

Informe N° IC-2016-146

**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 ordinaria de 27 de julio de 2016, la Comisión de Propiedad y Espacio Público, analizó el pedido formulado por el Consejo de Pueblos y Organizaciones Indígenas Evangélicas del Ecuador "FEINE", mediante oficio de 29 de mayo de 2014, conforme consta del expediente No. 2014-116796 a fojas 8, mediante el cual solicitan la adjudicación del predio No. 44313, clave catastral No. 11606-11-007, ubicado en la calle Isla San Cristobal entre Yasuní e Isla Seymour, que se encuentran ocupando bajo la figura de comodato por 50 años, a partir del año 1992.

2.- INFORMES TÉCNICOS:

2.1.- Mediante oficio No.0038-DGT-TV-2016 de 13 de abril de 2016, a fojas 15-17, Boris Mata Reyes, Administrador Zonal "Eugenio Espejo", emite informe técnico **desfavorable** al requerimiento por cuanto no se trata de una faja de terreno de propiedad municipal sino de un lote.

2.3.- Mediante oficio No. GEN-00726-1953-015-DMGBI de 08 de junio de 2016, a fojas 18, el Ing. Esteban Loayza, Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles, emite su informe técnico **desfavorable** a la adjudicación solicitada por cuanto además de que el área se constituye en un lote de terreno, el predio es un bien de dominio público que constituye parte del área comunal de la Urbanización Jipijapa.

3.- INFORME LEGAL:

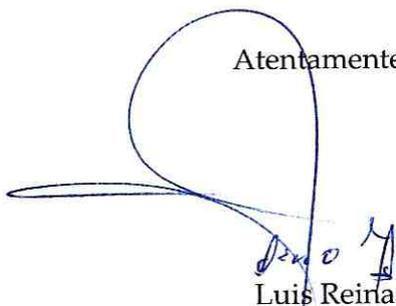
Mediante oficio, referencia Expediente Procuraduría No. 2014-02071 de 06 de julio de 2016, a fojas 17, el Dr. Edison Yépez Vinueza, Subprocurador Metropolitano (E), emite su criterio jurídico **desfavorable** sobre el pedido formulado por el Consejo de Pueblos y Organizaciones Indígenas Evangélicas del Ecuador "FEINE", el mismo que en su parte pertinente señala que existiendo imposibilidad de cambio de categoría del bien inmueble, no es factible atender favorablemente lo solicitado.

4.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Propiedad y Espacio Público, luego de analizar el expediente, en sesión ordinaria realizada el 27 de julio de 2016, acoge los criterios técnicos y legal, con fundamento en los artículos 323, 437, 442, 443, 444 y 445 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; emite **DICTAMEN DESFAVORABLE** a la petición formulada por el Consejo de Pueblos y Organizaciones Indígenas Evangélicas del Ecuador "FEINE"; y, por lo tanto, para que el Concejo Metropolitano niegue la adjudicación del predio No. 44313, clave catastral No. 11606-11-007, ubicado en la calle Isla San Cristobal entre Yasuní e Isla Seymour, que se encuentra ocupando por el Consejo de Pueblos y Organizaciones Indígenas Evangélicas del Ecuador "FEINE", bajo la figura de comodato, por cuanto el área solicitada constituye un lote de terreno que forma parte del área comunal del sector, por lo tanto no puede ser cambiado de categoría para este efecto.

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**



Concejala Metropolitana

SECRETARÍA GENERAL CONCEJO METROPOLITANO	RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS HORA: 11:00
QUITO ALCALDÍA	FIRMA RECEPCIÓN: J. S. C. NÚMERO DE HOJA: 12.



Expediente No. 2014-02071

6 JUL 2016

Abogada
María Elisa Holmes Roldós
**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO
MUNICIPIO DEL DISTRITO 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 (E), mediante memorando No. 01 de 12 de enero de 2016, quien suscribe es competente, en calidad de Subprocurador Metropolitano (E) para emitir el siguiente informe legal:

I. SOLICITUD:

El Consejo de Pueblos y Organizaciones Indígenas Evangélicas del Ecuador "FEINE", mediante Oficio PF-FEINE-N-050 de 29 de mayo del 2014 ingresado en la Alcaldía Metropolitana, solicitó la adjudicación del inmueble que se encuentra ocupando bajo la figura de comodato por cincuenta años.

