

COMISIÓN DE PROPIEDAD
Y ESPACIO PÚBLICO

| RESOLUCIÓN | FECHA | SUMILLA |
|----------------|-------|---------|
| APROBADO: | | |
| NEGADO: | | |
| OBSERVACIONES: | | |

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

1.- ANTECEDENTES:

En sesión extraordinaria realizada el 15 de junio de 2016, la Comisión de Propiedad y Espacio Público, analizó el pedido realizado por Franklin Misael Quijia Gualoto y María Blanca Susana Pillajo Peralta, mediante oficio s/n y s/f, a fojas 36 del expediente No. 2014-128941, en el cual solicitan la venta directa del predio No. 581177, clave catastral No. 11614-06-007, ubicado en el barrio Central, parroquia Nayón.

2.- INFORMES TÉCNICOS:

2.1.- Mediante oficio No. 1461-DGT-TV-2015 de 16 de septiembre de 2015, a fojas 69 del expediente, el Sr. Boris Mata Reyes, Administrador Zonal Norte "Eugenio Espejo", emite su informe técnico, mismo que en su parte más importante expresa:

"Con estos antecedentes, considerando la Resolución del Concejo Metropolitano de Quito en la que resuelve declarar como Bien Mostrenco al predio 581177, el Oficio Ref. Expediente No. 2861-2014 del 26/08/2014 de la Procuraduría Metropolitana, la inspección y el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, en los artículos citados anteriormente, la Administración Zona Norte "Eugenio Espejo", emite criterio técnico FAVORABLE para que se continúe con el proceso administrativo a fin de realizar la enajenación directa del predio 581177 a favor del Sr. Franklin Misael Quijia Gualoto,

cumpliendo con la normativa técnica y legal vigente citada anteriormente y las que tuvieran al lugar”.

2.2- Mediante oficio No. 0012587 de 9 de diciembre de 2015, a fojas 73 del expediente, el Arq. Mario Recalde Maldonado, ex Director Metropolitano de Catastro, remite la ficha con los datos técnicos del predio en referencia, de conformidad con el siguiente detalle:

“(…)

FICHA 1 DE 1

DATOS TÉCNICOS DE INMUEBLES MUNICIPALES

1.- DATOS TÉCNICOS DEL ÁREA DE TERRENO SOLICITADA:

1.1.- ÁREA DE TERRENO SOLICITADA:

ÁREA DE TERRENO 358,00 m2

1.2.- IDENTIFICACIÓN CATASTRAL:

CLAVE CATASTRAL: 11614-06-007

PREDIO: 581177

NOTA: El área de 358,00 m2 fue Declarado Bien Mostrenco, conforme Resolución No. IC-2009-200 del 2014 y escritura en la Not 13 del 20 de noviembre del 2013 e inscrita el 7 de julio del 2014.

1.3.- UBICACIÓN:

PARROQUIA: Nayón

BARRIO/ SECTOR: Central

ZONA: Norte

DIRECCIÓN: Calle Elías Sinailín

1.4.- LINDEROS DEL ÁREA DE TERRENO:

NORESTE: Propiedad Municipal 20,00 m.

SUROESTE: Propiedad de Vizcaíno Sierra Francisco Olimpo 19,45 m.

SURESTE: Calle Elías Sinailín 17,40 m.

NOROESTE: Propiedad de Ávila Nuñez Eugenia Del Pilar 19,15 m.

2.- AVALÚO DEL ÁREA DE TERRENO SOLICITADA

| DESCRIPCION | ÁREA m2 | VALOR m2 SUELO LOTE (USD) | FACTOR DE CORRECCIÓ N | DESCUENTO RESOLUCIÓN 336 | VALOR TOTAL (USD) |
|----------------|------------|---------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-------------------------|
| TERRENO | 358.00 | 78.00 | | | 27,924.00 |
| | | | | TOTAL | 27,924.00 |

3.- OBSERVACIONES

De acuerdo el oficio No. 1461-DGT-TV-2015, la Administración Zonal Norte "Eugenio Espejo", emite criterio Favorable, a fin de realizar la enajenación directa del predio No. 581177.

La presente Ficha forma parte integrante del Oficio Técnico No. 02095-GCPM-2015, emitido por esta Dirección en atención a lo solicitado por la Dirección Metropolitana de Bienes Inmuebles.

Nota: Adjunta plano del levantamiento topográfico, cuya área de terreno es de 358,00 m2.

Existe una construcción de hormigón armado de 1 piso de 143,82 m2 y que fue realizado por los señores Franklin Misael Quijia Gualoto.

(...)"

