

- 2 -

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2019-0006-O

Quito, D.M., 16 de agosto de 2019

Asunto: EXP. 2019-01445 - ENAJENACION DIRECTA DE FAJA

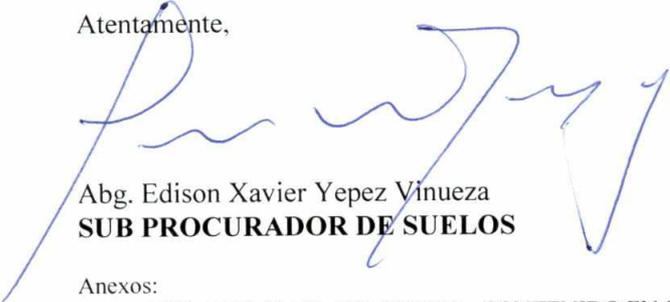
Señor Abogado
Carlos Fernando Alomoto Rosales
Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito
GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
En su Despacho

De mi consideración:

Mediante oficio s/n de 28 de enero de 2019, el ingeniero Hugo Eduardo Erazo Martinez en calidad de Gerente General de la compañía ALL WORK CIA. LTDA. solicita a la administración zonal se ratifiquen los informes favorales emitidos por ellos, para la adjudicación de faja de terreno Municipal.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,


Abg. Edison Xavier Yopez Vinueza
SUB PROCURADOR DE SUELOS

Anexos:

- EXP. 2019-01445, COMPLETO, CONTENIDO EN 80 FOJAS, 1 CD Y 1 PLANO.

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
ALCALDÍA RECEPCIÓN

FECHA: 19 AGO 2019 HORA: 9:10

Nº HOJA: 85 - copia y original

Recibido por: [Handwritten signature]

85

Quito, 15 de agosto de 2019
Exp. No. 2019-01445
Gdoc: 2019-013174
GADDMQ-SAUOS-2019-0006-O

Señor abogado
Carlos Alomoto Rosales
Secretario General
SECRETARÍA GENERAL
CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
En su despacho.-

Ref. Enajenación directa de faja

Señor Secretario General:

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 S/N de 28 de enero del 2019, el Ing. Hugo Eduardo Erazo Martínez en calidad de Gerente General de la Compañía All Work Cia. Ltda., solicita al señor Boris Mata Reyes, Administrador Zonal "Eugenio Espejo", se ratifiquen los informes favorables emitidos por la Administración, para la adjudicación de la faja de terreno Municipal en favor de la Compañía All Work Cia. Ltda.

2. Informes técnicos de la Administración Zonal "Eugenio Espejo", Dirección Metropolitana de Catastro, Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos y Dirección Metropolitana Financiera

2. Mediante oficio No. 0001266 de 15 de febrero de 2016, el ingeniero Juan Solís, Responsable de Gestión Catastral de Predios Municipales de la Dirección Metropolitana de Catastro informa lo siguiente: *PS*

“Con oficio No. 4600 de marzo 25 de 1991, la entonces Dirección de Avalúos y Catastros, remitió el informe técnico de 15 áreas producto del relleno de quebrada, copia adjunta, informadas en adjudicación, con el respectivo gráfico de las mismas.

Por el área requerida en adjudicación colindante al inmueble de clave catastral 11203-21-001, no existe informe alguno de adjudicación, ni a nombre de anterior propietario (Comunidad Religiosa Carmelitas Misioneras) ni actual propietario (All Work C. L.)

Revisada la documentación y los archivos correspondientes, la DMC ha determinado que el inmueble de ALL WORK C. L., es propietario de un área de 511,82 m2, conforme a escrituras como se visualiza en gráfico adjunto.

Colindante al referido inmueble existe un área de 188,22 m2 producto de relleno de quebrada requerida en adjudicación”.

3. Mediante oficio No.0035-DGT-TV-2016 de 18 de marzo de 2016, el señor Boris Mata Reyes, Administrador Zonal Eugenio Espejo, en su parte pertinente manifestó lo siguiente:

“Con estos antecedentes, de acuerdo a los datos registrados en el oficio 0001266 de 15/02/2016, por la Dirección Metropolitana de Catastro correspondiente a la faja producto del relleno de quebrada colindante norte del predio No. 30197, luego de la inspección en la cual se observa que la misma está en posesión de peticionario y bien delimitada ya que físicamente se observa como parte del predio No. 30197 y considerando que esta Administración no tiene previsto desarrollar ninguna obra para el presente año en la referida faja. La Administración Zona “Eugenio Espejo” emite **Criterio Técnico Favorable para que continúe el trámite de adjudicación de la faja municipal** (conforme lo estipula el Artículo 42 de la Reforma del COOTAD y las demás normativas técnicas y legales que tuvieren al lugar), solicitado por la Compañía ALL WORK CIA. LTDA.”.