II. INFORMES TÉCNICOS:

Mediante Oficio No. GEN-1194-3423-14-DMGBI de 11 de septiembre de 2014, el Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles, respecto a la petición formulada por el Presidente de la FEINE, sobre la adjudicación del predio municipal ubicado en la Calle Isla San Cristóbal, entre Yasuni e Isla Seymour, con clave catastral 11606-11-007, predio No. 44313, pone en conocimiento que "[...] *las adjudicaciones que el Municipio realiza, son de fajas de terreno no de lotes, como es el caso del predio ocupado por la FEINE, razón por la cual esta Dirección emite informe técnico desfavorable a la adjudicación, más aún al considerar la reforma al Art. 424 del COOTAD, en la que no existe adjudicaciones al sector privado.*"

La Administración Zonal "Eugenio Espejo", mediante Oficio No. 0038-DGT-TV-2016 de 13 de abril de 2016, informa: "*De acuerdo al Informe de Regulación Metropolitana de carácter informativo (adjunto) para el predio 44313, registra que la superficie según escritura es de*

3.784,42 m2, determina una Zonificación A10 (A604-50), lo que establece un lote mínimo de 600 m2. En consideración al referido artículo 42 de la Reforma a la Ley del COOTAD, y al tener una superficie mayor al del lote mínimo establecido por la Zonificación A10, se determina que el área solicitada en adjudicación no es una faja de terreno, más bien, se trata de un Lote de terreno. (...) Con estos antecedentes, la Administración Zona "Eugenio Espejo" emite **criterio técnico desfavorable al pedido de adjudicación**, solicitado por el Concejo de Pueblos y Organizaciones Indígenas Evangélicas del Ecuador FEINE, ya que no se trata de una faja municipal (conforme lo estipula el Artículo 42 de la Reforma del COOTAD)".

El Ing. Esteban Loayza Sevilla, Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles, mediante Oficio No. GEN-00726-1953-DMGBI de 08 de junio de 2016, en atención al Oficio No. 2071-2014 de 18 de enero de 2016 de la Procuraduría Metropolitana, informa lo siguiente:

"1. El Licenciado Manuel Chugchilán, Presidente de la FEINE, mediante oficio No. Pf-FEINE-N. 050 de 29 de mayo de 2014, solicitó al señor Alcalde Metropolitano la adjudicación del mencionado predio, sin señalar bajo que figura, si donación o venta.

2. La Administración Zonal Eugenio Espejo, mediante oficio No. 0038-DGT-TV-2016 de 28 de marzo de 2016, emite criterio técnico desfavorable al pedido de adjudicación, criterio que esta Dirección ya remitió a su judicatura mediante oficio No. GEN-01194-0867-DMGBI de 08 de marzo de 2016.

3. El predio es un bien de dominio público por ser parte del área comunal de la Urbanización Jipijapa.

4. El predio en cuestión no es una faja es un lote de terreno.

Por lo expuesto, esta Dirección se ratifica en el criterio emitido mediante oficio No. GEN-01194-0867-14-DMGBI de 08 de marzo de 2016."

III. BASE LEGAL:

1. El COOTAD, en su artículo 436, dice:

"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." (Énfasis añadido)

2. El artículo 423 de la norma ibídem, referente al cambio de categoría, manifiesta:

"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 inciso cuarto del artículo 424 del COOTAD 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...” (las negrillas son mías)

4. El artículo 479 del COOTAD, textualmente manifiesta:

*“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)*

IV. ANALISIS Y CRITERIO LEGAL:

Conforme lo establece el artículo 436 del COOTAD, el Concejo Metropolitano solamente puede acordar y autorizar la venta, donación, hipoteca y permuta de los bienes inmuebles de uso privado.

La Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, informa que el predio solicitado en adjudicación, es un bien de dominio público por **ser parte del área comunal** de la Urbanización Jipijapa. En este sentido, por expresa disposición de la ley, dicha área no podría ser objeto de cambio de categoría.

