



COMISIÓN DE PROPIEDAD Y ESPACIO PÚBLICO
EJE TERRITORIAL

Informe No. IC-CPP-2019-005

1. OBJETO:

El presente instrumento tiene por objeto poner en conocimiento del Alcalde Metropolitano y del Concejo Metropolitano de Quito, el Informe emitido por la Comisión de Propiedad y Espacio Público, a fin de que se autorice el cambio de categoría de bien municipal de dominio público a bien municipal de dominio privado, y la enajenación directa de la faja de terreno, producto de relleno de quebrada a favor de la compañía All Work Cia. Ltda., de conformidad con lo previsto en el artículo I.1.32 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito:

2. ANTECEDENTES E INFORMES TÉCNICOS:

2.1. - Mediante oficio No. 0001266 de 15 de febrero de 2016, el ingeniero Juan Solís, responsable de Gestión Catastral de Predios Municipales de la Dirección Metropolitano de Catastros, informa lo siguiente: *“Revisada la documentación y los archivos correspondientes, la DMC ha determinado que el inmueble de ALL WORK C. L., es propietario de un área de 511,82 m2, conforme a escrituras como se visualiza en gráfico adjunto. Colindante al referido inmueble existe un área de 188,22 m2 producto de relleno de quebrada requerida en adjudicación.”*

2.2. - Mediante oficio No. 0035-DGT-TV-2016 de 18 de marzo de 2016, el Administrador Zonal Eugenio Espejo, en su parte pertinente manifestó lo siguiente: *“(…) La Administración Zona “Eugenio Espejo” emite **Criterio Técnico Favorable para que continúe el trámite de adjudicación de la faja municipal** (conforme lo estipula el Artículo 42 de la Reforma del COOTAD y las demás normativas técnicas y legales que tuvieren al lugar), solicitando por la Compañía ALL WORK CIA. LTDA.”.*

2.3. - Mediante Informe Técnico de Calificación de Riesgos – Adjudicación No. 058-AT-DMGR-2016 de 27 de abril de 2016, el señor Alejandro Terán Tobar, Director Metropolitano de Gestión de Riegos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, informa en su parte pertinente lo siguiente: *“En base al análisis realizado durante la evaluación del predio de propiedad de All Work CIA. LTDA., representada por el señor **Hugo Eduardo Erazo Martínez**, se considera que, desde el punto de vista de riesgos identificados, **SI es Factible** continuar con el trámite de la adjudicación del área de terreno*

**COMISIÓN DE PROPIEDAD Y ESPACIO PÚBLICO
EJE TERRITORIAL**

Informe No. IC-CPP-2019-005

solicitada (...)". A su vez, contiene recomendaciones de mitigación de riesgo, para la observancia del adjudicatario.

2.4. – Mediante oficio No. EPMAPS-GT-2016-473 de 29 de septiembre de 2016, el ingeniero Galo Alvarez Viera, Subgerente de Pre inversiones de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento, considerando que el Departamento de Alcantarillado, Unidad de Operaciones Norte de la Gerencia de Operaciones, indica que personal de esta unidad posterior a realizar el catastro y levantamiento topográfico en la calle Bernabé Pesantesco, se verificó que en dicha calle exista un red de 300mm de diámetro que no atraviesa por el predio en mención, emitió criterio favorable en relación a la adjudicación solicitada por la compañía All Work Cia. Ltda.

2.5.- Con oficio No. SGSG-DMGR-2018-1115 de 28 de diciembre de 2018, el señor Christian Rivera Paspuel, Director Metropolitano de Gestión de Riesgos, remite su informe actualizado a la adjudicación de una faja de terreno manifestando lo siguiente: *"Al respecto me permito poner en su conocimiento que una vez revisado el Informe técnico No. 058-AT-DMGR-2016 (...) considerando que las condiciones del predio y del área solicitada para adjudicación no han cambiado, se ratifican las conclusiones y recomendaciones emitidas en el mencionado informe"*.

