

Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DGT-2021-1571-M

Quito, D.M., 13 de diciembre de 2021

PARA: Sr. Dr. Cristian Chimbo Muriel
Director de Asesoría Jurídica
ADMINISTRACION ZONAL EUGENIO ESPEJO - DIRECCION DE ASESORIA JURIDICA

ASUNTO: Información del predio 197525, parroquia Ñaquito, Constructora Capitolio Cía. Ltda.
Ref. Memorandos GADDMQ-AZEE-UTYV-2021-0445-M y
GADDMQ-AZEE-DAJ-2021-0974-M.

En atención al Memorando GADDMQ-AZEE-UTYV-2021-0445-M de 29 de noviembre de 2021 mediante el cual el equipo de topografía remite el cuadro de áreas con el levantamiento topográfico y al Memorando GADDMQ-AZEE-DAJ-2021-0974-M de 30 de noviembre, con el cual su Dirección solicita remitir el informe sobre el pedido realizado con Oficio S/N de 22 de agosto de 2018, por la Constructora Capitolio, quien solicitó “(...) *en venta dicho terreno (...)*”, área que al momento se encuentra identificada con predio 197525, clave catastral 11107-05-013, y que colinda con su propiedad identificada con predio 68276, clave catastral 11107-05-012, ubicado en el barrio Batan Alto, parroquia Ñaquito.

Al respecto luego de revisado el expediente, el Sistema de IRM, Sistema catastral SIREC-Q y realizar la inspección, le informo lo siguiente:

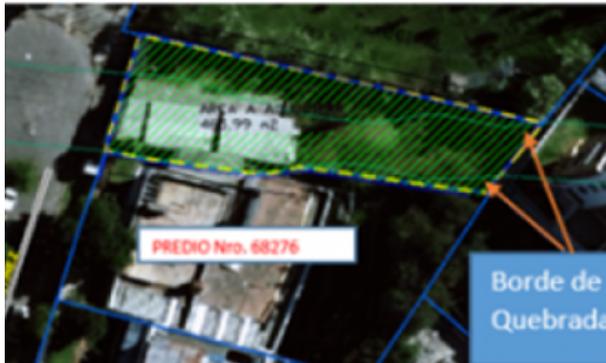
- Mediante Oficios GADDMQ-AZEE-2021-1727-O de 23 de julio de 2021 y GADDMQ-AZEE-2021-2072-O de 07 de septiembre de 2021, esta Administración Zonal solicitó a la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles (DMGBI), remita el informe técnico de catastros conforme lo establece el Artículo IV.6.4, del Código Municipal, Ordenanza Metropolitana 001.
- Con Oficio GADDMQ-STHV-DMC-UCE-2021-1803-O de 24 de agosto de 2021, la Dirección Metropolitana de Catastros (DMC), emitió el informe técnico del predio 197525, en el cual determinó el área susceptible de adjudicación, de acuerdo al levantamiento topográfico proporcionado por el administrado y manifestó textualmente lo siguiente:

“(...) Mediante la reunión mantenida con el contribuyente el día 18 de agosto se solicitó el levantamiento planimétrico que contenga el área, linderos, ubicación de la faja susceptible de adjudicación, en base a la reunión mantenida el día lunes 19 de julio de 2021, donde se acordó con el ex Director de la DMGBI cambiar el requisito de "croquis" por un levantamiento planimétrico el mismo que facilitará y clarificará la identificación del área susceptible de adjudicación

El área solicitada, recae sobre el predio Nro. 197525 registrada a nombre del MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, una gran parte corresponde a relleno de quebrada según el sistema SIREC-Q, sin datos antecedente de dominio y con un área de 463,16m2 como se muestra en la siguiente captura de pantalla:

Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DGT-2021-1571-M

Quito, D.M., 13 de diciembre de 2021



- La Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles (DMGBI), con Oficio GADDMQ-DMGBI-20212-2645-O de 07 de septiembre de 2021, remite el informe técnico emitido por la Dirección Metropolitana de Catastros (DMC) y solicita a esta Administración Zonal “(...) Se determine si se trata de una faja o un lote, se servirá además emitir el criterio técnico y legal actualizado, sobre la factibilidad de realizar dicha adjudicación de acuerdo a lo dispuesto en el COOTAD, (...)”.

Considerando el informe emitido por la Dirección Metropolitana de Catastros y el pedido de la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, se realiza una inspección a los predios 197525 y 68276, catastrados a nombre de *MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO* y *CONSTRUCTORA CAPITOLIO CÍA. LTDA.*, respectivamente, el viernes 10 de septiembre de 2021, se pudo observar que el predio 197525 ha sido intervenido con excavaciones aproximadamente de 6 a 8 metros de profundidad, construido muros de contención hacia sus linderos Norte, Este y Oeste, además se encuentra en proceso constructivo, con cimientos de hormigón armado, trabajos que se muestran en las siguientes fotografías:



Por otra parte se pudo observar que el predio 197525, catastrado a nombre del Municipio, colinda hacia el Norte con un área verde recreativa; se observó también la existencia de una torre de alta tensión, ubicada en la esquina Noreste externa del predio, extendiéndose longitudinalmente el tendido eléctrico a lo largo del lindero Norte; observaciones que se aprecian en las siguientes fotografías:

Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DGT-2021-1571-M

Quito, D.M., 13 de diciembre de 2021



Considerando el estado actual del predio 197525, en la que no es posible apreciar el estado original del inmueble, el administrado al momento de la inspección proporciona información con fotografías impresas donde se puede apreciar que existía una construcción en mal estado, el suelo y la topografía original del predio; además indicó que se encuentran ocupando esa área hace muchos años atrás y entregó varias ubicaciones impresas que datan desde el año 2003 al 2021, tomadas del Google Earth, también presentó los siguientes documentos:

- Copia de la solicitud presentada en el año 2018, con Oficio S/N de 22 de agosto de 2018.
- Oficio 290-LR de 06 de septiembre de 2018, emitido por el Despacho del Concejal Luis Reina.
- Oficio SGC-2990 del 19 de septiembre de 2018, emitido por la Secretaría General del Concejo (Gdoc 2018-133254).
- Oficio DMGBI-2018-03283 del 26 de septiembre de 2018, emitido por la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles.
- Oficio DMC-CE-12878 del 11 de octubre de 2018, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastros.
- Oficio S/N de 18 de octubre de 2020, de la Constructora Capitolio.
- Oficio DMGBI-2018-03615 de 23 de octubre de 2018, emitido por la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles.
- Copia de las escrituras de Compraventa del predio 68276.

En el informe emitido por la Dirección Metropolitana de Catastros, con Oficio DMC-CE-12878 de 11 de octubre de 2018, dirigido al Dr. Félix Roberto Pérez Anda, consta información catastral en la que a esa fecha el inmueble de propiedad particular 68276, de acuerdo a escrituras, colinda en su lindero norte con quebrada rellena.

Revisado el Sistema de Informe de Regulación Metropolitana (IRM), se informa que el predio 197525, se encuentra catastrado a nombre de: MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, con una superficie de acuerdo a escritura de 463,16 m² (escritura que no se adjunta a este pedido), zonificación A10 (A604-50) y un lote mínimo de 600 m², conforme muestro en la siguiente captura de pantalla:

REGULACIONES		
ZONIFICACIÓN		RETIROS
Zona: A10 (A604-50)	PISOS	Frontal: 5 m
Lote mínimo: 600 m ²	Altura: 16 m	Lateral: 3 m
Frente mínimo: 15 m	Número de pisos: 4	Posterior: 3 m
COS total: 200 %		Entre bloques: 6 m
COS en planta baja: 50 %		
Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada	Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano	
Uso de suelo: (RU2) Residencial Urbano 2	Factibilidad de servicios básicos: SI	

En base a los datos del IRM y SIREC-Q, se puede indicar que el predio 197525 solicitado en venta

Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DGT-2021-1571-M

Quito, D.M., 13 de diciembre de 2021

directa, por la Constructora Capitolio Cía. Ltda., se encuentra catastrado como un predio independiente, a pesar de que la superficie que consta en el IRM no cumple con el lote mínimo del sector y en su mayor extensión es relleno de quebrada; en inspección se observó que el mismo se encuentra totalmente delimitado e independiente de los lotes contiguos excepto del solicitante ya que se encuentra en uso de este espacio.

- El Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), (Artículo reformado 481.- Compraventa de fajas o lotes), en su parte pertinente indica:

Artículo 42.- Sustitúyase el artículo 481, por el siguiente...

“...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,...

...Las fajas municipales o metropolitanas solo pueden ser adquiridas mediante el procedimiento de pública subasta, por los propietarios de los predios colindantes. Si de hecho se adjudican a personas que no corresponden, las adjudicaciones y la consiguiente inscripción en el registro de la propiedad serán nulas.” (el subrayado me pertenece).

- La Ordenanza Metropolitana 001 que contiene el Código Municipal en su Capítulo I de la Enajenación Directa y del Remate de fajas de terreno:

“(...) Artículo 3469.- Informe técnico.- Con el informe anterior, la respectiva administración zonal presentará un informe técnico en el que determine si el inmueble es una faja o un lote. (...)”

Con Memorando GADDMQ-AZEE-UTYV-2021-0445-M de 29 de noviembre de 2021 el equito técnico de topografía remite *“(...) el Levantamiento Topográfico Georreferenciado, (...) el cual contiene los cuadros de datos técnicos, linderos, superficies y borde superior de quebrada motivo del requerimiento. (...)”*, como se muestra en la siguiente captura de pantalla.