2.3.- Mediante oficio No. ADJ-00169-0162-014-DMGBI de 11 de enero de 2016, a fojas 75 del expediente, el Ing. Esteban Loayza Sevilla, Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles, emite su informe técnico, mismo que en su parte esencial 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 el área de terreno solicitada en venta directa no va ser de utilidad en el futuro por el Municipio de Quito, por lo que **considera factible** que se realice la adjudicación".*

2.4.- Mediante oficio No. DMF-DIR-0026-2016 de 13 de enero de 2016, a fojas 78 del expediente, el Ing. Alfredo Buitrón, ex Director Metropolitano Financiero, emite su informe técnico, el mismo que en su parte medular manifiesta:

*"Con fundamento en la disposición legal transcrita, lo previsto en el literal a) del artículo 437 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, el cual señala: "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. No procederá la venta, sin embargo, cuando se prevea que el bien deberá utilizarse en el futuro para satisfacer una necesidad concreta del gobierno autónomo descentralizado; y, 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", así como informes técnicos que acompañan al oficio ADJ-00169-0162-014-DMGBI de enero 11 de 2016, que fundamentan el criterio favorable del Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles, esta Dirección informa que, al momento el predio 581177 identificado con clave catastral 11614-06-007, **no reporta ingreso o renta alguna** al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, por lo que es susceptible de venta directa al peticionario".*

3.- INFORME LEGAL:

Mediante oficio, referencia Expediente No. 2861-14 de 2 de junio de 2016, a fojas 81 del expediente, el Dr. Edison Yépez Vinueza, Subprocurador Metropolitano (e), emite su criterio jurídico sobre la venta directa del respectivo predio, informe cuya parte más importante expresa:

*“Con fundamento en la normativa legal citada y en los informes técnicos anteriormente referidos, por tratarse de un predio a área que no constituye faja de terreno, Procuraduría Metropolitana emite **criterio legal desfavorable** al requerimiento de venta directa de dicho predio, planteado por los cónyuges FRANKLIN MISAEL QUIJIA GUALOTO Y MARIA BLANCA SUSANA PILLAJO PERALTA, ocupantes del predio No. 581177 con clave catastral 11614-06-007 ubicado en la calle sin nombre, barrio y sector Guashaola, parroquia Nayón de este Distrito, declarado como bien mostrenco por el Concejo Metropolitano en sesión pública ordinaria realizada el jueves 28 de mayo de 2009”.*

4.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Propiedad y Espacio Público, luego de analizar el expediente, en sesión extraordinaria realizada el 15 de junio de 2016, acoge los criterios técnico y legal, con fundamento en el artículo 87 literal d), 436, 437, y 445 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, emite **DICTAMEN DESFAVORABLE**, al pedido formulado por Franklin Misael Quijia Gualoto y María Blanca Susana Pillajo Peralta, y por tanto, negar la autorización para la venta directa del predio No. 581177, clave catastral No. 11614-06-007, ubicado en el barrio Central, parroquia Nayón, por tratarse de un predio que o área que no constituye faja de terreno

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

Adjunto expediente en ochenta y un (81) fojas útiles.
Ab. Mauricio Subía Suárez
(2014-128941)

SEÑOR: ING. MARCELO MONTALVO.
JEFE DE UNIDAD DE GESTIÓN DEL I. MUNICIPIO DEL
DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO.

FRANKLIN MISAEL QUIJIA GUALOTO Y MARIA BLANCA SUSANA
PILLAJO PERALTA, con cédulas de identidad Nos. 170626634-1 y 170537661-2;
mayores de edad, casados entre si, Ecuatorianos, Obrero y quehaceres domésticos,
homiciliados en la parroquia Nayón, cantón Quito, provincia de Pichincha, heredero de
mi Padre que en vida se llamó JOSÉ MANUEL QUIJIA ante usted respetuosamente
comparecemos y solicitamos.

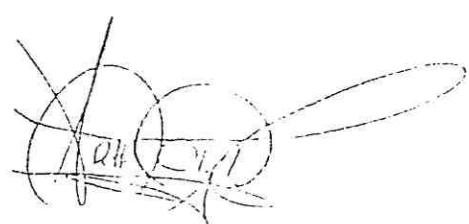
1.-señor Ing. Marcelo Montalvo, los comparecientes FRANKLIN MISAEL QUIJIA
GUALOTO Y MARIA BLANCA SUSANA PILLAJO PERALTA, hemos venido
manteniendo y habitando en el lote de terreno desde hace aproximadamente VEINTE Y
CINCO años atrás, desde que mi finado Padre me lo entrego como herencia sin
documento alguno, sino en forma verbal, quien también a su vez se encontraba en
posesión tranquila pacífica e ininterrumpida, lapso en el cual en dicho lote seguimos
habitando y además hemos sembrado productos agrícolas de ciclo corto como maíz,
hortalizas, legumbres y otros productos de la zona.

