

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3661-O**

**Quito, D.M., 09 de diciembre de 2021**

**Asunto:** Adjudicación de una faja de terreno a favor del señor Ruiz Enrique Abelardo EX.. PRO. No. 2019-02743

Señor Abogado  
Pablo Antonio Santillan Paredes  
**Secretario General**  
**SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**  
En su Despacho

De mi consideración:

De conformidad con la Resolución No. A-005 de 20 de mayo de 2019; y, la delegación efectuada por el Procurador Metropolitano, mediante Oficio No. 00002 / SV de 12 de octubre de 2021, en mi calidad de Subprocurador Metropolitano, emito el siguiente criterio legal:

**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 s/n ingresado con trámite No. 2018-025640 de fecha 19 de febrero del 2018, el señor Enrique Abelardo Ruíz, solicita se le adjudique la faja de terreno de propiedad municipal, que se encuentra junto al predio de su propiedad No. 175534, clave catastral No. 3140617037, vivienda ubicada en la parroquia Solanda, calle Manuel Monteros y S22A.

**Informes Técnicos Administración Zonal Eloy Alfaro, Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos, Dirección Metropolitana de Catastro, Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, Dirección Metropolitana Financiera**

1. Mediante Memorando No.- AZEA-UTYV-2018-0262 de 17 de agosto del 2018, suscrito por el Arq. Xavier Molina; Jefe de la Unidad de Territorio y Vivienda de la Administración Eloy Alfaro, indicó:

*“Datos del predio tomados del IRM:*



Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3661-O

Quito, D.M., 09 de diciembre de 2021

No. 175534  
Clave Catastral: 3140617037  
Área escrituras: 61.40 m<sup>2</sup>  
Área gráfica: 86.36 m<sup>2</sup>

(...) 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”.

2. Mediante Informe Legal No. 274-DJ-2018 de 23 de agosto del 2018, el Director Jurídico (s) de la Administración Zonal Eloy Alfaro, Abg. Oscar Jumbo, manifestó:

“... esta Dirección Jurídica, emite **INFORME LEGAL FAVORABLE** para la Adjudicación de la Faja de terreno solicitada por los cónyuges RUIZ ENRIQUE ABELARDO y PALACIOS HIPATIA FABIOLA propietarios del inmueble signado con el número de predio 175534, clave catastral 3140617037, ubicado en la parroquia Solanda, cantón Quito.”

3. Mediante Oficio No. AZEA-DJ-2018-4114 de 27 de agosto del 2018, la Administradora Zonal Eloy Alfaro(s), señaló:

“(...) Por lo expuesto, esta administración emite Criterio Favorable para la adjudicación solicitada y remite el expediente para que se continúe con el trámite respectivo.”

4. Mediante Informe de Riesgos N° 055-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



Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3661-O

Quito, D.M., 09 de diciembre de 2021

*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 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 Memorando No. AZEA-DGT-UTYV-2019-0169 de 05 de junio del 2019, suscrito por el Arq. Xavier Molina, Jefe de la Unidad de Territorio y Vivienda de la Administración Eloy Alfaro, indicó:

*“...se rectifica el contenido del memorando No. AZEA-UTYV-2018-0262 de 17 de agosto del 2018, con los siguientes datos del levantamiento de la faja de posible adjudicación y se aclara que el Sr. Ruiz Enrique Aberlardo es el único colindante con la faja solicitada.*

*(...) Según el sistema Sirec Q, el sector donde se encuentra el predio No. 175534, presenta una topografía regular sin presencia de desniveles ni cambios de clases de suelo, igualmente no está ubicado en las proximidades de áreas correspondientes a rellenos de quebradas.”*

*Con los antecedentes descritos, la Unidad de Territorio y Vivienda, emite criterio factible para realizar la adjudicación y solicita el criterio legal correspondiente para continuar con el procedimiento establecido”.*

6. Mediante Memorando No. AZEA-DJ-2019-191 de 10 de junio de 2019, la Directora Jurídica de la Administración Zonal Eloy Alfaro, Abg. Johanna Espinosa, indicó

*“(...) Por lo expuesto, La Dirección Jurídica, se ratifica en todo su contenido del Informe Legal No. 274-DJ-2018, de 23 de agosto del 2018, mediante el cual se emitió Criterio Jurídico favorable para la adjudicación de la faja de terreno solicitada por el administrado, en virtud de que los peticionarios son los únicos colindantes.”*