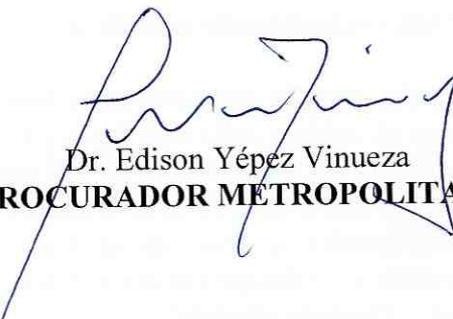
Sin embargo, el artículo 424 del COOTAD, establece que las áreas comunales que son bienes de dominio y uso público, **podrán ser cambiadas de categoría exclusivamente** a favor de instituciones públicas para consolidar equipamientos tales como seguridad, educación y salud, con la obligación de la institución pública beneficiaria de compensar el equivalente al valor del

bien que recibe; es decir, si no se enmarca el cambio de categoría de tales bienes dentro del presupuesto de la norma antes indicada, no es procedente dicho cambio de categoría.

La excepción del cambio de categoría de las áreas comunales que son bienes de dominio y uso público, conforme lo determinado por el artículo 424 del COOTAD, procede exclusivamente a favor de instituciones públicas para consolidar equipamientos tales como seguridad, educación y salud, con la obligación de la institución pública beneficiaria de compensar el equivalente al valor del bien que recibe.

Por lo expuesto, existiendo imposibilidad de cambio de categoría del bien inmueble objeto del presente análisis (área comunal) de dominio público a dominio privado y la negativa de enajenación, por expresa disposición de la ley, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable a la adjudicación requerida por el Presidente de la FEINE, por cuanto es legalmente improcedente.

Atentamente,



Dr. Edison Yépez Vinuesa

SUBPROCURADOR METROPOLITANO (E)

Adj. Expediente. (18)

	Nombre y Apellido	Fecha	Rubrica
Elaborado por:	Patricio Guerrero	14-06-2016	



Administración General

Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles

Oficio No. GEN-00726-1953-15-DMGBI
Quito, 08 de junio de 2016

2071-14

Doctor
Gianni Frixone Enríquez
PROCURADOR METROPOLITANO
Presente.-

De mi consideración:

En atención al oficio No. 2071-2014 de 18 de enero de 2016, mediante el cual el Doctor Edison Yépez Vinuesa, Subprocurador Metropolitano, solicita se remita el criterio técnico respecto de la posibilidad de proceder con la transferencia bajo la figura de venta al **Concejo de Pueblos y Organizaciones Indígenas Evangélicas del Ecuador FEINE**, el inmueble de propiedad municipal No. 44313, clave catastral 11606-11-007, ubicado en la calle Isla San Cristóbal entre Yasuni e isla Seymour, quien lo ocupa en calidad de comodatario, al respecto me permito informar lo siguiente:

1. El Licenciado Manuel Chugchilán, Presidente de la FEINE, mediante oficio No. PF-FEINE-N. 050 de 29 de mayo de 2014, solicitó al señor Alcalde Metropolitano la adjudicación del mencionado predio, sin señalar bajo que figura, si donación o venta.
2. La Administración Zonal Eugenio Espejo, mediante oficio No. 0038-DGT-TV-2016 de 28 de marzo de 2016, emite criterio técnico desfavorable al pedido de adjudicación, criterio que esta Dirección ya remitió a su judicatura mediante oficio No. GEN-01194-0867-14-DMGBI de 08 de marzo de 2016.
3. El predio es un bien de dominio público por ser parte del área comunal de la Urbanización Jipijapa.
4. El predio en cuestión no es una faja es un lote de terreno.

Por lo expuesto, esta Dirección se ratifica en el criterio emitido mediante oficio No. GEN-01194-0867-14-DMGBI de 08 de marzo de 2016.

Atentamente,

Esteban Loayza Sevilla
Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles del MDMQ



ELABORADO POR:	SEGUNDO PABLO VEGA C.
DOCUMENTACION ADJ.:	17 FOJAS UTILES
GUIA SKELTA:	2014-GEN-01194
FECHA:	06-06-2016
GDOC	2014-116796

PV

13 ABR 2016

REF. Ticket No. 2014-116796

Oficio N° 0038-DGT-TV-2016

Quito, 28 de marzo de 2016

Ingeniero

Esteban Loayza Sevilla

DIRECTOR METROPOLITANO DE GESTION DE BIENES INMUEBLES

Presente.-

De mi consideración:

En atención a su oficio No. GEN-01194-0867-14-DMGBI ingresado en esta Administración Zonal con referencia al Ticket No. 2014-116796 recibido el 14 de marzo del 2016, mediante el cual, solicita se emita el criterio técnico respecto de la posibilidad de transferencia bajo la figura de venta del predio Municipal No. 44313 signado con clave catastral 11606-11-007, ubicado en la calle San Cristóbal entre Yasuní e Isla Seymour, al **Concejo de Pueblos y Organizaciones Indígenas Evangélicas del Ecuador FEINE**, Organización que actualmente lo tiene en Comodato mediante Escritura del 16 de junio de 1992 celebrada en la Notaría Décimo Tercera del cantón Quito.

