

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3190-O

Quito, D.M., 30 de octubre de 2021

Asunto: Ratificación de informe adjudicación faja de terreno colindante predio 255970.
Exp. 2019-01324

Señor Abogado
Pablo Antonio Santillan Paredes
Secretario General del Concejo Metropolitano
GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
En su Despacho

Señor Secretario General:

De conformidad con la Resolución No. A-005 de 20 de mayo de 2019; y, la delegación efectuada por el Procurador Metropolitano (S), mediante Oficio No. 000008 / PR de 25 de octubre de 2021, en mi calidad de Subprocuradora Metropolitana (S), emito el siguiente criterio jurídico:

Objeto y alcance

La Comisión de Propiedad y Espacio Público, en sesión No. 032- ordinaria realizada el día miércoles 10 de febrero de 2021, durante el tratamiento del tercer punto del orden del día, referente a la “*Presentación por parte de la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles respecto de la solicitud de adjudicación realizada por la señora Daysi del Pilar Martínez (...)*”. Resolvió: Solicitar a la Administración Zonal Eloy Alfaro, rectifique o ratifique su informe técnico y legal, específicamente en el área a adjudicarse y lo remita a la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles. Una vez remitido el informe, la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, recabará todos los informes que se rectifiquen o ratifiquen de la Dirección Metropolitana de Catastros, Dirección Metropolitana Financiera, Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles y Procuraduría Metropolitana tomando en cuenta los informes actualizados.

Antecedentes

La Procuraduría Metropolitana mediante Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-0466-O de 03 de febrero de 2021, remitió a la Secretaría General del Concejo Metropolitano, el informe legal favorable respecto al requerimiento de enajenación directa de la faja de terreno producto de remanente vial, a favor de la propietaria colindante, señora DAYSI DEL PILAR MARTINEZ SOTO, conforme a los datos técnicos de ubicación, linderos, superficie y avalúo determinados en la ficha técnica actualizada, adjunta al Oficio No. GADDMQ-DMC-2020-0744-O 23 de octubre de 2020 de la Dirección Metropolitana de Catastro; y, la determinación expresa de la responsabilidad exclusiva de la propietaria

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3190-O

Quito, D.M., 30 de octubre de 2021

respecto a las edificaciones que realizó sobre el área materia de la presente enajenación, conforme recomendación constante en los informes contenidos en el Oficio No. 2018-2300 de 24 de mayo de 2018 de la Administración Zonal Eloy Alfaro; e, informe de Riesgos No. 049-IT-AT-DMGR-2019, emitido el 19 de febrero de 2019 por la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Informes técnicos de la Administración Zonal Eloy Alfaro, Dirección Metropolitana de Catastro, Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles y Dirección Metropolitana Financiera

1. Mediante oficio No. GADDMQ-AZEA-AZ-2021-0354-O de 18 de febrero de 2021, la abogada Lida Justinne García Arias, Administradora de la Zona Eloy Alfaro, dirigido a la Secretaria General del Concejo Metropolitano, manifiesto que remite (i) Informe Técnico No. GADDMQ-AZEA-UTV-2021-0053-M de 17 de febrero de 2021 de la Unidad de Territorio y Vivienda. Sin embargo, el informe técnico constante en el expediente es el emitido con número GADDMQ-AZEA-UTV-2021-0001 de 17 de febrero de 2021; y, (ii) Informe Legal No. 40-DJ-2021 de 17 de febrero de 2021 de la Dirección Jurídica. Por lo expuesto, se rectifica el área de la Faja de Terreno que será adjudicada a la señora MARTÍNEZ SOTO DAYSI DEL PILAR, en el sentido de que el área correcta es de 41,42 metros cuadrados, y se ratifica en el resto del contenido de los informes técnico y legal que reposa en los archivos de la Administración Zonal.

2. Mediante Informe Técnico No. GADDMQ-AZEA-UTV-2021-0001, de 17 de febrero de 2021, el Arq. Juan Manosalvas de la Unidad de Territorio y Vivienda de la Administración Zonal Eloy Alfaro, en su parte pertinente informó:

“En el presente caso, existen dos áreas de posible adjudicación debido a que el predio es esquinero y tiene pasajes a los dos frentes.

Linderos del área solicitada en adjudicación:

AREA 1:

Norte: 1.97 m con espacio publico

Sur: 1.97 m con espacio público

Este: 13.73 m con predio 255970 / 2.40 con área 2

Oeste: 13.73 m con pasaje Oe4C

Área: 27.04 m²

ÁREA 2:

Norte: 5.99 m con predio 255970

Sur: 5.99 m con espacio público

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3190-O

Quito, D.M., 30 de octubre de 2021

Este: 2.40 m con espacio público

Oeste: 2.40 m con área 1

Área: 14.37 m²

TOTAL, área de posible adjudicación A1 + A2= 41,42 m²

[...] Por lo que se considera que el área solicitada en adjudicación constituye una faja.