2.6.- El ingeniero Xavier Vidal Pacurucu, Subgerente de Preinversiones de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento, mediante Oficio No. EPMAPS-GT-2019-029 de 23 de enero de 2019, ratificó el criterio favorable contenido en el oficio No. EPMAPS-GT-2016-473 de 23 de septiembre de 2016, emitiendo criterio técnico favorable para la adjudicación del área municipal mención.

2.7.- Mediante oficio No. 0792-DGT-C-2019 de 12 de abril de 2019, el ingeniero Geovanny Ortiz Carranza, Jefe de la Unidad de Catastro de la Administración Zonal Eugenio Espejo, remitió el informe técnico respecto del predio No. 30197, manifestando lo siguiente: *"Al respecto, informe a Usted que una vez revisado los archivos catastrales SIG-CATASTRAL vigente, y la documentación presentada, se verifica que el predio No. 30197, a nombre de ALL WORK CIA. LTDA, se encuentra regularizado por Ordenanza No. 0126 sin considerar el área de posible adjudicación (...)"*



**COMISIÓN DE PROPIEDAD Y ESPACIO PÚBLICO
EJE TERRITORIAL**

Informe No. IC-CPP-2019-005

2.8.- Mediante oficio No. DMC-CE-05515 de 08 de mayo de 2019, el Ing. Edwin Arroba Padilla, Coordinador de Gestión Especial Catastral, remite el informe técnico y ficha técnica valorativa con los datos registrados a la fecha del área requerida para la adjudicación, los cuales se adjuntan como anexo 1.

2.9.- Mediante oficio No. DMGBI-2019-01653 de 4 de junio de 2019, el Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles, remitió su informe respecto a la adjudicación de la faja de terreno a favor de la compañía All Work Cia. Ltda., en el cual en su parte pertinente indica: *“La Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, vistos los antecedentes señalados en los informes de las Dependencias Municipales y de acuerdo al literal a) del artículo 437 del COOTAD, considera que la faja de terreno a ser adjudicada no va a ser de utilidad en el futuro para el Municipio de Quito, por lo que considera factible que se realice la adjudicación”.*

2.10.- Mediante oficio No. DMF-DIR-0635-2019 de 06 de junio de 2019, la Directora Metropolitana Financiera (E), indica a Procuraduría Metropolitana que el inmueble de la referencia no reporta ingreso o renta alguna en favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, por lo que corresponde la adjudicación.

2.11.- Mediante Oficio GADDMQ-SAUOS-2019-000 6-O de fecha 16 de agosto de 2019, el Dr. Edison Yépez Vinuesa, Subprocurador Metropolitano (E), emite criterio legal favorable para que la Comisión de Propiedad y Espacio Público, alcance del Concejo Metropolitano de Quito, la autorización para 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, la enajenación directa de la faja de terreno a favor del único propietario colindante, la Compañía All Work Cia. Ltda.

2.12.- Según Oficio Nro. GADDMQ-DMC-GCE-2019-1329-O de 19 de noviembre de 2019, suscrito por el Ing. Erwin Arroba Padilla, Coordinador de Gestión Catastral Especial, en relación al oficio No. GADDMQ-SGCM-2019-1814-O de 25 de octubre de 2019, por el cual la Secretaría General del Concejo, solicita se aclare el valor del avalúo del área de terreno que consta en la ficha de datos técnicos para la adjudicación de la faja municipal remitida mediante oficio No. DMC-CE-05515, por cuanto no cuadra el valor calculado entre el área en metros cuadrados (179.66 m²) y el valor en metros cuadrados

**COMISIÓN DE PROPIEDAD Y ESPACIO PÚBLICO
EJE TERRITORIAL**

Informe No. IC-CPP-2019-005

del lote (294.00); al respecto informa que: *“se ratifica en el avalúo y los datos técnicos contenidos en la ficha técnica No. 1 de 1, remitida a la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles mediante Oficio No. DMC-CE-05515, del 08 de mayo de 2019. Aclarando que el valor por metro cuadrado de terreno del inmueble conforme el AIVA y corregido es de USD. 294.00, sin embargo, por constituir la faja de terreno relleno de quebrada (área a adjudicarse = 176.66 m²), en estos casos se aplica el factor de corrección de 0.7, es decir, de 294 USD/m², el valor corregido es de 205.80 USD /m², que multiplicado por el área a adjudicarse da un total de USD 36974,03, conforme se refleja en la ficha técnica de adjudicación remitida”.*

