



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

Informe No. IC-CPP-2021-005

1. OBJETO:

El presente documento 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, el día miércoles 21 de abril de 2021, respecto al proceso de adjudicación de una faja de terreno a favor de los copropietarios colindantes: Rojas Hidalgo Segundo Eduardo, Ortiz Logroño Elsa Graciela y Velasteguí César Enrique.

2. ANTECEDENTES E INFORMES:

2.1 La Administración Zonal Eugenio Espejo, mediante oficio No.DGT-TV-2016-0333 de 25 de octubre de 2016, emite informe técnico favorable y manifiesta: *"...la Administración Zonal "Eugenio Espejo" emite Criterio Técnico Favorable para que continúe el trámite de adjudicación forzosa de la faja No. 1 de 56,08m² a sus colindantes señores: CÉSAR ENRIQUE VELASTEGUI, ELSA GRACIELA ORTIZ LOGROÑO, SEGUNDO EDUARDO ROJAS HIDALGO (copropietarios del inmueble declarado en propiedad horizontal denominado "Departamento Eduardo Rojas"), y de la faja No. 2 de 29,99m², a su único colindante la CAJA DEL SEGURO SOCIAL".*

2.2 Mediante oficio ADJ-002-0916-015-DMGBI de 22 de marzo de 2017, la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, en base al requerimiento de los señores: Rojas Hidalgo Eduardo, Velastegui César Enrique y Ortiz Logroño Graciela, solicita se actualice la documentación de la adjudicación de un área de terreno de propiedad municipal colindante con un inmueble ubicado en la calle Selva Alegre y Villavicencio.

2.3 La Dirección Metropolitana de Catastro mediante oficio No. DMC-CE-0003269 de 13 de abril de 2017, remite en 2 fichas anexas los datos técnicos de las áreas de posible adjudicación, así como también el cuadro de valores de cada uno de los copropietarios beneficiarios del área 1, cuyos colindantes se encuentran bajo el régimen de propiedad horizontal, a fin de que se continúe con el trámite correspondiente.

2.4 La Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles en oficio No. ADJ-00002-1289-015-DMGBI de 25 de abril de 2017, manifiesta: *"...vistos los antecedentes señalados en los informes de las Direcciones Municipales y de acuerdo al literal a) del artículo 437 del COOTAD, considera que las fajas de terreno a ser adjudicadas no van a ser de utilidad en el futuro para el Municipio de Quito, por lo que considera factible que se realice la adjudicación".*

2.5 Con oficio No. DMF-DIR-0422-2017 de 05 de mayo de 2017, la Directora Metropolitana Financiera, respecto al *"...reinicio del trámite de adjudicación de un área de terreno de propiedad municipal (56,08m²), producto de eliminación de pasaje público, colindante con el predio de referencia a la clave catastral 10901-01-002 correspondiente al inmueble PH ROJAS HIDALGO*



(Departamento Eduardo Rojas) ... a favor de los señores EDUARDO ROJAS HIDALGO, CÉSAR ENRIQUE VELASTEGUI y GRACIELA ORTIZ LOGROÑO (...) informa que el área de terreno solicitada por los peticionarios (...) no reporta al momento ingreso o renta alguna a favor del Municipio Metropolitano de Quito".

2.6 Procuraduría Metropolitana mediante oficio ref. Exp. 1215-2018 de 13 de noviembre de 2017, solicita a la Administración Zonal Eugenio Espejo, se sirva subsanar la observación realizada, respecto a que el área a ser adjudicada consta como eliminación de pasaje público. En tal sentido, se solicita remita el expediente a la Dirección Metropolitana de Catastro y se emita una nueva ficha técnica, en la que consta el área a ser adjudicada como "remanente vial".

2.7 La Administración Zonal Eugenio Espejo, con memorando No. 915-DGT-GU-2017, de 21 de diciembre de 2017 manifiesta, que el pedido de cambio de la razón de la propiedad del área a adjudicarse, esto es de "eliminación del pasaje público", "remanente vial", no procede, por cuanto el área en referencia es producto de la eliminación del pasaje sin nombre, aprobada por el Concejo Metropolitano de Quito, en el año 2017 y no es sobrante del pasaje en referencia.