Con los antecedentes descritos, la Unidad de Territorio y Vivienda, emite criterio factible para realizar la adjudicación solicitada...”

3. La Dra. Silvana Lorena Gaibor Villota, Directora Jurídica de la Administración Zonal Eloy Alfaro, con Informe Legal N° 40-DJ-2021 de 17 de febrero de 2021, señaló:

“Por lo expuesto; y, con sustento en el memorando No. GADDMQ-AZEA-DGT-UTV-2021-0053M, (sic) suscrito por el Arq. Juan Francisco Manosalvas, Responsable de la Unidad de Territorio y Vivienda, quien rectifica el área y emite criterio factible para realizar la adjudicación, esta Dirección Jurídica, emite INFORME LEGAL FAVORABLE para la Adjudicación de la Faja de terreno solicitada por la señora MARTÍNEZ SOTO DAYSI DEL PILAR, propietaria del inmueble signado con el número de Predio 255970, Clave catastral 3130625052, ubicado en la parroquia Solanda, cantón Quito, con un área de 41.42 metros cuadrados.”

4. El Arquitecto Sergio Peralta Anaguano, de la Unidad de Catastro Especial, con Informe Técnico No. STHV-DMC-UCE-2021-289 de 10 de marzo de 2021, informó:

“La Dirección Metropolitana de Catastros, mantiene los datos técnicos de valoración fija en base al bienio 2018-2019, emite la ficha técnica anexa del área de adjudicación de 41.42m²...”

En la Resolución N° 004-CPP-2021, en sesión de 10 de febrero de 2021, en el cual se Resolvió: Solicitar a la Administración Zonal Eloy Alfaro, rectifique o ratifique su informe técnico y legal, **específicamente en el área de terreno a adjudicarse.**

Datos tomados del sistema catastral SIREC-Q a la fecha, en función de la información anexa en el expediente.

Consecuentemente se deja sin efecto la ficha No. 1, emitido con oficio N° DMC-CE-010871 de 06 de agosto de 2019, remitido a la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles.

3. CONCLUSIONES

En atención a lo solicitado una vez revisado en el sistema catastral SIREC-Q a la fecha

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3190-O

Quito, D.M., 30 de octubre de 2021

que maneja la Secretaria Territorio Hábitat y Vivienda y esta Dirección, se remite el informe técnico y la ficha técnica para posible adjudicación del área remanente vial de propiedad municipal y continuar con el trámite pertinente que lo amerite.”

5. El Econ. Pedro Fernando Núñez Gómez, Director Metropolitano Financiero (E), mediante Oficio Nro. GADDMQ-DMF-2021-0344-O de 08 de abril de 2021, señaló:

“En virtud de lo expuesto una vez revisada la documentación y en el marco de la normativa legal citada esta Dirección Metropolitana, apegada a sus funciones, competencias y atribuciones, emite el Informe económico (Productividad), de la faja de terreno que colinda con el Predio N° 255970, con Clave Catastral 3130625052, ubicado en la parroquia Solanda, cantón Quito, que se encuentra a nombre de la Señora Martínez Soto Daysi del Pilar, siendo el área de posible adjudicación 41.42 metros cuadrados conforme a información catastral.

4.- RECOMENDACION

Por consiguiente, esta dependencia emite CRITERIO FAVORABLE para que este predio continúe con el trámite idóneo, ya que de acuerdo al Informe Técnico GADDMQ-AZEA-UTV-2021-0001 "el área solicitada en adjudicación constituye una faja.", que no puede soportar una construcción independiente de las edificaciones de los inmuebles vecinos, ni es conveniente, de acuerdo con las ordenanzas municipales para el Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito.”

6. Mediante Oficio No. GADDMQ-DMGBI-2021-1123-O de 22 de abril de 2021, la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, emite su criterio en relación a la rectificación del área a adjudicarse, manifestando lo siguiente:

“En virtud de lo expuesto una vez revisada la documentación y en el marco de la normativa legal citada esta Dirección Metropolitana, apegada a sus funciones, competencias y atribuciones, emite el Informe económico (Productividad), de la faja de terreno que colinda con el Predio N° 255970, con Clave Catastral 3130625052, ubicado en la parroquia Solanda, cantón Quito que se encuentra a nombre de la Señora Martínez Soto Daysi del Pilar, siendo el área de posible adjudicación 41.42 metros cuadrados conforme a información catastral.

