

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-0466-O

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

Asunto: Informe enajenación remanente vial Solanda. Exp.PM 2019-1324

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 la Resolución A004, de 17 de mayo de 2019, del Alcalde Metropolitano y la delegación efectuada por el Procurador Metropolitano, mediante Oficio No. 000004, de 05 de enero de 2021, en mi calidad de Subprocurador Metropolitano (E), emito el siguiente informe jurídico:

Objeto y alcance

1. Mediante Resolución de Concejo No. C295 de 08 de octubre de 2017, se resolvió aprobar los trazados viales globales para la Urbanización Solanda, de conformidad con las especificaciones técnicas contenidas en el Memorando No. 142-U.O.P.de 28 de abril de 2017 y oficio No. AZEA-UOP-2017-4001 de 09 de agosto de 2017, de la Administración Zonal Eloy Alfaro y oficio No. STHV-DMGT-4777 de 25 de agosto de 2017, de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.
2. Mediante oficio de 20 de noviembre de 2017, la Ingeniera Daysi del Pilar Martínez, solicita se le adjudique la faja de terreno que se encuentra ubicada en el Sector 4, pasaje S22 y Calle OE4-C, predio No. 255970 (con 2 frentes-casa esquinera).

Informes técnicos de la Administración Zonal Eloy Alfaro, Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos, Dirección Metropolitana de Catastro, Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles y Dirección Metropolitana Financiera.

1. El Ing. Edwin Ramiro Bosmediano Contero, Administrador Zona Eloy Alfaro a la época, con oficio No. 2018-2300 de 24 de mayo de 2018, remitió los informes técnicos y legal con el expediente para que se continúe con el trámite respectivo.
2. Con Memorando No. AZEA-UTYV-2018-0099 de 6 de abril de 2018, el Arq. Xavier Molina, Jefe de la Unidad de Territorio y Vivienda de la Administración

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-0466-O

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

Eloy Alfaro, indicó:

Datos del predio:

No. 255970

Clave Catastral: 3130625052

Área escritura: 69.91m²

Área gráfica: 112.69m²

(...) Según lo que establece el COOTAD, en su art. 481, párrafo tres: 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 independientes de las construcciones de los inmuebles vecinos, ni es conveniente, de acuerdo con las ordenanzas municipales, mantenerlas como espacios verdes o comunitarios.

Por lo que se considera que el área solicitada en adjudicación constituye una faja.

(...) la Unidad de Territorio y Vivienda, emite criterio factible para realizar la adjudicación solicitada y solicita criterio legal correspondiente para continuar con el procedimiento establecido”.

3. Con informe legal No. 144-DJ-2018 de 17 de mayo de 2018, la Directora Jurídica de la Administración Zona Eloy Alfaro, manifestó:

*“...esta Dirección Jurídica emite **INFORME LEGAL FAVORABLE** para la Adjudicación de la Faja de terreno solicitada por la señora MARTINEZ SOTO DAYSI DEL PILAR, propietaria del inmueble signado con el número de Predio 255970, Clave Catastral 3130625052, ubicado en la parroquia Solanda, cantón Quito”.*

4. Mediante Informe de Riesgos N° 049-IT-AT-DMGR-2019, emitido el 19 de febrero de 2019, por la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, como conclusiones y recomendaciones, señaló:

“5 CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES:

- *Considerando lo anteriormente expuesto, la faja de terreno que se solicita para adjudicación (**Mapa 6.1.**), según la Regulación C-295, se determina como **FACTIBLE**, se siga el proceso de adjudicación.*
- *Se recomienda que en el proceso de adjudicación se tome en cuenta lo que se emite en el informe NO. IC-2017-218 de la Comisión de Uso de Suelo, el numeral 4.- **DICTAMEN DE LA COMISION**, que el párrafo segundo indica: “Se deja expresa constancia que se aprueban los trazados viales variables por consideraciones de orden social; dejando señalado que la estabilidad de las edificaciones y la garantía*

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-0466-O

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

de sus sismo-resistencia son de exclusiva responsabilidad de cada una de los propietarios y constructores de los inmuebles de la Urbanización Solanda, relacionadas con el presente informe, así como los procedimientos que devengan para la adjudicación forzosa donde corresponda”.

5. Mediante oficio No. AZEA-UTYV-2019-1153 de 02 de abril de 2019, el Ing. John Lema Mosquera, Administrador de la Zona Eloy Alfaro (E), en su parte pertinente informó:

“[...] la Administración Eloy Alfaro se ratifica en el contenido del informe técnico, para que se emita la ficha técnica correspondiente y se remita el expediente a la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles para que se continúe con el proceso de adjudicación, según mesa de trabajo de 20 de julio del 2017 y mesa de trabajo de 11 de enero del 2018.”

6. La Dirección Metropolitana de Catastro, mediante oficio No. DMC-CE-04606 de 23 de abril de 2019, en su parte pertinente manifestó:

“Revisado los archivos en el SIREC_Q el área motivo de adjudicación constituye remanente vial (...).

En cuanto al área a entregarse en posible adjudicación, la DMC remite en ficha anexa los datos técnicos del área municipal conforme a lo establecido en la reunión de trabajo del 14 de febrero del 2017”

7. La Arq. Nancy Alvear Haro, Directora Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles (E), con oficio No. DMGBI-2019-01478 de 14 de mayo del 2019, informó:

“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 debido a un remanente vial 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”.

