

Oficio Nro. STHV-2020-0730-O

Quito, D.M., 11 de septiembre de 2020

Asunto: DEROGATORIA-SERVICIO DE GESTION INMOBILIARIA DEL SECTOR PUBLICO

Doctora
Silvana Mariuxi Ramírez Verdezoto
Secretaria Técnica de Gestión Inmobiliaria
SECRETARÍA TÉCNICA DE GESTIÓN INMOBILIARIA
En su Despacho

De mi consideración:

Me refiero al oficio No. INMOBILIAR-INMOBILIAR-2020-0139-0 de 23 de julio de 2020 con el que se informa que:

“En reunión mantenida el 22 de noviembre de 2019, el Comité del Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, entre los temas tratados indicó "Conocimiento y directriz en el funcionamiento de INMOBILIAR para la baja de la Ordenanza Municipal 558, respecto a la construcción de la Plataforma Gubernamental de Sectores Estratégicos, y Empresas Públicas y demás obras instrumentadas por el Gobierno Nacional anterior" y que, entre otros, dispone a INMOBILIAR: "...realizar las acciones con la entidad competente para la baja de la Ordenanza Municipal 558..."”.

En función de lo expuesto, INMOBILIAR recomienda:

“...a fin de cumplir con la resolución del Comité del Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, sobre la información generada en los informes jurídico, técnico y financiero y considerando la limitación de dominio de los predios que conforman la Ordenanza Municipal No. 0558, nos permitimos solicitar muy gentilmente se realicen las gestiones correspondientes, con la finalidad de atender lo expuesto por el Comité en mención, donde resolvieron entre otros: "... Disponer a la Dirección General de INMOBILIAR realizar las acciones con la entidad competente para la baja de la Ordenanza Municipal 558..."”.

Al respecto, le manifiesto lo siguiente:

Mediante Ordenanza Metropolitana 0558 sancionada el 09 de mayo de 2014, se aprobó el PUAE *“Plataforma Gubernamental Productiva de los Sectores Estratégicos y de las Empresas Públicas”*.

La aprobación se la realizó con fundamento en lo determinado en el artículo 26 la Ordenanza No. 172, sancionada el 30 de diciembre del 2011, la misma que actualmente se encuentra reformada e incorporada al Código Municipal. Dicha disposición legal determinaba, en su

Oficio Nro. STHV-2020-0730-O

Quito, D.M., 11 de septiembre de 2020

inciso 4, que “...*La entidad responsable del territorio, hábitat y vivienda realizará la aprobación técnica de estos proyectos a través de informe preceptivo y obligatorio, previa su aprobación por el Concejo Metropolitano.*”.

La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda mediante resolución No. STHV-RT No. 008 de 27 de diciembre de 2013 expidió el “*REGLAMENTO QUE FIJA LOS PARÁMETROS OBJETIVOS PARA LA APROBACIÓN TÉCNICA DE LOS PROYECTOS URBANÍSTICOS ARQUITECTÓNICOS ESPECIALES*”, a través del cual se aprobó el mencionado PUAE, y en cumplimiento a dicho reglamento se emitieron los siguientes informes técnicos favorables para el desarrollo del PUAE:

- Oficio No. EPMMQ-2104-269 del 11 de abril de 2014, emitido por la Empresa Metro de Quito.
- Oficio No. STHV-1618 del 15 de abril de 2014, emitido por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.
- Oficio No. SM-649 del 15 de abril del 2014, emitido por la Secretaría de Movilidad.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 1 de la Ordenanza Metropolitana 0558 sancionada el 09 de mayo de 2014, el señalado PUAE se compone por 4 predios de propiedad del “Servicio de Gestión Inmobiliar del Sector Público INMOBILIAR”, en adelante INMOBILIAR:

- Predio 131507,
- Predio 132975,
- Predio 133234, y,
- Predio 132719.

En el artículo 2 de la mencionada Ordenanza se aprueba la integración parcelaria de los mencionados predios, la cual no ha sido realizada hasta la actualidad.

En la ordenanza con la que fue aprobado el proyecto de INMOBILIAR, el Concejo Metropolitano aprobó que el promotor Servicio de Gestión Inmobiliar del Sector Público, INMOBILIAR, debía cumplir con las obligaciones, responsabilidades y compromisos de la ordenanza, en especial lo previsto en el artículo 17.

Situación jurídica actual de los predios que componen el PUAE

Del estudio de la documentación anexa al oficio que se contesta, se determina que la situación jurídica de los predios es la siguiente:

Oficio Nro. STHV-2020-0730-O

Quito, D.M., 11 de septiembre de 2020

Predio No. 132719 (EX-ANETA)

- Este inmueble fue entregado a INMOBILIAR por parte del Fideicomiso AGD-CFN, mediante escritura pública de donación celebrada el 29 de agosto de 2013.
- Dentro del proceso signado con el No. 09201-2018-02826 se ha establecido sobre el predio, como medida cautelar, la prohibición de enajenar hasta que se resuelva el fondo del proceso de reparación integral dictaminado por el Comité de Derechos Humanos de la Organización de las Naciones Unidas. El 12 de noviembre de 2018 se inscribió la prohibición de enajenar bajo el número de inscripción 11447, la fecha de repertorio es 18 de septiembre de 2018, el número de repertorio 2018076048 y el Nro. de trámite 297432.
- Actualmente la medida cautelar sigue vigente y está sujeta a la decisión del Comité de Derechos Humanos de la ONU.

