

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2023-1171-O

Quito, D.M., 22 de marzo de 2023

Asunto: Ratificación de informe legal respecto a la enajenación de faja de terreno a favor del señor Nicolalde López Jorge René y Otros. Exp. 2019-00247

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

Señor Secretario General:

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. 0000018 / SV de 17 de marzo de 2022, en mi calidad de Subprocurador Metropolitano, emito el siguiente informe jurídico:

1. Objeto y alcance

Mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2023-0896-O de 28 de febrero de 2023, el Abg. Pablo Antonio Santillán Paredes, Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, por disposición del señor Concejal Metropolitano Marco Collaguazo, Presidente de la Comisión de Propiedad y Espacio Público, remite el oficio Nro. GADDMQ-STHV-DMC-2023-0106-O y sus anexos, suscrito por el Arq. Héctor Fernando Zamorano Cevallos, Director Metropolitano de Catastro; a fin de que se analice y se emita el criterio legal correspondiente.

2. Antecedentes

La Procuraduría Metropolitana mediante Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2019-0025-O de 09 de septiembre de 2019, remitió a la Secretaría General del Concejo Metropolitano, el informe legal 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 sus únicos propietarios colindantes señor Nicolalde López Jorge René y otros, conforme a los datos técnicos de ubicación, linderos, superficie y avalúo determinados en la ficha técnica, adjunta al Oficio No. DMC-008876 de 09 de julio de 2019 de la Dirección Metropolitana de Catastro; y, con las recomendaciones constantes en el informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

La Comisión de Propiedad y Espacio Público, en sesión extraordinaria No. 13, efectuada el miércoles 11 de diciembre de 2019, en relación a la adjudicación de faja de terreno a favor del señor Jorge Nicolalde López y otros, resolvió solicitar a la Dirección Metropolitana de Riesgos y Procuraduría Metropolitana, un informe aclaratorio respecto a los nombres de los beneficiarios de la adjudicación.

Mediante Oficio No. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0030-O de 30 de enero de 2020, en consideración a la Resolución No. 016-CPP-2019 de la Comisión de Propiedad y Espacio Público, solicitó a la Dirección Metropolitana de Catastro ratifique o rectifique el informe y ficha técnica, en relación a incorporar los

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2023-1171-O

Quito, D.M., 22 de marzo de 2023

nombres completos de todos los propietarios del predio 680160.

La Procuraduría Metropolitana mediante Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2297-O de 05 de agosto de 2021, insistió a la Dirección Metropolitana de Catastro, se sirva remitir el informe y ficha actualizados de la faja de terreno No. 2, colindante al predio 680160, clave catastral 13108-02-058, ubicada en la parroquia Comité del Pueblo, a favor Jorge Nicolalde y otros, especificando a todos los copropietarios.

Mediante Oficio Nro. GADDMQ-STHV-DMC-UCE-2021-1960-O de 08 de septiembre de 2021, la Dirección Metropolitana de Catastro, remitió la ficha técnica actualizada de la faja de terreno No. 2 (Informe Técnico No. DMC-UCE-2021-1633) de fecha 7 de septiembre de 2021, en la que se establece que el área de terreno (faja municipal) de posible adjudicación tiene una superficie de 535,00 m², cuyo avalúo total se encuentra establecido en USD 16.712.06.

La Procuraduría Metropolitana mediante Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3150-O de 27 de octubre de 2021, solicitó a la Dirección Metropolitana de Catastro, se remita un informe explicando y sustentando técnicamente las causas de la diferencia del avalúo en menos de la faja de terreno No. 2, colindante al predio No. 680160, que corresponde al presente caso, con la faja de terreno No. 1, colindante al predio No. 433037, que ya cuenta con resolución del Concejo Metropolitano, pese a que la superficie de la faja de terreno No. 2, es superior a la faja de terreno No. 1, las mismas que están ubicadas de forma contigua.

Mediante Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-0168-O de 13 de enero de 2022, la Procuraduría Metropolitana a fin de que la Comisión de Propiedad y Espacio Público y posteriormente el Concejo Metropolitano tomen una decisión debidamente sustentada respecto a la enajenación de la faja de terreno; y, que el administrado tenga claridad respecto a la determinación del valor, insistió a la Dirección Metropolitana de Catastro emita el informe explicando y sustentando técnicamente las causas de la diferencia del avalúo en menos de la faja de terreno No. 2, colindante al predio No. 680160, que corresponde al presente caso, con la faja de terreno No. 1, colindante al predio No. 433037, que ya cuenta con resolución del Concejo Metropolitano, pese a que la superficie de la faja de terreno No. 2, es superior a la faja de terreno No. 1, las mismas que están ubicadas de forma contigua.

