lo establecido en el artículo 482 inciso final del COOTAD, en concordancia con lo determinado en el artículo 6 literal b) de la Ordenanza Para Regular la Enajenación de Fajas Municipales; disponiendo además que la peticionaria, una vez adjudicada la faja municipal, proceda a realizar la unificación de las escrituras a fin de constituir un solo cuerpo y definir las nuevas áreas, caso contrario la resolución adoptada será nula. Que las direcciones municipales respectivas procederán a registrar la adjudicación forzosa, que es de forma directa, así como también a emitir el respectivo título de pago a nombre de CHANGO SALTOS CONSTRUCTORA CHANGOCOM CIA. LTDA., conforme al avalúo indicado por la Dirección de Catastros y Avalúos;
- Que la Comisión de Propiedad y Espacio Público, Seguridad y Convivencia Ciudadana, mediante informe 016-2025 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 34.44 m<sup>2</sup>, ubicado en la calle Pedro Bouguer y León Joachin de la parroquia Izamba del cantón Ambato, provincia de Tungurahua con clave catastral N° 5605010103000, y, la misma que se adjudica de manera forzosa y de forma directa a favor de CHANGO SALTOS CONSTRUCTORA CHANGOCOM CIA. LTDA. representada legalmente por el señor Víctor Elías Chango Pacha.";

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 **12 de agosto de 2025**, acogiendo el contenido del informe 016-2025 de la Comisión de Propiedad y Espacio Público, Seguridad y Convivencia Ciudadana (FW 2023-72652).

#### 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 34.44 m<sup>2</sup>, ubicado en la calle Pedro Bouguer y León Joachin de la parroquia Izamba del cantón Ambato, provincia de





Tungurahua con clave catastral N° 5605010103000, y, la misma que se adjudica de manera forzosa y de forma directa a favor de CHANGO SALTOS CONSTRUCTORA CHANGOCOM CIA. LTDA. representada legalmente por el señor Víctor Elías Chango Pacha.- **Lo certifico.** - Ambato, 22 de agosto de 2025.- **Notifíquese.** -

  
Abg. Margarita Mayorga Laseano  
**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: 2025-08-21  
Fecha de aprobación: 2025-08-22

**Ambato**  
LA NUEVA HISTORIA





Ambato, 22 de agosto de 2025

Asunto: INFORME N° 016-2025 COMISIÓN DE PROPIEDAD Y ESPACIO PÚBLICO,  
SEGURIDAD Y CONVIVENCIA CIUDADANA

Abogado  
Mario Ramiro Aguilar Martinez  
Procurador Sindico

De mi consideración:

Adjunto sírvase encontrar la Resolución de Concejo Municipal de Ambato N° RC-185-2025, mediante la cual el Cuerpo Edificio resolvió:

¿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 34.44 m2, ubicado en la calle Pedro Bouguer y León Joachin de la parroquia Izamba de cantón Ambato, provincia de Tungurahua con clave catastral N° 5605010103000, y, la misma que se adjudica de manera forzosa y de forma directa favor de CHANGO SALTOS CONSTRUCTURA CHANGOCOM CIA. LTDA. representada legalmente por el señor Víctor Elías Chango Pacha¿.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Nota: Se remite el expediente completo a Procuraduría Sindica.

Atentamente,

Abogada  
Margarita Mayorga Lascano  
Secretaria De Concejo Municipal Ad-hoc



Referencias: - GADMA-SC-CPEP-2025-0057-OF

Anexos:  
- GADMA-SC-CPEP-2025-0057-N.-72652.-REMATE\_CHANGCOM\_CIA.\_LTDA..pdf  
- GADMA-PS-2025-2316-OF.-N.-20639.-ICENTIV.\_DEPORT.\_ORLANDO\_ROSERO.pdf  
- GADMA-SC-CPEP-2025-0057-OF2023-72652\_\_1\_-signed.pdf  
- INFORME\_016-2025\_FW\_2023-72652\_0001.pdf  
- GADMA-SCM-2025-1216-OF.pdf  
- GADMA-PS-2025-1914-OF.-N.-72652.-REMATE\_FAJA\_MCPL.\_V\_\_CTOR\_E.\_CHANGO\_PACHA.pdf  
- INFORMACION\_SISTEMA\_GIS\_Y\_ANEXO\_FOTOGRAFICO.pdf





GAD MUNICIPALIDAD  
DE AMBATO

Copia:

Ingeniero  
Edwin Patricio Morales Villagrán  
**Director De Planificación (e)**  
Cpa. Mg.  
Susana Noemi Jara Peralta  
**Directora Financiera**  
Ingeniero  
Nicolas Sebastian Monar Montenegro  
**Director De Obras Publicas Y Mantenimiento**  
Ing.  
Sonia Lorena Chicaiza Escobar  
**Jefe De Atención Ciudadana Y Gestión Documental**  
Ingeniero  
Christian Paul Verduga Villafuerte  
**Director De Catastros Y Avalúos**

m mayorga /

Ambato  
LA NUEVA HISTORIA

