

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2023-1615-O

Quito, D.M., 17 de abril de 2023

Asunto: Informe jurídico para enajenación de faja de terreno municipal a favor del señor Marco Antonio Toapanta Zambrano predio No. 321135 (referencial). EXP. PRO.No. 2017-01891

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. 00038/WS de 03 de abril de 2023, en mi calidad de Subprocurador Metropolitano, emito el siguiente criterio jurídico:

Petición

Mediante oficio S/N, presentado el 16 de octubre del 2018, el señor Marco Antonio Toapanta Zambrano, solicitó que se actualice el trámite de adjudicación de la faja de terreno colindante a su inmueble ubicado en el Pasaje E, MZ.3, Casa 1 (hoy Psj. S23 A, casa Oe 559) de la Urbanización La Isla, Parroquia Solanda, predio No. 321135 y clave catastral 31207-35-001, por se único colindante.

Además, informó que, el Concejo Metropolitano de Quito, con fecha 8 de diciembre de 2011, le adjudicó dicha faja de terreno y los valores respectivos, están cancelados.

Antecedentes

1. El Concejo Metropolitano de Quito, en sesión pública ordinaria realizada el 08 de diciembre de 2011, resolvió cambiar la categoría de bien municipal de dominio público a bien municipal de dominio privado, a la faja de terreno colindante con el predio No. 321135 (Referencial), clave catastral No. 31207-35-001 (Referencial), ubicada en el pasaje "E", barrio La Isla, parroquia Solanda; y adjudicarla a favor del señor Marco Antonio Toapanta Zambrano.

2. Procuraduría Metropolitana, mediante oficio Expediente No. 2017-01891, de 07 de septiembre de 2017, dirigido a la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, indicó:

*"(...) por cuanto el señor **TOAPANTA ZAMBRANO MARCO ANTONIO** no ha dado cumplimiento con las disposiciones constantes en la Resolución del I. Concejo Metropolitano, de fecha 8 de diciembre de 2011, ni ha formalizado la transferencia de dominio de la faja de terreno de propiedad municipal ubicada en el pasaje "E", barrio La Isla parroquia Solanda de este Distrito concedida a su favor, dentro de los tres años posteriores a la Resolución del Concejo Metropolitano anteriormente señalada, ha operado la caducidad de la misma por lo que corresponde que el interesado proceda a un nuevo requerimiento de adjudicación ante la dependencia correspondiente (...)"*

3. Mediante Memorando Nro. GADDMQ-DMF-T-2022-0802-M de fecha 23 de mayo de 2022, la Ing. Vanesa del Rocio Rosero Cruz, Tesorera Metropolitana, manifestó:

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2023-1615-O

Quito, D.M., 17 de abril de 2023

“De acuerdo con la revisión realizada al sistema de consulta de obligaciones, se verifica que el título de crédito N° 61003494231 por concepto de Venta de Lotes de Terreno a nombre de TOAPANTA ZAMBRANO MARCO ANTONIO, se encuentra cancelado el 03 de enero de 2012, por el valor de USD 2.287,84. Emisión de la obligación realizada con base a la siguiente información: “RESOL SGC 80309 12 2011 IC 2011 365 PREDIO 321135 CLAVE CATASTRAL 31207 35 001 ADJUDIC”.

Informes técnicos y legal de la Administración Zonal “Eloy Alfaro”, Dirección Metropolitana de Catastro, Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos, Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas, Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento y Dirección Metropolitana Financiera

1. La Mgs. Andrea Alvarado Rodríguez, Directora de Gestión Participativa de la Administración Zonal Eloy Alfaro, mediante Informe Social No. DGPD-45-2022 de 22 de noviembre de 2021, manifestó:

“2. TAREAS REALIZADAS

La inspección se ha realizado por dos ocasiones in situ, con la presencia del peticionario de la posible adjudicación de una faja de terreno producto de un relleno de quebrada, ubicado en el barrio la Isla de Solanda, colindando con el parque lineal de la parroquia Solanda.

La vivienda se encuentra consolidada desde el año 1991, con una construcción de dos plantas, lugar colindante con el parque lineal, donde existe un relleno de quebrada desde hace 12 años aproximadamente.

El señor Marco Antonio Toapanta, de estado civil casado, vive en el predio hace más de treinta años, tiempo en el cual ha construido por su seguridad un cerramiento en la faja solicitada, en vista que han sido sujetos de robos y asaltos.

El inmueble consta de dos pisos, habitan 7 personas, entre hijos y nietos, los hijos continúan viviendo en la segunda planta, quienes apoyan con la manutención de la vivienda ya que son casados y conforman diferentes hogares.(...)