La Dirección Metropolitana de Catastro mediante Oficio Nro. GADDMQ-STHV-DMC-2022-0123-O de 20 de enero de 2022, remite la ficha actualizada de la faja de terreno No. 2, en la que se determina que el avalúo total de la referida faja de terreno es de 5.831.52 USD, es decir un avalúo inferior al establecido en la ficha del año 2021.

La Procuraduría Metropolitana mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-0351-O de 24 de enero de 2022, por cuanto, la Dirección Metropolitana de Catastro, no dio contestación al requerimiento de informe explicando y sustentando técnicamente las causas de la diferencia del avalúo en menos de la faja de terreno No. 2, en relación con la faja de terreno No. 1, pese a que la superficie de la faja de terreno No. 2, es superior a la faja de terreno No. 1, las mismas que están ubicadas de forma contigua; y, con mucha más razón, por cuanto, la ficha actualizada determinó un avalúo evidentemente inferior al establecido anteriormente; a fin de que la Comisión de Propiedad y Espacio Público y posteriormente el Concejo Metropolitano tomen una decisión debidamente sustentada respecto a la enajenación de la presente faja de terreno; y, que el administrado tenga claridad respecto a la determinación del valor, insistió en el informe tantas veces requerido.

La Dirección Metropolitana de Catastro mediante Oficio Nro. GADDMQ-STHV-DMC-2022-0214-O de 07 de febrero de 2022, informo que “[...] al predio No. 433037 de clave catastral 13108-02-003 solo se

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2023-1171-O

Quito, D.M., 22 de marzo de 2023

aplica el factor de corrección por relleno de quebrada (0.7) y no se aplica el factor colector (0.30) mientras que a los predios 680160 de clave catastral 13108-02-058 y predio 680157 de clave catastral 13108-02-012 se aplica el factor de corrección por relleno de quebrada (0.7) y factor colector (0.30), siendo la causa de la diferencia del valor monetario de los lotes de terreno de posible adjudicación.”

La Procuraduría Metropolitana mediante Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-0665-O de 10 de febrero de 2022, remitió a la Secretaría General del Concejo Metropolitano, la ratificación del informe jurídico favorable emitido con Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2019-0025-O de 09 de septiembre de 2019, 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 los propietarios colindantes señores Jorge René Nicolalde López, Jane Elizabeth Nicolalde López y Carlos Xavier Nicolalde López; precisando y puntualizando que respecto a los datos técnicos de ubicación, linderos, superficie y avalúo, se estará a lo establecido en la ficha técnica rectificadora y actualizada, adjunta al Oficio Nro. GADDMQ-STHV-DMC-2022-0123-O de 20 de enero de 2022 de la Dirección Metropolitana de Catastro.

La Comisión de Propiedad y Espacio Público, con Informe No. IC-CPP-2022-005, emitió dictamen Favorable para obtener del Concejo Metropolitano de Quito: (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 los propietarios colindantes señores Jorge René Nicolalde López, Jane Elizabeth Nicolalde López y Carlos Xavier Nicolalde López.

Mediante Resolución No. C106-2022 de 06 de octubre de 2022, el Concejo Metropolitano de Quito, por moción presentada por el doctor Marco Collaguazo, en su calidad de Presidente de la Comisión de Propiedad, resolvió: “*Artículo Único. - Devolver a la Comisión de Propiedad y Espacio Público el Informe No. IC-CPP-2022-005, junto con su respectivo expediente a efecto de superar las imprecisiones técnicas de las que adolece el mentado informe, previo a que regrese a conocimiento y consideración de los miembros de Concejo Metropolitano.*”

Mediante Resolución No 022-CPP-2022 de 19 de octubre de 2022, la Comisión de Propiedad y Espacio Público, resolvió: “*Solicitar a la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento que, en el término de 15 días remita a la Dirección Metropolitana de Catastros y a la Comisión un informe actualizado para continuar con el proceso de adjudicación de la faja de terreno Nro. 2 a favor de los colindantes señores Jorge René Nicolalde López, Jane Elizabeth Nicolalde López y Carlos Xavier Nicolalde López. Una vez que la Dirección Metropolitana de Catastros cuente con el informe actualizado de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento, en el término de 8 días ratifique o rectifique la ficha técnica valorativa, para continuar con el respectivo trámite.*”

