



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

Informe No. IC-CPP-2020-007

1. OBJETO:

El presente documento 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, el día miércoles 7 de octubre 2020, respecto a (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 del único propietario colindante señor Salazar Raza Miguel Ángel.

2. ANTECEDENTES E INFORMES:

2.1 Mediante Oficio s/n de fecha 28 de noviembre de 2017, dirigido al Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles, el señor Miguel Salazar R., solicitó la adjudicación de un área de terreno, resultante del relleno de quebrada que colindaba con su propiedad ubicada en Cumbayá, y que tiene un área de 112m²

2.2 La Dirección Metropolitana de Catastro, mediante Oficio No. DMC-CE-14728 de 19 de noviembre de 2018, suscrito por el Ing. Erwin Arroba Padilla, Coordinador Gestión Especial Catastral, respecto al trámite de adjudicación solicitado por el señor Miguel Ángel Salazar, manifestó:

“En cuanto al área a adjudicarse, la DMC, remite en ficha anexa los datos técnicos del área municipal conforme a lo establecido en la reunión de trabajo del 14 de febrero del 2017.

Con respecto a la valoración de la faja conforme a la Ley Orgánica para la Contratación Pública del 20 de marzo de 2017, avalado, con oficio No. MIDUVI-GAC-2017-0196-O del 07 de septiembre de 2017, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda determinó que cumple con los parámetros generales para la determinación del valor del justo precio y se la válida para su utilización dentro de los proyectos que sea necesaria su aplicación”.

2.3 La Dirección de Gestión de Territorio de la Administración Zonal Tumbaco, mediante Memorando No. AMZT-DGT-2019-0686 de 19 de junio de 2019, suscrito por el Arq. Carlos Guerra, indicó:

“Al respecto, la Unidad Administrativa de Territorio y Vivienda, a través de la Dirección de Gestión de Territorio, remite informe AMZT-DGT-TV/2019/030 donde señala en su



parte pertinente: “una vez realizada la inspección al sitio, revisados las Ordenanzas Metropolitanas vigentes y al no tener planificado realizar ningún proyecto dentro del plan operativo anual POA-2019 por parte de la Administración Zonal Tumbaco, emite CRITERIO TECNICO FAVORABLE A LA ADJUDICACIÓN de la faja terreno de 99.25 metros cuadrados, correspondiente a relleno de quebrada, encuentra ocupando más de 4 años y utilizado como área verde y estacionamiento, por el señor SALAZAR RAZA MIGUEL ANGEL propietario del predio 107511, con calve catastral No. 10414 11 001, ubicado en el sector de La Católica, parroquia de Cumbayá”.

2.4 La Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento, mediante oficio No. EPMAPS-GT-2019-228 de 19 de junio de 2019, suscrito por el Ing. Guido Andrade, Subgerente de Preinversiones, emitió criterio técnico actualizado e indicó lo siguiente:

“(…) la EPMAPS se ratifica el informe emitido por el Ingeniero Xavier Vidal Pacurucu, Sub Gerente de Preinversiones, con oficio No. EPMAPS-GT-2019-017 de 17 DE 2019, que es favorable”.

2.5 La Administración Zonal Tumbaco, mediante Oficio No. AMZT-2019-1594 de 23 de julio de 2019, suscrito por la Abg. Laura Coello, Administradora Zonal de la época, como alcance al Oficio AMZT-2019-2357 de 15 de octubre de 2018, manifestó que:

“Por lo expuesto, acogiendo los criterios técnico y legal de las Direcciones de Gestión del Territorio y de Asesoría Jurídica, y en base al Art. 481 del COOTAD y Art. 42 de Ley Reformatoria al COOTAD y Ord. Metropolitana 172 reformada parcialmente por la Ordenanza 432 y Ordenanza Metropolitana 182, vigente al ingreso de la petición, considera factible continuar con el trámite de enajenación directa de la faja de terreno producto de relleno de quebrada, ubicado en la parroquia Cumbayá, a favor del señor Miguel Ángel Salazar Raza, en virtud de que se ha justificado su ocupación por más de cuatro años”.

2.6 La Secretaría de Seguridad y Gobernabilidad, mediante Oficio No. SGS-G-DMGR-2019-0411 de 24 de julio de 2019, suscrito por el Ing. Edgar Luna González, Director Metropolitano de Gestión de Riesgos de la Secretaria General de Seguridad y Gobernabilidad, se ratificó en el Informe Técnico No. 035-AT-DMGR-2019, el mismo que en las conclusiones y/o recomendaciones manifestó:

“El área solicitada en adjudicación corresponde a un relleno de quebrada sin nombre afluente de la quebrada Chacanaguaycu, como lo corrobora el oficio DMC-CE14728 emitido por el Director Metropolitana de Catastro el 19 de noviembre de 2018 (...).

Por lo tanto, en las condiciones actuales, el nivel de amenaza se la considera bajo frente a movimientos en masa de tipo deslizamientos y medio frente a movimientos en masa de



tipo subsidencia; moderado frente a la amenaza sísmica y, bajo frente a la amenaza volcánica.

En base al análisis realizado durante la evaluación del pedía propiedad del señor Salazar Raza Miguel Ángel, la calificación de niveles de amenazas a las cuales se encuentra expuesta el área del terreno solicitado en adjudicación, se considera que se puede continuar con el trámite de adjudicación."

