

Informe N° IC-2015-250

**COMISIÓN DE PROPIEDAD
Y ESPACIO PÚBLICO**

RESOLUCIÓN	FECHA	SUMILLA
APROBADO:		
NEGADO:		
OBSERVACIONES:		

Señor Alcalde, para su conocimiento y del Concejo Metropolitano de Quito, remitimos el siguiente Informe emitido por la Comisión de Propiedad y Espacio Público, con las siguientes consideraciones:

1.- ANTECEDENTES:

1.1.- El Concejo Metropolitano del Distrito Metropolitano Quito, en sesión pública ordinaria de 13 de marzo de 2003, a fojas 2-3 del expediente, resolvió ratificar la venta directa de los lotes de terreno de propiedad municipal ubicados en la calle Ajavi y Sozoranga, parroquia Chillogallo, a favor de sus poseionarios, venta que se autorizó en sesión ordinaria del Cuerpo Edilicio el día 30 de marzo de 2000.

1.2.- En sesión ordinaria realizada el 9 de diciembre de 2015, la Comisión de Propiedad y Espacio Público, analizó el pedido de la Señora Irlanda Meza Arana, a fojas 12 del expediente No. 2015-135424, en el que solicita se autorice la venta directa del inmueble ubicado en las calles Ajavi y Sozoranga, parroquia Chillogallo, predio No. 689413, clave catastral 31106-13-018.

2.- INFORMES TÉCNICOS:

2.1.- Mediante oficio No. DMF-TE-2980-2013 de 14 de octubre de 2013, a fojas 23, el Ing. Francisco Alencastro, Tesorero Metropolitano, emite informe técnico, el mismo que en su parte pertinente señala:

"(...) El sistema de Recaudaciones, a nombre de la señora "MEZA ARANA IRLANDA DE JESUS, registra los siguientes pagos en concepto del área de terreno, el detalle es el siguiente:

RUBRO	TÍTULO	VALOR	D/R//C	TOTAL	FECHA
223	61001266165	116,90	3,10	120,00	06/06/2000
223	61001266165	60,75	1,77	62,52	12/06/2000
TOTAL		177,65	4,87	182,52	

Código 223: Venta de lotes de terreno.

$S/. 4'431.000,00 / 25.000,00 = \text{USD } \$ 177,24$

La Tesorería certifica que la señora "MEZA ARANA IRLANDA DE JESUS", ha cancelado la totalidad del avalúo del terreno **USD \$ 177,24.** (...)"

2.2.- Mediante memorando Nro. 047-JZP-2014 de 30 de mayo de 2014, a fojas 29, el Dr. Diego Reyes Cobos, Jefe Zonal de Proyectos de la Administración Zonal Eloy Alfaro, emite su informe técnico, mismo que en su parte medular señala:

"(...) se debe mencionar que una vez revisada la información dentro de la correspondiente planificación de los proyectos de obra a ser ejecutados para el año 2014, mismos que según los lineamientos del Plan Metropolitano de Desarrollo, en el cual se enfoca a la obra pública como parte de la integralidad de los proyectos comunitarios y de carácter social, no se ha destinado el espacio referente al área objeto de solicitud, para la planificación y ejecución de algún proyecto de obra pública y en consecuencia de carácter social, señalando además que la peticionaria se encuentra en posesión del inmueble.(...)"

2.3.- Mediante oficio No. 2014-3148-JZTYV de 1 de julio de 2014, a fojas 30, el Ingeniero Marco Vinuesa Galárraga, Administrador Zonal Eloy Alfaro, emite su pronunciamiento al respecto, mismo que en su parte pertinente señala:

"Ante lo expuesto, la Administración Eloy Alfaro, emite el Informe Técnico FAVORABLE, para que continúe la venta de este bien municipal, de acuerdo a lo que establece el Art. 481.- Compraventa de fajas o lotes, del COOTAD., salvo mejor criterio de la Comisión de Propiedad y Espacio Público."

2.4.- Mediante oficio No. 0007649 de 15 de agosto de 2014, a fojas 33-34, el Arq. Mario Recalde Maldonado, Director Metropolitano de Catastro, remite la ficha actualizada con los datos técnicos del predio en referencia, misma que en su parte pertinente manifiesta lo siguiente:

(...) **FICHA 1 DE 1**
DATOS TÉCNICOS PARA VENTA DIRECTA DE ÁREA DE TERRENO MUNICIPAL

1.- DATOS TÉCNICOS DEL ÁREA DE TERRENO SOLICITADA

1.1.- ÁREA DE TERRENO A ADJUDICARSE

ÁREA 1 73.85 m²

ÁREA TOTAL A ADJUDICARSE 73.95 m²

1.2.- IDENTIFICACIÓN CATASTRAL

CLAVE CATASTRAL: 31106-13-018
NÚMERO PREDIAL: 689413

1.3.- UBICACIÓN:

PARROQUIA: San Bartolo
BARRIO/ SECTOR: Dolorosa del Valle
ZONA: Sur
DIRECCIÓN: Pasaje s/n y Av. Sozoranga

1.4.- LINDEROS DEL ÁREA DE TERRENO A ADJUDICARSE

NORTE: lote No.69 10.40 m
SUR: área de protección de quebrada 10.20 m
ESTE: área de protección de quebrada 5.40 m.
OESTE: pasaje s/n 7.80 m

1.5.- POSESIONARIOS DEL LOTE DE TERRENO:

DESCRIPCIÓN	NOMBRE	CÉDULA IDENT.
POSESIONARIO	MEZA ARANA IRLANDA	0904644002

2. AVALÚO DEL ÁREA DE TERRENO SOLICITADA:

DESCRIPCIÓN	ÁREA m2	VALOR m2 SUELO LOTE (USD)	AVALÚO TOTAL USD
ÁREA 1	73.85	144.00	10.634,40
AVALÚO TOTAL DEL LOTE USD 10.634,40			

3. OBSERVACIONES

EL ÁREA INFORMADA CORRESPONDE AL LOTE NO. 70 DEL BARRIO DE LA COOPERATIVA DOLOROSA DEL VALLE, QUE SE PLANIFICÓ CON CARÁCTER SOCIAL PARA VENTA SOBRE PROPIEDAD MUNICIPAL PRODUCTO DE LA ELIMINACIÓN DE CAMINOS Y PARTE DEL ÁREA VERDE DE LA URBANIZACIÓN DE LA UNIVERSIDAD CENTRAL DEL ECUADOR (...)"

2.5.- Mediante Oficio No. EPMAPS-GTIX-2014-131 de 20 de noviembre de 2014, a fojas 39, el Ing. Alfredo de la Cruz, Jefe de Ingeniería de Proyectos de la EPMAPS, emite su criterio al respecto, mismo que en su parte medular indica:

"Con estos antecedentes me permito informar que por el área solicitada la Empresa no tiene instalada ninguna red ni de agua potable, ni de alcantarillado, mismas que están instaladas en las calles aledañas, por lo que la EPMAPS emite su criterio favorable al trámite de venta directa, bajo normas que rige el uso de rellenos de quebrada."

2.6.- Mediante Informe Técnico No. 145 AT-DMGR-2014 de 29 de septiembre de 2014, a fojas 45-47, de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, emite su informe técnico, mismo que en su parte medular señala:

"(...) Según las observaciones efectuadas in situ, se determinó que existe un riesgo MEDIO por fenómenos de movimientos en masa, sin embargo, al desconocer el estado actual del relleno se considera que este sector es susceptible a la ocurrencia de posibles asentamientos por el reacondo de materiales del relleno y por estar al límite de la quebrada.

Por lo tanto, y debido a que la casa fue implementada sobre el relleno con un sistema estructural muy precario que se encuentra con fisuras tanto en el piso y paredes de hasta 0,7 cm presenta un Muy alto peligro para las personas que allí habitan en la misma. (...)"

2.7.- Mediante oficio No. ADJ-00027-0418-014-DMGBI de 2 de febrero de 2015, a fojas 49-50, el Eco. Gustavo Chiriboga Castro, de la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, remite su informe técnico, mismo que en su parte principal manifiesta:

"(...) La Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, vistos los antecedentes señalados en los informes de las Dependencias Municipales y de acuerdo al literal a) del artículo 437 del COOTAD, considera que dicha área de terreno no va a ser de utilidad en el futuro por el Municipio de Quito, por lo que considera factible que se realice la venta, para lo cual se deberá tomar en consideración las recomendaciones planteadas por la Secretaría de Seguridad y Gobernabilidad en el informe técnico No. 145 AT-DMGR-2014. (...)"