3. Informes técnicos de la Dirección Metropolitana de Catastro y Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento

El Ing. Juan Esteban Espinoza, Gerente de Operaciones (E) de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento, mediante Oficio No. EPMAPS-GO-GOLM-2023-0007 de 12 de enero de 2023, respecto a la Resolución No. 022-CPP-2022 de 19 de octubre de 2022, señaló:

“[...] me permito ratificar lo indicado en los oficios EPMAPS-GOLM-2019-020,

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2023-1171-O

Quito, D.M., 22 de marzo de 2023

EPMAPSGOLM-2017-003 y EPMAAPS-GO-GOLN-2022-0437 de 06 de febrero de 2017, 13 de mayo de 2019 y 01 de diciembre de 2022, respectivamente, en los que se indica que no existen impedimento alguno para que se proceda con la adjudicación de la franja de relleno de quebrada en las condiciones indicadas en el artículo No. 172 de la Ordenanza Municipal. Adicionalmente, remito el plano con el catastro de la infraestructura de la EPMAAPS que consta en la base de datos Sistema de Información Geográfica de la EPMAAPS. Cabe mencionar que en el cuadro N°14 de Áreas de Protección Especial de la Ordenanza Metropolitana N° 0172, dispone mantener una franja de protección de 3 metros a cada lado del eje de la red pública de alcantarillado. [...]

Mediante Oficio Nro. GADDMQ-STHV-DMC-2023-0106-O de 02 de febrero de 2023, el Arq. Héctor Fernando Zamorano Cevallos, Director Metropolitano de Catastro de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, informo que:

“[...] una vez que se cuenta con el Informe Técnico por parte de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento y conforme a la normativa legal citada, la Dirección Metropolitana de Catastro de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda dentro del ámbito de sus competencias y atribuciones, procede a RECTIFICAR el Informe Técnico Nro. DMC-UCE-2021-1633 emitido con Oficio Nro. GADDMQ-STHV-DMC-UCE-2021-1960-O de 08 de septiembre de 2021, con la emisión del Informe Técnico Nro. STHV-DMC-UCE-2023-0142 de 31 de enero de 2023, correspondiente al área de la faja de la posible adjudicación colindante al predio No. 680160, con clave catastral No. 13108-02-058, mismo se servirá encontrar adjunto al presente. Se deja insubsistente el Informe Técnico Nro. DMC-UCE-2021-1633, emitido con Oficio Nro. GADDMQ-STHV-DMC-UCE-2021-1960-O de 08 de septiembre de 2021.”

La Procuraduría Metropolitana mediante Oficio Nro. GADDMQ-PM-2023-0906-O de 09 de marzo de 2023, previo a emitir el criterio legal correspondiente, solicitó a la Dirección Metropolitana de Catastro, ratifique o rectifique su informe técnico respecto al señalamiento de rectificar y dejar insubsistente el Informe Técnico Nro. DMC-UCE-2021-1633, el mismo que ya se rectificó y se dejó insubsistente con el Informe Técnico STHV-DMC-UCE-2022-0125, remitido con oficio No. GADDMQ-STHV-DMC-2022-0123-O de 20 de enero de 2022.

El Ing. Joselito Geovanny Ortiz Carranza, Jefe de la Unidad de Catastro Especial de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, mediante Oficio Nro. GADDMQ-STHV-DMC-UCE-2023-0629-O de 08 de marzo de 2023, informó:

“[...] con Oficio Nro. GADDMQ-STHV-DMC-2023-0106-O de 02 de febrero de 2023, esta Dirección Metropolitana emitió el Informe Técnico No. STHV-DMC-UCE-2023-0142 en atención a lo solicitado por la Comisión de Propiedad y Espacio Público.

Por lo expuesto, la Dirección Metropolitana de Catastro de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda dentro del ámbito de sus competencias y atribuciones, RECTIFICA el Informe Técnico No. STHV-DMC-UCE-2022-0125 enviado con oficio No. GADDMQ-STHV-DMC-2022-0123-O de 20 de enero de 2022, mismo que se deja insubsistente con la emisión de este nuevo Oficio Nro. GADDMQ-STHV-DMC-2023-0106-O de 02 de febrero de 2023 e Informe Técnico No. STHV-DMC-UCE-2023-0142.”