2.-Señor Jefe de Unidad de Gestión, dentro del Catastro que mantiene el Ilustre
Municipio de Quito, el lote de terreno que me encuentro en Posesión, se encuentra
ubicado en la Parroquia de Nayón, sector Guashaola, calle Circunvalación s/n y
Tiwinza, con Clave Catastral No- 11614-06-007, y número Predial 581177, a nombre
del Ilustre Municipio de Quito, por lo tanto solicito a usted se digne receptor mi
solicitud de pedido para que el Ilustre Municipio de Quito a través de usted acepte a
trámite y SE ME CONCEDA LA VENTA DE DICHO INMUEBLE, que se
encuentra dentro de lo siguientes linderos: Norte.- Propiedad del señor Atilio Vladimiro
Tituaña Quijia, en veinte metros, Sur.- Wilson Fernando Lincango Vilaña, en diez y
nueve metros con cuarenta y cinco centímetros, Este.- calle Circunvalación, en diez y
siete metros con cuarenta centímetros, Oeste.- Propiedad de la señora Eugenia del Pilar
Ávila Núñez, en diez y nueve metros con quince centímetros, dando un área aproximada
de TRESCIENTOS SESENTA METROS CUADRADOS (360 m2),

3.-Adjuntamos copias de la Cedula, Hoja de recorrido Catastral de la Dirección de
Avaluos y Cástastro y plano de nuestra propiedad:

Notificaciones que nos correspondan las recibiremos en el casillero judicial No. 2399 de
la Dra. Ruth Castillo P., profesional al que expresamente autorizamos para que en
nuestro nombre y representación, con su sola firma pueda suscribir los escritos que sean
necesarios en defensa de nuestros intereses en la presente trámite.

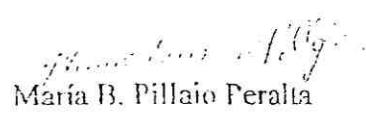
Firmamos junto a nuestro Abogada patrocinadora



Dra. Ruth Castillo P.



Franklin Quijia Gualoto
CC.170626634- 1



María B. Pillaio Peralta

36
Pillaio
45558

segundo piso y una edificación de adobe de un piso con cubierta de teja, destinadas a vivienda y que se encuentran habitadas desde hace algunos años atrás por el Sr. Franklin Misael Quijia Gualoto, observación que se muestra en las siguientes fotografías.



En base a lo expuesto y considerando el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), el mismo que en sus secciones y artículos pertinentes establecen:

- *“...Artículo 419.- Bienes de dominio privado.- Constituyen bienes de dominio privado los que no están destinados a la prestación directa de un servicio público, sino a la producción de recursos o bienes para la financiación de los servicios de los gobiernos autónomos descentralizados. Estos bienes serán administrados en condiciones económicas de mercado, conforme a los principios de derecho privado.*

Constituyen bienes del dominio privado:...

c) Los bienes mostrencos situados dentro de las respectivas circunscripciones territoriales;...”

- Sección Quinta, Reglas Especiales Relativas a los Bienes de Dominio Privado

“...Artículo 435.- Uso de bienes de dominio privado.- Los bienes del dominio privado deberán administrarse con criterio de eficiencia y rentabilidad para obtener el máximo rendimiento financiero compatible con el carácter público de los gobiernos autónomos descentralizados y con sus fines.”

- Sección Sexta, Solemnidades para la Venta de Bienes

“...Artículo 442.- Requisitos.- Para la venta de bienes muebles se exigirá:

- a) *Que la unidad responsable certifique que el bien no es necesario a la administración, que ha dejado de ser útil o que es más conveniente su enajenación; y,...*

De otra parte considerando el Artículo 34, que sustituye al **Artículo 436.- Autorización de transferencia** de la Ley Orgánica reformativa del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), el cual en su parte pertinente establece:

- **“Artículo 436.- 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.”

- Con Memorando 003-DGT-TV-2015 del 05/01/2015 la Jefatura de Territorio y Vivienda solicita a la Unidad de Obras Públicas se "...informe si el predio 581177, con clave catastral 11614-06-017,... está destinado para algún proyecto a ejecutarse por parte de esta Administración; en caso de no existir algún proyecto, se informe si existe la posibilidad previo un estudio, de la utilización del mismo,...", información que es remitida con Memorando 669-DGT-OPT-2015 del 27/02/2015, en el cual se informa que "...No existe dentro de la Planificación de Obras Públicas 2015 algún proyecto para esta área...se verificó que existe una construcción de aproximadamente 80 m2... es criterio de esta Jefatura que el área del terreno restante es de dimensiones muy reducidas para que se pueda destinar a un proyecto de uso comunitario."