2.8.- Mediante oficio DMF-DIR-0144-2015 de 5 de febrero de 2015, a fojas 51, la Ing. Susana Carrera Pabón, en su calidad de Directora Metropolitana Financiera, remite su informe económico, instrumento que en su parte medular manifiesta:

"(...) la Dirección Metropolitana Financiera informa que el área de terreno solicitada en adjudicación por el peticionario, no reporta ingreso o renta alguna al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito."

3.- INFORME LEGAL:

Mediante oficio, referencia expediente procuraduría 428-2015 de 24 de noviembre de 2015, a fojas 57-58, el Dr. Edison Yépez Vinueza, Subprocurador Metropolitano encargado, emite su informe legal, el mismo que luego del análisis de las consideraciones jurídicas, en su parte pertinente señala:

"(...) Con fundamento en la normativa legal citada y considerando los informes técnicos que constan en el expediente Procuraduría Metropolitana, emite criterio legal desfavorable a la autorización de venta directa del lote de terreno, No. de predio 689413, ubicado en el barrio Dolorosa del Valle, parroquia San Bartolo, por cuanto, dicha área constituye parte de caminos y área verde de la Urbanización de la Universidad Central del Ecuador.

Por tanto, tal como consta en el artículo 424 del COOTAD, las áreas comunales son bienes de dominio y uso público que no pueden ser cambiados de categoría sino excepcionalmente a favor de instituciones públicas, lo cual no ocurre en el presente caso.

Para que proceda la venta de un bien inmueble municipal, conforme se dispone en el COOTAD, es necesario que el bien objeto de la venta sea de dominio privado y no de dominio o uso público.

Existiendo imposibilidad de cambio de categoría del bien inmueble objeto del presente análisis (área verde) de dominio público a dominio privado, por expresa disposición de la ley, la venta requerida es legalmente improcedente.

Respecto a la situación de riesgo del inmueble se tendrá que observar las recomendaciones realizadas por la Secretaría de Seguridad y Gobernabilidad. (...)

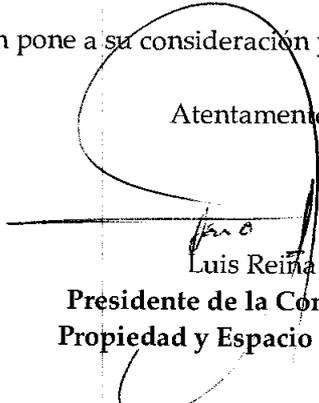
4.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Propiedad y Espacio Público, luego de analizar el expediente, en sesión ordinaria realizada el 9 de diciembre de 2015, acoge el criterio legal, con fundamento en los artículos 57 literales a) y d), 87, literales a) y d), y 323 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, emite **DICTAMEN DESFAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano autorice la venta directa del inmueble ubicado en las calles Ajavi y Sozoranga, parroquia Chillogallo, predio No. 689413, clave catastral 31106-13-018, en virtud que el cambio de categoría del bien inmueble definido como área verde es legalmente improcedente.

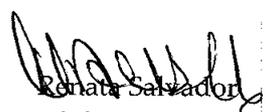
En virtud de la condición social de vulnerabilidad de la peticionaria, se solicitará a la Secretaría de Seguridad y Gobernabilidad, un informe sobre la posibilidad de apoyo o reubicación a la solicitante.

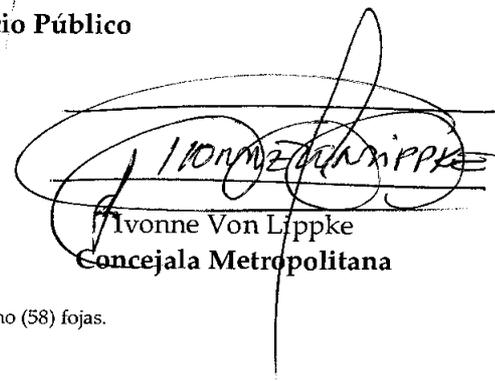
Dictamen que la Comisión pone a su consideración y la del Concejo Metropolitano.

Atentamente,


Luis Reina

**Presidente de la Comisión de
Propiedad y Espacio Público**


Renata Salvador
Concejala Metropolitana


Ivonne Von Lippke
Concejala Metropolitana

Adjunto expediente con documentación constante en cincuenta y ocho (58) fojas.
Abg. Renato Delgado Merchán
(2015-135424)

Handwritten signature and initials

7002 1335

P.J.



Concejo Metropolitano de Quito

SECRETARIA GENERAL

ASUNTO: MODIFICATORIA

26 MAR 2003

Señores

MINISTRO DE GOBIERNO 1038

REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD 1039

PROCURADOR DEL DISTRITO METROPOLITANO 1040

GALO HIDALGO; FLAVIO SÁNCHEZ; LUIS MEJÍA; LUIS PILCO; NELSON MEJÍA; MANUEL YUNGA; PILAR VALLE; JORGE CHAPI; WASHINGTON GEOVANNY CARVAJAL; NELSON CALERO; JOSÉ CONDE; RUTH CHAPI; BOLÍVAR ESCOBAR; IGNACIO STALIN LEÓN; HERNÁN ENCALADA; MÓNICA ALTAMIRANO; SERGIO SILVA; ROSA MEDINA (ROQUE MARINO ROBLES); LUZ JADAN; EDISON ALTAMIRANO; CARLOS ARCOS, MANUEL TENEMASA; ~~IRLANDA MEZA~~; MIRYAM ALTAMIRANO; PEDRO VERA; HILDA MASAPANTA Y LIDIA CONSUELO ENCALADA.

104

Presente

De mi consideración:

ÁREA DE JURISDICCION VOLUNTARIA
Expediente N° 1335-02
Encargado a: P.J.
Fecha de ingreso: 26.03.03.

El Concejo Metropolitano de Quito en sesión pública ordinaria realizada el 13 de marzo del 2003, al considerar el Informe No. IC-2003-032 de la Comisión de Expropiaciones, Remates y Avalúos, de conformidad con lo que establece el Art. 135 y 269 de la Ley de Régimen Municipal, resolvió:

- Modificar la Resolución adoptada por la Corporación Edilicia en sesión de 30 de marzo del 2000, por lo que se procede al cambio de categoría de uso de suelo, de bien de dominio y uso público a bien de dominio y uso privado de los lotes de terreno de propiedad municipal, ubicados en la Calle Ajaví y Sozoranga, Parroquia de Chillogallo y ratificar la venta directa, a favor de las siguientes personas: GALO HIDALGO; FLAVIO SANCHEZ; LUIS MEJÍA; LUIS PILCO; NELSON MEJÍA; MANUEL YUNGA; PILAR VALLE; JORGE CHAPI; WASHINGTON GEOVANNY CARVAJAL; NELSON CALERO; JOSÉ CONDE; RUTH CHAPI; BOLÍVAR ESCOBAR; IGNACIO STALIN LEÓN; HERNÁN ENCALADA; MÓNICA ALTAMIRANO; SERGIO



05

TD

26 de Julio de 2003
d37
R



Concejo Metropolitano de Quito

SECRETARIA GENERAL

SILVA; ROSA MEDINA (ROQUE MARINO ROBLES); LUZ JADAN;
CARLOS ARCOS; MANUEL TENEMASA; HILDA MASAPANTA.

De acuerdo al memorando No. 2002-575-CZT de 17 de septiembre del 2002, suscrito por el Coordinador Zonal de Territorio de la Administración Zonal Eloy Alfaro, no fue posible realizar el estudio socio económico a las siguientes personas: SRA. IRLANDA MEZA, SRA. MIRYAM ALTAMIRANO, SRA. LIDIA CONSUELO ENCALADA, SR. PEDRO VERA y SR. EDISON ALTAMIRANO, en razón de que no presentaron la documentación respectiva.

Con la Resolución del Concejo Metropolitano, comuníquese a los interesados; al señor Ministro de Gobierno; al señor Procurador del Distrito Metropolitano, para la continuación de los trámites de Ley y al señor Registrador de la Propiedad, para que sienta la razón respectiva.

Atentamente,

Dra. Martha Bazarro Vinuesa
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO
METROPOLITANO DE QUITO

Anexo: Copia del Informe IC-2003-032
c.c.: Avalúos, Financiero, Administración Zonal Sur.

