



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

Informe No. IC-CPP-2019-002

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 vial, a favor del señor Luis Sigifredo Escobar Guerra y la señora Clotilde Saraguro Palacios, 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. - Con Resolución No.247, el Concejo Metropolitano de Quito en sesión de 23 de agosto de 2018, resolvió aprobar la modificación del trazado vial del Pasaje 7, casa 9, manzana 10, de la Urbanización El Calzado. Se aprueba la modificatoria del pasaje en referencia, a pesar de que las vías locales no pueden ser menores a 8.00 m por la problemática social que representan y el alto estado de consolidación en la zona. Se deja a salvo las adjudicaciones forzosas de los remanentes viales a los que hubiere lugar, por ser competencia de la Comisión de Propiedad y Espacio Público.

2.2. - Mediante Oficio S/N de 17 de septiembre de 2018, los señores Luis Escobar Guerra y Clotilde Saraguro Palacios, solicitan a la Administración Zonal Eloy Alfaro, como propietarios de un predio colindante al remanente vial producto de la modificatoria del trazado vial de la Resolución No. C-247, que se disponga a quien corresponda la adjudicación de la faja colindante con su predio.

2.3. - Mediante oficio No. AZEA-UOP-2018-541 de 03 de octubre de 2018, el Arq. Lenin Sánchez, Responsable de la Unidad de Obras Publicas de la Administración Zonal Eloy Alfaro, en su parte pertinente informa que dentro del POA no se encuentra considerado este espacio público para alguna obra comunitaria.

2.4. - Mediante oficio No. DMC-CE-00412 de 10 de enero de 2019, la Coordinación de Gestión Especial Catastral, remite la ficha técnica actualizada la cual se adjunta como anexo 1.

2.5.- Mediante oficio No. DMGBI-2019-00385 de 06 de febrero de 2019, la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, manifestó lo siguiente:

COMISIÓN DE PROPIEDAD Y ESPACIO PÚBLICO
EJE TERRITORIAL

Informe No. IC-CPP-2019-002

“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 (remanente vial) a ser adjudicada no va a ser de utilidad en el futuro para el Municipio de Quito, por lo que se considera factible que se realice la adjudicación.”

2.6.- Mediante oficio No. DMF-DIR-0161-2019 de 13 de febrero de 2019, la Ing. Rosa Chávez López, Directora Metropolitana Financiera (E), informa que el área de terreno solicitada en adjudicación por el peticionario, no reporta al momento ingreso o renta alguna a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, por lo tanto, en beneficio del GAD Municipal del Distrito Metropolitano de Quito, corresponde la adjudicación, y adicionalmente, deja constancia que: *“(...) existe una adjudicación efectuada por el Cocnejo metropolitano de Quito en los años 2004 y 2005, y un depósito realizado por el contribuyente efectuado el 07 de septiembre del 2012 por el valor de USD. 1.1153,41, el mismo que la Tesorería Metropolitana certifica mediante oficio No. DMF-TE-640-2012 de 17 de octubre de 2012 (...).”*

2.7.- Mediante oficio expediente PRO-2019-00394 de 22 de marzo de 2019, la Sub Procuraduría Metropolitana solicitó a la Administración Zonal Eloy Alfaro que aclare si el informe técnico favorable es para la enajenación directa a favor del peticionario, o es favorable para la adjudicación a través de pública subasta, advirtiendo que existen dos colindantes, por lo tanto, para que se emita criterio técnico favorable para la enajenación directa, se debe contar con el desistimiento de que la faja de terreno por sus características técnicas o topográficas, solo puede ser adjudicado a determinado colindante.

2.8.- Mediante oficio No. AZEA-UTYV-2019-095 de 08 de abril de 2019, el Responsable de la Unidad de Territorio y Vivienda de la Administración Zonal Eloy Alfaro, informo que considerando que existe una posesión de más de 38 años y se ha edificado en este espacio la construcción de hormigón armado, adicionalmente es el frentista que tiene el mayor remanente vial, técnicamente es imposible la adjudicación a otro colindante, por lo que esta Unidad recomienda la Adjudicación directa de la Faja de remanente vial al Sr. Luis Sigifredo Escobar.