CONCLUSIONES:

*En base a lo actuado y en vista que los informes de años anteriores han sido favorables, toda vez que el peticionario tiene la voluntad de continuar con el proceso, ratificamos el **Informe social favorable**.*

Se recomienda al peticionario que la posible faja de adjudicación, sea únicamente utilizada como parqueadero, ya que se trata de un relleno de quebrada y no puede existir construcción de vivienda alguna”.

2. Con informe Técnico constante en el Mediante Memorando No. GADDMQ-AZEA-DGT-UTV-2021-0310-M de 26 de noviembre de 2021, el Arq. Juan Francisco Manosalvas Rueda, Responsable de la Unidad de Territorio y Vivienda de la Administración Zonal Eloy Alfaro, manifestó:

“(...) 2.-INFORME TÉCNICO.-

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2023-1615-O

Quito, D.M., 17 de abril de 2023

Realizada la inspección al sitio se pudo constatar que el espacio solicitado en adjudicación se encuentra en la actualidad ocupada por el propietario del inmueble con cerramiento frontal y lateral.

Creo pertinente el poner en su conocimiento que el mencionado espacio se encuentra utilizado como patio y área de estacionamientos (...)

4. **CONCLUSIONES.-**

Esta Jefatura con los antecedentes expuestos emite criterio FAVORABLE para proceder con la adjudicación de la faja municipal solicitada, sírvase usted emitir el criterio legal correspondiente al pedido formulado por el Sr. Marco Toapanta.

5.- **RECOMENDACIONES.-**

Es importante poner en su conocimiento que por tratarse de un bien de dominio público el Concejo Metropolitano requiere cambiar la categoría a un bien de dominio privado para proceder con el trámite de adjudicación solicitado.

Previo a iniciar cualquier tipo de intervención en el área producto del relleno de la quebrada, el interesado deberá realizar un estudio de suelos y someterse a la normativa municipal vigente.”

3. La Dra. Silvia Lorena Gaïbor Villota, Directora de Asesoría Jurídica de la Administración Zonal Eloy Alfaro, mediante Informe Legal N° 360-DJ-2021 de 20 de diciembre de 2021, señaló:

“(...) esta Dirección de Asesoría Jurídica, emite INFORME LEGAL FAVORABLE para la Adjudicación de la Faja de terreno solicitada por el señor TOAPANTA ZAMBRANO MARCO ANTONIO, propietaria del inmueble signado con el número de Predio 321135, clave catastral No. 31207 35 001, ubicado en el Pasaje E, manzana 3, de la urbanización La Isla, parroquia Solanda, cantón Quito.”

4. Mediante Oficio Nro. GADDMQ-AZE-AZ-2021-3142-O de 21 de diciembre de 2021, la abogada Lida Justinne García Arias, Administradora Zonal Eloy Alfaro, emitió criterio favorable para la adjudicación solicitada.

5. Con Oficio Nro. EPMAPS-GT-2022-0099 de fecha 21 de febrero de 2022, el Ing. José Miguel Ortega Vásquez, Gerente Técnico de Infraestructura de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento, manifestó:

“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 las redes viales que colindan con dicho predio, como se observa en la imagen. Además, se informa que la EPMAPS no tiene previsto realizar ningún proyecto a futuro en esta área, mediante la información remitida por la unidad de alcantarillado y agua potable.

Por lo expuesto, la EPMAPS, emite criterio técnico favorable para la adjudicación del terreno, ubicado en el predio No. 321135.”

6. La Dra. Anabelle del Rosario Plaza Orbe, Gerente Jurídico de la Empresa Pública Metropolitana de

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2023-1615-O

Quito, D.M., 17 de abril de 2023

Movilidad y Obras Públicas, mediante oficio Nro. 0210-EPMMOP-GJ-2022-OF de 21 de marzo de 2022, indicó:

"(...) la Gerencia de Planificación con memorando Nro. 0225-EPMMOP-GP-2022-M, manifestó que realiza la consulta en el Banco de Proyectos Institucional, no se registra ninguna intervención en vías ni espacios públicos en el referido predio, ni en la cercanía del mismo; y, no tiene planificada la ejecución de trabajos..."

7. Mediante Memorando Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2022-0483-M del 11 de abril de 2022, la Dirección de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, señaló:

"(...) Adjunto a la presente, sírvase encontrar el informe técnico No. I-0048-ECR-AT-DMGR 2022, elaborado por el personal de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos de la SGSG. En base al análisis realizado durante la evaluación del predio No. 321135, se considera que desde el punto de vista de los riesgos identificados, **SI es Factible** continuar con la adjudicación de la faja de terreno, siempre y cuando se consideren las conclusiones y recomendaciones citadas en el informe antes mencionado".