CST.

Distrito Metropolitano de Quito

Secretaría General

05 JUN 2003



Augusta
Es compulsada de la copia que reposa en el archivo de esta secretaria. CERTIFICO,

12
doce 12

Quito, a 25 de noviembre del 2013

Licenciada
Luisa Maldonado
PRESIDENTA DE LA COMISIÓN DE PROPIEDAD Y ESPACIO PÚBLICO
DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
Presente.-

Yo Sra. IRLANDA MEZA ARANA, a usted comedidamente manifiesto lo siguiente:

Antecedentes:

El Concejo Metropolitano del Distrito Metropolitano de Quito, en sesión pública ordinaria realizada el 30 de marzo del 2000, resolvió autorizar la venta directa de los lotes de terreno de propiedad municipal ubicados en la calle Ajavi y Sozoranga, parroquia Chillogallo, a favor de los poseionarios, entre los que consta mi persona.

Posteriormente el Concejo Metropolitano del Distrito Metropolitano de Quito, en sesión pública ordinaria realizada el 13 de marzo del 2003, resolvió modificar la Resolución adoptada por la Corporación Edilicia en sesión de 30 de marzo del 2000, antes señalada en la que se procede al cambio de categoría de uso de suelo, de bien de dominio y uso público a bien de dominio y uso privado de los lotes de terreno de propiedad municipal, ubicados en la calle Ajavi y Sozoranga, parroquia Chillogallo, y ratificar la venta directa a mi favor (Irlanda Meza entre otros).

Con fecha 21 de octubre del 2013, solicite al señor Procurador Metropolitano la adjudicación del lote de terreno N^o 70 de la superficie de 73,85 m², del predio ubicado en la calle Ajavi y Sozoranga, parroquia Chillogallo, en el cual me encuentro viviendo y pese a tener cancelado el precio conforme al avalúo efectuado por la misma municipalidad conforme consta en el oficio N. DMF- TE 2980-2013 de 14 de octubre del 2013, por el valor de USD\$ 177,24 (ciento sesenta y siete dólares con veinte y cuatro centavos) mediante expediente N. 4989-2013 de fecha 7

70

RECIBIDO 25 NOV 2013
C/ Jui ca
10.41

de noviembre del 2013, se me indica , ha operado la caducidad respecto a la resolución que autoriza la enajenación directa de una área de terreno a mi favor es decir el acto mediante el cual se me adjudico se encuentra caducado, por lo tanto me **informan que corresponde proceder con un nuevo requerimiento, ante lo cual solicito se viabilice mi pedido según corresponda.**

PEDIDO:

Solicito autorizar la venta directa del lote de terreno de propiedad municipal el cual me encuentro posesionada ubicado en la calle Ajavi y Sozoranga, parroquia Chillogallo, lote N. 70

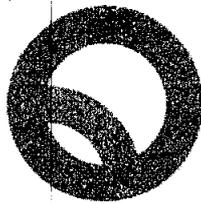
Adjunto documentos de respaldo.

Cedula
Certificado de Gravámenes
Certificación de tesorería
Resoluciones de Concejo
Oficio Expediente 4989-2013

De requerir algún otro requisito favor notificarme a la siguiente dirección:
calle Ajavi, y Zozoranga, pasaje Dos, lote 70 Cooperativa Dolorosa del Valle- Quito

IRLANDA MEZA ARANA
C. I. 090464400-2

Irlanda Meza Arana
Pedro Vero (hijo).
2663684 / casa.
2951109 / Trabajo



Dirección
Metropolitana
Financiera
Departamento de
Tesorería

Administración
General

23
Veinte y tres

Oficio No. DMF-TE- 2980-2013
Quito, 14 de Octubre de 2013

Doctor
Ernesto Guarderas Izquierdo
PROCURADOR METROPOLITANO
Presente.-

Señor Procurador:

La señora **MEZA ARANA IRLANDA DE JESUS**, ha cancelado el valor impuesto por concepto de la venta directa de un lote de terreno de propiedad municipal, a fin de que continúen el trámite legal, la Tesorería Metropolitana certifica:

El Concejo Metropolitano de Quito, en sesión pública ordinaria realizada el día 30 de marzo del 2000, al considerar el Informe No. **IC-2000-88** emitido por la Comisión de Expropiaciones, Remates y Avalúos, y de conformidad con lo establecido en el Art.291 de la Ley de Régimen Municipal, resolvió autorizar la venta directa de los lotes de terreno de propiedad municipal, ubicadas en las calles Ajaví y Sozoranga, Parroquia Chillogallo, a favor de los poseionarios, entre otros, la señora **IRLANDA MEZA**, quien está agrupada en la Pre-Cooperativa "Dolorosa del Valle".

Cabe indicar que se señala el **avalúo de S/60.000 (sucres)** por cada metro cuadrado.

Los datos técnicos de superficie, avalúo y linderos de las aéreas mencionadas son lo que constan en el oficio 06415 de 20 de octubre de 1999, de la Dirección de Avalúos y Catastros, los mismos que se detallan a continuación:

LOTE No.70

Propietario: Municipio del Distrito Metropolitano de Quito
Beneficiario: Sra. Irlanda Meza
Referencia: hoja catastral 31106
Area: 73,85m2
Valor c/m2: S/760.000,00
Avalúo: S/4'431.000,00 (sucres)

El sistema de Recaudaciones, a nombre de la señora "**MEZA ARANA IRLANDA DE JESUS**", registra los siguientes pagos en concepto del área de terreno, el detalle es el siguiente:

RUBRO	TITULO	VALOR	D/R/I/C	TOTAL	FECHA
223	61001266165	116,90	3,10	120,00	06/06/2000
223	61001266165	60,75	1,77	62,52	12/06/2000
TOTAL		177,65	4,87	182,52	

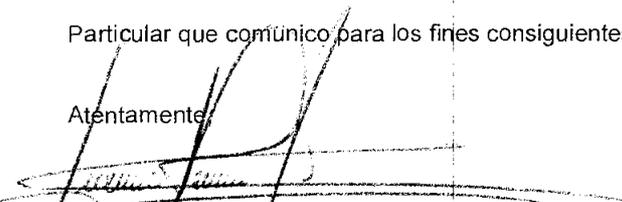
Código 223: Venta de lotes de terreno.

$S/4'431.000,00 / 25.000,00 = \text{USD}\$177,24$

La Tesorería certifica que la señora "**MEZA ARANA IRLANDA DE JESUS**", ha cancelado la totalidad del avalúo del terreno, **USD\$177,24**.

Particular que comunico para los fines consiguientes.

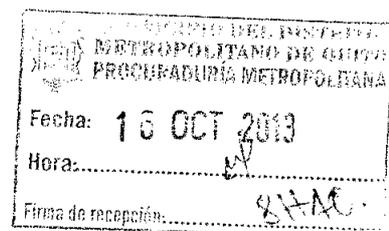
Atentamente


Ing. Francisco Alencastro A.
TESORERO METROPOLITANO

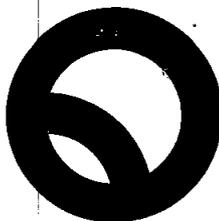
Adjunto: expediente en 08 fojas útiles.

Ldo. Fernando Castillo

Ticket 231067



22



Administración Zonal
Eloy Alfaro

LEONARDO FAUZE CONTINUAR TRAMITE
03/06/2014.

