

-9-A

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2019-0027-O

Quito, D.M., 11 de septiembre de 2019

**Asunto:** EXP. 2015-02725 - ENAJENACION DIRECTA DE FAJA DE TERRENO MUNICIPAL

Señor Abogado  
Carlos Fernando Alomoto Rosales  
Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito  
GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO  
En su Despacho

QUITO ALCALDÍA SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO  
RECEPCIÓN

FECHA: 12 SEP 2019 HORA: 12:35

Nº HOJA: 404-h. 2 de 2

Recibido por: J. V. ROSALES

De mi consideración:

De conformidad con la Resolución A004, de 17 de mayo de 2019, del Alcalde Metropolitano y la delegación efectuada por el Procurador Metropolitano, mediante Oficio No. 0000096, de 27 de mayo de 2019, en mi calidad de Subprocurador Metropolitano (E), emito el siguiente informe jurídico:

1. **Objeto y alcance**

1. 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.

1. **Informes técnicos de la Administración Zonal La Delicia, Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento, Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos, Dirección Metropolitana de Catastro, Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles y Dirección Metropolitana Financiera**

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:

404

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2019-0027-O**

**Quito, D.M., 11 de septiembre de 2019**

**FAJA 1**

Número de Predio de referencia: 433037  
Área de Ocupación Total: 483.77 m2  
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.”

1. 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.”

1. 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**

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2019-0027-O

Quito, D.M., 11 de septiembre de 2019

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.”

1. 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.”

1. 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:

403

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2019-0027-O**

**Quito, D.M., 11 de septiembre de 2019**

“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.”

1. 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”.

1. 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.”

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2019-0027-O

Quito, D.M., 11 de septiembre de 2019

1. **Fundamentos jurídicos**

1. El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el art. 87 literal d) establece que al Concejo Metropolitano le corresponde expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de sus competencias para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares.
2. El art. 423 ibídem inciso primero, establece que los bienes de cualquiera de las categorías establecidas en el COOTAD, 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. El art. 436 del citado cuerpo legal manifiesta que los concejos 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 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.
4. El art. 437 literal a) del referido cuerpo legal, señala que la venta de bienes de dominio privado se acordará en los siguientes casos: 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.
5. El art. 481, inciso tercero, ibídem, indica que 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.
6. El Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito en el art. IV.6.1 señala que 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.
7. El art. IV.6.15 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, establece que para el caso en que la faja de terreno producto del relleno de quebrada o remanente vial tuviere un solo inmueble colindante, el Concejo Metropolitano, podrá autorizar su enajenación directa al propietario de dicho inmueble, toda vez que la subasta pública se vuelve improcedente.

1. **Análisis e informe jurídico**

402

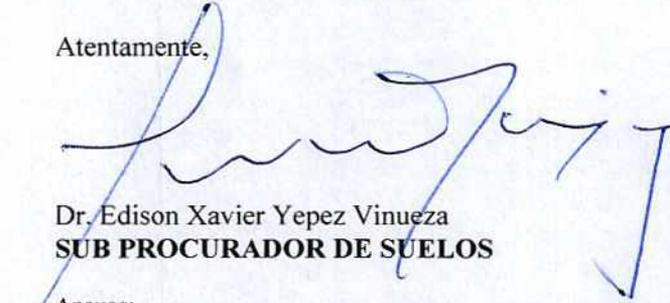
**Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2019-0027-O**

**Quito, D.M., 11 de septiembre de 2019**

1. Con los antecedentes, fundamentos e informes expuestos, en consideración a que la autorización para la venta de bienes inmuebles municipales es competencia del Concejo Metropolitano de conformidad con el art. 436 del COOTAD, 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. El Concejo Metropolitano autorizará a la Procuraduría Metropolitana, continuar con los trámites correspondientes hasta la legalización de la presente enajenación.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

  
Dr. Edison Xavier Yopez Vinueza  
**SUB PROCURADOR DE SUELOS**

Anexos:

- EXP. 2015-02725 CONTENIDO EN 398 FOJAS - 2 PLANOS Y 1CD - CARPETA NEGRA GRANDE
- EXP. 2725-2015 PARTE 2.PDF
- EXP. 2725-2015 PARTE 3.PDF
- EXP. 2725-2015 PARTE 4.PDF
- EXP. 2725-2015 PARTE 5.PDF