4. Con oficio No. 376-DMGR-2016 de 29 de abril de 2016, el MSc. Alejandro Terán Tobar, Director Metropolitano de Gestión de Riesgos de la Secretaría de Seguridad y Gobernabilidad, emitió el informe técnico No. 058-AT-DMGR-2016, que contiene el criterio técnico, conclusiones y recomendaciones para que sean consideradas para llevar a cabo la adjudicación solicitada por el señor Hugo Eduardo Erazo Martínez, Gerente General de la Compañía ALL WORK CIA. LTDA., en la que manifiesta:

“En base al análisis realizado durante la evaluación del predio de propiedad de **All Work CÍA. LTDA.**, representada por el señor **Hugo Eduardo Erazo Martínez**, se considera que desde el punto de vista de riesgos identificados, **SI es Factible** continuar con el trámite de la adjudicación del área del terreno solicitada y que fue delimitada por la dirección Metropolitana de Catastro, debido principalmente a:

El área solicitada en adjudicación se encuentra completamente rellena, correspondiente a la franja de la quebrada Manzanachupa, intervenida antrópicamente con uso actual como área verde, cerramiento de unos dos metros de alto sobre un muro de sostenimiento y existencia de unas construcciones menores.

Al no existir los elementos expuestos como viviendas habitadas sobre el relleno, sino infraestructura menor, el nivel de riesgo en el predio es **BAJO ante movimientos en masa**, y **MODERADO en el área del relleno** ante hundimientos, asentamientos diferenciales y reacomodo de materiales de relleno, ante otras amenazas el nivel de riesgo dependerá de magnitud e intensidad de los eventos adversos que se pueden presentar.

En el área de terreno solicitado en adjudicación, en cumplimiento con la normativa metropolitana vigente, queda prohibido realizar construcciones residenciales, con observancia obligatoria y aplicación de las disposiciones al respecto por parte del propietario.

4 RECOMENDACIONES

- Se recomienda mantener el área correspondiente al relleno de la quebrada como espacio de uso de Protección ecológica y los permitidos según la normativa metropolitana vigente del Régimen Administrativo del Suelo en el DMQ, y en caso de ser necesario desarrollar e implementar obras de mitigación de riesgo, principalmente que faciliten el desagüe de agua lluvia y escorrentía superficial, y reforzamiento de estabilidad de talud, previo la aprobación por parte del Municipio.
- Debido a que el señor representante manifestó que en el predio se planea realizar un nuevo proyecto constructivo, para lo cual en caso de desarrollar obras constructivas sobre la franja rellena solicitada en adjudicación, el propietario deberá cumplir con la normativa metropolitana afines, como: no construir sobre infraestructura de saneamiento / colector de acuerdo al pronunciamiento de la EPMAPS, ejecución de estudios geológicos-geotécnicos de suelo para determinar la capacidad portante del terreno rellenado en función al proyecto a implementar, estos estudios deberán ser revisados y validados por la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos, conjuntamente con la solicitud de emisión de licencia de habilitación de suelo y permiso de edificabilidad para la construcción de cualquier tipo de proyecto ante las entidades pertinentes, para garantizar que ésta cumpla con los parámetros técnicos que demuestren su estabilidad, considerando si existiese una infraestructura de saneamiento (colector) en relleno de la quebrada como se indicó.
- Mantener el área en condiciones de seguridad y salubridad a fin de proteger de posibles afectaciones a la infraestructura existente, tanto privada como pública.
- En caso de presentarse algún tipo de afectación de la parte rellena, donde existe el muro y la ampliación realizada sobre el mismo (cerramiento de bloque con la cerca metálica), se debe revisar el diseño original, ya que visualmente en actualidad se observa estable, sin embargo si no tiene diseño y no fue realizado de acuerdo con las normas de construcción de muros de sostenimiento, en caso de colapsar podría afectar o poner en peligro a las personas tanto del predio como los usuarios del parque; y de ser necesario, reforzar al mismo conforme normas para muros de contención. Esta comprobación tiene que ser realizada por un especialista, ingeniero civil estructural, demostrando seguridad del muro y de la ampliación del cerramiento.
- Tomar en cuenta el pronunciamiento de la EPMAPS, respecto al relleno de la quebrada y referente a la posibilidad de adjudicación, de conformidad a lo prescrito en el Art. 277 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, en lo referente si tiene o no construido un colector.
- Al corresponder parte de la franja de relleno a la infraestructura de saneamiento de propiedad pública, es responsabilidad de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento (EPMAPS), implementar las acciones necesarias para mantener este espacio en las condiciones de seguridad, y del propietario prestar facilidades indispensables para su mantenimiento.
- Siendo áreas de protección de quebradas geomorfológicamente inestables y propensas a sufrir movimientos en masa, en caso de presentarse probables cambios de los factores geotécnicos del suelo a futuro, el propietario será responsable de garantizar su estabilidad, implementar obras de mitigación de riesgo y recuperar ante afectaciones que podrán sufrir la infraestructura existente y nueva, y de daños a terceros.
- Al finalizar el trámite de adjudicación, sea favorable o desfavorable, incluir en el informe de Regulación Metropolitana, IRM del Municipio del DMQ, para el Predio, la delimitación realizada por la Dirección Metropolitana de Catastro del