SAFEC

Revisado y firmado
29

MEMORANDO No. 047-JZP-2014

PARA: Arq. Alex Loachamín
JEFE ZONAL DE TERRITORIO Y VIVIENDA

DE: Dr. Diego Reyes Cobos.
JEFE ZONAL DE PROYECTOS

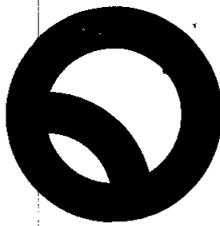
ASUNTO: Informe

FECHA: 30 de mayo del 2014

En atención al Memorando No. AZEA-TYV-M-0203, en el que se solicita informe de ésta Unidad, previo a continuar con el reinicio del trámite de venta directa de un área de terreno municipal otorgada en el año 2003, según resolución IC-2003-032, ubicada en la calle Ajaví y Sozoranga, Parroquia de Chillogallo, inmueble signado con No. de Predio 689413 y Clave Catastral 31106-13-018, se debe informar lo siguiente:

1. En referencia al estado de propiedad del área del predio 689413 y Clave Catastral 31106-13-018, según consta en Memorando No.2014-409-JZC, emitido por el Arq. Nelson Peñafiel, Jefe Zonal de Catastro, se determina dicho predio es de propiedad municipal.
2. No se encontró informe social correspondiente en el expediente respectivo.
3. En lo que corresponde a ésta Unidad de Proyectos, referente a informar sobre la existencia de algún proyecto a ser realizado por el Municipio, específicamente por la Administración Eloy Alfaro, se debe mencionar que una vez revisada la información dentro de la correspondiente planificación de los proyectos de obra a ser ejecutados para el año 2014, mismos que según los lineamientos del Plan Metropolitano de Desarrollo, en el cual se enfoca a la obra pública como parte de la integralidad de los proyectos comunitarios y de carácter social, **no se ha destinado el espacio referente al área objeto de solicitud, para la planificación y ejecución de algún proyecto de obra pública y en consecuencia de carácter social, señalando además que la peticionaria se encuentra en posesión del inmueble.**

ADMINISTRACIÓN ZONAL ELOY ALFARO	
-TERRITORIO Y VIVIENDA-	
03/06/2014	15h00
RECIBIDO POR:	HORA
<i>Asesora</i>	(28)



Administración Zonal
Eloy Alfaro

28

V. Reyes Cobos
28

Sin embargo, la Dirección Jurídica de la Administración Eloy Alfaro, deberá pronunciarse respecto de estos casos según lo que compete y disponga el marco jurídico vigente.

Particular que pongo en su conocimiento para los fines pertinentes.

Atentamente;

Diego Reyes Cobos.
JEFE ZONAL DE PROYECTOS



Adj: 25 fojas útiles- Memorando AZEA-TYV-M-14-0187

	Nombre	Fecha	Sumilla
Elaborado por	Diego Reyes	30/05/2014	
Revisado por Director			

27



J. Aguirre ³⁰
ADJUDICACION
0207-1195-014
Jun 30/14

2014-03148 JZTYV
Quito,

Administración Zonal
Eloy Alfaro

01 JUL 2014

Economista
Gustavo Chiriboga Castro
DIRECTOR METROPOLITANO DE GESTION DE BIENES INMUEBLES
Presente

De mi consideración:

En atención al Oficio No. ADJ-0027-1195-014-DMGBI, registrado con el trámite No. 2014-038200, mediante el cual la señora MEZA ARANA IRLANDA, solicita se reinicie el trámite de la venta directa de un área de terreno municipal, colindante a su propiedad ubicada en el Psje S/N. y Av. Sozoranga, Barrio: Dolorosa del Valle; inmueble identificado con la clave catastral 31106-13-018 y predio No. 689413.

De acuerdo a la siguiente documentación:

Mediante Memorando No. 2014-409-JZC de fecha 30 de abril del 2014, la Jefatura Zonal de Catastro, informa los datos técnicos del predio en mención, Propietario: Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, Predio: 689413, clave catastral: 31106-13-018, superficie: 73,85m2.

Según Memorando No. 047-JZP-2014, la Jefatura Zonal de Proyectos, indica que revisada la información dentro de la correspondiente planificación de los proyectos de obra a ser ejecutados para el año 2014, "no se ha destinado el espacio referente al área objeto de la solicitud para la planificación y ejecución de algún proyecto de obra pública y en consecuencia de carácter social, señalando que la peticionaria se encuentra en posesión del inmueble".

La Jefatura Zonal de Territorio y Vivienda, se permite indicar que realizada la inspección al sitio, observó que la peticionaria se encuentra en posesión de esta área municipal, revisando la documentación adjunta, la Tesorería municipal mediante Of. DMF-TE-2980-2013 de fecha 14-10-2013, certifica que la señora MEZA ARANA IRLANDA DE JESUS, ha cancelado la totalidad del avalúo del terreno que tiene una superficie de 73,85m2.

Ante lo expuesto, la Administración Eloy Alfaro, emite el Informe Técnico FAVORABLE, para que continúe la venta de este bien municipal, de acuerdo a lo que establece el Art. 481.- Compraventa de fajas o lotes, del COOTAD., salvo mejor criterio de la Comisión de Propiedad y Espacio Público.

Atentamente,


Ing. Com. Marco Vinueza Galárraga
ADMINISTRADOR ZONAL ELOY ALFARO
SECRETARIA GENERAL



REG. 2014-038200
Anexo: 28 fojas útiles

	Jefatura	Nombre	Fecha	Sumilla
Elaborado por:	Territorio y Vivienda	Leonardo Villalba	23 de junio de 2014	
Revisada par:	Territorio y Vivienda	Arq. Alex Laochamin	23 de junio de 2014	

01/07/14



J. Aquino
ADJUDICACION

21/08-2014



DIRECCIÓN METROPOLITANA
DE CATASTRO

0007649

15 AGO 2014

34

Numero de catastro
34

Economista
Gustavo Chiriboga Castro
**DIRECTOR METROPOLITANO DE
GESTION DE BIENES INMUEBLES**
Presente

Señor Director:

Con oficio N° ADJ-027-2983-014-DMGBI de julio 28 del 2014, la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles referente al trámite de reinicio de venta directa de un área de terreno de propiedad municipal, ubicada en la calle Ajavi y Sozoranga barrio Dolorosa del Valle, identificada con clave catastral 31106-13-018 y predio 689413, a favor de la señora Irlanda Meza Arana, solicita se remita los datos técnicos avalúo y se informe la razón del área de posible venta directa, cuyos datos técnicos anteriores constan en el informe IC-2003-032.

Sobre el particular, la Dirección Metropolitana de Catastro (DMC), de acuerdo a lo solicitado y luego de revisados los archivos correspondientes, remite en ficha anexa los datos técnicos del área de propiedad municipal de posible venta directa.

Atentamente,


Arq. Mario Recalde Maldonado

DIRECTOR METROPOLITANO DE CATASTRO

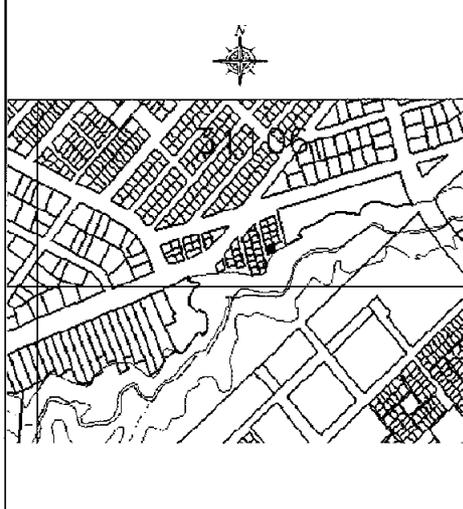
Revisado por	Ing. Jaime Gangotena M/ Jefe Programa Servicios de Catastro	12-08-2014	
	Ing. Juan Solís A./ Responsable Proceso GCPM	12-08-2014	
Elaborado por	Top. Marco Romero Z. Servidor Municipal	12-08-2014	
Editado por	Lic. Esthela Jara Servidora Municipal	12-08-2014	
Referencia Interna	N° 1886-GCPM-2014		
Ticket Gdoc	N° 16937-2014		

33
Tramite 33

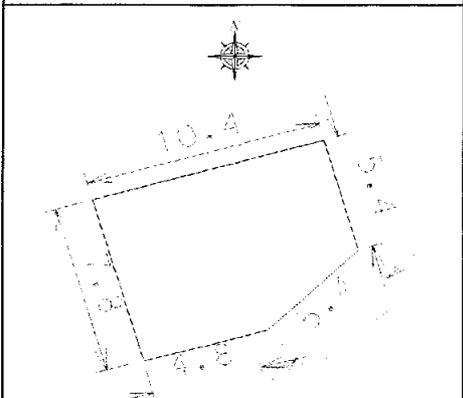
DATOS TÉCNICOS PARA VENTA DIRECTA DE ÁREA DE TERRENO MUNICIPAL

FICHA 1 DE 1

1.- DATOS TÉCNICOS DEL ÁREA DE TERRENO SOLICITADA.		
1.1.- ÁREA DE TERRENO A ADJUDICARSE:		
ÁREA 1	73.85 m ²	
ÁREA TOTAL A ADJUDICARSE 73.85 m²		
1.2.- IDENTIFICACIÓN CATASTRAL:		
CLAVE CATASTRAL	: 31106-13-018	
NÚMERO PREDIAL	: 689413	
1.3.- UBICACIÓN:		
PARROQUIA:	: San Bartolo	
BARRIO/SECTOR	: Dolorosa del Valle	
ZONA	: Sur	
DIRECCIÓN	: Pasaje s/n y Av. Sozoranga	
1.4.- LINDEROS DEL ÁREA DE TERRENO A ADJUDICARSE:		
NORTE	: lote N°69	10.40 m.
SUR	: área de protección de quebrada	10.20 m.
ESTE	: área de protección de quebrada	5.40 m.
OESTE	: pasaje s/n	7.80 m.
1.5.- POSESIONARIOS DEL LOTE DE TERRENO:		
DESCRIPCIÓN	NOMBRE	CÉDULA IDENT.
POSESIONARIO	: MEZA ARANA IRLANDA	O904644002

