



COMISIÓN DE PROPIEDAD Y ESPACIO PÚBLICO
-EJE TERRITORIAL-

Informe No. IC-CPP-2021-003

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 10 de febrero de 2021, 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 de los propietarios colindantes, señor Carlos Xavier Nicolalde López y Otros.

2. ANTECEDENTES E INFORMES:

2.1 Mediante Memorando UGT-2018-164 de 17 de diciembre de 2018, la Arq. Andrea Criollo, Directora de Gestión del Territorio de la Administración Zonal La Delicia, en su parte pertinente informó:

“Una vez realizada la inspección al sitio y revisada la documentación recibida en 364 fojas, se emite el criterio técnico para la faja 1 con los siguientes datos:

FAJA 1

Número de Predio de referencia:	433037
Área de Ocupación Total:	483.77 m ²
Parroquia:	Comité del Pueblo
Barrio-Sector:	Carretas
Referencia Catastral:	Junto al Inmueble con clave 13108-02-003
Procedencia de Adjudicación:	Relleno de Quebrada

PREDIO FRENTISTA (433037) A LA FAJA N° 1
PROPIEDAD DE NICOLALDE LOPEZ CARLOS XAVIER Y OTROS 13108-02-003

Existe el renunciamiento de NICOLALDE LOPEZ JORGE RENE Y OTROS, predio 680160 del cual se anexa la documentación respectiva, cediendo los derechos al predio 433037 a nombre de NICOLALDE LOPEZ CARLOS XAVIER Y OTROS.



Por lo dicho anteriormente y tomando en cuenta que existiría un solo colindante a la faja N° 1, esta unidad emite **CRITERIO TECNICO FAVORABLE** a la adjudicación tomando en cuenta que esta área no es de interés para el Municipio de Quito.”

2.2 Mediante Oficio No. AZLD-DJ-11-2019-00000359 de 25 de enero de 2019, el señor Humberto Almeida De Sucre, Administrador Zonal La Delicia de ese entonces, en su parte pertinente indicó:

“adjunto sírvase en carpeta individual el proceso para adjudicación de la Faja signada con el No. 1; toda vez que, acogiendo en todas sus partes el informe técnico y legal constante en Memorando UGT-2018-164 de 17 de diciembre del 2018, y memorando No. 651-DJ-2018 de 4 de septiembre del 2018, respectivamente, esta Administración Zonal emite **INFORME FAVORABLE**, para que se ponga en conocimiento de la comisión pertinente y posterior aprobación del Concejo Metropolitano la adjudicación solicitada.”(SIC)

2.3 Mediante Oficio No. SGSG-DMGR-2019-0298 de 10 de abril de 2019, el Ing. Daniel Timpe, Director Metropolitano de Gestión de Riesgos, remitió el Informe Técnico N° 086-AT-DMGR-2019, el mismo que en su parte pertinente, manifestó:

“3 CONCLUSIONES

- El área solicitada en adjudicación corresponde a un relleno en la quebrada Carretas ubicada en la parte posterior del predio, como lo corrobora el oficio DMC-CE-12633 emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro en octubre de 2018 [...]
- Por lo tanto, en las condiciones actuales, el nivel de **amenaza** se lo considera **bajo** frente a **movimientos en masa** de tipo deslizamientos y **medio** frente a movimientos en masa de tipo **subsistencia; moderado** frente a la **amenaza sísmica**; y, bajo frente a la **amenaza volcánica**.
- En base al análisis realizado durante la evaluación del predio de propiedad del señor Nicolalde López Carlos Xavier y Otros, la calificación de niveles de amenazas a las cuales se encuentra expuesta el área del terreno solicitada en adjudicación, se considera que se puede continuar con el trámite de adjudicación.

4 RECOMENDACIONES

- Se recomienda al propietario, evitar la construcción en el área solicitada a adjudicar, y en caso de que el proceso sea favorable, se mantenga el predio en condiciones de seguridad y salubridad a fin de proteger de posibles afectaciones a los moradores y a las infraestructuras públicas y privadas presentes en la zona.
- Al finalizar el trámite en caso de ser favorable la adjudicación actualizar e incluir en el Informe de Regulación Metropolitana, IRM del Municipio del DMQ, para el predio No. 433037, Clave Catastral No. 13108-02-003, el área en interés delimitada y certificada por la Dirección Metropolitana de Catastro, las observaciones de calificación del riesgo y recomendaciones para emisión de permisos y control de usos y ocupación del suelo a futuro.