2.9.- Mediante oficio No. AZEA-DJ-2019-106 de 18 de abril de 2019, la Abg. Johanna Espinosa, Directora Jurídica de la Administración Zonal Eloy Alfaro, de conformidad con el Informe Técnico constante en el Memorando No. AZEA-UTYV-2019-0095 de 8 de abril de 2019, emitió criterio legal favorable para realizar la adjudicación de la faja de terreno al señor Luis Sigifredo Escobar Guerra.



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

Informe No. IC-CPP-2019-002

2.10.- Mediante oficio No. AZEA-UTYV-2019-1607 de 29 de abril de 2019, el Ing. John Lema Mosquera, Administrador de la Zonal Eloy Alfaro (E), en su parte pertinente manifestó:

“De acuerdo a la información proporcionada, esta Administración, emite informe técnico favorable para que continúe el proceso de adjudicación del remanente vial, producto de la Modificatoria del Trazado vial del Pasaje 7, colindante al predio No. 97966, según RESOLUCION NO. C-247, del 23 de Agosto del 2018, la misma que tiene una superficie de 18.66m², con los siguientes linderos: Al NORTE con Pasaje 7 en 9.75m, AL SUR con el lote del Sr. Luis Escobar en 9.70m, al ESTE con Lote del Sr. Galo Sotelo en 1,35m, y al Oeste con calle San Jorge en 2.06m. La misma que según COOTAD, art. 481, se considera una FAJA, considerando que existe una posesión de más de 38 años y se ha edificado en este espacio una construcción de hormigón armado, adicionalmente es el frentista que tiene el mayor remanente vial, técnicamente es imposible la adjudicación a otro colindante, por lo que esta Administración recomienda la Adjudicación directa de la Faja de remanente vial al Sr. Luis Sigifredo Escobar”.

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”

“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

COMISIÓN DE PROPIEDAD Y ESPACIO PÚBLICO
EJE TERRITORIAL

Informe No. IC-CPP-2019-002

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.”

“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, (...)”



COMISIÓN DE PROPIEDAD Y ESPACIO PÚBLICO
EJE TERRITORIAL

Informe No. IC-CPP-2019-002

“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:

*“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 peticionario.”*

*“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.”*

COMISIÓN DE PROPIEDAD Y ESPACIO PÚBLICO EJE TERRITORIAL

Informe No. IC-CPP-2019-002

“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.”

“Art. IV.6.16.- En caso de que la faja de terreno producto de relleno de quebrada o remanente vial se encuentre ocupada por el propietario de uno de los inmuebles colindantes, con cerramientos o construcciones de más de cuatro años desde su terminación, el Concejo Metropolitano autorizará su enajenación directa al propietario de dicho inmueble, sin perjuicio de lo previsto en el 427 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización - COOTAD.”

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 vial, a favor del señor Luis Escobar Guerra y su cónyuge señora Clotilde Saraguro Palacios, 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-00412 de 10 de enero 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 dominio público a bien municipal de dominio privado, y la enajenación directa de la faja de terreno, resultado del remanente vial, a favor del señor Luis Escobar Guerra y señora Clotilde Saraguro Palacios, 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-00412 de 10 de enero de 2019 emitida por la Coordinación de Gestión Especial Catastral.



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

Informe No. IC-CPP-2019-002

5. DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Propiedad y Espacio Público, luego de analizar el expediente, en sesión No. 10 extraordinaria realizada el 06 de noviembre de 2019, amparada en el artículo 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, resultado del remanente vial, a favor del señor Luis Escobar Guerra y señora Clotilde Saraguro Palacios, 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-00412 de 10 de enero de 2019 emitida por la Coordinación de Gestión Especial Catastral, la cual se adjunta al presente informe como Anexo

6. SUSCRIPCIÓN DEL INFORME:

Los miembros de la Comisión de Propiedad y Espacio Público abajo firmantes, aprueban el día 06 de noviembre de 2019 el Informe de la Comisión con su anexo, suscribiendo el presente documento por duplicado.

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

Concejal Alterno Milton Chantera
Miembro de la Comisión

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

Informe No. IC-CPP-2019-002

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. 010 - extraordinaria realizada el día 06 de noviembre de 2019, con la siguiente votación de las y los concejales: A FAVOR: Marco Collaguazo y Milton Chantera.- 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., 06 de noviembre de 2019.

Muy atentamente,



Abg. Samuel Byun Olivo

Delegado de la Secretaría a la Comisión de Propiedad y Espacio Público