4.- INFORMACIÓN GRÁFICA
4.1.- UBICACIÓN GEOGRÁFICA:

4.2.- VISTA ESTADO ACTUAL:


2.- AVALÚO DEL ÁREA DE TERRENO SOLICITADA					
DESCRIPCIÓN	ÁREA m ² .	VALOR m ² SUELO LOTE (USD).	FACTOR CORRECCIÓN	DESCUENTO RESOLUCIÓN 336	VALOR TOTAL (USD.)
ÁREA 1	73.85	144.00			10,634.40
AVALÚO TOTAL DEL LOTE USD.					10,634.40

4.3.- PLANO ÁREA DE TERRENO SOLICITADA:


3.- OBSERVACIONES

EL ÁREA INFORMADA CORRESPONDE AL LOTE N° 70 DEL BARRIO DE LA COOPERATIVA DOLOROSA DEL VALLE, QUE SE PLANIFICÓ CON CARÁCTER SOCIAL PARA VENTA SOBRE PROPIEDAD MUNICIPAL PRODUCTO DE LA ELIMINACIÓN DE CAMINOS Y PARTE DEL ÁREA VERDE DE LA URBANIZACIÓN DE LA UNIVERSIDAD CENTRAL DEL ECUADOR.

DATOS DEL TRÁMITE						
TRÁMITE INGRESADO				ATENDIDO CON		
SOLICITANTE	DOCUMENTO	No.	FECHA	DOCUMENTO	No.	FECHA
DMGBI	EXPED. OFICIO GUÍA TICKET	ADJ-027-2983-14-DMGBI 2014-16937	28-jul-14 30/07/2014	INFORME TÉCNICO OFICIO	1886-GCPM-14	12-ago-14

<p>RESPONSABILIDAD TÉCNICA.</p> <p><i>Marco Romero Z.</i> Top. Marco Romero Z. SERVIDOR MUNICIPAL</p>	<p><i>Juan Solís Aguayo</i> Ing. Juan Solís Aguayo RESPONSABLE DE PROCESO GCPM</p>	<p>COORDINACIÓN</p> <p><i>Jaime Gangotena Márquez</i> Ing. Jaime Gangotena Márquez JEFE DE PROGRAMA SERVICIOS DE CATASTRO</p>
---	---	---

Oficio N° EPMAPS- GTIX - 2014 - 131

Quito,

20 NOV 2014

Excmo. Navarro
39
J. AGUIRRE

26/11-2014

Economista
Gustavo Chiriboga Castro
**DIRECCION METROPOLITANA DE GESTION
DE BIENES INMUEBLES**
Presente.-

De mi consideración:

En atención al oficio N° ADJ-00027-4108-014-DMGBI, de 11 de noviembre del 2014, que se refiere al trámite mediante el cual la señora MEZA ARANA IRLANDA, requiere se reinicie el trámite de venta directa de un área de terreno de propiedad municipal, otorgada en el año de 2003, según IC-2003-032, ubicada en la calle Ajaví y Sozoranga, parroquia de Chillogallo, identificado como predio N° 689413 y de lo cual se solicita de la Empresa emitir el criterio técnico para continuar con el pedido de venta directa y se informe si por el área de terreno municipal, solicitado en venta, existe canalización de agua o de alcantarillado.

Al respecto esta dependencia rectifica el informe en oficio GTIX-2014-105 del 26 de septiembre, en el que se menciona que la .."EPMAPS emite criterio favorable a la adjudicación", debiendo corregir que no se trata de una adjudicación sino de una venta directa.

Con estos antecedentes me permito informar que por el área solicitada la Empresa no tiene instalada ninguna red ni de agua potable, ni de alcantarillado, mismas que están instaladas en las calles aledañas, por lo que la EPMAPS emite su **criterio favorable** al trámite de venta directa, bajo las normas que rige el uso de rellenos de quebrada.

Atentamente,


Ing. Alfredo de la Cruz
JEFE DE INGENIERIA DE PROYECTOS
ref: SG-15659-14

Elaborado por:	Juana Navarrete
Revisado por:	Sandra Herrera

C/c: Gerencia de Infraestructura

24/11/2014
11:18

*29
septiembre
y siete*

INFORME TÉCNICO
PARA ADJUDICACIÓN: Solicitud de la señora Irlanda Meza Arana
Fecha de inspección: 29/09/2014

ANTECEDENTES:

En atención al oficio No. ADJ-00027-3303-014-DMGBI, de 01 de septiembre del 2014, mediante el cual la señora Irlanda Meza Arana, solicita que se reinicie el trámite de venta directa de una área de terreno municipal otorgada en el año de 2003, según IC 2003-032, ubicada en la calle Ajavi y Sozoranga, parroquia San Bartolo (según IRM), predio N° 689413 y con clave catastral 31106-13-018, Como parte del expediente, la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles adjunta la documentación respectiva en referencia al caso. Con estos antecedentes me permito indicar a usted lo siguiente:

OBSERVACIONES:

El personal técnico de la DMGR, realizó la inspección con el fin de analizar las características del terreno donde está ubicado el predio de interés, para determinar si existe alguna condición de riesgo natural en la zona de estudio.

1. El área solicitada para adjudicación está ubicada en el límite suroccidental de la Parroquia San Bartolo y el predio en estudio, limita con la quebrada de Rio Grande. En el expediente de la Sra. Irlanda Meza Arana, existe un croquis donde están definidos los predios junto al borde superior de la antigua quebrada que fue rellenada, y que actualmente limita con el área solicitada para la adjudicación.
2. No se conocen las condiciones técnicas con las que fue realizado el relleno, pero el adoquinado del pasaje S/N aparentemente está en buenas condiciones, sin embargo, existen pequeñas deformaciones (hundimientos) en la entrada del pasaje, los mismos que estaban localizados algunos metros distantes al predio.
3. El sector donde está ubicado el predio limita con una ladera ondulada con suave pendiente, es decir, con inclinaciones entre 12 a 25% o de 6 a 15° que descienden hacia el noreste, valores obtenidos de la Geodatabase de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos. Adicionalmente, el predio se encuentra a una distancia aproximada de 7.50 metros del borde superior de la quebrada rellenada de Rio Grande (Parque lineal), la que constituye un relieve importante donde podrían generarse fenómenos de inestabilidad de terrenos debido a la pendiente y su cercanía.

MAG SA

4. El área de terreno (73.85m²) solicitado para adjudicación limita con la quebrada rellena de Rio Grande en una zona consolidada conforme se detalla en el IRM. En el mismo se ha construido una edificación en bloque estructuralmente precaria sobre el relleno. Debido a estas condiciones la vivienda se encuentra con fisuras de hasta 0,7cm tanto en el piso y paredes, lo que indica una **“Muy alta vulnerabilidad”** principalmente durante la ocurrencia de un sismo.

CONCLUSIONES:

Según las observaciones efectuadas en situ, se determinó que existe un riesgo MEDIO por fenómenos de movimientos en masa, sin embargo, al desconocer el estado actual del relleno se considera que este sector es susceptible a la ocurrencia de posibles asentamientos por el reacomodo de materiales del relleno y por estar al límite de la quebrada.

Por lo tanto, y debido a que la casa fue implementada sobre el relleno con un sistema estructural muy precario que se encuentra con fisuras tanto en el piso y paredes de hasta 0,7cm presenta un Muy alto peligro para las personas que allí habitan en la misma.