CUADRO DE LINDEROS					
CARACTERÍSTICA	M2	NORTE (M.L)	SUR (M.L)	ESTE (M.L)	OESTE (M.L)
AREA PARTICULAR PREDIO: 68276	822.24	LD=42.92	34.34	28.17 HERMOSA WILSON-ASPIAZU ALDO-PINZON SILVIA JULIANA	18.13 CALLE JUAN DE DIOS MARTINEZ
AREA EN POSIBLE ADJUDICACIÓN	484.10	43.81 MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO	LD=42.92 PREDIO=68276	7.87 PINZON ABRE SILVIA JULIANA	14.44 CALLE JUAN DE DIOS MARTINEZ
AREA TOTAL LEVANTADA	1306.34				

Considerando el Memorando GADDMQ-AZEE-UTYV-2021-0445-M de 29 de noviembre de 2021, en el cual se determina el área de posible adjudicación en **484,10 m²** y lo que determina el Artículo 42 párrafo tercero de la reforma a la Ley del COOTAD, se puede establecer que el área solicitada en posible

Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DGT-2021-1571-M

Quito, D.M., 13 de diciembre de 2021

adjudicación corresponde a una **faja de terreno**, por ser en su mayor extensión proveniente de relleno de quebrada, además no es posible mantenerle como espacio verde del sector debido a la ocupación actual y uso que los solicitantes han realizado por varios años.

Cabe indicar que de continuar el proceso y realizarse la transferencia, sea por adjudicación o venta directa, se recomienda solicitar a la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda (STHV), determine los parámetros técnicos de edificabilidad previo a cualquier proceso constructivo que se pretenda realizar en el inmueble e ingrese las observaciones y afectaciones que correspondan al predio en el Sistema de Informe de Regulación Metropolitana (IRM), para que sean consideradas por el administrado y en su momento solicite los informes respectivos a las empresas correspondientes, respecto a las afectaciones por el paso de la línea de alta tensión, colector de alcantarillados, quebrada rellena, entre otros.

Considerando los antecedentes expuestos, la Ley del COOTAD, el Código Municipal, lo observado en inspección y el informe con Memorando GADDMQ-AZEE-UTYV-2021-0436-M de 16 de noviembre de 2021, con el cual se remite el levantamiento topográfico georreferenciado, determinando el área de posible adjudicación en **484,10 m²**, se informa que el área solicitada en posible adjudicación, corresponde a una **faja de terreno**, por no cumplir con el área mínima establecida en las ordenanzas vigentes y ser un su mayor extensión un área producto de relleno de quebrada, por tal motivo la Dirección de Gestión del Territorio de ser procedente, considera factible continuar con el proceso administrativo siempre que la Procuraduría Metropolitana emita criterio favorable y se cumpla con toda la normativa legal y técnica vigente para el efecto.

Adjunto Memorando GADDMQ-AZEE-UTYV-0445-M recibido en formato digital y expediente físico en 47 fojas útiles formato A4, con documentos entregados por el administrado Constructora Capitolio Cía. Ltda., y Memorando GADDMQ-AZEE-DAJ-2021-0974-M, a los 21 archivos existentes en el sistema documental SITRA.

Particular que informo, para los fines pertinentes.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Arq. Enrique Patricio Castillo Brito
DIRECTOR DE GESTIÓN DEL TERRITORIO
ADMINISTRACION ZONAL EUGENIO ESPEJO - DIRECCION DE GESTION DEL TERRITORIO

Referencias:

- GADDMQ-AZEE-UTYV-2021-0445-M

Anexos:

- OFICIO DIRIGIDO A BIENES INMUEBLES.PDF
- CONSTRUCTORA CAPITOLIO CÍA. LTDA..pdf
- CAD-CAPITOLIO-Model.dwg
- RE_SOLICITUDE_DE_POSTPROCESO_PUNTOS_GPS (1).zip
- gaddmq-dmc-gtc-2021-0023-m.pdf
- GADDMQ-STHV-DMC-2021-0036-O (2).pdf

Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DGT-2021-1571-M

Quito, D.M., 13 de diciembre de 2021

- GADDMQ-AZEE-2021-0022-O (5).pdf
- GADDMQ-PM-2021-0517-O.pdf
- REGISTRO DE LA PROPIEDAD.pdf
- GADDMQ-DMGBI-2021-2125-O (1).pdf
- ESCRITURA A FAVOR DE LA CONSTRUCTORA CAPITOLIO.pdf
- GADDMQ-DMGBI-2021-2186-O.pdf
- GADDMQ-AZEE-2021-1727-O (3).pdf
- GADDMQ-DMGBI-2021-2389-O.pdf
- GADDMQ-STHV-DMC-UCE-2021-1803-O (1).pdf
- GADDMQ-DMGBI-2021-2645-O.pdf
- Accidente Geográfico implantado sobre levantamiento (dwg)
- inf_2350_gaddmq-sthv-dmc-2021-1539-e-signed-1.pdf
- GADDMQ-STHV-DMC-USIGC-2021-1142-M.pdf
- plano formato autocad
- plano firmado pdf
- GADDMQ-AZEE-UTYV-2021-0445-M.pdf
- GADDMQ-AZEE-DAJ-2021-0974-M.pdf

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Lady Narcisca Rodriguez Alvarado	lr	AZEE-UTYV	2021-12-08	
Revisado por: Lucy Verónica Pérez Córdova	lp	AZEE-UTYV	2021-12-09	
Aprobado por: Enrique Patricio Castillo Brito	EC	AZEE-DGT	2021-12-13	