área del relleno, así como respecto a las observaciones de calificación del riesgo y recomendaciones para emisión de permisos y control de usos y ocupación del suelo a futuro; y, conforme lo corresponde en referente al Uso y Ocupación del Suelo, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, adicional a la Zonificación: A10 (A04-50) con Uso principal: (R2) “Residencia mediana densidad”, debería completar la información referente a la Zonificación correspondiente a la franja de relleno de la quebrada, estableciendo su Uso principal, como “Protección ecológica”, e indicar en caso de comprobarse que existe infraestructura de saneamiento (colector)”.

5. Mediante oficio No. EPMAPS-GT-2016-473 de 29 de septiembre de 2016, el ingeniero Galo Álvarez Viera, Subgerente de Pre inversiones de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento, considerando que el Departamento de Alcantarillado, Unidad de Operaciones Norte de la Gerencia de Operaciones, indica que personal de esta unidad posterior a realizar el catastro y levantamiento topográfico en la calle Bernabé Pesantesco, se verificó que en dicha calle existe una red de 300mm de diámetro que no atraviesa por el predio en mención, emitió criterio favorable en relación a la adjudicación solicitada por la Compañía All Work Cia. Ltda.
6. Con oficio No. SGS-G-DMGR-2018-1115 de 28 de diciembre de 2018, el señor Christian Rivera Paspuel, Director Metropolitano de Gestión de Riesgos, remite su informe actualizado en relación a la adjudicación de una faja de terreno, manifestando lo siguiente:

“Al respecto, me permito poner en su conocimiento que una vez revisado el Informe técnico No. 058-AT-DMGR-2016, emitido por esta Dirección Metropolitana con fecha 27 de abril de 2016, y enviado a la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles mediante oficio No. 376-DMGR-2016 de 29 de abril de 2016, y considerando que las condiciones del predio y del área solicitada para adjudicación no han cambiado, se ratifican las conclusiones y recomendaciones emitidas en el mencionado informe”.

7. El ingeniero Xavier Vidal Pacurucu, Subgerente de Pre inversiones de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento, mediante oficio No. EPMAPS-GT-2019-029 de 23 de enero de 2019, ratificó el criterio favorable contenido en el oficio No. EPMAPS-GT-2016-473 de 23 de septiembre de 2016, emitiendo criterio técnico favorable para la adjudicación del área municipal en mención.
8. Mediante oficio No. 00792-DGT-C-2019 de 12 de abril de 2019, el ingeniero Geovanny Ortiz Carranza, Jefe de la Unidad de Catastro de la Administración Zonal Eugenio Espejo, remitió el informe técnico respecto del predio No. 30197, clave catastral 11203-21-00, manifiesta lo siguiente:

“Al respecto, informe a Usted que una vez revisado los archivos catastrales **SIG-CATASTRAL** vigente, y la documentación presentada, se verifica que el predio **No. 30197**, a nombre de **ALL WORK CIA. LTDA.** se encuentra regularizado por Ordenanza No. 0126 sin considerar el área de posible adjudicación...”