RECOMENDACIONES:

Para continuar con el proceso de adjudicación solicitada se deben cumplir con lo siguiente.

- Dar cumplimiento a lo establecido en la Ordenanza Municipal 172, en su Artículo 117, Literal a, respecto a *Áreas de Protección de Quebradas*, que textualmente dice: “En terrenos conformados por rellenos de quebradas se considerará un retiro de 3 metros a partir del borde, certificado por el organismo administrativo responsable del Catastro Metropolitano”. Con este antecedente jurídico, en caso de aprobarse la adjudicación solicitada, el beneficiario deberá comprometerse a mantener esta área de terreno conforme está en la actualidad y a NO CONSTRUIR O AUMENTAR en ningún tipo la edificación, respetando la franja de protección de la quebrada.
- Considerar el criterio técnico que emita EPMAPS respecto a la solicitud de adjudicación, debido a que, en caso de existir algún tipo de infraestructura, el propietario del terreno deberá mantener el retiro correspondiente y también deberá garantizar el acceso para que esta empresa efectúe el mantenimiento respectivo.
- Finalmente para realizar la adjudicación se deben realizar **REFORZAMIENTOS Y REPARACIONES** en todo el sistema estructural existente donde la responsabilidad de la estabilidad de la estructura levantada sobre el relleno al límite de la quebrada de Rio Grande es exclusiva del propietario.

46 *29*
Cuentas 48
del 9

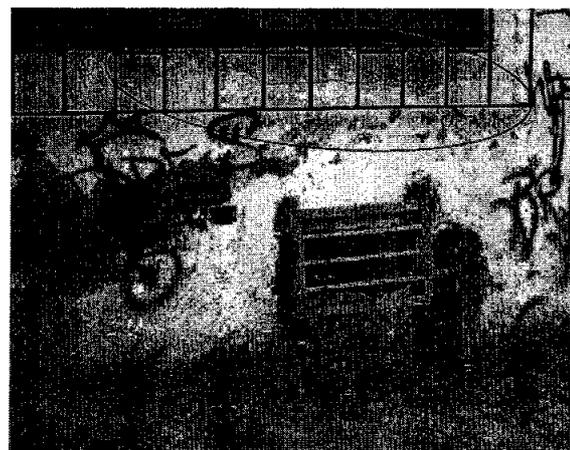
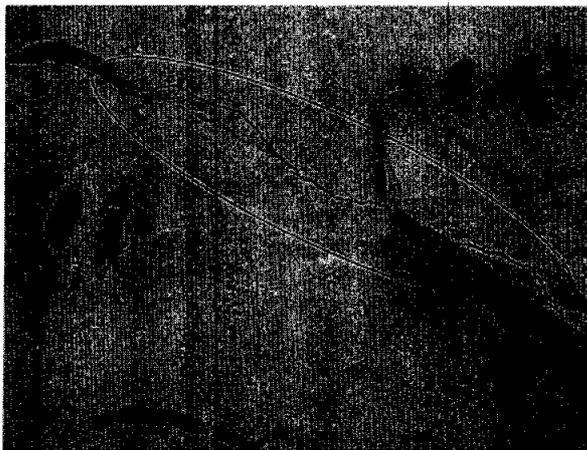
N° 145 AT-DMGR-2014

ANEXO FOTOGRÁFICO:

Entrada al área en estudio y sistema constructivo



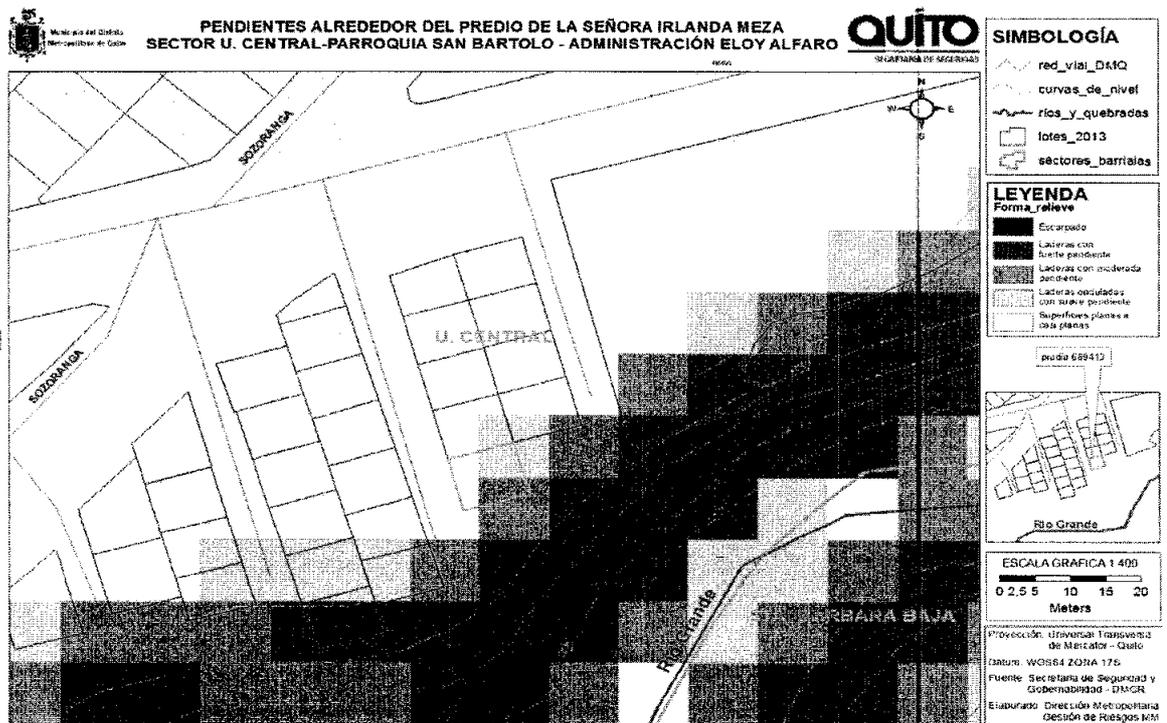
Borde de la quebrada de relleno y fisuras de la edificación



ANEXO CARTOGRÁFICO: MAPA DE UBICACIÓN DE AREA EN ESTUDIO



MAPA DE PENDIENTES



27
cuando se va a hacer

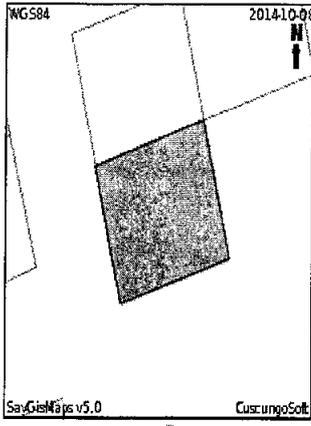
INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA (IRM)

INFORMACIÓN CATASTRAL DEL PREDIO EN UNIPROPIEDAD *

PROPIETARIO
 C.C./R.U.C: 17*****01
 Nombre: MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

DATOS TÉCNICOS DEL LOTE

Número de predio:	689413
Clave catastral anterior:	31106 13 018 000 000 000
En derechos y acciones:	NO
Área de lote (escritura):	73,85 m ²
Área de lote (levantamiento):	0,00 m ²
ETAM (SU) - Según Ord.#269:	10,00 % (-+8,29 m ²)
Área bruta de construcción total:	76,40 m ²
Frente del lote:	8,00 m
Administración zonal:	ELOY ALFARO
Parroquia:	San Bartolo
Barrio / Sector:	UNIVERSI CENTRAL



CALLES

#	Fuente	Nombre	Ancho (m)	Referencia	Retiro	Curva de retorno	* Nomenclatura
1	SIREC-Q	PASAJE S.N	0				36394

Para modificar o eliminar la información de las vías cuya fuente es el sistema SIREC-Q marcadas con (*), debe acercarse a la jefatura zonal de catastro de la Administración Zonal respectiva

FIRMAS DE RESPONSABILIDAD:

Nombre	CARGO	RESPONSABILIDAD	FECHA	Firma
Ing. Marco Manobanda	Técnico DMGR	Inspección Técnica; Elaboración de Mapas; Elaboración del Informe	29/09/2014 03/10/2014	<i>[Firma]</i>
MSc. Alejandro Terán T.	Director DMGR	Revisión y Aprobación	07/10/2014	<i>[Firma]</i>

