

Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2022-0256-O

Quito, D.M., 21 de enero de 2022

**Asunto:** Pedido de informe técnico junto con la ficha catastral sobre el área para posible adjudicación, que colinda con el inmueble identificado con clave catastral 1110705012 y número predial 68276, de propiedad de Constructora Capitolio CIA LTDA.

Señor Arquitecto  
Héctor Fernando Zamorano Cevallos  
**Director Metropolitano**  
**SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA - DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTRO**  
En su Despacho

De mi consideración:

En atención al Oficio Nro. GADDMQ-STHV-DMC-UCE-2021-1803-O de , 24 de agosto de 2021, que tiene que ver con el pedido de adjudicación solicitado por la Constructora Capitolio Cia Ltda, en el que en su parte específica indica: (...) *De lo expuesto, previo a emitir la información solicitada, sírvase coordinar con la Administración Zonal competente a fin de que se determine si se trata de una Faja o un Lote(..)*

Al respecto, pongo en su conocimiento el detalle específico que trata el Oficio No GADDMQ-AZEE-2022-0127-O, de 13 de enero de 2022, suscrito por Srta. Ing. Gina Gabriela Yanguéz Paredes ADMINISTRADORA ZONAL ADMINISTRACION ZONAL EUGENIO ESPEJO, por el indica :

*(...)En base a los datos del IRM y SIREC-Q, se puede indicar que el predio 197525 solicitado en venta 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 "(1/4) el Levantamiento Topográfico Georreferenciado, (...) el cual contiene los cuadros de datos técnicos, linderos, superficies y borde*

Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2022-0256-O

Quito, D.M., 21 de enero de 2022

superior de quebrada motivo del requerimiento. (...)”, como se muestra en la siguiente captura de pantalla.

CUADRO DE LINDEROS					
CARACTERISTICA	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-ASPRAZU ALDO-PONZON SANTA 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 POZON ABRE SANTA 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 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 (...)

### Marco Jurídico

El numeral 25 del artículo 66 de la Constitución de la República, establece que se reconocerá y se garantizará: “El derecho a acceder a bienes y servicios públicos y privados de calidad, con eficiencia, eficacia y buen trato, así como a recibir información adecuada y veraz sobre su contenido y características.”

En referencia a la enajenación directa y beneficiarios del remate, el artículo 3465, del Código Municipal, determina 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.”

Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2022-0256-O

Quito, D.M., 21 de enero de 2022

Sobre la iniciativa del trámite, el artículo 3466 del Código Municipal, determina que: *“El trámite se realizará por iniciativa propia del Municipio o a pedido de cualquiera de los propietarios colindantes de la faja de terreno. Esto no implica que el adjudicatario sea necesariamente el mismo peticionario.”*

Las facultades de la junta de remanentes, se encuentran determinadas en el artículo 3467 del Código Municipal, el cual manifiesta lo siguiente: *“La Junta de Remanentes es la única facultada para la adjudicación de fajas de terreno al mejor postor. En consecuencia, toda instancia previa debe abstenerse de mencionar adjudicatarios.”*

Respecto al inicio del trámite de adjudicación, el artículo 3468 del Código Municipal, establece que: *“**El trámite iniciará con un informe técnico de la unidad administrativa encargada del área de avalúos y catastro**, que contendrá única y exclusivamente los siguientes datos: a) Superficie de la faja; b) Linderos y dimensiones; c) Avalúo del terreno; d) Nombres y apellidos de todos los propietarios colindantes; y, e) Detalle de las características físicas o técnicas que deben ser consideradas por la Junta de Remanentes al momento de resolver la adjudicación”*

**Solicitud:**

En virtud de lo expuesto solicito se autorice a quien corresponda emita el criterio técnico conforme lo establece artículo 3468 del Código Municipal, junto también con la ficha catastral que tiene que ver con la posible adjudicación de faja de terreno.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

***Documento firmado electrónicamente***

Ing. Carlos Andrés Yépez Díaz  
**DIRECTOR METROPOLITANO**  
**DIRECCIÓN METROPOLITANA DE GESTIÓN DE BIENES INMUEBLES**

Referencias:

- GADDMQ-AZEE-2022-0127-O

Anexos:

- GADDMQ-STHV-DMC-UCE-2021-3071-O.pdf
- 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
- GADDMQ-AZEE-2021-0022-O (5).pdf

Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2022-0256-O

Quito, D.M., 21 de enero de 2022

- 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
- GADDMQ-AZEE-DAJ-2021-1036-M.pdf
- GADDMQ-AZEE-DGT-2021-1571-M.pdf
- GADDMQ-AZEE-DAJ-2021-1036-M.pdf
- GADDMQ-AZEE-2022-0127-O (3).pdf
- gaddmq-sthv-dmc-uce-2021-1803-o\_(1) (2).pdf
- GADDMQ-SGSG-DMGR-2021-0255-OF (1).pdf
- gaddmq-dmgbi-2021-2317-o.pdf
- EPMAPS-GT-0618-2021.pdf
- gt-2021-673\_b\_andrade\_informe\_de\_estado\_y\_razon\_de\_propiedad\_del\_area\_para\_posible\_adjudicacion.pdf
- GADDMQ-SGSG-2021-2044-OF (2).pdf
- escritura\_a\_favor\_de\_la\_constructora\_capitolio (1).pdf
- GADDMQ-DMGBI-2021-2186-O.pdf
- GADDMQ-AZEE-2022-0127-O (3).pdf

Copia:

Señora Abogada  
Paola Matilde Pino Garrido  
**Funcionaria Directiva 7**  
**DIRECCIÓN METROPOLITANA DE GESTIÓN DE BIENES INMUEBLES - AREA LEGAL**

Señora Abogada  
Emma Yolanda Martínez Yanez  
**Servidor Municipal 7**  
**DIRECCIÓN METROPOLITANA DE GESTIÓN DE BIENES INMUEBLES - AREA LEGAL**

Señora  
Janneth Patricia Cañas Pavon  
**Servidor Municipal 7**  
**DIRECCIÓN METROPOLITANA DE GESTIÓN DE BIENES INMUEBLES**

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Emma Yolanda Martínez Yanez	eymy	DMGBI-AL	2022-01-19	
Revisado por: Carlos Andrés Yépez Díaz	cy	DMGBI	2022-01-21	
Revisado por: Paola Matilde Pino Garrido	pp	DMGBI-AL	2022-01-21	
Aprobado por: Carlos Andrés Yépez Díaz	cy	DMGBI	2022-01-21	



Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2022-0256-O

Quito, D.M., 21 de enero de 2022

