

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-1585-O

Quito, D.M., 13 de abril de 2022

Asunto: Informe jurídico para enajenación de faja de terreno municipal a favor de la Constructora Capitolio Cía. Ltda. EXP. PM. No. 2022-00576

Señor Abogado
Pablo Antonio Santillan Paredes
Secretario General
SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
En su Despacho

De mi consideración:

De conformidad con la Resolución No. AQ 011-2022 de 16 de marzo de 2022; y, la delegación efectuada por el Procurador Metropolitano, mediante Oficio No. 00018/SV de 17 de marzo de 2022, en, en mi calidad de Subprocurador Metropolitano, emito el siguiente criterio jurídico:

Petición

Mediante Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2022-0959-O, de fecha 18 de marzo de 2022, el Ing. Carlos Andrés Yépez Díaz, Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles, solicitó informe legal respecto a la adjudicación de la faja de terreno a favor de la CONSTRUCTORA CAPITOLIO CIA. LTDA.

Antecedente

Mediante oficio s/n de 08 de julio de 2021, el señor Marco Vinicio Nieto Córdova, Representante Legal de la Constructora Capitolio Cía. Ltda., solicitó al Director de Gestión de Bienes Inmuebles la adjudicación de un área producto de un relleno de quebrada colindante con su propiedad, que se encuentra posesionada, ubicada en el barrio Batan Alto, parroquia Ñaquito.

Informes técnicos Administración Zonal “Eugenio Espejo”, Dirección Metropolitana de Catastro, Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos, Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, Dirección Metropolitana Financiera

1. Mediante oficio No. EPMAPS-GT-2021-673 de 16 de septiembre de 2021, el ingeniero Fabián Moreno, Gerente Técnico de Infraestructura de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento, señaló lo siguiente:

“(…) de acuerdo al sistema catastral de la EPMAPS (SigInfoWeb), se verificó que las redes de agua potable y alcantarillado se encuentran definidas y consolidadas en la red

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-1585-O

Quito, D.M., 13 de abril de 2022

vial que colinda con dicho predio. Adicionalmente se informa que la EPMAPS no tiene previsto realizar ningún proyecto en esta área (...)

*Por lo expuesto, la EPMAPS, emite **criterio técnico favorable** para la adjudicación del terreno ubicado en el predio No. 68276”.*

2. La magister Silvana del Rocío Lara Román, Directora Metropolitana de Gestión de Riesgos de la Secretaría de Seguridad encargada, mediante oficio No. GADDMQ-SGSG-DMGR-2021-0510-OF, de 17 de noviembre de 2021, remite el Informe Técnico No. I-0015-EQR-AT-DMGR-2021, del cual se desprende como conclusiones y recomendaciones lo siguiente:

“CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

- *Conceptualmente, el riesgo de desastres se genera cuando existen elementos vulnerables (personas, edificaciones, infraestructura y medios de vida) dentro de áreas expuestas a los potenciales efectos dañinos de fenómenos o procesos naturales y antrópicos. Si no existen elementos vulnerables expuestos, entonces no existen condiciones de riesgo.*
- *Para el caso de la franja de terreno solicitada en adjudicación por parte de la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles dentro del predio No. 197525 (de propiedad municipal), colindante con el predio No. 68276 propiedad de CONSTRUCTORA CAPITOLIO CÍA. LTDA. (RUC 1792901367001), se identificaron algunas amenazas naturales que podrían generar algún tipo de afectación futura si no se consideran medidas preventivas; por lo que se ha definido lo siguiente para el predio y la franja de quebrada rellena, respecto a las amenazas: **BAJO** para Movimientos en Masa, **ALTO** para Eventos Sísmicos, **MODERADO** para Subsistencia del terreno, y **BAJO** para Caída de Piroclastos (ceniza).*
- *En dicha franja han ocurrido una serie de eventos producto del mal manejo de las aguas superficiales y de escorrentía provocados por los predios colindantes a éste. En caso que la autoridad municipal competente apruebe la adjudicación de esta franja de terreno, el beneficiario de la misma deberá tomar de forma inmediata las medidas adicionales de mitigación para estabilizar el terreno.*
- *Se ha evidenciado el inicio de un proceso constructivo dentro del predio, donde se desconoce si cuentan o no con autorizaciones municipales. En caso de ser otorgada la licencia constructiva correspondiente, se tiene que garantizar el cumplimiento de la Norma Ecuatoriana de Construcción en todas las etapas del proceso; así como también, se tiene que cumplir la normativa municipal asignada en el respectivo*