DIRECCIÓN METROPOLITANA FINANCIERA

ACCIÓN TRAMITE NECESAR <input type="checkbox"/>	ATENDER <input type="checkbox"/>	TOMAR NOTA <input type="checkbox"/>
ANALIZAR <input type="checkbox"/>	CONTESTAR <input type="checkbox"/>	VERIFICAR <input type="checkbox"/>
ANEXAR ANTECEDENTES <input type="checkbox"/>	PREPARAR INFORME <input type="checkbox"/>	FIRMAR <input type="checkbox"/>
APROBAR <input type="checkbox"/>	MANTENER PENDIENTE <input type="checkbox"/>	DEVOLVER <input type="checkbox"/>
ARCHIVAR <input type="checkbox"/>	PREPARAR RESPUESTA <input type="checkbox"/>	URGENTE <input type="checkbox"/>
		OTROS <input type="checkbox"/>

Oficio No. ADJ-00027-0418-014-DMGBI

Quito, 02 de febrero del 2015

CONT TES PT CYG COAC SE

Fecha: 04/02/2015 Firma: *[Firma]*

6 doc. 2014-016937

Eco. HERMAN MEDINA

Ingeniera

Susana Carrera Pabon

DIRECTORA METROPOLITANA FINANCIERA

Presente.-

De mi consideración:

En atención a la petición presentada en esta Dirección que se tramita con oficio No. ADJ-00027-2014, mediante la cual la señora **MEZA ARANA IRLANDA**, solicita se reinicie el trámite de venta directa de un área de terreno municipal otorgada en el año de 2003, según IC-2003-032, ubicada en la calle Ajavi y Sozoranga, parroquia Chillogallo, el mismo que está ocupando con la construcción de su vivienda, a fin de que se sirva emitir su criterio a Procuraduría Metropolitana, de conformidad a lo prescrito en el Art. 437, literal a) del COOTAD, para lo cual doy a conocer el siguiente informe:

Numero Faja	Beneficiario	Junto al inmueble Clave Catastral Referencial
01	MEZA ARANA IRLANDA	31106-13-018

El área informada corresponde al lote N° 70 de barrio de la Cooperativa Dolorosa del Valle, que se planificó con carácter social para venta sobre propiedad municipal producto de la eliminación de caminos y parte del área verde de la Urbanización de la Universidad Central del Ecuador, de acuerdo a lo manifestado por la Dirección Metropolitana de Catastro en la ficha técnica, con oficio N° 0007649 del 15 de agosto del 2014.

- La Administración Zona Eloy Alfaro, mediante oficio N° 2014-03148-JZTYV del 01 de julio del 2014, emite criterio favorable a la venta de este bien inmueble municipal.
- La EPMAPS con oficio N° GTX-2014-131 del 20 de noviembre del 2014, emite criterio favorable al trámite de venta directa, bajo las normas que rige el uso de rellenos de quebrada.
- La Secretaria de Seguridad y Gobernabilidad con oficio N° 0001-DMGBR-2015 del 14 de enero del 2015, se ratifica la información técnica incluida en el informe N° 145 AT-DMGR-2014, y rectifica en lo que se trata de una "Venta directa" y no una "adjudicación"; según informe N° 145 AT-DMGR-2014, señala entre sus recomendaciones que para la adjudicación se debe realizar **REFORZAMIENTO Y REPARACIONES** en todo el sistema estructural existente donde la responsabilidad de la estabilidad de la estructura levantada sobre el relleno al limite de la quebrada de Río Grande, es exclusiva del propietario.



- La Dirección Metropolitana de Catastro, mediante oficio N° 0007649 del 15 de agosto del 2014, fija el valor del terreno en hoja adjunta, cuya síntesis expongo.

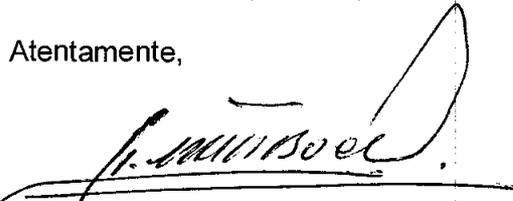
Numero Faja	Área	Valor/m2	Avalúo
01	73,85m2	\$144,00USD	\$10.634,40USD

La Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, vistos los antecedentes señalados en los informes de las Dependencias Municipales y de acuerdo al literal a) del artículo 437 del COOTAD considera que dicha área de terreno no va a ser de utilidad en el futuro para el Municipio de Quito, por lo que considera factible que se realice la venta, para lo cual se deberá tomar en consideración las recomendaciones planteadas por la Secretaria de Seguridad y Gobernabilidad en el informe técnico N° 145 AT-DMGR-2014.

Por lo que agradeceré a usted emitir el informe financiero correspondiente sobre el uso del inmueble, a fin de continuar con el trámite pertinente.

Particular que me permito poner en su conocimiento para los fines consiguientes.

Atentamente,



Eco Gustavo Chiriboga Castro
**Dirección Metropolitana de Gestión
 de Bienes Inmuebles**

Adjunto documentación, en cuarenta y ocho fojas útiles.

Elaborado por:	Ing. Jorge Aguirre M.
Tramite:ADJ-00027-2014	Fecha-30/01/2015

428-15-2014-016937

51

QUITO

DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO Y VALORES

Oficio DMF-DIR-0144-2015
Quito, 05 de febrero de 2015

Doctor
Gastón Velásquez Villamar
PROCURADOR METROPOLITANO
Presente

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO	
PROCURADURÍA METROPOLITANA	
Fecha:	09 FEB 2015
Hora:	15:10
Firma de recepción:	

De mi consideración:

Mediante oficio ADJ00027-0418-014-DMGBI de febrero 02 de 2015, el Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles solicita se emita el informe correspondiente en torno al reinicio del trámite administrativo de adjudicación mediante venta directa a favor de la peticionaria señora **IRLANDA MEZA ARANA**, de un área de terreno municipal otorgada en el año 2013, según informe IC-2003-032, referenciada con predio 689413 y clave catastral 31106-13-018, ubicada en la calle Ajaví y Sozoranga, barrio Dolorosa del Valle, parroquia Chillogallo.

Al respecto, manifiesto lo siguiente:

De conformidad con lo que disponen: el artículo 437 literal a) del COOTAD, el cual señala que la venta de los bienes de dominio privado podrá acordarse "a) Si no reportan provecho alguno a las finanzas de los gobiernos autónomos descentralizados...", el numeral 4.4.2 de la Resolución de Alcaldía No. A0011 de enero 21 de 2009, que prevé como requisito para el trámite de adjudicaciones, "... el informe económico de la Dirección Metropolitana Financiera (Productividad)"; así como sobre la base de los informes técnicos y legales que sustentan la recomendación de la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, para que se reinicie el trámite administrativo correspondiente y se continúe dicha adjudicación, la Dirección Metropolitana Financiera informa que el área de terreno solicitada en adjudicación por la peticionaria, no reporta ingreso o renta alguna al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Atentamente,

Ing. Susana Carrera Pabón
DIRECTORA METROPOLITANA FINANCIERA

Adjunto: expediente completo.

Ticket GDOC 2014-016937

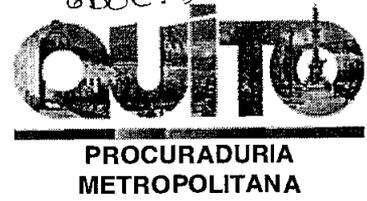
Elaboró

Hernán MEDINA VALLEJO

Comisión

6 DOC: 2015-135424

7 25/11/15



58
cincuenta
y ocho

SECRETARÍA GENERAL CONCEJO METROPOLITANO	RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS
	HORA: 24 NOV 2015 15:40
QUITO ALCALDÍA	FIRMA RECEPCIÓN: <i>[Signature]</i>
	NÚMERO DE HOJA: 56h

REFERENCIA EXPEDIENTE No. 428-2015

24 NOV 2015

Doctor
 Mauricio Bustamante Holguín
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
 Presente.-

De mi consideración:

De conformidad con la Resolución A004 de 12 de febrero de 2015 y delegación efectuada por el Procurador del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, mediante memorando No. 02 de 26 de febrero de 2015, quien suscribe es competente, en calidad de Subprocurador Metropolitano (E) para emitir el siguiente informe legal:

ANTECEDENTE:

La señora Irlanda Meza Arana, mediante oficio s/n de 25 de noviembre de 2013, solicita autorización para que se reinicie el trámite de venta directa de un área de terreno de propiedad municipal, ubicado en las calles Ajaví y Sosoranga, parroquia Chillogallo, autorizada por el Concejo Metropolitano el 30 de marzo de 2000, y que no ha podido culminarse, operando la caducidad de dicha autorización.