- *Tomar en consideración los criterios emitidos por la Administración Zonal La Delicia y de la EPMAPS, previo a la adjudicación de la franja de terreno en interés."*

2.4 Mediante Oficio No. EPMAPS-GOLM-2019-020 de 13 de mayo de 2019, el Ing. Fabricio Zambrano García, Subgerente de Saneamiento de la EPMAPS, informó:

"Al respecto, me permito indicar que personal técnico de la Unidad de Mantenimiento de Captaciones en Quebradas, realizó la inspección técnica al sitio, verificando que en la quebrada Carretas la franja de los terrenos en mención está rellena, cubierta con césped y adoquín, además está siendo utilizada como área verde, parqueadero y vía de acceso vehicular, así mismo existe una red de alcantarillado que se encuentra en condiciones normales de operatividad, en el sitio no hay estructura de captación [...]"

Por lo expuesto la EPMAPS se ratifica en lo indicado en oficio No. EPMAPS-GOLM-2017-003, en el que manifiesta que no existe impedimento para que se pueda adjudicar dicha franja de relleno de quebrada, en las condiciones indicada en los artículos de la Ordenanza Municipal No. 172."

2.5 El Ing. Erwin Alexander Arroba Padilla, Coordinador Gestión Especial Catastral de la Dirección Metropolitana de Catastro, mediante Oficio No. DMC-008875 de 09 de julio de 2019, informó:

*"Con oficio No. DMC-CE-12633 de 09 de octubre de 2018 la Dirección Metropolitana de Catastro (DMC) remitió a la Subprocuraduría Metropolitana, las fichas con los datos técnicos de tres fajas de terreno colindantes a los predios identificados con las claves catastrales No. 13108-02-003, 13108-02-058 y 13108-02-012, dentro de las cuales se encontraba **la ficha técnica No. 1 de 3**, correspondiente a la faja de terreno No. 1, área solicitada en adjudicación, referencia predio No. 433037, clave catastral No. 13108-02-003.*

Luego de haber realizado el análisis correspondiente y considerando que el valor de terreno por cada metro cuadrado no ha variado de acuerdo a la Ordenanza de Valoración para el bienio 2018-2019, esta Dirección se ratifica en los datos técnicos remitidos en la ficha técnica No. 1 de 3 para la adjudicación de faja municipal No. 1 (quebrada rellena), correspondiente al colindante Nicolalde López Carlos Xavier y otros, remitido a la Subprocuraduría Metropolitana mediante oficio No. DMC-CE-12633, de 09 de octubre de 2018."

2.6 Mediante Oficio No. DMGBI-2019-02205 de 23 de julio del 2019, el señor Mauricio Montalvo Leiva, Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles, en su parte pertinente indicó:

"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 adjudicación de la faja No. 1”.

2.7 Mediante Oficio No. DMF-DIR-1037-2019 de 30 de julio de 2019, la Ing. Catalina Sánchez, Directora Metropolitana Financiera del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en relación a la franja de terreno No. 1, producto de relleno de quebrada, colindante con el predio No. 433037, clave catastral No. 13108-02-003, en lo pertinente informó:

*“En virtud de lo expuesto, y la documentación de sustento remitida por la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles y la base legal señalada, esta Dirección emite informe favorable para que se inicie el trámite administrativo para la compra directa del área de terreno solicitada en adjudicación a favor del señor NICOLALDE LOPEZ CARLOS XAVIER Y OTROS, en razón de que **NO** reporta al momento ingresos o renta alguna a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.”*

2.8 Mediante Oficio No. DMF-DIR-1037-2019 de 30 de julio de 2019, la Ing. Catalina Sánchez, Directora Metropolitana Financiera, remite el expediente relacionado con la solicitud de adjudicación de una faja de terreno producto de relleno de quebrada, colindante con el predio No. 433037, clave catastral No. 13108-02-003, ubicado en la parroquia Comité del Pueblo.

2.9 Procuraduría Metropolitana, mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-SAU0S-2019-0027-0 de 11 de septiembre de 2019, 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 No. 1, producto de relleno de quebrada; y, (ii) la enajenación directa de la referida faja de terreno a favor de sus únicos propietarios colindantes Carlos Xavier Nicolalde López y otros, conforme a los datos técnicos de ubicación, linderos, superficie y avalúo determinados en la ficha técnica, adjunta al Oficio No. DMC-CE-12633 de 09 de octubre de 2018 y ratificada mediante Oficio No. DMC-008875 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.