Con estos antecedentes, considerando la Resolución del Concejo Metropolitano de Quito en la que resuelve declarar como Bien Mostrenco al predio 581177, el Oficio Ref. Expediente No. 2861-2014 del 26/08/2014 de la Procuraduría Metropolitana, la inspección y el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, en los artículos citados anteriormente, la Administración Zona Norte "Eugenio Espejo", emite criterio técnico **FAVORABLE** para que se continúe con el proceso administrativo a fin de realizar la enajenación directa del predio 581177 a favor del Sr. Franklin Misael Quijia Gualoto, cumpliendo con la normativa técnica y legal vigente citada anteriormente y las que tuvieren al lugar.

Particular que pongo en su conocimiento, para los fines pertinentes.

Atentamente:



Boris Mata Reyes
ADMINISTRADOR ZONA NORTE "EUGENIO ESPEJO"
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

| | NOMBRES | FECHA | FIRMA/SUMILLA |
|----------------|------------------------|------------|---|
| Aprobado por: | Arq. Vinicio Robalino | |  |
| Elaborado por: | Arq. Lady Rodríguez A. | 16/09/2015 |  |

Adj.: Trámite con Ticket 2014-128941, con toda la documentación remitida (64 fojas útiles, formato A4).

JORGE A.



[Handwritten signature]

Ingeniero
Esteban Loayza Sevilla
**DIRECTOR METROPOLITANO DE
GESTIÓN DE BIENES INMUEBLES**
Presente

0012587 ✓

09 DIC 2015 ✓

Señor Director:

Con Oficio N° ADJ-00169-3278-014-DMGBI de octubre 6 de 2015, la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles (DMGBI), solicitó a esta Dirección se verifique en el sitio los linderos del inmueble identificado con la clave catastral 11614-06-007 y predio N° 581177, ubicado en la calle Elías Sinailín, sector Central, parroquia Nayón y se remita los datos técnicos y avalúo del área de posible venta directa y la razón del mismo.

Sobre el particular, la Dirección Metropolitana de Catastro (DMC), realizada la inspección al sitio revisada la documentación y los archivos correspondientes, en ficha anexa se remite los datos técnicos y avalúo actualizado del referido inmueble.

Atentamente,

[Handwritten signature]

Arq. Mario Recalde Maldonado
DIRECTOR METROPOLITANO DE CATASTRO

| | | | |
|--------------------|--|------------|--------------------------------|
| Revisado por | Ing. Jaime Gangotena M/ Jefe Programa Servicios de Catastro | 02-12-2015 | <i>[Handwritten signature]</i> |
| | Ing. Juan Solís A./ Responsable Proceso GCPM | 02-12-2015 | |
| Elaborado por | Sr. Mario Tamayo Osejo Servidor Municipal | 02-12-2015 | <i>[Handwritten signature]</i> |
| Referencia Interna | N° 02095-GCPM-15 | | |
| Ticket Gdoc | N° 2014-128941 | | |