4. Fundamentos jurídicos

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2023-1171-O

Quito, D.M., 22 de marzo de 2023

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 íbidem 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 art. 481, inciso tercero, íbidem, 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 3503 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 3517 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 sólo inmueble colindante, el Concejo Metropolitano podrá autorizar su enajenación directa al propietario de dicho inmueble, toda vez que la subasta pública se vuelve improcedente.

5. Análisis e informe jurídico

Con los antecedentes, fundamentos jurídicos 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-SAUOS-2019-0025-O de 09 de septiembre de 2019; y, su ratificación emitido con oficio No. GADDMQ-PM-2022-0665-O de 10 de febrero de 2022, 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 los propietarios colindantes señores Jorge René Nicolalde López, Jane Elizabeth Nicolalde López y Carlos Xavier Nicolalde López, precisando y puntualizando que respecto a los datos técnicos de ubicación, linderos, superficie y avalúo, se estará a lo establecido en la ficha técnica rectificadora y actualizada, adjunta al Oficio Nro. GADDMQ-STHV-DMC-2023-0106-O de 02 de febrero de 2023 de la Dirección

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2023-1171-O

Quito, D.M., 22 de marzo de 2023

Metropolitana de Catastro de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; y, con las recomendaciones constantes en el informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, constante en el expediente administrativo.

Cabe señalar que, el pronunciamiento de la Procuraduría Metropolitana, expuesto en este informe se refiere a los aspectos jurídicos correspondientes en razón de su competencia. En cuanto al contenido y los aspectos de orden técnico, son, en razón de la competencia, de exclusiva responsabilidad de los organismos técnicos que los generan.

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-STHV-DMC-UCE-2023-0629-O

Anexos:

- resolucioñ_no_022-cpp-2022_(1)_1-signed.pdf
- GADDMQ-STHV-DMC-2022-0123-O.pdf
- GADDMQ-SGCM-2023-0896-O.pdf
- GADDMQ-STHV-DMC-2023-0106-O.pdf
- informe_técnico_sthv-dmc-uce-2023-0142-signed-signed (1)-signed.pdf
- resolucioñ_no_021-cpp-2022_(1)_1-signed.pdf
- 0007-epmaps-go-golm-sg-052-23-_se_solicita_dar_atención_a_la_resolución_no_022-cpp-2022.pdf
- GADDMQ-PM-2023-0906-O.pdf
- GADDMQ-PM-2021-2297-O (1).pdf
- GADDMQ-PM-2022-0168-O (1).pdf
- GADDMQ-PM-2022-0351-O (2).pdf
- GADDMQ-PM-2022-0665-O (4).pdf
- GADDMQ-PM-2023-0906-O.pdf
- GADDMQ-PM-SAUOS-2019-0025-O.pdf
- GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0030-O .pdf
- GADDMQ-SGCM-2023-0896-O.pdf
- GADDMQ-STHV-DMC-2022-0123-O.pdf
- GADDMQ-STHV-DMC-2022-0214-O.pdf
- GADDMQ-STHV-DMC-2023-0106-O.pdf
- GADDMQ-STHV-DMC-UCE-2021-1960-O.pdf
- GADDMQ-STHV-DMC-UCE-2023-0629-.pdf
- it_sthv-dmc-uce-2022-0125-signed_(1)-signed.pdf

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2023-1171-O

Quito, D.M., 22 de marzo de 2023

- Resolución No. 016-CPP-2019.pdf
- RESOLUCIÓN No. C 106-2022.pdf

Copia:

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

Señor Abogado
Carlos Patricio Guerrero Medina
Sustanciador
**PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO -
SUBPROCURADURÍA DE SUELO**

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

Señora Ingeniera
Adriana Jenoveva Buitrón Cobo
Funcionario Directivo 10
**PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO -
SUBPROCURADURÍA DE SUELO**

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Carlos Patricio Guerrero Medina	cpgm	PM-SUE	2023-03-21	
Revisado por: Veronica Elizabeth Caceres Barrera	vecb	PM-SUE	2023-03-21	
Aprobado por: Paul Esteban Romero Osorio	pero	PM-SUE	2023-03-22	