4.- RECOMENDACION

Por consiguiente, esta dependencia emite CRITERIO FAVORABLE para que este predio continúe con el trámite idóneo, ya que de acuerdo al Informe Técnico GADDMQ-AZEA-UTV-2021-0001 "el área solicitada en adjudicación constituye una faja.", que no puede soportar una construcción independiente de las edificaciones de los inmuebles vecinos, ni es conveniente, de acuerdo con las ordenanzas municipales para el

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3190-O

Quito, D.M., 30 de octubre de 2021

Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito

7. La Procuraduría Metropolitana mediante Oficio N° GADDMQ-PM-2021-3139-O de 19 de julio de 2021, respecto al proceso de adjudicación solicitado por Martinez Soto Daysi Del Pilar, propietaria del inmueble con predio N° 255970 y clave catastral 31306-25-052, ubicado en la parroquia de Solanda, solicitó a la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, se remita la ficha técnica del área de adjudicación emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro; y, el informe de la Dirección Metropolitana Financiera, los cuales no constaban en el expediente del presente caso.

8. La Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, mediante Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2021-2287-O de 27 de julio de 2021, adjunta la ficha técnica y el informe emitido por la Dirección Metropolitana Financiera con oficio N° GADDMQ-DMF-2021-1344 de 8 de abril de 2021.

9. Mediante Oficio N° GADDMQ-PM-2021-3139-O de 26 de octubre de 2021, la Procuraduría Metropolitana respecto al proceso de adjudicación solicitado por Martinez Soto Daysi Del Pilar, solicito a la Dirección Metropolitana de Catastro, sirva ratificar o rectificar el Informe Técnico No. STHV-DMC-UCE-2021-289 de 10 de marzo de 2021, respecto al oficio y ficha técnica que se dejan sin efecto y si se mantiene los datos técnicos de valoración fija en base al bienio 2018-2019.

10. El Ing. Joselito Geovanny Ortiz Carranza, Jefe de la Unidad de Catastro Especial, mediante Oficio Nro. GADDMQ-STHV-DMC-UCE-2021-2378-O de 27 de octubre de 2021, remite anexo el Informe Técnico rectificatorio No. STHV-DMC-UCE-2021-2205 de 26 de octubre de 2021, de posible adjudicación y ficha con datos técnicos remanente vial que colinda con el inmueble identificado con clave catastral 31306-25-052 y numero predial 255970 de propiedad de la señora MARTINEZ SOTO DAYSI DEL PILAR, ubicado en la parroquia Solanda.

11. Mediante Informe Técnico No. STHV-DMC-UCE-2021-2205 de 26 de octubre de 2021, la Unidad de Catastro Especial, informó:

“[...] la Dirección Metropolitana de Catastros, rectifica los datos técnicos de valoración en base al bienio 2020-2021, se emite adjunta la ficha técnica anexa del área de posible adjudicación de 41.42m2 en referencia con los siguientes datos.

AREA DE LA FAJA DE TERRENO A ADJUDIRSE	VALOR/m2	AVALUO USD
41.42	204 USD	8.449,68

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3190-O

Quito, D.M., 30 de octubre de 2021

En la Resolución N° 004-CPP-2021, en sesión de 10 de febrero de 2021, en el cual se Resolvió: Solicitar a la Administración Zonal Eloy Alfaro, rectifique o ratifique su informe técnico y legal, específicamente en el área de terreno a adjudicarse.

Datos tomados del sistema catastral SIREC-Q a la fecha, en función de la información anexa en el expediente.

Consecuentemente se deja sin efecto la ficha No. 1, emitido con oficio N° GADDMQDMC-GCE-2020-0744-O del 23 de octubre de 2020 y GADDMQ-STHV-DMC-UCE-2021-0258-O del 11 de marzo de 2021, remitido al Subprocurador Metropolitano y Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles.

3. CONCLUSIONES

En atención a lo solicitado una vez revisado en el sistema catastral SIREC-Q a la fecha que maneja la Secretaria Territorio Hábitat y Vivienda y esta Dirección, se remite el informe y la ficha técnica rectificadas para posible adjudicación del área remanente vial de propiedad municipal a favor del predio no. 255970, colindante a la misma de propiedad de la señora MARTINEZ SOTO DAYSI DEL PILAR, y continuar con el trámite pertinente que lo amerite.”

Fundamentos jurídicos

1. El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el art. 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 art. 423 ibídem inciso primero, establece que los bienes de cualquiera de las categorías establecidas en el COOTAD, 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.
3. El art. 436 del citado cuerpo legal manifiesta que los concejos 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.
4. El art. 437 literal a) del referido cuerpo legal, señala que la venta de bienes de dominio privado se acordará en los siguientes casos: si no reportan provecho alguno a las finanzas de los gobiernos autónomos descentralizados o si el provecho es inferior al que podría

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3190-O

Quito, D.M., 30 de octubre de 2021

obtenerse con otro destino.