15.11.2015
960

73

09 DIC 2015 15:44
L16

72

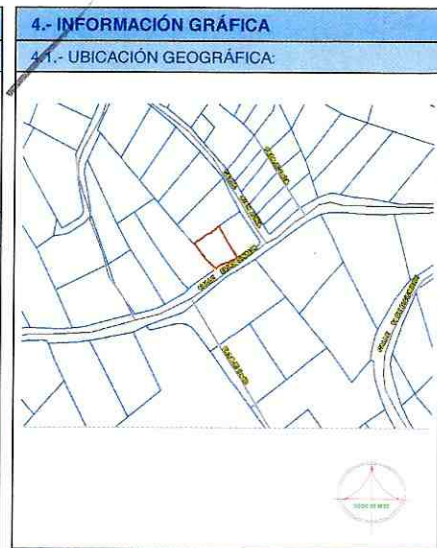


**PROGRAMA SERVICIOS DE CATASTRO
GESTIÓN CATASTRAL PREDIOS MUNICIPALES (GCPM)**

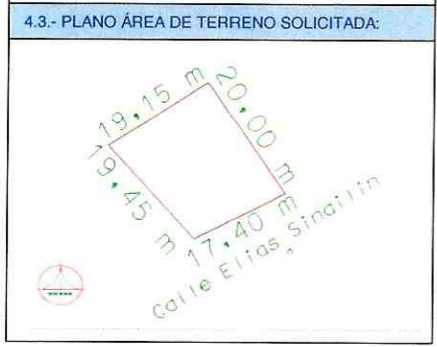
DATOS TÉCNICOS DE INMUEBLES MUNICIPALES

FICHA 1 DE 1

| 1.- DATOS TÉCNICOS DEL ÁREA DE TERRENO SOLICITADA. | | |
|--|--|----------|
| 1.1.- ÁREA DE TERRENO SOLICITADA: | | |
| ÁREA DE TERRENO | 358,00 m ² | |
| 1.2.- IDENTIFICACIÓN CATASTRAL: | | |
| CLAVE CATASTRAL | : 11614-06-007 | |
| PREDIO | : 581177 | |
| NOTA | : El área de 358,00 m ² fue Declarado Bien Mostrenco, conforme Resolución N° IC-2009-200 del 2014 y escritura celebrada en la Not 13 el 20 de noviembre del 2013 e inscrita el 7 de julio del 2014. | |
| 1.3.- UBICACIÓN: | | |
| PARROQUIA: | : Nayón | |
| BARRIO/SECTOR | : Central | |
| ZONA | : Norte | |
| DIRECCIÓN | : Calle Elías Sinallín | |
| 1.4.- LINDEROS DEL ÁREA DE TERRENO: | | |
| NORESTE | : Propiedad Municipal | 20,00 m. |
| SUROESTE | : Propiedad de Vizcaíno Sierra Francisco Olimpo | 19,45 m. |
| SURESTE | : Calle Elías Sinallín | 17,40 m. |
| NOROESTE | : Propiedad de Ávila Nuñez Eugenia Del Pilar | 19,15 m. |



| 2.- AVALÚO DEL ÁREA DE TERRENO SOLICITADA | | | | | |
|---|----------|----------------------------|-------------------|--------------------------|--------------------|
| DESCRIPCIÓN | ÁREA m2. | VALOR m2 SUELO LOTE (USD.) | FACTOR CORRECCIÓN | DESCUENTO RESOLUCIÓN 336 | VALOR TOTAL (USD.) |
| TERRENO | 358.00 | 78.00 | | | 27,924.00 |
| Total: | | | | | 27,924.00 |



3.- OBSERVACIONES

De acuerdo al oficio N° 1461-DGT-TV-2015, la Administración Zonal Norte "Eugenio Espejo", emite criterio Favorable, a fin de realizar la enajenación directa del predio N° 581177.

La presente Ficha forma parte integrante del Oficio Técnico No. 02095-GCPM-2015, emitido por esta Dirección en atención a lo solicitado por la Dirección Metropolitana de Bienes Inmuebles.

Nota: Adjunta plano del levantamiento topográfico, cuya área de terreno es de 358,00 m².
Existe una construcción de hormigón armado de 1 piso de 143,82 m² y que fue realizado por los señores Franklin Misael Quijia Gualoto.

| DATOS DEL TRÁMITE | | | | | | |
|-------------------|--------------------------------|--|------------------------|-----------------------|---------------|-----------|
| TRÁMITE INGRESADO | | | | ATENDIDO CON | | |
| SOLICITANTE | DOCUMENTO | No. | FECHA | DOCUMENTO | No. | FECHA |
| DMGBI | EXPED. OFICIO GUÍA TÍCKET GDOC | ADJ-00169-3278-14-DMGBI 2014-128941 | 06-oct-15 08-oct-15 | REFERENCIA INTERNA N° | 02095-GCPM-15 | 02-dic-15 |

| RESPONSABILIDAD TÉCNICA. | COORDINACIÓN |
|--|--|
| Sr. Mario Tamayo ANALISTA CATASTRAL | Ing. Jaime Gángotena Márquez JEFE DE PROGRAMA SERVICIOS DE CATASTRO |

72-Tamayo 72

600-2014-128941

75



Administración General

Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles

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"/> | MANTEGER PENDIENTES | <input type="checkbox"/> | DEVOLVER | <input type="checkbox"/> |
| ARCHIVAR | <input type="checkbox"/> | PREPARAR RESPUESTAS | <input checked="" type="checkbox"/> | URGENTE | <input type="checkbox"/> |
| | | | | OTROS | <input type="checkbox"/> |

CONT TES PT CYG COAC SE

Fecha: 12 ENE 2016 Firma: *[Signature]*

Oficio No. ADJ-00169-0162-014-DMGBI

Quito, 11 de enero del 2016

Ingeniero
 Alfredo Buitron
DIRECTOR METROPOLITANO FINANCIERO
 Presente.-

De mi consideración:

En atención al expediente N° 2861-2014 del 26 de agosto del 2014, mediante el cual la Procuraduría nos remite una copia de la escritura de Bien Mostrenco de un área de terreno, para que se dé cumplimiento al acto decisorio de 28 de mayo del 2014, de acuerdo al informe N° IC-2009-200, de la Comisión de Propiedad y Espacio Público, para continuar con el trámite de venta a favor del señor **QUIJIA GUALOTO FRANKLIN MISAEL**, 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, cuyos detalles doy a conocer en el siguiente informe:

| Número o Faja | Beneficiario | Junto al inmueble Clave Catastral Referencial |
|---------------|--------------------------------|--|
| 01 | QUIJIA GUALOTO FRANKLIN MISAEL | 11614-06-007 |

El área solicitada constituye un bien de uso privado, producto de Bien Mostrenco, de acuerdo a lo manifestado por la Dirección Metropolitana de Catastro con oficio N° 0012587 del 09 de diciembre del 2015, en ficha anexa.

