



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

Informe No. IC-CPP-2019-003

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, resultado del remanente de área comunal a favor del señor José María Sigcha Pucachaqui, 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. - El Concejo Metropolitano, mediante Resolución No. 2154 de 24 de agosto de 2004, al considerar el Informe No. IC-2004-207 de la Comisión de Expropiaciones, Remates y Avalúos, resolvió: autorizar el cambio de categoría del bien de dominio público a bien de dominio privado de la faja de terreno ubicada en la Av. Manuel Córdova Galarza y la venta de la mencionada faja de terreno a favor del señor José María Sigcha Pucachaqui.

2.2. - Mediante oficio S/N de 22 de mayo de 2017, el señor José María Sigcha Pucachaqui, solicitó la adjudicación de la referida faja de terreno, aduciendo que la misma ha generado inseguridad en las inmediaciones de su propiedad y se ha convertido en un botadero de basura.

2.3. - Mediante oficio No. AZLD-DGT-UZGT-2017-004196, de fecha 06 de noviembre de 2017, el Administrador de la Zona La Delicia emitió criterio técnico favorable para que se continúe con el trámite de venta directa o adjudicación de la faja de terreno.

2.4. - Mediante oficio No. DMGBI-2017-4133 de 27 de diciembre de 2017, el Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles comunicó a la Directora Metropolitana Financiera (E), que consideraba factible que se realice la adjudicación, toda vez que el inmueble no sería de utilidad para el Municipio de Quito en el futuro.

2.5.- Mediante oficio No. DMF-DIR-0015-2018 de 08 de enero de 2018, la Directora Metropolitana Financiera (E) comunicó al Procurador Metropolitano (E) que el

COMISIÓN DE PROPIEDAD Y ESPACIO PÚBLICO
EJE TERRITORIAL

Informe No. IC-CPP-2019-003

inmueble de la referencia no reporta ingreso o renta alguna en favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

2.6.- Mediante oficio No. AZLD-DGT-UGT-2018-0001700 de fecha 3 de mayo de 2018, el Administrador de la Zona La Delicia, comunicó al Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles que se emite criterio técnico favorable para que se continúe con el trámite de venta directa o adjudicación de la faja de terreno.

2.7.- Mediante oficio No. DMGBI-2018-02007 de 14 de junio de 2018, el Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles, manifestó a la Directora Metropolitana Financiera (E), 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 consideraba factible su adjudicación.

2.8.- Mediante oficio No. DMF-DIR-0725-2018 de 26 de junio de 2018, la Ex Directora Metropolitana Financiera (E), comunicó al Procurador Metropolitano (E), que el inmueble de la referencia no reporta ingreso o renta alguna en favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

2.9.- Mediante oficio No. AZLD-DGT-UGT-2018-00004341 de 18 de octubre de 2018 emite criterio favorable para la adjudicación a fin de mantener el ornato, la imagen y mantener la forma racional de la trama urbana.

2.10.- Mediante oficio No. DMC-CE-00039 de 15 de enero de 2019, el Coordinador de Gestión Especial Catastral, se ratifica en los informes enviados y remite la ficha técnica actualizada del inmueble, los cuales se adjuntan como anexo 1.

2.11.- Mediante oficio EXPEDIENTE PRO-2018-00223 de fecha 13 de febrero 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 y la enajenación directa de la faja de terreno.

2.10.- Mediante Oficio No. DMC-CE-05797 de fecha 31 de mayo de 2019, suscrito por el Coordinador de Gestión Especial Catastral, informa sobre: "1. *Cómo se establece la*



COMISIÓN DE PROPIEDAD Y ESPACIO PÚBLICO
EJE TERRITORIAL

Informe No. IC-CPP-2019-003

diferenciación entre área verde y Área comunal 2. Que la Dirección de Catastro confirme que el lote en mención se trata de una faja y no de un lote”.

2.11.- Mediante acta de inspección convocada por la Comisión de Propiedad y Espacio Público de 19 de julio de 2019, suscrita por el presidente de la Comisión, Concejala Marco Collaguazo, se concluye que: *“no cumple con la superficie de lote mínimo de la zona por lo que no es útil implantar algún tipo de servicio y no es conveniente realizar un proyecto social por encontrarse en una vía rápida de alto tránsito como es la Av. Manuel Córdova Galarza, y con el fin de mantener el ornato y la imagen urbana del sector, sería conveniente la adjudicación, en vista de que el espacio es un terreno vacío en desuso.”*

2.12.- Mediante oficio Nro. EPMAPS-SP-0079-2019 de 28 de octubre de 2019, el Subgerente de inversiones de la EPMAPS, remite el oficio EPMAPS-GT-2019-520, en el cual emite criterio técnico favorable para la adjudicación.