2.8 Procuraduría Metropolitana mediante oficio ref. Exp. No. 1215-2018 de 17 de abril de 2018, solicita a la Administración Zonal, en base al Art. (5) de la Ordenanza Metropolitana No. 182, publicada en el R.O No. 388 de 31 de octubre de 2006, la misma que establece:

"Para el caso en que la faja de terreno producto de relleno de quebrada o remanente vial tuviese un solo colindante, el Concejo Metropolitano, podrá autorizar su enajenación directa al propietario de dicho inmueble, toda vez que la subasta pública se vuelve improcedente".

De la norma transcrita se establecen los casos en que se puede autorizar la enajenación directa al colindante, en tal virtud; se informe a que categoría de la referida normativa corresponde el presente trámite, y; se emita la nueva ficha técnica en la que consta el área a adjudicarse.

2.9 La Administración Zonal Eugenio Espejo, con oficio No. DJT-GU-2018-0153 de 24 de mayo de 2018, dice: "...la Administración Zonal Norte, por medio del presente remite a usted, el informe vial con memorando No. 198-DGT-GU-2018 de fecha 27/04/2018, mediante el cual la Unidad de Gestión Urbana ratifica el criterio técnico vial emitido con memorando 915-DGT-GU-2017 de fecha 21/12/2017, a fin de que se emita la nueva ficha técnica en la que conste el área de adjudicarse...".

2.10 Procuraduría Metropolitana mediante oficio ref. Exp. No. 1215-2018 de 13 de diciembre de 2018, solicita a la Administración Zonal Eugenio Espejo en base a la normativa municipal vigente, indique que el área de posible adjudicación, constituye un remanente vial.



2.11 La Administración Zonal Eugenio Espejo, mediante oficio No. 018-DJT-GU-2019, de 9 de enero de 2019, dice:

“...la Dirección de Gestión del Territorio informa que con respecto a la solicitud de adjudicación solicitada por el Sr. Eduardo Rojas Hidalgo, la misma se trata de un remanente vial-producto de la eliminación del pasaje público, aprobado por el Concejo Metropolitano de Quito en el año 2017 (...) se corrija en la ficha técnica y continúe con el trámite que corresponda”

2.12 La Dirección Metropolitana de Catastro, con oficio No. DMC-CE-01814 de 19 de febrero de 2019, manifiesta: *“...la Dirección Metropolitana de Catastro (DMC), de acuerdo a lo solicitado y luego de revisado los archivos correspondientes y considerando la ordenanza No 196 que rige la valoración del suelo para el bienio 2018-2019; remite la ficha anexa los datos técnicos del área de posible adjudicación para que continúe con el trámite que corresponda.*

En cuadro anexo se remite los valores de cada uno de los copropietarios beneficiarios del área 1, los cuales se encuentran bajo el régimen de Propiedad Horizontal”.

2.13 Procuraduría Metropolitana mediante oficio ref. Exp. No. PRO-01215-2017 de 01 de abril de 2019, 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, Velastegui Cesar Enrique y Ortiz Logroño Graciela, de acuerdo a los datos técnicos de ubicación, linderos, superficie y evalúa determinados en la ficha técnica, adjunta al oficio No. DMC-CE-01814 de 19 de febrero de 2019 de diciembre de la Dirección Metropolitana de Catastro.”

2.14 En sesión No. 003 ordinaria, realizada el día miércoles 17 de julio de 2019, la Comisión de Propiedad y Espacio Público, continua el tratamiento y solicito mediante resoluciones No. SGC-0596: *“En referencia al proceso signado con No. GDOC: 2017-164059, solicitar a la Procuraduría Metropolitana un informe ampliatorio en el cual se verifique si se ha procedido con el cambio de categoría de la faja de terreno No. 1 de bien municipal de dominio público a bien municipal de dominio privado”;* y, No. SGC-0622 *“En referencia al proceso signado con No. No. GDOC: 2017-164059, solicitar al Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, emita y envía a la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, certificados de gravámenes autorizados de los siguientes bienes inmuebles que forman parte del edificio construido en el lote de terreno signado con el número CUARENTA Y DOS , de la manzana DOS, situado en la calle Selva Alegre número dos mil cuarenta y uno y Villavicencio, urbanización Eugenio Espejo, sector II, de la Parroquia BENALCÁZAR del cantón Quito: a) Departamento uno, patio de servicio y garaje número dos con alícuota total: dieciocho punto ocho mil trescientos sesenta y dos, de propiedad de la señora **Elsa Gabriela Ortiz Logroño**; b) Departamento número dos, terraza número uno y garaje número tres*