5. El art. 481, inciso tercero, ibídem, indica que por fajas municipales o metropolitanas se entienden aquellas porciones de terreno que por sus reducidas dimensiones o por ser provenientes de rellenos no pueden soportar una construcción independiente de las construcciones de los inmuebles vecinos, ni es conveniente, de acuerdo con las ordenanzas municipales, mantenerlas como espacios verdes o comunitarios.

6. El Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito en el Artículo 3465 señala que la adjudicación de una faja de terreno, solamente se podrá hacer en favor de uno o varios de los propietarios colindantes a la misma, la inobservancia de esta norma determinará la nulidad de la adjudicación.

7. El Artículo 3479 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, establece que para el caso en que la faja de terreno producto del relleno de quebrada o remanente vial tuviere un solo inmueble colindante, el Concejo Metropolitano, podrá autorizar su enajenación directa al propietario de dicho inmueble, toda vez que la subasta pública se vuelve improcedente.

Análisis e informe jurídico

Con los antecedentes, fundamentos e informes actualizados expuestos, en consideración a que la autorización para la venta de bienes inmuebles municipales es competencia del Concejo Metropolitano de conformidad con el art. 436 del COOTAD, Procuraduría Metropolitana se ratifica en el informe jurídico favorable emitido con Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-0466-O de 03 de febrero de 2021, que contiene el criterio legal relacionado con la solicitud de adjudicación de la faja de terreno producto de remanente vial, colindante con el predio No. 255970, para que, de estimarlo pertinente, la Comisión de Propiedad y Espacio Público, continúe con el procedimiento para obtener del Concejo Metropolitano de Quito la autorización para: (i) el cambio de categoría de bien municipal de dominio público a bien municipal de dominio privado de la faja de terreno, producto de remanente vial; y, (ii) la enajenación directa de la referida faja de terreno a favor de la propietaria colindante, señora DAYSI DEL PILAR MARTINEZ SOTO, precisando y puntualizando que respecto a los datos técnicos de ubicación, linderos, superficie y avalúo, se estará a lo establecido en la ficha técnica rectificada y actualizada, adjunta al Oficio No. GADDMQ-STHV-DMC-UCE-2021-2378-O de 27 de octubre de 2021 de la Dirección Metropolitana de Catastro; y, la determinación expresa de la responsabilidad exclusiva de la propietaria respecto a las edificaciones que realizó sobre el área materia de la presente enajenación, conforme recomendación constante en los informes contenidos en el Oficio No. 2018-2300 de 24 de mayo de 2018 de la Administración Zonal Eloy Alfaro; e, informe de Riesgos No. 049-IT-AT-DMGR-2019, emitido el 19 de febrero de 2019 por la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad del Municipio

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3190-O

Quito, D.M., 30 de octubre de 2021

del Distrito Metropolitano de Quito.

El Concejo Metropolitano autorizará a la Procuraduría Metropolitana, continuar con los trámites correspondientes hasta la legalización de la presente enajenación.

Con sentimientos de distinguida consideración

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Dra. Veronica Elizabeth Caceres Barrera
**SUBPROCURADOR DE ASESORÍA DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELOS,
SUBROGANTE**

Referencias:

- GADDMQ-STHV-DMC-UCE-2021-2378-O

Anexos:

- 1324-1(1).pdf
- 1324-5(1).pdf
- 1324-4(1).pdf
- 1324-3(1).pdf
- 1324-2(1).pdf
- 1324-23.pdf
- 1324-22.pdf
- 1324-21.pdf
- 1324-20.pdf
- 1324-19.pdf
- 1324-18.pdf
- 1324-17.pdf
- 1324-16.pdf
- 1324-15.pdf
- 1324-13.pdf
- 1324-11.pdf
- 1324-10.pdf
- 1324-9.pdf
- 1324-8(1).pdf
- 1324-7(1).pdf
- 1324-6(1).pdf

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3190-O

Quito, D.M., 30 de octubre de 2021

- FICHA CATASTRAL 2021
- OFICIO PROCURADURIA METROPOLITANA
- informe_tecnico_n°_sthv-dmc-uce-2021-2205-signed (1)-signed.pdf
- ficha_255970_rectif_ok-signed-signed (1)-signed.pdf

Copia:

Señor Abogado
 Carlos Patricio Guerrero Medina
Sustanciador

Señor Doctor
 Edison Xavier Yepez Vinuesa
Lider de Equipo

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Carlos Patricio Guerrero Medina	cpgm	PM-SUE	2021-10-29	
Revisado por: Veronica Elizabeth Caceres Barrera	vecb	PM-SUE	2021-10-30	
Aprobado por: Veronica Elizabeth Caceres Barrera	vecb	PM-SUE	2021-10-30	