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-1585-O

Quito, D.M., 13 de abril de 2022

Informe de Regulación Metropolitana (IRM). Bajo las condiciones físicas y geológicas descritas en este informe, se concluye que es factible continuar con el proceso de adjudicación de la franja que se ubica en el área verde de una parte del predio No. 197525 de propiedad municipal, colindante con el predio No. 68276.

- *Se recomienda además que el beneficiario de la posible adjudicación deberá cumplir con lo dispuesto en el literal “b” del numeral 1 del Artículo 2209 (Áreas de Protección de Quebradas) del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.*
- *Cualquier tipo de gestión a realizarse en este inmueble, deberá ser a través de la Administración Zonal Municipal Norte “Eugenio Espejo”...*

3. Por medio del Memorando No. GADDMQ-AZEE-DGT-2021-1571-M de fecha 13 de diciembre de 2021, el arquitecto Enrique Patricio Castillo Brito, Director de Gestión de Territorio de la Administración Zonal Eugenio Espejo manifiesta, en su parte pertinente, que:

“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 (...)

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 (...)

En el informe emitido por la Dirección Metropolitana de Catastros, con Oficio

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-1585-O

Quito, D.M., 13 de abril de 2022

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 (...)

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 (...)

*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 en 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...”.

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-1585-O

Quito, D.M., 13 de abril de 2022

4. A través del Memorando No. GADDMQ-AZEE-DAJ-2021-1036-M, de fecha 22 de diciembre de 2021, el Dr. Cristian Chimbo Muriel, Director de Asesoría Jurídica de la Administración Zonal Eugenio Espejo, emite informe legal favorable para que se continúe con el proceso de adjudicación en cuestión, cuyo contenido, en su parte pertinente, se cita a continuación:

“CRITERIO TECNICO:

En memorando No. GADDMQ-AZEE-DGT-2021-1571-M de 13 de diciembre de 2021, la Dirección de Gestión del Territorio de esta Administración Zonal, en su parte pertinente señala: “(...) el área de posible adjudicación en 484,10m2, 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 en 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.”

También en su parte pertinente de dicho informe técnico, se señala: “(...) 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.”

ANALISIS E INFORME LEGAL:

*Con fundamento en el informe técnico y base legal citada, esta Asesoría Legal, **emite Informe Legal Favorable**, para que se continúe con el trámite de enajenación directa de la señalada faja de terreno a favor del solicitante compañía CONSTRUCTORA CAPITOLIO CIA LTDA...”*

5. Mediante oficio No. GADDMQ-AZEE-2022-0127-O de 13 de enero de 2022, la ingeniera Gina Gabriela Yanguez Paredes, Administradora Zonal Eugenio Espejo, remitió el informe unificado con los criterios de favorabilidad, técnico y legal sobre el área de posible adjudicación, que colinda con el inmueble con clave catastral 1110705012 y número de predio 68276, de propiedad de la Constructora Capitolio CIA LTDA.

