

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-1088-O

Quito, D.M., 13 de abril de 2021

Asunto: Ratificación informe enajenación faja de terreno Exp. PM. Nro. 2017-01215

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

De mi consideración:

De conformidad con las resoluciones No. A-005 de 20 de mayo de 2019 y No. A-017 de 09 de abril de 2021 suscritas por el señor Alcalde Metropolitano; y, la delegación efectuada por el Procurador Metropolitano, mediante oficio No. 000004 de 10 de abril 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-2020-4303-O 01 de diciembre de 2020, por disposición del Concejal Dr. Marco Collaguazo, Presidente de la Comisión de Propiedad y Espacio Público, solicitó a Procuraduría Metropolitana, remita el informe legal actualizado respecto a la solicitud de enajenación directa de la faja de terreno requerida por los señores Segundo Rojas, Elsa Ortiz y César Velastegui, tomando en cuenta la posible variación existente en el valor catastral de la faja a ser enajenada.

Antecedentes

1. Procuraduría Metropolitana, con oficio Expediente PRO-01215-2017, de 01 de abril de 2019, remitió a la Secretaría General del Concejo Metropolitano el informe legal respecto a la petición de los señores Rojas Hidalgo Eduardo, Velasteguí César Enrique y Ortiz Logroño Graciela, que en su parte pertinente indicó:

“Con fundamento en la normativa legal citada y considerando los informes técnicos mencionados, Procuraduría Metropolitana 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 No.1, producto de remanente vial-producto de la eliminación del pasaje público, a favor de los únicos colindantes copropietarios (propiedad horizontal): Rojas Hidalgo Eduardo,

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-1088-O

Quito, D.M., 13 de abril de 2021

Velastegui César Enrique y Ortiz Logroño Graciela, de acuerdo a los datos técnicos de ubicación, linderos, superficie y avalúo determinados en la ficha técnica, adjunta al oficio No. DMC-CE-01814 de 19 de febrero de 2019 de la Dirección Metropolitana de Catastro.”

2. Mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2019-0051-O, de 27 de septiembre de 2019, Procuraduría Metropolitana, atendiendo la solicitud del señor Concejal Dr. Marco Collaguazo, Presidente de la Comisión de Propiedad y Espacio Público, emitió informe ampliatorio respecto a que se verifique si se ha procedido con el cambio de categoría de la faja de terreno No. 1 de bien de dominio público a bien municipal de dominio privado, indicando:

“Conforme la normativa municipal vigente para el efecto, y de acuerdo con los informes técnico y legal, Procuraduría Metropolitana emitió informe 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 de propiedad municipal, a favor de sus colindantes.

En tal sentido, es pertinente manifestar que aún no se ha procedido con el cambio de categoría de la faja de terreno, por cuanto, el Concejo Metropolitano previo informe de la Comisión de Propiedad y Espacio Público, resuelve en un solo acto, autorizar el cambio de categoría de bien municipal de dominio público a bien municipal de dominio privado; y, en esta condición, la enajenación directa de la faja de terreno al propietario del lote colindante”.

Informes técnicos de la Dirección Metropolitana de Catastro

1. Mediante oficio No. GADDMQ-DMC-GCE-2020-0379-O, de 13 de febrero de 2020, el Ing. Erwin Alexander Arroba Padilla, Coordinador de Gestión Catastral Especial de la Dirección Metropolitana de Catastro, manifestó:

“...la Dirección Metropolitana (DMC), una vez revisado (...) el sistema catastral SIREC-Q y la Ordenanza No. 008-2019 de aprobación del plano del valor de la tierra de los predios urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito, mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de la edificaciones y valor de reposición y que regirá para el bienio 2020-2021. Remite la ficha técnica actualizada del inmueble en referencia según la Ordenanza vigente”.

2. Con oficio Nro. GADDMQ-DMC-2020-02577-O, de 27 de junio de 2020, el Ing. Erwin Alexander Arroba Padilla, Director Metropolitano de Catastro (E), informó que en relación con el informe actualizado de datos técnicos para adjudicación de área de terreno municipal referente al proceso de adjudicación de un área de terreno

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-1088-O

Quito, D.M., 13 de abril de 2021

municipal colindante al inmueble ubicado en la calle Selva Alegre y Villavicencio, cuya referencia catastral es la clave 10901-01-002, la Dirección Metropolitana de Catastro, una vez revisada la documentación adjunta, el sistema catastral SIREC-Q y el Sistema SITRA, se determina que ya se dio una respuesta a esta petición con el oficio No. GADDMQ-DMC-GCE-2020-0379-O del 13 de febrero del 2020

Fundamentos Jurídicos

1. El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, («COOTAD») 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.

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-1088-O

Quito, D.M., 13 de abril de 2021

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 PRO-01215-2017, de 01 de abril de 2019, que contiene el criterio legal relacionado con la enajenación directa de la faja de terreno No. 1, que constituye remanente vial producto de la eliminación de un pasaje público, 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 remanente vial; y, **(ii)** la enajenación directa de la referida faja de terreno a favor de los copropietarios colindantes: Rojas Hidalgo Segundo Eduardo, Ortiz Logroño Elsa Graciela y Velasteguí César Enrique, precisando y puntualizando que respecto a los datos técnicos para la enajenación de la faja de terreno se estará a lo establecido en la ficha técnica actualizada, adjunta al oficio No. GADDMQ-DMC-GCE-2020-0379-O, de 13 de febrero de 2020, de la Dirección Metropolitana de Catastro y su ratificación mediante oficio Nro. GADDMQ-DMC-2020-02577-O, de 27 de junio de 2020.

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

Es necesario precisar que se ha realizado una actualización del informe jurídico en el sentido de citar el Código Municipal (norma vigente) en lugar de la Ordenanza Metropolitana No. 182 y el art. I.297 que fueron derogados por el referido Código.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Dr. Edison Xavier Yopez Vinueza
SUBPROCURADOR METROPOLITANO

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2020-4303-O

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-1088-O

Quito, D.M., 13 de abril de 2021

Anexos:

- GADDMQ-DMC-2020-02577-O.pdf
- exp._1215-2017__informe.pdf
- 39- Parte 1- Adjudicacion Sr Segundo Rojas.pdf
- 39- Parte 2 -Adjudicacion Sr Segundo Rojas.pdf
- 39- Partes 3- Adjudicacion Sr Segundo Rojas.pdf
- 39- Parte 4- Adjudicacion Sr Segundo Rojas-comprimido.pdf
- gaddmq-dmc-gce-2020-0379-o.pdf
- gaddmq-dmc-gce-2020-0055-m_predio_145131.pdf
- ficha_tecnica_10901_01_002.pdf
- ficha_tecnica_145131.pdf

Copia:

Señor Doctor
Marco Vinicio Collaguazo Pilataxi
Concejal Metropolitano