2.10 En sesión Nro. 025 – ordinaria la Comisión de Propiedad y Espacio Público resolvió:



“Solicitar a la Dirección Metropolitana de Catastros actualice la ficha de datos técnicos para adjudicación de faja municipal respecto al proceso de 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 referida faja de terreno a favor del predio no. 433037, colindante a la misma de propiedad de los hermanos Carlos, Jorge y Jane Nicolalde López.”

2.11 La Dirección Metropolitana de Catastros, mediante oficio Nro. GADDMQ-DMC-GCE-2021-0033-O de 8 de enero de 2021, suscrito por el Ing. Joselito Ortiz, remitió anexo el Informe Técnico No. DMC-GCE-2021-0028 de 08 de enero de 2021.

2.12 En sesión Nro. 030 - ordinaria realizada el día miércoles 13 de enero de 2021 la Comisión de Propiedad y Espacio Público resolvió:

“solicitar que en el término de 8 días la Procuraduría Metropolitana indique si se ratifica o no en su informe respecto de la autorización del 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 colindante al predio No. 433037 y clave catastral 13108-02-003; y, la enajenación directa de la referida faja de terreno a favor del propietario colindante, señor, Carlos Xavier Nicolalde.”

2.12 Procuraduría Metropolitana respecto al el Informe Técnico No. DMC-GCE-2021-0028, mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-0131-O de 13 de enero de 2021 suscrito por el Dr. Edison Yépez Subprocurador Metropolitano, manifestó:

“Revisadas la ficha actual de datos técnicos para la enajenación de la faja de terreno municipal colindante con el predio No. 433037 remitida por la Dirección Metropolitana de Catastro, y la ficha anterior que dejan sin efecto, se establece que: (i) el área, el valor del metro cuadrado, y el factor de corrección, coinciden, pero no se toma en cuenta el factor colector; y, (ii) el valor total tiene un incremento de aproximadamente USD \$ 13.000.

En este contexto, 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, me permito sugerir que, de así considerarlo la Comisión, se solicite a la Dirección Metropolitana de Catastro realice un alcance a su informe explicando las causas del incremento del valor total de la faja de terreno; y, el sustento técnico para no considerar el factor colector que en su informe anterior fue considerado”



2.13 La Dirección Metropolitana de Catastro mediante oficio Nro. GADDMQ-DMC-GCE-2021-0053-O de 13 de enero de 2021, suscrito por el Ing. Joselito Ortiz Coordinador de Gestión Catastral Especial indicó:

La Dirección Metropolitana de Catastro, ratifica el Informe Técnico N° DMC-GEC-2021-0028 y ficha valorativa de adjudicación adjunto al oficio N° GADDMQ-DMC-GCE-2021-0033-O de 8 de enero de 2020, en razón que la Empresa Publica Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento, con oficio N° EPMAPSGOLM-2019-020, menciona que existe una red de alcantarillado que se encuentra en condiciones normales de operatividad, en el sitio NO hay estructura de captación en el inmueble de propiedad del señor Nicolalde López Carlos Xavier y otros.

2.14 Procuraduría Metropolitana mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-0437-O de 3 de febrero de 2021 suscrito por el Dr. Edison Yépez Subprocurador Metropolitano indicó:

Procuraduría Metropolitana se ratifica en el informe jurídico favorable emitido con Oficio Expediente No. 2015-02725 de 11 de septiembre de 2019, que contiene el criterio legal relacionado con la solicitud de adjudicación de la faja de terreno producto de relleno de quebrada, colindante con el predio No. 433037, 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, señor Carlos Xavier Nicolalde López y Otros, precisando y puntualizando que respecto a los datos técnicos de ubicación, linderos, superficie y avalúo, se estará a lo establecido en la ficha técnica actualizada, adjunta al Oficio Nro. GADDMQ-DMC-GCE-2021-0033-O de 8 de enero de 2021 y su ratificación mediante Oficio No. GADDMQ-DMC-GCE-2021-0053-O de 13 de enero de 2021 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.

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 consejos 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. 032 ordinaria realizada el 10 de febrero de 2021, 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 de los propietarios colindantes, señor Carlos Xavier Nicolalde López y Otros

5. SUSCRIPCIÓN DEL INFORME:

Los miembros de la Comisión de Propiedad y Espacio Público abajo firmantes, aprueban el día miércoles 10 de febrero de 2021, 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. 032 - ordinaria realizada el día miércoles 10 de febrero de 2021, 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., 10 de febrero de 2021.

Muy atentamente,

Abg. Samuel Byun

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