8. La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos, mediante Informe Técnico No. I-0048-ECR-AT-DMGR 2022 de 4 de abril de 2022, en su parte pertinente informó:

"(...) **5 ANÁLISIS DE VULNERABILIDAD**

5.1. Vulnerabilidad Física

Actualmente sobre la franja solicitada en adjudicación, se levanta el cerramiento del terreno, construido con columnas de hormigón armado y bloque trabajo fijado con mortero (mezcla de arena, cemento y agua). El área para adjudicación está destinada a parqueo de automóviles y no tiene cubierta.

Calificación de vulnerabilidad por amenaza:

Al no existir edificación, no existe elemento expuesto (...)

7 CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

En base al análisis de las amenazas y de la inspección técnica efectuada al predio No. 321135, de propiedad del Sr. Marco Antonio Toapanta Zambrano, se ha llegado a la siguiente conclusión:

- El área analizada al no tener elementos expuestos solo tiene niveles de amenaza como se muestra a continuación:

BAJO ante **MOVIMIENTOS EN MASA**,

ALTO ante procesos de **HUNDIMIENTO**.

MODERADO ante **EVENTOS SÍSMICOS**

MODERADO por **ERUPCIONES VOLCÁNICAS** (caída de cenizas). En relación al tipo de cubierta de la edificación.

La ventaja de la identificación temprana de los niveles de riesgo a los cuales están expuestos los predios

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2023-1615-O

Quito, D.M., 17 de abril de 2023

y las estructuras, consiste en la posibilidad de implementar medidas de su reducción, principalmente de las vulnerabilidades estructurales, permitiendo prevenir el riesgo y consecuentemente proteger a las personas que utilicen estos espacios (...)

Cualquier tipo de gestión a realizarse en este inmueble, deberá ser a través de la Administración Zonal "Eloy Alfaro"

9. Con Memorando Nro. GADDMQ-DMGBI-2022-0210-M, de 04 de mayo de 2022, el ing. Carlos Andrés Yépez Díaz, Director Metropolitano de la Dirección de Gestión de Bienes Inmuebles, manifestó:

"(...) 2. Criterio

En virtud de lo antes mencionado, y dado que los informes emitidos por las demás dependencias municipales son favorables, la presente Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles emite criterio favorable para que se continúe con el trámite de posible adjudicación de la faja de terreno municipal, colindante al predio No. 321135, ubicado en el Pasaje E, manzana 3, de la urbanización La Isla, parroquia Solanda, en favor del señor Marco Antonio Toapanta Zambrano..."

10. Mediante Memorando Nro. GADDMQ-DMF-2022-0837-M, de 25 de mayo de 2022, el Econ. Pedro Fernández Núñez Gómez, Director Metropolitano Financiero, emitió el informe económico de productividad, respecto de la faja de terreno que colinda con el predio No. 321135, con clave catastral 31207-35-001, ubicada en la parroquia Solanda. En ese sentido, indicó que:

"(...) esta Dirección, apegada a sus funciones, competencias y atribuciones, emite el Informe económico (Productividad), de la faja de terreno que colinda con el Predio N° 321135, con Clave Catastral 31207-35-001, ubicado en la parroquia Solanda, cantón Quito que se encuentra a nombre del Doctor Marco Antonio Toapanta Zambrano, siendo el área de posible adjudicación (área 1 = 54,27 m² y área 2 = 27,47m²) en total 81,74 metros cuadrados conforme la información catastral.

*Los documentos analizados son los citados en antecedentes, por consiguiente, esta dependencia emite el **CRITERIO FAVORABLE** para que este predio continúe con el trámite idóneo, ya que corresponde a una faja de terreno.*

Importante lo planteado en el Informe Social No. DGPD-45-2021, "Se recomienda al peticionario que la posible faja de adjudicación,... sea únicamente utilizada como parqueadero, ya que se trata de un relleno de quebrada y no puede existir construcción de vivienda alguna..."

11. El Ing. Carlos Andrés Yépez Díaz, Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles, mediante Memorando Nro. GADDMQ-DMGBI-2022-0277-M de 8 de julio de 2022 puso en conocimiento de la Procuraduría Metropolitana el Memorando Nro. GADDMQ-DMF-2022-0837-M, mediante el cual la Dirección Metropolitana Financiera emite su Informe de Productividad y solicita que se emita el criterio legal respecto a la adjudicación de faja y que se remita el expediente a la Comisión de Propiedad y Espacio Público.