- La Administración Zonal Norte con oficio N° 1461-DGT-TV-2015 del 16 de septiembre del 2015, emite criterio técnico favorable a la adjudicación solicitada.
- La Dirección Metropolitana de Catastro, mediante oficio N° 0012587 del 09 de diciembre del 2015, fija el valor del área en hoja adjunta, cuya síntesis expongo a continuación.

| Número Faja | Área | Valor/m2 | Avalúo |
|-------------|----------|------------|----------------|
| 01 | 358,00m2 | \$78,00USD | \$27.924,00USD |





Administración
General

Dirección Metropolitana de
Gestión de Bienes Inmuebles

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 el área de terreno solicitada en venta directa no va a ser de utilidad en el futuro por el Municipio de Quito, por lo que considera factible que se realice la adjudicación.

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

Atentamente,

Esteban Loayza Sevilla
**Dirección Metropolitana de Gestión
de Bienes Inmuebles**

Adjunto documentación, en setenta y tres fojas útiles

| | |
|--------------------------|-----------------------|
| Elaborado por: | Ing. Jorge Aguirre M. |
| Trámite: ADJ-00169-2014 | Fecha: 08/01/2016 |
| Ticket: GDOC 2014-128941 | |



Oficio DMF-DIR-0026-2016

Quito, 13 de enero de 2016

Doctor
Gianni Frixone Enríquez
PROCURADOR METROPOLITANO (E)
Presente



De mi consideración:

Mediante oficio ADJ-00169-0162-014-DMGBI de enero 11 de 2016, el Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles solicita se emita el informe en relación al trámite de adjudicación del predio signado con el número 581177, identificado con clave catastral 11614-06-007, ubicado en la calle Elías Sinailín, sector Central, parroquia de Nayón, a favor del peticionario señor FRANKLIN MISAEL QUIJÍA GUALOTO; predio que se encuentra catalogado por el MDMQ como bien mostrenco.

Al respecto, cúmpleme manifestar lo siguiente:

Por tratarse de un predio de dominio privado de propiedad municipal, esta Dirección considera que, en armonía con la disposición contenida en el artículo 435 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, el cual prevé: "**Uso de bienes de dominio privado.**- Los bienes del dominio privado deberán administrarse con criterio de eficiencia y rentabilidad para obtener el máximo rendimiento financiero compatible con el carácter público de los gobiernos autónomos descentralizados y con sus fines", el predio señalado puede ser sujeto de enajenación mediante la opción de venta directa, de acuerdo al justo precio que determine el informe técnico de valoración correspondiente.

Con fundamento en la disposición legal transcrita, lo previsto en el literal a) del artículo 437 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, el cual señala: "**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. No procederá la venta, sin embargo, cuando se prevea que el bien deberá utilizarse en el futuro para satisfacer una necesidad concreta del gobierno autónomo descentralizado; y, 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.", así como en los informes técnicos que acompañan al oficio ADJ-00169-0162-014-DMGBI de enero 11 de 2016, que fundamentan el criterio favorable del Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles, esta Dirección informa que, al momento el predio 581177 identificado con clave catastral 11614-

24



06-007, no reporta ingreso o renta alguna al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, por lo que es susceptible de venta directa al peticionario.

Atentamente,

Alfredo Buitrón C.

DIRECTOR METROPOLITANO FINANCIERO

Adjunto: expediente completo.

Ticket GDOC 2014-128941

Elaboró: Hernán MEDINA V.

Notifíquese a los usuarios y recoméndenle a su vez

DEC-2014-128941



PROCURADURÍA
METROPOLITANA

| | |
|--|--|
| SECRETARÍA GENERAL CONCEJO METROPOLITANO | RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS |
| QUITO ALCALDÍA | FECHA: -3 JUN 2016 FIRMA RECEPCIÓN: [Firma] NÚMERO DE HOJA: JR |

EXPEDIENTE No. 2861-14

Posición de Propiedad y
Espacio Público
02 JUN 2016
[Firma]

Abogada
María Elisa Holmes Roldós
**SECRETARIA 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 Encargado del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, mediante memorando No. 01 de 12 de enero de 2016, quien suscribe es competente, en calidad de Subprocurador Metropolitano (E) para emitir el siguiente criterio legal:

ANTECEDENTES:

1. Comparecen los cónyuges FRANKLIN MISAEL QUIJIA GUALOTO Y MARIA BLANCA SUSANA PILLAJO PERALTA, manifestando, el primero de los nombrados, ser heredero del señor JOSE MANUEL QUIJIA, quien le asignó como herencia, sin documento alguno, el lote de terreno ubicado en la parroquia de Nayón, sector Guashaola, calle Circunvalación s/n y Tiwinza, predio número 581177, clave catastral 11614-06-006, de la superficie de 360 m2, el mismo que consta catastrado a nombre del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.
2. El Concejo Metropolitano de Quito, en sesión pública ordinaria realizada el jueves 28 de mayo de 2009, resolvió declarar como bien mostrenco al predio No. 581177 con clave catastral 11614-06-007 ubicado en la calle sin nombre, barrio y sector Guashaola, parroquia Nayón, el cual se incorporará al catastro urbano como bien de dominio privado de propiedad municipal.
3. Por cumplidos los requisitos de ley, con fecha 20 de noviembre de 2013, ante el Notario Décimo Tercero del Cantón Quito, constan protocolizados los documentos relacionados con el bien mostrenco de propiedad municipal que anteceden, escritura que consta inscrita en el Registro de la Propiedad el 7 de julio de 2014.

INFORMES TÉCNICOS:

1. Mediante Oficio No. ADJ-00169-0162-014-DMGBI de 11 de enero de 2016, el

ingeniero Esteban Loayza Sevilla, Director Metropolitano de Bienes Inmuebles, expresa que con Oficio No. 2861-2014, de 26 de agosto de 2014, Procuraduría remite copia de la escritura del bien mostrenco de un área de terreno, para que se cumpla con el acto decisorio del Concejo Metropolitano de 28 de mayo de 2009 que resolvió declarar como bien mostrenco al predio No. 581177 con clave catastral 11614-06-007. Indica que el área constituye un bien de uso privado, con una superficie de 358,00 m², precio unitario del metro cuadrado \$78,00; y avalúo de \$27.924,00 USD, conforme lo señalado por la Dirección Metropolitana de Catastro mediante Oficio No. 23587 de 9 de diciembre de 2015, por lo que considera que en base de éste informe y del informe emitido por la Administración Zona Norte, en Oficio No. 23587, así como en sujeción a lo señalado en el literal a) del artículo 437 del COOTAD, el área de terreno solicitada en venta directa no va a ser de utilidad en el futuro para el Municipio de Quito, por lo que considera factible que se realice la adjudicación.

2. Mediante Oficio No. 1461-DGT-TV-2015, de 16 de septiembre de 2015, el ingeniero Boris Mata Reyes, Administrador de la Zona Norte Eugenio Espejo, cita el contenido del Memorando No. 669-DGT-OPT-2015 de la Unidad de Obras Públicas, en el cual se informa que dentro de la Planificación de Obras Públicas, 2015, no existe algún proyecto para esta área. Que existe una construcción de 80 m²., por lo que el área restante es de dimensiones muy reducidas para que se pueda destinar a un proyecto de uso comunitario. Expresa igualmente, que considerando la declaratoria de bien mostrenco del predio 581177 con clave catastral No. 11614-06-007, el cual se incluirá en el catastro como bien de uso privado por parte del Concejo Metropolitano de Quito, la inspección realizada y las normas constantes al respecto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, la Administración Zona Norte "Eugenio Espejo", emite criterio técnico FAVORABLE para que se continúe con el proceso administrativo de enajenación directa de este predio a favor del señor Franklin Misael Quijía Gualoto, cumpliendo con la normativa técnica y legal vigente.
3. Mediante Oficio No. 12587 de 9 de diciembre de 2015, el Arq. Mario Recalde, Director Metropolitano de Catastro, expresa que realizada la inspección al predio y revisados los archivos correspondientes, remite la ficha técnica y avalúo del área de posible venta directa en la que se señala que el predio No. 581177, parroquia Nayón, Barrio o Sector Central, Zona Norte, Dirección Elías Sinalin s/n tiene una superficie según escritura, de 358,00 m². Los linderos de este inmueble son:

NORESTE: Propiedad Municipal en 20,00 m
SUROESTE: Propiedad de Vizcaíno Sierra Francisco Olimpo en 19,45 m
SURESTE: Calle Elías Sinalín en 17,40 m
NOROESTE: Propiedad de Ávila Núñez Eugenia Del Pilar en 19,15 m.

4. Con Oficio No. DF-DIR-0026-2016 de 13 de enero de 2016, la Dirección Metropolitana Financiera emite su informe favorable para la enajenación del predio No. 581177 a favor del señor FRANKLIN QUIJÍA GUALOTO, manifestando que dicho predio no reporta ingreso o renta alguna al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, lo que posibilita la venta en los términos solicitados. A efectos de fundamentar su pronunciamiento, invoca lo previsto por el artículo 435 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización así como el criterio favorable emitido por la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles.