2.13.- Mediante Informe Técnico de Calificación de Riesgos – Adjudicación No. 351-AT-DMGR-2019 de 25 de octubre de 2019, el 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 del Señor JOSE MARIA SIGCHA PUCACHAQUI, se considera que desde el punto de vista de riesgos identificados, es **Factible** en las condiciones actuales del área de adjudicación del área (...)*”. A su vez, contiene recomendaciones de mitigación de riesgo, para la observancia del adjudicatario.

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 consejos provinciales y los consejos regionales”

COMISIÓN DE PROPIEDAD Y ESPACIO PÚBLICO
EJE TERRITORIAL

Informe No. IC-CPP-2019-003

“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:

“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. Los bienes de dominio público de uso público podrán pasar a la categoría de adscrito al servicio público, y solo excepcionalmente a la categoría de bienes de dominio privado, salvo las quebradas con sus taludes y franjas de protección, los esteros y los ríos con sus lechos y sus zonas de remanso y protección; parques, canchas, zonas de reserva e instalaciones que se encuentren al servicio directo de la comunidad.”

“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”.



COMISIÓN DE PROPIEDAD Y ESPACIO PÚBLICO
EJE TERRITORIAL

Informe No. IC-CPP-2019-003

“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; y, b) Si con el precio de la venta del bien puede obtenerse inmediatamente otro semejante, capaz de ser aplicado a objetos más convenientes para ejecutar o desarrollar proyectos de interés de la comunidad.”

“Art. 481.- Lotes, fajas o excedentes. - Para efectos de su enajenación, los terrenos de propiedad de los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos se consideran como lotes, fajas o excedentes provenientes de errores de medición. (...)”

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

“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.”

“Artículo IV.6.2.- Iniciativa del trámite. - El trámite se realizará por iniciativa propia del Municipio o a pedido de cualquiera de los propietarios colindantes de la faja de terreno. Esto no implica que el adjudicatario sea necesariamente el mismo petionario.”

COMISIÓN DE PROPIEDAD Y ESPACIO PÚBLICO
EJE TERRITORIAL

Informe No. IC-CPP-2019-003

“Artículo IV.6.4.- Inicio del trámite. - El trámite se iniciará con un informe técnico de la unidad administrativa encargada del área de avalúos y catastros, que contendrá única y exclusivamente los siguientes datos:

- a. Superficie de la faja;*
- b. Linderos y dimensiones;*
- c. Avalúo del terreno;*
- d. Nombres y apellidos de todos los propietarios colindantes; y,*
- e. Detalle de las características físicas o técnicas que deban ser consideradas por la Junta de Remates al momento de resolver la adjudicación.”*

“Artículo IV.6.5.- Informe técnico. - Con el informe anterior, la respectiva administración zonal presentará un informe técnico en el que determine si el inmueble es una faja o un lote.
”

“Artículo IV.6.6.- Envío a la Comisión de Propiedad y Espacio Público. - Con los informes a los que se refieren los artículos anteriores, se remitirá el expediente a la Comisión de Propiedad y Espacio Público para que emita su informe, en conocimiento del cual el Concejo, de estimarlo conveniente, autorizará la pública subasta y adjudicación de las fajas. La resolución del Concejo autorizará la enajenación directa o subasta pública de las fajas de terreno municipales.”

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, resultado del remanente de área comunal, a favor del señor José María Sigcha Pucachaqui, 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-00039 emitida por la Coordinación de Gestión Especial Catastral.



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

Informe No. IC-CPP-2019-003

La Comisión de Propiedad y Espacio Público recomienda al Concejo Metropolitano que 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, resultado del remanente de área comunal, a favor del señor José Maria Sigcha Pucachaqui, 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-00039 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.011 ordinaria realizada el 20 de noviembre de 2019, amparada en los artículos 87 literales 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, resultado del remanente de área comunal, a favor del señor José Maria Sigcha Pucachaqui, 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-00039 emitida por la Coordinación de Gestión Especial Catastral, la cual se adjunta al presente informe como Anexo 1.

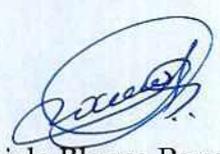
6. SUSCRIPCIÓN DEL INFORME:

Los miembros de la Comisión de Propiedad y Espacio Público abajo firmantes, aprueban el día miércoles 20 de noviembre de 2019 el Informe de la Comisión con su anexo, suscribiendo el presente documento por duplicado.

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

Informe No. IC-CPP-2019-003


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


Concejala Blanca Paucar
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. 011 - ordinaria realizada el día miércoles 20 de noviembre de 2019, con la siguiente votación de las y los concejales: A FAVOR: Blanca Paucar y Marco Collaguazo.- total dos votos (2); EN CONTRA: total cero (0); ABSTENCIÓN: total cero (0); y, EN BLANCO: total cero (0). CONCEJALES AUSENTES: Analía Ledesma. - total uno (1).

Quito D.M., 20 de noviembre de 2019

Muy atentamente,



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