

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-0437-O**

**Quito, D.M., 03 de febrero de 2021**

**Asunto:** Ratificación informe enajenación faja de terreno. Exp.PM Nos. 2015-02725/2021-00104/2020-00148

Señora Abogada  
Damaris Priscila Ortiz Pasuy  
**Secretaría General del Concejo (E)**  
**GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**  
En su Despacho

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. 0004, de 05 de enero de 2021, en mi calidad de Subprocurador Metropolitano (E), emito el siguiente informe jurídico:

**Objeto y alcance**

La Secretaría General del Concejo Metropolitano, mediante Oficio No. GADDMQ-SGCM-2021-152-O de 14 de enero del 2021, remitió la resolución No. 001-CPP-2021 de la Comisión de propiedad y Espacio Público, emitida en la sesión ordinaria desarrollada el 13 de enero de 2021, la misma que en relación a la presentación por parte de la DMC, respecto al informe del predio que colinda con el inmueble identificado con clave catastral 13108-02-003, de propiedad del señor Nicolalde López Carlos Xavier, solicita se indique si se ratifica o no en el informe respecto de la autorización de cambio 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 señor Carlos Xavier Nicolalde López.

**Antecedente**

Procuraduría Metropolitana, remitió a la Secretaría General del Concejo Metropolitano, el 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, clave catastral No. 13108-02-003, ubicado en la parroquia Comité del Pueblo.

**Informes técnicos de la Dirección Metropolitana de Catastro**

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:

“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. La Secretaría General del Concejo Metropolitano, con Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2021-0130-O Quito, de 12 de enero de 2021, remitió a la Procuraduría Metropolitana el Oficio Nro. GADDMQ-DMC-GCE-2021-0033-O de 8 de enero de 2021, suscrito por Geovanny Ortiz, Coordinador de Gestión Catastral Especial, para su análisis, a fin de que se dé cumplimiento a lo dispuesto en la resolución

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-0437-O**

**Quito, D.M., 03 de febrero de 2021**

Nro. 017-CPP-2020 dada en la sesión de fecha 23 de septiembre de 2020.

- Mediante Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-0131-O, de 13 de enero de 2021, La Procuraduría Metropolitana, en relación a lo requerido en el Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2021-0130-O, de 12 de enero de 2021, en su parte pertinente informó:

“Revisada 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. Una vez que se cuente con esta aclaración Procuraduría Metropolitana emitirá inmediatamente la rectificación o ratificación del criterio jurídico solicitado mediante resolución Nro. 017-CPP-2020.”

- Con oficio No. GADDMQ-DMC-GCE-2021-0053-O de 13 de enero de 2021, el Ing. Joselito Ortiz Carranza, Coordinador de Gestión Catastral Especial, informó en su parte pertinente:

“La Dirección Metropolitana de Catastro (DMC) con oficio N° GADDMQ-DMC-GCE-2021-0033-O de 8 de enero de 2021, remitió la ficha técnica valorativa actualizada del área para la adjudicación de faja de terreno colindante al inmueble identificado clave catastral 13108-02-003, numero predial 433037 de propiedad del señor NICOLALDE LOPEZ CARLOS XAVIER Y OTROS, ubicado en la parroquia Comité del Pueblo [...]. La Dirección Metropolitana de Catastro, emite los datos técnicos actualizados de acuerdo a la valoración fija en base al bienio 2020-2021, emite la ficha técnica anexa del área en referencia con los siguientes datos.

AREA DE LA FAJA DE TERRENO A ADJUDICARSE	VALOR/m <sup>2</sup>	FACTOR DE CORRECCION AVALUO	AVALUO USD
483.77	76.50 USD	0.70	25.905,88

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° EPMAPS GOLM-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.”

**Fundamentos jurídicos**

- 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.
- 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.
- 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

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-0437-O**

**Quito, D.M., 03 de febrero de 2021**

- 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.

**Análisis e informe jurídico**

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 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.

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,

*Documento firmado electrónicamente*

Dr. Edison Xavier Yepez Vinuesa  
**SUBPROCURADOR METROPOLITANO**

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-0437-O**

**Quito, D.M., 03 de febrero de 2021**

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2021-0152-O

Anexos:

- resolución\_no\_001-cpp-2021.f..pdf

Copia:

Señor Doctor  
Marco Vinicio Collaguazo Pilataxi  
**Concejal Metropolitano**