6. Mediante Oficio No. GADDMQ-DMGBI-2022-0540-O de 15 de febrero de 2022, el ingeniero Carlos Andrés Yépez Díaz, Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles, en su parte pertinente establece, que:

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-1585-O

Quito, D.M., 13 de abril de 2022

*“(…) Con respaldo de todos los informes técnicos y legales emitidos por las distintas dependencias municipales, remitidos en archivos magnéticos adjuntos al presente, los que están detallados anteriormente, está Dirección Metropolitana, emite **criterio favorable** para la consecución de la adjudicación a favor de la CONSTRUCTORA CAPITOLIO CIA. LTDA. (…)”*

7. Mediante Oficio No. GADDMQ-STHV-DMC-UCE-2022-0490-0 de fecha 25 de febrero de 2022, el arquitecto Joselito Geovanny Ortiz Carranza, Jefe de la Unidad de Catastro Especial de la Secretaría de Territorio y Vivienda, indica que:

“...una vez revisado el expediente adjunto al Sistema de trámites SITRA, archivo gráfico, alfanumérico del Sistema de Registro Catastral SIREC-Q, remite adjunto al presente la Ficha de Datos Técnicos actualizada Nro. STHV-DMC-UCE-2022-0434, misma que contiene la nueva área de terreno enviada por la Administración Zonal Eugenio Espejo, con la finalidad de que se dé continuidad con el trámite para posible adjudicación del predio Nro. 197525, con clave catastral Nro. 11107-05-013, Parroquia Ñaquito, Sector Batán Alto”.

8. La ficha de datos técnicos constante en el Informe Técnico No. STHV-DMC-UCE-2022-0434 establece que la faja solicitada en adjudicación constituye relleno de quebrada, área de 496,50 m², con un avalúo de USD 55.280,45.

9. Con Oficio No. GADDMQ-DMF-02022-0290-O de fecha 16 de marzo de 2022, el economista Pedro Fernando Núñez Gómez, Director Metropolitano Financiero, emite el informe económico de productividad, respecto del predio municipal No. 197525, con clave catastral: 11 10 70 50 13. En ese sentido, indicó que:

*“...Esta Dirección Metropolitana Financiera se fundamenta en cada uno de los informes arriba detallados, por lo que considera que el mencionado predio, no afecta las finanzas del GAD del DM de Quito, en consecuencia, emite **CRITERIO FAVORABLE**, para que se proceda con la adjudicación de la faja de terreno predio 197525, (la adjudicación del área de terreno municipal producto de relleno de quebrada colindante a la propiedad referida), con clave catastral 11 10 70 50 13.*

Con el objeto de que sea la dirección encargada de este trámite, quien verifique y anexe los documentos necesarios, se envía el presente informe a la Dirección de Gestión de Bienes Inmuebles, como encargada del trámite, para que adjunte los archivos que correspondan”.

Fundamentos jurídicos

1. El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-1585-O

Quito, D.M., 13 de abril de 2022

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 obtenerse con otro destino.

5. El tercer inciso del art. 481 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 art. 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 3480 del citado Código Municipal prescribe que en caso de que la faja de terreno producto de relleno de quebrada o remanente vial se encuentre ocupada por el propietario de uno de los inmuebles colindantes, con cerramientos o construcciones de más de cuatro años desde su terminación, el Concejo Metropolitano autorizará su enajenación directa al propietario de dicho inmueble

Análisis y criterio jurídico

Con los antecedentes, fundamentos e informes 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

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-1585-O

Quito, D.M., 13 de abril de 2022

emite **informe jurídico favorable** 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 relleno de quebrada; y, **(ii)** la enajenación directa de la referida faja de terreno a favor de la propietaria colindante, Constructora Capitolio Cía. Ltda., conforme a los datos técnicos de ubicación, linderos, superficie y avalúo determinados en la ficha técnica actualizada No. STHV-DMC-UCE-2022-0434, adjunta al Oficio No.