con alícuota total: Treinta y dos punto cincuenta y nueve diecinueve, de propiedad del señor **Segundo Eduardo Rojas Hidalgo**; c) Departamento número tres, terraza número dos, garaje número cuatro y bodega con alícuota total: treinta y tres punto cero doscientos sesenta y cuatro, de propiedad de la señora **Elsa Gabriela Ortiz Logroño**; y, d) Almacén, área de servicio y garaje número uno con alícuota total: quince punto cinco mil cuatrocientos cincuenta y cuatro, de propiedad del señor **César Enrique Velastegui**".

2.15 Procuraduría Metropolitana mediante oficio No. GADDMQ-PM-SAUOS-2019-0051-O de 27 de septiembre de 2019 suscrito por el Dr. Edison Yépez, Subprocurador Metropolitano, indicó:

"Conforme la normativa municipal vigente para el efecto, y de acuerdo con los informes técnico y legal, Procuraduría Metropolitana emitió informe favor 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."

2.16 Mediante oficio No. GADDMQ-SGSG-DMGR-2019-1028-OF de 05 de diciembre de 2019, el Mgs. Francisco Javier Ruiz Cruz, Director Metropolitano de Gestión de Riesgos, de ese entonces remitió el Informe Técnico N° 374-AT-DMGR-2019, el mismo que en su parte pertinente, manifestó:

"(...) se remite informe de factibilidad o no, para la enajenación directa de la faja de terreno, cuyo No. De predios son 560953, 560954, 560955, 560956 ubicado en el barrio Las Casas, parroquia Belisario Quevedo, perteneciente a la Administración Zonal Eugenio Espejo".

2.17 Mediante oficio No. GADDMQ-DMC-GCE-2020-0379-O de 13 de febrero de 2020, el Ing. Erwin Alexander Arroba Pasilla, Coordinador de Gestión Catastral Especial indicó:

"La Dirección Metropolitana de Catastros (DMC), una vez revisado la documentación adjunta, 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 edificación 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"

2.18 Procuraduría Metropolitana mediante oficio No. GADDMQ-PM-2021-1088-O de 13 de abril de 2021 suscrito por el Dr. Edison Yépez, Subprocurador Metropolitano, indicó:

"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”.

3. BASE NORMATIVA:

La Constitución de la República del Ecuador, dispone:

3.1 “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”

3.2 “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.”

3.3 “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 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:

3.4 “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 (...).”



3.5 “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 (...)”

3.6 “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.”

3.7 “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; (...)”

3.8 “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:

3.9 “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. (...).”

3.10 “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.”



3.11 “Art. IV.6.15.- Para el caso en que la faja de terreno producto de relleno de quebrada o remanente vial tuviere un sólo 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. DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Propiedad y Espacio Público, luego de analizar el expediente y los informes jurídicos y técnicos emitidos por cada entidad municipal responsable, en sesión No. 038 ordinaria realizada el 21 de abril de 2021, amparada en los artículos 87 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y literal e del artículo I.1.32 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, resuelve emitir **DICTAMEN FAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano, mediante resolución correspondiente, autorice (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.

5. SUSCRIPCIÓN DEL INFORME:

Los miembros de la Comisión de Propiedad y Espacio Público abajo firmantes, aprueban el día miércoles 21 de abril de 2021, el Informe de la Comisión y su anexo, suscribiendo el presente documento por duplicado.

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

Concejala Analía Ledesma
Miembro de la Comisión



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. 038 - ordinaria realizada el día miércoles 21 de abril de 2021, con la siguiente votación de los concejales: A FAVOR: Marco Collaguazo, Analía Ledesma, total votos dos (2); EN CONTRA : total cero (0); ABSTENCIÓN: total cero (0); EN BLANCO: total cero (0), y, AUSENTES: Blanca Paucar total uno (1)

Quito D.M., 21 de abril de 2021.

Muy atentamente,

Abg. Samuel Byun

Delegado de la Secretaría General del Concejo Metropolitano a la Comisión de Propiedad y Espacio Público