BASE LEGAL:

El artículo 415 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) señala que son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos sobre los cuales ejercen dominio; y, los divide en bienes de dominio privado y bienes de dominio público, estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público.

El Art. 419 del COOTAD en relación a los bienes de dominio privado señala:

“Constituyen bienes de dominio privado los que no están destinados a la prestación directa de un servicio público, sino a la producción de recursos o bienes para la financiación de los servicios de los gobiernos autónomos descentralizados. Estos bienes serán administrados en condiciones económicas de mercado, conforme a los principios de derecho privado.

Constituyen bienes de dominio privado:

- a) *Los inmuebles que no forman parte del dominio público;*
- b) *Los bienes del activo de las empresas de los gobiernos autónomos descentralizados que no prestan los servicios de su competencia;*
- c) *Los **bienes mostrencos** situados dentro de las respectivas circunscripciones territoriales; y,*
- d) *Las inversiones financieras directas del gobierno autónomo descentralizado que no estén formando parte de una empresa de servicio público, como acciones, cédulas, bonos y otros títulos financieros”. (Énfasis añadido)*

El artículo 435 del COOTAD en relación al uso de los bienes de dominio privado señala que se deberán administrar con criterio de eficiencia y rentabilidad para obtener el máximo de rendimiento financiero que sea compatible con el carácter Público de los gobiernos autónomos descentralizados y con sus fines.

El artículo 437 ibídem manifiesta:

“La venta de los bienes de dominio privado se acordarán 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. No procederá la venta, sin embargo, cuando se prevea que el bien deberá utilizarse en el futuro para satisfacer una necesidad concreta del gobierno autónomo descentralizado; y,*
- b) *Si con el precio de la venta del bien puede obtenerse inmediatamente otro semejante, capaz de ser aplicado a los objetos más convenientes para ejecutar o*

desarrollar proyectos de interés de la comunidad”.

El Art. 445 del mismo cuerpo legal dispone:

“Venta de bienes inmuebles municipales a arrendatarios.- Cuando los arrendatarios de inmuebles municipales o metropolitanos hubieren cumplido estrictamente con las cláusulas de los respectivos contratos y especialmente con la obligatoriedad de edificación, el respectivo concejo, a petición de los actuales arrendatarios, procederá a la renovación de los contratos en períodos sucesivos o a la venta directa a los mismos arrendatarios sin que sea necesaria la subasta, pero sujetando dicha venta a los valores de mercado a la fecha en que deba efectuarse el arriendo o la venta “.

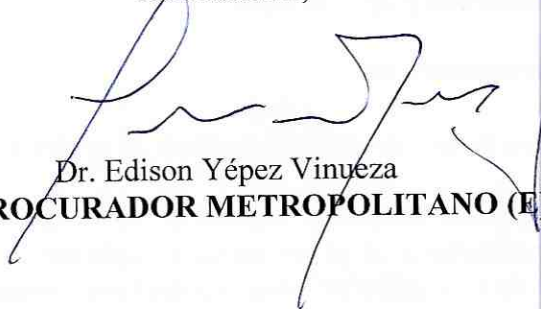
ANÁLISIS Y CRITERIO:

Con fundamento en la normativa legal citada y en los informes técnicos anteriormente referidos, por tratarse de un predio o área que no constituye faja de terreno, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable al requerimiento de venta directa de dicho predio, planteado por los cónyuges FRANKLIN MISAEL QUIJIA GUALOTO Y MARIA BLANCA SUSANA PILLAJO PERALTA, ocupantes del predio No. 581177 con clave catastral 11614-06-007 ubicado en la calle sin nombre, barrio y sector Guashaola, parroquia Nayón de este Distrito, declarado como bien mostrenco por el Concejo Metropolitano en sesión pública ordinaria realizada el jueves 28 de mayo de 2009.



Es necesario señalar que de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 445 del COOTAD, existe la posibilidad de venta directa de inmuebles municipales a los arrendatarios, sin que sea necesaria la subasta.

En razón de lo expuesto, la venta directa a favor de los ocupantes de un predio municipal se justificaría únicamente con el cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 445 del COOTAD.

Atentamente,


Dr. Edison Yépez Vinuesa
SUBPROCURADOR METROPOLITANO (E)

Adj. expediente completo (77)

| | NOMBRES | FECHA | SUMILLA |
|-----------|---------------------|----------|---|
| Elaborado | Cristina Raza | 08.04.16 |  |
| Revisado | Dr. Carlos Guerrero | |  |