8. Mediante Oficio No. DMF-DIR-0000556-2019 de 21 de mayo de 2019, la Ing. Vanessa Eras Herrera, Directora Metropolitana Financiera (E) del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en relación a la adjudicación de la faja de terreno colindante con el predio No. 255970, clave catastral 31306-25-052, en lo pertinente señaló:

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-0466-O

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

“De conformidad con lo que dispone: el artículo 437 literal a) del COOTAD, el cual señala que la venta de los bienes de dominio privado podrá acordarse “a) Si no reportan provecho alguno a las finanzas de los gobiernos autónomos descentralizados...”, por otra lado el numeral 3.4.2 de la Resolución de Alcaldía No. A0011 de enero 21 de 2009, prevé como requisito para el trámite de adjudicaciones, “...informe económico de la Dirección Metropolitana Financiera (Productividad)”; así como sobre la base de los informes técnicos y legales que sustentan la recomendación de la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, para que se inicie el trámite administrativo correspondiente y se continúe con la venta directa, la Dirección Metropolitana Financiera informa que el área de terreno solicitada en adjudicación por la peticionaria, no reporta al momento ingreso o renta alguna a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, por tanto en beneficio del GAD Municipal Distrito Metropolitano de Quito, corresponde la adjudicación.”

9. Con oficio No. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0227-O, de 18 de agosto de 2020 e insistencia mediante oficio No. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0267-O de 15 de octubre de 2020, Procuraduría Metropolitana, solicitó a la Dirección Metropolitana de Catastro, se sirva actualizar el Oficio No. DMC-CE-04606 de 23 de abril de 2019, y la ficha técnica adjunta al mismo.
10. Mediante oficio No. GADDMQ-DMC-2020-0744-O 23 de octubre de 2020, el Ing. Joselito Geovanny Ortiz Carranza, Coordinador de Gestión Especial Catastral de la Dirección Metropolitana de Catastro remite el Informe técnico No. DMC-GCE-2020-0364 de 22 de octubre de 2020.
11. Mediante Informe Técnico No. DMC-GCE-2020-364 de 22 de octubre de 2020, el señor Juan Carlos Arboleda Salgado, remite el informe técnico en el que en su parte pertinente manifiesta:

“La Dirección Metropolitana de Catastro había emitido la ficha de datos técnicos No. 1 para la adjudicación del área municipal colindante al predio 255970, con clave catastral No. 31306-5-052, con el oficio No. DMC-CE-04606 de 23 de abril de 2019, el cual se basó en la documentación enviada con el oficio No. AZEA-UTYV-2019 1153 de 02 de abril de 2019, por la Administración Zonal Eloy Alfaro, incluido el levantamiento topográfico del área para adjudicación, ubicada en el pasaje Oe4C, sector Solanda S4, parroquia Solanda, considerando los informes favorables por la Administración Zonal Eloy Alfaro.

El área a entregarse de 42,35 m2, constituye un remanente vial (...)

Revisados los datos del predio No. 255970 en el SIREC-Q en el año actual, se ha verificado que hay una variación del valor por metro cuadrado, que actualmente es de 204 dólares por metro cuadrado, conforme a los factores y valores establecidos en las Ordenanzas Metropolitanas No. 007 y 008 aprobadas por el Concejo Metropolitano el 12 y 23 de diciembre de 2019, que constan en el sistema mencionado y en la cédula catastral

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-0466-O

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

respectiva del predio No. 255970, que se anexa.

Por lo tanto se ha calculado el avalúo del área municipal, de acuerdo con lo establecido en la Norma técnica para la valoración de bienes inmuebles urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito, norma 42.9.1 – Valoración de fajas de terreno o remanente vial en suelo firme – adjudicación, en el cual se ha actualizado el avalúo del área municipal solicitada en adjudicación.

Se emite la ficha actualizada No. 1 de datos técnicos, del área municipal a ser adjudicada, colindante con el predio No. 255970”.

La ficha de datos técnicos establece que la faja de terreno constituye remanente vial, siendo la señora DAYSI DEL PILAR MARTINEZ SOTO, la única propietaria colindante con dicha faja de terreno. El área es de 42,35 m2, con un avalúo de USD 8.639,40.

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.

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-0466-O

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

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 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 remanente vial; y, **(ii)** la enajenación directa de la referida faja de terreno a favor de la propietaria colindante, señora DAYSI DEL PILAR MARTINEZ SOTO, conforme a los datos técnicos de ubicación, linderos, superficie y avalúo determinados en la ficha técnica actualizada, adjunta al Oficio No. GADDMQ-DMC-2020-0744-O 23 de octubre de 2020 de la Dirección Metropolitana de Catastro; y, la determinación expresa de la responsabilidad exclusiva de la propietaria respecto a las edificaciones que realizó sobre el área materia de la presente enajenación, conforme recomendación constante en los informes contenidos en el Oficio No. 2018-2300 de 24 de mayo de 2018 de la Administración Zonal Eloy Alfaro; e, informe de Riesgos No. 049-IT-AT-DMGR-2019, emitido el 19 de febrero de 2019 por 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,

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-0466-O

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

Documento firmado electrónicamente

Dr. Edison Xavier Yopez Vinueza
SUBPROCURADOR METROPOLITANO

Anexos:

- 2019-01324.PDF
- 2019-01324(1).pdf
- 2019-01324 (2).PDF
- 2019-01324 (3).PDF
- 2019-01324(2).pdf
- 2019-01324(3).pdf
- 2019-01324(3).pdf
- 2019-01324(2).pdf
- 2019-01324(1).pdf
- 2019-01324(5).pdf
- 2019-01324(4).pdf

Copia:

Señor Doctor
Marco Vinicio Collaguazo Pilataxi
Concejal Metropolitano