Predio No. 133234 (ZAO) (integración parcelaria)

- El predio fue motivo de una expropiación, trámite que no se pudo concluir toda vez que no se llegó a un acuerdo, INMOBILIAR presentó una acción judicial de expropiación signada con el No. 17301-2013-0977, la misma que fue aceptada en primera y segunda instancia.
- El 23 de agosto de 2016, ante el Notario Octavo del Cantón Quito, INMOBILIAR y los propietarios del predio suscribieron un contrato transaccional para la devolución del inmueble expropiado.
- Mediante Resolución No. INMOBILIAR-SGLB-2017-0110, se extingue el acto administrativo por medio del cual se declaró la expropiación del referido predio.
- El predio ya no es propiedad de INMOBILIAR, pues se reversó la expropiación, sin embargo, este predio forma parte del PUAE *“Plataforma Gubernamental Productiva de los Sectores Estratégicos y de las Empresas Públicas”*.

Predio No. 131507 (medios públicos) (integración parcelaria)

- Este bien fue adquirido mediante escritura pública de donación otorgada el 17 de septiembre de 2013 entre el Ministerio de Educación e INMOBILIAR, ante el Notario Trigésimo del Cantón Quito, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad el 16 de octubre de 2013.
- Actualmente existe un *“Convenio Interinstitucional de Uso de Áreas”* suscrito con Medios Públicos EP de fecha 3 de marzo de 2017, con una vigencia de 10 años.

Oficio Nro. STHV-2020-0730-O

Quito, D.M., 11 de septiembre de 2020

Predio No. 132975 (Ex Pradera) (integración parcelaria)

- Adquirido mediante escritura pública de donación celebrada el 14 de septiembre de 2011, ante el Notario Cuarto del Cantón Quito, entre el Ministerio de Relaciones Exteriores e INMOBILIAR, debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad el 13 de abril de 2018.
- Este predio fue enajenado mediante subasta pública y actualmente es de propiedad de URBAN PROJECTS.

Esta información ha sido recabada de los informes presentados por INMOBILIAR, que fueron anexos al oficio de 23 de julio de 2020.

Procedimiento sugerido para dejar sin efecto el PUAE

La normativa metropolitana vigente no contempla un procedimiento para dejar sin efecto un PUAE o para la baja de la ordenanza como se menciona en la petición de INMOBILIAR. En tal virtud, se sugiere que se realice esta petición directamente al Concejo Metropolitano de Quito, entidad que aprobó la ordenanza que se pretende dar de baja.

Considerando la situación jurídica y la propiedad de los 4 predios que conforman el PUAE “Plataforma Gubernamental Productiva de los Sectores Estratégicos y de las Empresas Públicas”, la petición deberá estar firmada por la **totalidad** de los propietarios de los predios que componen el PUAE además de la firma de promotor.

Actualización del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y elaboración del Plan de Uso y Gestión del Suelo

El Plan de Uso y Gestión del Suelo, PUGS, es un instrumento de planificación que tiene su origen en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, LOOTUGS, en el año 2016, y que se conforma por los componentes estructurante y urbanístico.

El componente estructurante que se refiere a la clasificación y subclasificación del suelo es la base del componente urbanístico que mientras que incluye: la delimitación de los Polígonos de Intervención Territorial, la asignación de tratamientos urbanísticos, normas sobre usos, edificabilidad, ocupación y en general al aprovechamiento urbanístico, asignados al Distrito Metropolitano de Quito en su totalidad.

La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda tiene a su cargo la elaboración del PUGS, plan que reemplazará al PUOS vigente de acuerdo con lo determinado en la disposición transitoria quinta de la LOOTUGS.

Oficio Nro. STHV-2020-0730-O

Quito, D.M., 11 de septiembre de 2020

En ese sentido el Plan de Uso y Gestión del Suelo, se encuentra en proceso de actualización y elaboración, conforme lo señalado en el párrafo precedente, y este deberá contemplar en el componente urbanístico las asignaciones correspondientes de datos de aprovechamiento para todo el territorio del DMQ, con base al modelo territorial deseado.

En este sentido, se podría esperar hasta la expedición y aprobación del PUGS por parte del Concejo Metropolitano, para atender el pedido de los dueños y promotor del PUAE “*Plataforma Gubernamental Productiva de los Sectores Estratégicos y de las Empresas Públicas*” en el sentido de reasignar un nuevo uso o volver al estado anterior a la aprobación del proyecto mencionado.

La consecuencia de lo expresado en el párrafo anterior, que sería una posibilidad de así considerarlo los dueños de los predios y el promotor, es que la ordenanza que aprueba al PUAE “*Plataforma Gubernamental Productiva de los Sectores Estratégicos y de las Empresas Públicas*” podría ser derogada a través de la ordenanza que apruebe el PUGS, previo al análisis técnico de viabilidad y factibilidad.

Finalmente, debo indicar que la información remitida por INMOBILIAR respecto de la situación jurídica actual de los bienes no ha podido ser comprobada, y se han evidenciado contradicciones entre los datos constantes en los informes, por lo, se recomienda que INMOBILIAR envíe junto con la solicitud, toda la documentación de respaldo que permita a la autoridad metropolitana, contar con todos los elementos necesarios para analizar y, de ser el caso, tramitar su solicitud.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Arq. Iván Vladimir Tapia Guijarro
SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA (E)

Referencias:

- GADDMQ-AM-AGD-2020-2927-E

Anexos:

- 927-E-SERVICIO--DE GESTION INMOBILIARIA DEL SECTOR PUBLICO-OF. INMOBILIAR-INMOBILIAR-2020-0139-O.PDF
- 0558 - PLATAFORMA GUBERNAMENTAL PRODUCTIVA DE LOS SECTORES ESTRATEGICOS Y EMPRESAS PUBLICAS (1).pdf

Oficio Nro. STHV-2020-0730-O
Quito, D.M., 11 de septiembre de 2020