INFORMES TÉCNICOS:

1. Con oficio No. 2014-03148 de 01 de julio de 2014, el Ing. Marco Vinueza Galárraga, Administrador Zonal Eloy Alfaro, informa que revisada la información, dentro de la correspondiente planificación de los proyectos de obra a ser ejecutados para el año 2014, *"no se ha destinado el espacio referente al área objeto de la solicitud para la planificación y ejecución de algún proyecto de obra pública y en consecuencia de carácter social, señalando que la peticionaria se encuentra en posesión del inmueble"*, ante lo cual, emite criterio técnico favorable, para que se continúe con el trámite de venta directa del referido bien municipal.
2. Mediante oficio No. 0007649 de 15 de agosto de 2014, el Arq. Mario Recalde, Director Metropolitano de Catastro, fija el valor del terreno de conformidad con el siguiente detalle:

Número de Faja	Área	Valor	Avalúo
1	73.85 m2	144,00 USD	10.364,40 USD

Además, la ficha técnica No. 1 de 12 de agosto de 2014, en una de sus observaciones señala: *“El área informada corresponde al lote No. 70 del barrio de la Cooperativa La Dolorosa del Valle que se planificó con carácter social para la venta sobre propiedad municipal, producto de la eliminación de caminos y parte del área verde de la Urbanización de la Universidad Central del Ecuador”*.

3. Con oficio No. 0632-DMGR-2014 de 21 de octubre de 2014, rectificado mediante oficio No. 0001-DMGR-2015 de 14 de enero de 2015, el Mgs. Alejandro Terán, Director Metropolitano de Gestión de Riesgos de la Secretaría de Seguridad y Gobernabilidad, emite las siguientes conclusiones:

Existe un riesgo MEDIO por fenómenos de movimientos en masa, sin embargo, al desconocer el estado actual del relleno, se considera que este sector es susceptible a la ocurrencia de posibles asentamientos por el reacomodo de materiales del relleno y por estar al límite de la quebrada.

Por lo tanto, y debido a que la casa fue implementada sobre el relleno con un sistema estructural muy precario que se encuentra con fisuras tanto en el piso y paredes hasta 0,7 cm presenta un muy alto peligro para las personas que habitan en la misma.

4. ¶ Mediante oficio No. EPMAPS-GTIX-2014-131 de 20 de noviembre de 2014, el Ing. Alfredo de la Cruz, Jefe de Ingeniería de Proyectos de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento, informa: *“por el área solicitada para venta directa, no se encuentra instalada ninguna red de agua potable ni alcantarillado, mismas que se encuentran instaladas en calles aledañas, por lo que emite su criterio técnico favorable, para el trámite de venta directa, bajo las normas que rige el uso de rellenos de quebrada”*.
5. Con oficio No. DMF-DIR-0144-2015 de 5 de febrero de 2015, la Ing. Susana Carrera Pabón, Directora Metropolitana Financiera, informa que el área de terreno solicitada en venta directa, no reporta ingreso o renta alguna al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.
6. Mediante oficio No. ADJ-00027-0418-014-DGMBI de 2 de febrero de 2015, la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, señala: *“dicha área de terreno no va a ser de utilidad en el futuro para el Municipio de Quito, por lo que considera factible que se realice la venta, para lo cual deberá tomar en consideración las recomendaciones planteadas por la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad en el informe técnico No. 145AT-DMGR-2014”*.
7. Procuraduría Metropolitana, mediante oficio expediente 2015-428 de 13 de agosto de 2015, previo a emitir el informe legal correspondiente, solicitó a la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles que realice las siguientes aclaraciones: *“ a) determine a qué categoría corresponde el bien inmueble (bien de dominio público o privado) y cuál es su razón (área verde, comunal, remanente vial, etc.); b) Se indique si se trata de una faja de terreno o de un lote; y, c) si se trata de un lote se adjunte el antecedente de dominio del mismo”*.
8. La Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, mediante oficio No. ADJ-00027-3082-014-DMGBI de 22 de septiembre de 2015 señala: *“La Dirección*

Metropolitana de Catastro con oficio No. 9365 de 16 de septiembre de 2015, responsable del catastro inmobiliario del Distrito de acuerdo a lo que determina la ordenanza No. 0222, aprobada el 31 de agosto de 2007, manifiesta que el área motivo del presente trámite es producto de un fraccionamiento denominado Barrio Dolorosa del Valle, elaborado por la entonces Planificación, barrio panificado sobre propiedad municipal producto de la eliminación de caminos y parte del área verde de la Urbanización de la Universidad Central del Ecuador (...) ”

BASE LEGAL:

1. El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 87 literal d) establece que al Concejo Metropolitano le corresponde expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de sus competencias para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares.

2. El artículo 423, ibídem, relacionado con cambio de categoría de bienes, del mismo cuerpo normativo señala:

“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”

3. El artículo 424, inciso tercero, de la Ley Orgánica Reformativa al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala: *“En las áreas consolidadas, los bienes de dominio y uso público destinados a áreas verdes y comunales, podrán ser cambiados de categoría exclusivamente a favor de instituciones públicas para consolidar equipamientos tales como seguridad, educación y salud de conformidad con los casos y porcentajes, que establezca en su normativa el Gobierno Autónomo Descentralizado. La institución pública beneficiaria tendrá la obligación de compensar el equivalente al valor del bien que recibe”.* (Énfasis añadido)

4. El artículo 436 del citado cuerpo legal manifiesta que:

“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 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...". (Énfasis añadido)

5. El artículo 479, inciso primero del referido cuerpo legal señala que la venta de bienes de dominio privado se acordará en los siguientes casos:

"Transferencias de dominio de áreas de uso público a favor de las municipalidades.- Las autorizaciones y aprobaciones de nuevas urbanizaciones en área urbana o urbanizable, se protocolizarán en una notaría y se inscribirán en el correspondiente registro de la propiedad. Tales documentos constituirán títulos de transferencia de dominio de las áreas de uso público, verdes y comunales, a favor de la municipalidad, incluidas todas las instalaciones de servicios públicos, a excepción del servicio de energía eléctrica. Dichas áreas no podrán enajenarse". (Énfasis añadido).

ANÁLISIS Y CRITERIO LEGAL:

Con fundamento en la normativa legal citada y considerando los informe técnicos que constan en el expediente Procuraduría Metropolitana, emite criterio legal desfavorable a la autorización de venta directa del lote de terreno, No. de predio 689413, ubicado en el barrio Dolorosa del Valle, parroquia San Bartolo, por cuanto, dicha área constituye parte de caminos y área verde de la Urbanización de la Universidad Central del Ecuador.

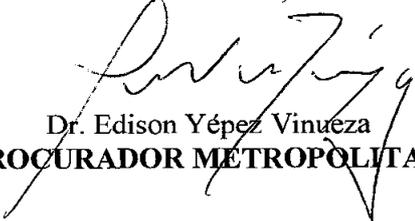
Por tanto, tal como consta en el artículo 424 del COOTAD, las áreas comunales son bienes de dominio y uso público que no pueden ser cambiados de categoría sino excepcionalmente a favor de instituciones públicas, lo cual no ocurre en el presente caso.

Para que proceda la venta de un bien inmueble municipal, conforme se dispone en el COOTAD, es necesario que el bien objeto de la venta sea de dominio privado y no de dominio o uso público.

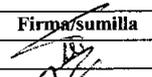
Existiendo imposibilidad de cambio de categoría del bien inmueble objeto del presente análisis (área verde) de dominio público a dominio privado, por expresa disposición de la ley, la venta requerida es legalmente improcedente.

Respecto a la situación de riesgo del inmueble se tendrá que observar las recomendaciones realizadas por la Secretaría de Seguridad y Gobernabilidad.

Atentamente,


Dr. Edison Yépez Vinúeza
SUBPROCURADOR METROPOLITANO (e)

Adj. expediente completo

	Nombres	Fecha	Firma/sumilla
Elaborado por:	Mayra Vizúete	07-10-15	
Revisado por:	Carlos Guerrero		