2.7 La Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, mediante Oficio No. DMGBI-2019-02337 de 05 de agosto de 2019, el Dr. Mauricio Montalvo Leiva, Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles en ese entonces, manifiesto lo siguiente:

"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 es FACTIBLE que se realice la enajenación directa a favor de SALAZAR RAZA MIGUEL ANGEL (...)"

2.8 La Dirección Metropolitana Financiera, mediante Oficio No. GADDMQ-DMF-2019-1154-O de 13 de agosto de 2019, suscrito por Catalina de los Ángeles Sánchez, Directora Metropolitana Financiera, emitió informe favorable para que se inicie el trámite administrativo para la compra directa del área de terreno solicitada en adjudicación, a favor del señor SALAZAR RAZA MIGUEL ANGEL, en razón de que NO reporta al momento ingresos o renta alguna a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

2.9 La Dirección Metropolitana de Catastro, mediante Oficio No. GADDMQ-DMC-GCE-2019-1314-O de 14 de noviembre 2019, suscrito por el Ing. Erwin Arroba Padilla, Coordinador Gestión Especial Catastral, respecto al trámite de adjudicación solicitado por el señor Miguel Ángel Salazar, manifestó:

"(...) considerando lo manifestado por el MIDUVI con respecto a la valoración de la faja conforme a la Ley Orgánica para la Contratación Pública del 20 de marzo de 2017, avalado con oficio No. MIDUVI-GAC-2017-0196-O del 07 de septiembre de 2017, en el cual el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda determinó que: "cumple con los parámetros generales para la determinación del valor del justo precio y se la válida para su utilización dentro de los proyectos que sea necesaria su aplicación", la DMC remite la Ficha con los Datos Técnicos, correspondiente a la faja de terreno de posible adjudicación a favor del predio No. 107511, la clave catastral No. 10414-11-001 y considerando que no existe calle colindante al área de terreno a adjudicarse, se procedió con la actualización



del factor de corrección por quebrada rellena que anteriormente en la ficha constaba con 0.9 corresponde a 0.7.

Consecuentemente se deja sin efecto la ficha técnica No. 1, remitida a la DMGBI, mediante Oficio no. DMC-CE-14728, de noviembre 19 de 2018”.

2.10 La Procuraduría Metropolitana mediante Oficio GADDMQ-PM-SAUOS-2019-0145-O de 4 de diciembre de 2020, suscrito por el Dr. Edison Yépez, Subprocurador Metropolitano, indicó:

“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) la enajenación directa de la referida faja de terreno a favor del único propietario colindante señor SALAZAR RAZA MIGUEL ANGEL, conforme a los datos técnicos de ubicación, linderos, superficie y avalúo determinados en la ficha técnica, adjunta al Oficio No. GADDMQ-DMC-GCE-2019-1314-O de 14 de noviembre 2019 de la Dirección Metropolitana de Catastro; y, con las recomendaciones constantes en el informe de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, sin perjuicio de lo previsto en el art. 427 del COOTAD.”

2.11 La Dirección Metropolitana de Catastro, mediante Oficio GADDMQ-DMC-2020-03023-O de 17 de julio de 2020, suscrito por el Ing. Erwin Arroba Director Metropolitano de la época emitió la ficha de datos técnicos para adjudicación de faja municipal actualizada.

3. BASE NORMATIVA:

La Constitución de la República del Ecuador, dispone:

3.1 “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 consejos regionales”



3.2 “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.”

3.3 “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:

3.4 “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 (...).”

3.5 “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 (...).”

3.6 “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.”

3.7 “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; (...)"

|

3.8 "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:

3.9 "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. (...)"

3.10 "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."

3.11 "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. DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Propiedad y Espacio Público, luego de analizar el expediente, en sesión No. 026 ordinaria realizada el 7 de octubre de 2020, amparada en los artículos 87 literal



a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y literal e del artículo I.1.32 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, resuelve emitir **DICTAMEN FAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano, mediante resolución correspondiente, autorice (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 del único propietario colindante señor Salazar Raza Miguel Ángel, conforme a los datos técnicos de ubicación, linderos, superficie y avalúo determinados en la ficha técnica, adjunta al Oficio GADDMQ-DMC-2020-03023-O de 17 de julio de 2020, de la Dirección Metropolitana de Catastro.

5. SUSCRIPCIÓN DEL INFORME:

Los miembros de la Comisión de Propiedad y Espacio Público abajo firmantes, aprueban el día miércoles 7 de octubre de 2020 el Informe de la Comisión y su anexo, suscribiendo el presente documento por duplicado.

Concejal Marco Collaguazo
**Presidente de la Comisión de
Propiedad y Espacio Público**

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. 026 - ordinaria realizada el día miércoles 7 de octubre de 2020, con la siguiente votación de los concejales: A FAVOR: Marco Collaguazo, Analía Ledesma y Blanca Paucar, total votos tres (3); EN CONTRA : total cero (0); ABSTENCIÓN: total cero (0); EN BLANCO: total cero (0), y, AUSENTES:, total cero (0)

Quito D.M., 7 de octubre de 2020

Muy atentamente,

Abg. Samuel Byun

Delegado de la Secretaría General del Concejo Metropolitano a la Comisión de Propiedad y Espacio Público