3. BASE NORMATIVA:

La Constitución de la República del Ecuador, dispone:

“Art. 238.- Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, Integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional. Constituyen gobiernos autónomos descentralizados las juntas parroquiales rurales, los concejos municipales, los concejos metropolitanos, los concejos provinciales y los concejos regionales”

“Art. 264.- Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: (...) 1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural.”

“Art. 266.- Los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que sean aplicables de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que determine la ley que regule el sistema nacional de competencias”

El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), señala:



COMISIÓN DE PROPIEDAD Y ESPACIO PÚBLICO
EJE TERRITORIAL

Informe No. IC-CPP-2019-005

“Art. 323.- Aprobación de otros actos normativos.- El órgano normativo del respectivo gobierno autónomo descentralizado podrá expedir además, acuerdos y resoluciones sobre temas que tengan carácter especial o específico, los que serán aprobados por el órgano legislativo del gobierno autónomo, por simple mayoría, en un solo debate y serán notificados a los interesados, sin perjuicio de disponer su publicación en cualquiera de los medios determinados en el artículo precedente, de existir mérito para ello(...).”

“Art. 423.- Cambio de categoría de bienes. - Los bienes de cualquiera de las categorías establecidas en este Código, 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 (...).”

“Art. 436.- Autorización de transferencia. - Los consejos, concejos o juntas, 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 los 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. La donación únicamente procederá entre instituciones del sector público.”

“Art. 437.- Casos en los que procede la venta. - La venta de los bienes de dominio privado se acordará en estos casos: a) 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. No procederá la venta, sin embargo, cuando se prevea que el bien deberá utilizarse en el futuro para satisfacer una necesidad concreta del gobierno autónomo descentralizado; (...).”

“Art. 481.- Lotes, fajas o excedentes. - (...) 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 (...).”

La Ordenanza Metropolitana No.001, que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, manifiesta:

**COMISIÓN DE PROPIEDAD Y ESPACIO PÚBLICO
EJE TERRITORIAL**

Informe No. IC-CPP-2019-005

*“Artículo I.1.48.- **Ámbito de las comisiones.** - Los deberes y atribuciones de las comisiones del Concejo Metropolitano son las determinadas en la normativa nacional y metropolitana vigente dentro de su ámbito de acción correspondiente, detallado a continuación: (...) Comisión de Propiedad y Espacio Público: Estudiar, elaborar y proponer al Concejo proyectos normativos que aseguren que los bienes municipales cumplan con sus fines de acuerdo a la normativa nacional vigente, así como aquellos que promuevan el mejoramiento y el uso del espacio público por parte de la ciudadanía en general. Esta Comisión también revisará e informará al Concejo sobre las solicitudes de adquisición y remate de bienes, comodatos, cambios de categoría de bienes y sobre las revisiones de avalúo de los bienes. (...).”*

*“Artículo IV.6.1.- **De la enajenación directa y beneficiario del remate.** - 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.”*

“Art. IV.6.15.- Para el caso en que la faja de terreno producto de 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”

4. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES. -

En el marco de sus competencias, la Comisión concluyó acoger los informes técnicos y legales mencionados, para que, en el seno del cuerpo edilicio, se analice el presente expediente y autorice el cambio de categoría de bien municipal de dominio público a bien municipal de dominio privado, y la enajenación directa de la faja de terreno, producto de relleno de quebrada, a favor del único propietario colindante, la Compañía All Work Cia. Ltda., conforme al inciso tercero del artículo 481 del COOTAD y a los datos técnicos de ubicación, linderos, superficie y avalúo determinados en la ficha técnica adjunta al Oficio No. DMC-CE-05515 de 08 de mayo de 2019, emitida por la Coordinación de Gestión Especial Catastral.