12. Con Oficio Nro. GADDMQ-STHV-DMC-UCE-2022-2856-O, de 25 de noviembre de 2022, la Dirección Metropolitana de Catastros remitió la ficha técnica actualizada Nro. STHV-DMC UCE-2022-2419 de 14 de noviembre de 2022, suscrito por el señor Joselito Geovanny Ortiz Carranza, Jefe la Unidad Catastral Especial, en el que consta que el área de terreno solicitada corresponde a 81.74 m², con un valor de USD 8.671.30

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2023-1615-O

Quito, D.M., 17 de abril de 2023

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 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 tercer inciso del art. 481 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 artículo 3853 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, sin perjuicio de lo previsto en el 427 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD.

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 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) de conformidad al artículo 3853 del Código Municipal, la enajenación directa de la referida faja de terreno a favor del señor Marco Antonio Toapanta Zambrano, conforme a los datos técnicos de ubicación, linderos, superficie y avalúo determinados en la ficha técnica actualizada No. STHV-DMC-UCE-2022-2419, adjunta al Oficio No.GADDMQ-STHV-DMC-UCE-2022-2856-0 de 25 de noviembre de 2022 de la Dirección Metropolitana de Catastro; y, la determinación expresa de la responsabilidad exclusiva del propietario respecto a las edificaciones que se realizaron sobre el área

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2023-1615-O

Quito, D.M., 17 de abril de 2023

materia de la presente enajenación, conforme recomendación constante en el Memorando No. GADDMQ-AZEA-DGT-UTV-2021-0310-M de 26 de noviembre de 2021 emitido por la Administración Eloy Alfaro; e, Informe Técnico No. I-0048-ECR-AT-DMGR 2022 de 4 de abril de 2022 de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad del Municipio 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-STHV-DMC-UCE-2022-2856-O

Anexos:

- gaddmq-azea-az-2021-3142-o.pdf
- 0210-epmmop-gj-2022-of.pdf
- epmaps-gt-2022-0099.pdf
- epmaps-gt-2022-136_.pdf
- ficha_catastral_2021.pdf
- ficha_inf_catastral_esp_uni_2021.pdf
- gaddmq-azea-az-2021-1476-o.pdf
- gaddmq-azea-dgp-2021-0420-m_emo_enviando_informe_social.pdf
- gaddmq-azea-dgt-uop-2020-0212-m_(1)_informe_poa_2020_oopp.pdf
- gaddmq-azea-dgt-uop-2020-0212-m_(1)_informe_poa_2020_oopp-1.pdf
- gaddmq-azea-dgt-utv-2021-0310-m.pdf
- gaddmq-dmgbi-2022-0166-o.pdf
- gaddmq-dmgbi-2022-0979-o.pdf
- gaddmq-sgsg-dmgr-2022-0483-m.pdf
- informe.pdf
- informe_legal_n°_360-dj-2021.pdf
- informe_legal_n°_360-dj-2021-1.pdf
- informe_social_sr_toapanta.pdf
- it-dmc-uce-2021-1967-signed-signed_(3)-signed.pdf
- it-dmc-uce-2021-1967-signed-signed_(3)-signed-1.pdf
- marco_toapanta_adj_la_isla__2019121908581000.pdf
- marco_toapanta_adj_la_isla__2019121908583700.pdf
- marco_toapanta_adj_la_isla__2019121908591900.pdf
- marco_toapanta_adj_la_isla__2019121908594500.pdf
- marco_toapanta_la_isla_adj_.pdf
- marco_toapanta_la_isla_adj__2018121209390100.pdf
- marco_toapanta_la_isla_adj__2018121209402600.pdf
- GADDMQ-DMF-2022-0837-M.pdf

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2023-1615-O

Quito, D.M., 17 de abril de 2023

- GADDMQ-DMGBI-2022-0277-M.pdf
- GADDMQ-PM-2022-4054-O.pdf
- sthv-dmc-uce-2022-2419-signed(1)-signed (1)-signed.pdf
- GADDMQ-STHV-DMC-UCE-2022-2856-O.pdf
- [2017-01891] GADDMQ-DMGBI-2022-0210-M.pdf

Copia:

Señora Doctora
Veronica Elizabeth Caceres Barrera

Lideresa de Equipo

**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 Abogada
Jenny Patricia Espinosa Morejon

Servidor Municipal 8

**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: Jenny Patricia Espinosa Morejon	jpem	PM-SUE	2022-12-29	
Revisado por: Veronica Elizabeth Caceres Barrera	vecb	PM-SUE	2023-01-18	
Aprobado por: Paul Esteban Romero Osorio	pero	PM-SUE	2023-04-17	