9. Mediante oficio No. DMC-CE-05515 de 8 de mayo de 2019, el ingeniero Edwin Arroba Padilla, Coordinador de Gestión Especial Catastral de la Dirección

Metropolitana de Catastro, remitió el informe técnico y ficha técnica valorativa con los datos registrados considerando la valoración para el bienio 2018-2019, indicando en las observaciones de la ficha técnica que el lindero ESTE se corrige ya que en el plano adjunto al trámite consta con una dimensión de 7,35 m cuando lo correcto es 6, 23; y además manifiesta lo siguiente:

“Considerando lo manifestado por el MIDUVI con respecto a la valoración de la faja conforme a la Ley Orgánica para la Contratación Pública del 20 de marzo de 2017, avalado con oficio No. MIDUVI-GAC-2017-0196-O del 07 de septiembre de 2017, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda determinó que cumple con los parámetros generales para la determinación del valor del justo precio y se la valida para su utilización dentro de los proyectos que sea necesaria su aplicación.

Una vez revisados los archivos en el sistema SIREC-Q y el informe favorable de la Administración Zonal Norte, la DMC considerando la valoración para el bienio 2018-2019, se remite el informe técnico y 1 ficha técnica valorativa con los datos registrados a la fecha del área requerida para la adjudicación”.

No. Faja	Área	Valor / m2	Avalúo
01	179,66 m2	294,00	36.974,03

10. El Dr. Mauricio Montalvo Leiva, Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles, mediante oficio No. DMGBI-2019-01653 de 4 de junio de 2019, remitió su informe a la Dirección Metropolitana Financiera, en relación a la adjudicación de la faja de terreno a favor de la Compañía. All Work Cía. Ltda., manifestando lo siguiente:

“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 considera factible que se realice la adjudicación”.

11. Con oficio No. DMF-DIR-0635-2019 de 6 de Junio de 2019, la Ing. Vanessa Eras Herrera, Directora Metropolitana Financiera (E), remitió a Procuraduría Metropolitana, el informe de productividad en relación a la adjudicación de la faja de terreno a favor de la Compañía. All Work Cia. Ltda., manifestando lo siguiente:

“... la Dirección Metropolitana Financiera 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 tanto en beneficio del GAD Municipal del Distrito Metropolitano de Quito, corresponde la adjudicación”.

3. Fundamentos jurídicos

12. 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.

13. 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.

14. 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.

15. 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.

16. 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.

17. 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.

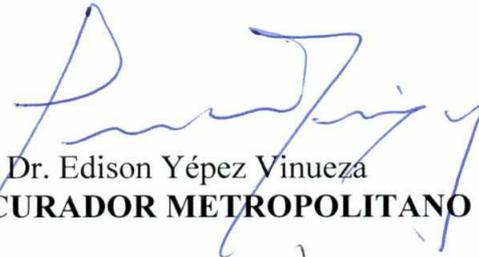
18. El art. IV.6.15 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, establece que para el caso en que la faja de terreno producto del relleno de quebrada o remanente vial tuviere un solo inmueble colindante, el Concejo Metropolitano, podrá autorizar su enajenación directa al propietario de dicho inmueble, toda vez que la subasta pública se vuelve improcedente.

4. Análisis e informe jurídico

19. 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, producto de relleno de quebrada; y, (ii) la enajenación directa de la referida faja de terreno a favor del único propietario colindante, la Compañía All Work Cia. Ltda., conforme a los datos técnicos de ubicación, linderos, superficie y avalúo determinados en la ficha técnica, adjunta al oficio No. DMC-CE-05515 de 8 de mayo de 2019 de la Dirección Metropolitana de Catastro y las recomendaciones establecidas en el informe emitido por la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad.

20. El Concejo Metropolitano autorizará a la Procuraduría Metropolitana, continuar con los trámites correspondientes hasta la legalización de la presente enajenación.

Muy atentamente,



Dr. Edison Yépez Vinueza

SUBPROCURADOR METROPOLITANO (E)

Adjunto expediente. (80 FOTOS - 1 CD Y 1 PLANO)

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración	Alin Acevedo	PRO	13-08-2019	
Revisión	Patricio Guerrero	PRO		
Aprobación	Edison Yépez	PRO		

Ejemplar 1: Secretaría General del Concejo

Ejemplar 2: Archivo de Procuraduría

Ejemplar 3: Respaldo Unidad de Suelo