Al respecto, luego de revisar la documentación adjunta, la normativa vigente, el sistema de IRM y realizar la inspección al referido bien inmueble se informa:

- En la Escritura de Contrato de Comodato Otorgado por el Municipio de Quito a Favor de la **Federación de Indígenas Evangélicos FEINE** celebrada en la Notaría Décimo Tercera del Cantón Quito, el 16 de junio de 1992, se establece que se trata de un inmueble de propiedad Municipal signado con el número uno consistente en terreno y construcciones con una superficie de 3.479,30 m²., entregado en comodato a favor de **FEINE** para prestación de servicios de carácter social que son propios de esa entidad, por el lapso de 50 años y que al momento está vigente.
- Al considerar la Reforma a la Ley del COOTAD, Artículo 42, el cual establece que "...Por lotes municipales o metropolitanos se entienden aquellos terrenos en los cuales, de acuerdo con las ordenanzas, es posible levantar una construcción independiente de las ya existentes o por levantarse en los terrenos vecinos..."

Por fajas municipales o metropolitanas se entienden aquellas porciones de terreno que por sus reducidas dimensiones o por ser provenientes de rellenos no pueden soportar una construcción independiente de las construcciones de los inmuebles vecinos, ni es conveniente, de acuerdo con las ordenanzas municipales, mantenerlas como espacios verdes comunitarios..."

De acuerdo al Informe de Regulación Metropolitano de carácter informativo (adjunto) para el predio 44313, registra que la superficie según escritura es de 3.784,42 m², determina una Zonificación A10 (A604-50), lo que establece un lote mínimo de 600 m².

En consideración al referido artículo 42 de la Reforma a la Ley del COOTAD, y al tener una superficie mayor al del lote mínimo establecido por la Zonificación A10, se determina que el área solicitada en adjudicación no es una faja de terreno, más bien, se trata de un Lote de terreno.

3

Handwritten signature and date: 26-04-2016, 15:41:31

- Para la perspectiva de venta de Lotes de terreno de propiedad Municipal, la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles deberá determinar la razón de propiedad del referido inmueble, si constituye un bien de dominio público o de dominio privado y dar cumplimiento con lo establecido en el COOTAD, Sección Sexta, Solemnidad para la venta de Bienes

Artículo 442.-Requisitos para la venta de bienes inmuebles:

- a) Que la Unidad responsable certifique que el bien no es necesario a la Administración, que ha dejado de ser útil o que es más conveniente su enajenación; y,
- b) Que hayan cumplido los demás requisitos legales.

Artículo 443.- Base de Precio de remate.- La venta de bienes muebles se hará a través del portal de compras públicas, cuando el precio base sea igual o superior al de cotización, de conformidad a lo previsto en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Compras Públicas.

Cuando el valor no supere la base señalada, se rematarán al martillo, ante el inspector del gobierno autónomo descentralizado y el servidor responsable de la dirección financiera designado para el caso.

- En inspección realizada el 15/03/2016, al predio 44313 se observó que existe algunas edificaciones construidas, como se puede constatar en las fotografías.



B

16

16

Con estos antecedentes, La Administración Zona "Eugenio Espejo" emite **criterio técnico desfavorable al pedido de adjudicación**, solicitado por Concejo de Pueblos y Organizaciones Indígenas Evangélicas del Ecuador FEINE, ya que no se trata de una faja municipal (conforme lo estipula el Artículo 42 de la Reforma del COOTAD).

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,



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

Anexo: documentación ingresada (45 Hojas útiles).

Aprobado por:	Arq. Vinicio Robalino Hernández.			
Revisado por:	Arq. Lady Rodríguez			
Elaborado por:	Arq. Vicente Rodríguez R.	28/03/2016		