La Comisión de Propiedad y Espacio Público recomienda al Concejo Metropolitano que, mediante resolución respectiva, autorice el cambio de categoría de bien municipal de



**COMISIÓN DE PROPIEDAD Y ESPACIO PÚBLICO
EJE TERRITORIAL**

Informe No. IC-CPP-2019-005

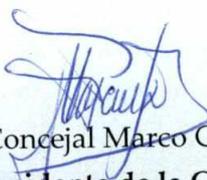
dominio público a bien municipal de dominio privado, y la enajenación directa de la faja de terreno, producto de relleno de quebrada, a favor del único propietario colindante, la Compañía All Work Cia. Ltda., conforme al inciso tercero del artículo 481 del COOTAD y a los datos técnicos de ubicación, linderos, superficie y avalúo determinados en la ficha técnica adjunta al Oficio No. DMC-CE-05515 de 08 de mayo de 2019, emitida por la Coordinación de Gestión Especial Catastral.

5. DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Propiedad y Espacio Público, luego de analizar el expediente, en sesión No.013 - ordinaria realizada el 11 de diciembre de 2019, amparada en los artículos 87 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; e, I.1.32 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, resuelve emitir **DICTAMEN FAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano, mediante resolución respectiva, autorice el cambio de categoría de bien municipal de dominio público a bien municipal de dominio privado, y la enajenación directa de la faja de terreno, producto de relleno de quebrada, a favor del único propietario colindante, la Compañía All Work Cia. Ltda., conforme al inciso tercero del artículo 481 del COOTAD y a los datos técnicos de ubicación, linderos, superficie y avalúo determinados en la ficha técnica adjunta al Oficio No. DMC-CE-05515 de 08 de mayo de 2019, emitida por la Coordinación de Gestión Especial Catastral, la cual se adjunta al presente informe como Anexo 1.

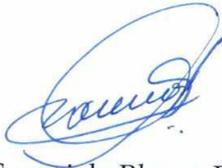
6. SUSCRIPCIÓN DEL INFORME:

Los miembros de la Comisión de Propiedad y Espacio Público abajo firmantes, aprueban el día miércoles 11 diciembre de 2019 el Informe de la Comisión con su anexo comprendido en tres hojas, suscribiendo el presente documento por duplicado.

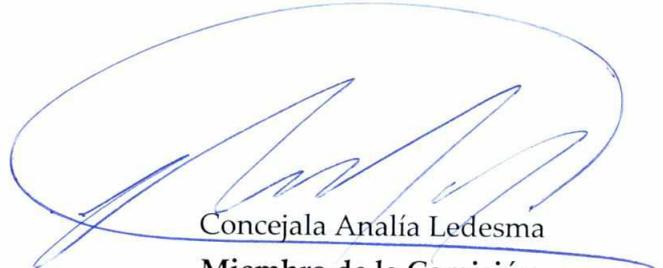

Concejales Marco Collaguazo
Presidente de la Comisión de
Propiedad y Espacio Público

**COMISIÓN DE PROPIEDAD Y ESPACIO PÚBLICO
EJE TERRITORIAL**

Informe No. IC-CPP-2019-005



**Concejala Blanca Paucar
Miembro de la Comisión**



**Concejala Analía Ledesma
Miembro de la Comisión**

CERTIFICADO DE VOTACIÓN:

El delegado de la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito a la Comisión de Propiedad y Espacio Público certifica que la Comisión aprobó el presente Informe; el que fue conocido, tratado, debatido y aprobado en el seno de la Comisión en sesión No. 013 - ordinaria realizada el día miércoles 11 de diciembre de 2019, con la siguiente votación de las y los concejales: A FAVOR: Blanca Paucar, Analía Ledesma y Marco Collaguazo.- total tres votos (3); EN CONTRA: total cero (0); ABSTENCIÓN: total cero (0); y, EN BLANCO: total cero (0). CONCEJALES AUSENTES: total cero (0).

Quito D.M., 11 de diciembre de 2019

Muy atentamente,



**Abg. Samuel Byun Olivo
Delegado de la Secretaría a la Comisión de Propiedad y Espacio Público**