GADDMQ-STHV-DMC-UCE-2022-0490-0 de 25 de febrero de 2022 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 Memorando No. GADDMQ-AZEE-DGT-2021-1571-M de fecha 13 de diciembre de 2021, Oficio No. GADDMQ-AZEE-2022-0127-O de fecha 13 de enero de 2022, emitidos por la Administración Zonal Eugenio Espejo; e informe Técnico de Riesgo No. I-0015-EQR-AT-DMGR-2021 de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad del Municipio 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

Mgs. Paul Esteban Romero Osorio
SUBPROCURADOR DE ASESORÍA DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELOS
PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO
METROPOLITANO DE QUITO - SUBPROCURADURÍA DE SUELO

Referencias:

- GADDMQ-DMGBI-2022-0959-O

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-1585-O

Quito, D.M., 13 de abril de 2022

Anexos:

- GADDMQ-STHV-DMC-UCE-2022-0309-O (1).pdf
- ficha_sthv-dmc-uce-2022-0238-signed_(1) (1).pdf
- gaddmq-dmc-gtc-2021-0023-m (9).pdf
- gaddmq-sthv-dmc-2021-0036-o_(2) (3).pdf
- GADDMQ-STHV-DMC-UCE-2021-1803-O (1).pdf
- gaddmq-sthv-dmc-uce-2021-3071-o.pdf
- GADDMQ-STHV-DMC-UCE-2022-0202-O.pdf
- GADDMQ-STHV-DMC-UCE-2022-0490-O.pdf
- ficha_sthv-dmc-uce-2022-0434_(2)-signed-signed-signed.pdf
- GADDMQ-SGSG-DMGR-2021-0510-OF (4).pdf
- i-0015-eqr-at-dmgr-2021_-_predio_68276_-_batán_alto_-_az_norte_-_vf (1).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-AZEE-2022-0127-O-1-1 ultimo.pdf
- gaddmq-azee-daj-2021-1036-m.pdf
- gaddmq-azee-dgt-2021-1571-m-1.pdf
- gaddmq-azee-2021-0022-o_(5) (2).pdf
- GADDMQ-AZEE-2021-1727-O (3).pdf
- GADDMQ-AZEE-2021-2072-O (2).pdf
- gaddmq-azee-daj-2021-0974-m-1.pdf
- gaddmq-azee-utyv-2021-0445-m-1.pdf
- registro_de_la_propiedad (2).pdf
- escritura_a_favor_de_la_constructora_capitolio (1).pdf
- oficio_dirigido_a_bienes_inmuebles (8).pdf
- GADDMQ-DC-MVCP-2021-0370-O (2).pdf
- gaddmq-pm-2021-0517-o (4).pdf
- GADDMQ-DMF-2022-0290-O (2).pdf
- gaddmq-dmgbi-2021-2125-o_(1) (6).pdf
- gaddmq-dmgbi-2021-2186-o (1).pdf
- gaddmq-dmgbi-2021-2317-o (1).pdf
- GADDMQ-DMGBI-2021-2389-O.pdf
- gaddmq-dmgbi-2021-2645-o-1.pdf
- GADDMQ-DMGBI-2021-3194-O (1).pdf
- GADDMQ-DMGBI-2022-0256-O (2).pdf
- GADDMQ-DMGBI-2022-0357-O (1).pdf
-
- informe_adjudicaciÓn_faja_colindante_al_predio_del_dr._roberto_felix_pÉrez_anda-signed_(1).pdf
- oficio_3283-2018-dmgbi (1).pdf
- GADDMQ-DMGBI-2022-0540-O.pdf
- GADDMQ-DMGBI-2022-0744-O (4).pdf

Copia:

Señora Doctora
Veronica Elizabeth Caceres Barrera
Lideresa de Equipo
PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO - SUBPROCURADURÍA DE SUELO

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-1585-O

Quito, D.M., 13 de abril de 2022

Señor Doctor
Edison Xavier Yepez Vinueza
Lider de Equipo
PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO - SUBPROCURADURÍA DE SUELO

Señora Abogada
Jenny Patricia Espinosa Morejon
Sustanciador
PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO - SUBPROCURADURÍA DE SUELO

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Jenny Patricia Espinosa Morejon	jpem	PM-SUE	2022-04-07	
Revisado por: Veronica Elizabeth Caceres Barrera	vecb	PM-SUE	2022-04-12	
Aprobado por: Paul Esteban Romero Osorio	pero	PM-SUE	2022-04-13	