7. Mediante Oficio No. AZEA-DJ-20194120 de 09 de julio del 2019, el Administrador Zonal Eloy Alfaro (e), indicó:

*“(...) Mediante memorando No. AZEA-DJ-2019-191 de 10 de junio de 2019, la Dirección Jurídica se ratifica en todo el contenido del informe legal No. 274-DJ-2018, de 23 de agosto del 2018, el Abg. Oscar Jumbo., Director Jurídico (s) de la Administración*



Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3661-O

Quito, D.M., 09 de diciembre de 2021

*zonal Eloy Alfaro, emite Informe Favorable, para la adjudicación de la Faja de terreno a favor de los cónyuges RUIZ ENRIQUE ABELARDO y PALACIOS HIPATIA FABIOLA.”.*  
*“(…) Por lo expuesto, esta Administración emite Criterio Factible para la adjudicación.”*

8. Mediante Oficio No.DMC-GCE-2019-0476-O de 11 de septiembre de 2019, suscrito por el Ing. Erwin Alexander Arroba Padilla, remite en ficha técnica los datos técnicos del área en referencia para la adjudicación de una faja de terreno de propiedad municipal a favor de Ruiz Enrique Abelardo y Palacios Hipatia Fabiola, propietarios del predio colindante No. 175534 de clave catastral 31406-17-037, ubicado en la parroquia Solanda.

9. Mediante Memorando No. GADDMQ-DMGBI-2019-0145-M de 11 de noviembre del 2019, el Arq. Patricio Renán Serrano Bedoya, Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles, manifestó:

*“(…) 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 futura para el Municipio de Quito, por lo que es FACTIBLE se realice la adjudicación”*

10. Mediante Memorando No. GADDMQ-DMF-2019-0439-M de 26 de noviembre de 2019, el Ing. Edgar Ernesto Lascano Corrales, Director Metropolitano Financiero, señaló:

*“(…) esta Dirección emite informe de No Objeción para que se inicie el trámite administrativo para la compra directa del área de terreno solicitada en adjudicación a favor de los señores ENRIQUE ABELARDO E HIPATIA FABIOLA PALACIOS, en razón de que NO reporta al momento ingresos o renta alguna a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.”*

11. Mediante Oficio No. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0034-O de 31 de diciembre de 2020, la Procuraduría Metropolitana, solicitó que se aclare la situación legal de la presente faja y se informe clara y precisamente el trámite que debe darse al presente caso.

12. Mediante Oficio No. GADDMQ-AZEA-AZ-2021-0140-O de 22 de enero de 2021, la Abg. Lida Justinne García Arias, Administradora Zonal Eloy Alfaro, manifestó:

*“(…) Por lo expuesto, la Administración Zonal Eloy Alfaro, en virtud de que se ha emitido el título de crédito; y, con sustento en el informe Legal No. 274-DJ-2018 y*



Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3661-O

Quito, D.M., 09 de diciembre de 2021

*Técnico No. AZEA-DGT-UTYV-2019-016, emite **Criterio Favorable** para la adjudicación de la Faja de terreno solicitada por los señores **RUIZ ENRIQUE ABELARDO Y PALACIOS HIPATIA FABIOLA***

13. El Ing. Joselito Geovanny Ortiz Carranza, Jefe de la Unidad de Catastro Especial, mediante Oficio Nro. GADDMQ-STHV-DMC-UCE-2021-1529-O de 22 de julio de 2021, remite anexo el Informe Técnico No. DMC-UCE-2021-1148 actualizado de 30 de junio de 2021, de posible adjudicación y ficha con datos técnicos remanente vial que colinda con el inmueble identificado con clave catastral 31406 17 037 de propiedad del señor RUIZ ENRIQUE ABELARDO, ubicado en la parroquia Solanda.

#### **Fundamentos jurídicos**

1. El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 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 artículo 423 ibídem en su 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 artículo 436 del citado cuerpo legal manifiesta que los 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 dos tercios de los integrantes.
4. El artículo 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 artículo 481, inciso tercero, ibídem, indica que se entiende 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 su artículo 3465, se refiere a que la adjudicación de una faja de terreno, solamente se podrá hacer en favor de



Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3661-O

Quito, D.M., 09 de diciembre de 2021

uno o varios propietarios colindantes a la misma; la inobservancia de esta norma determinará la nulidad de la adjudicación.

7. El artículo 3479 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, establece 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, la faja de terreno de un remanente vial; y, (ii) la enajenación directa de la referida faja de terreno, a favor de los únicos colindantes señores ENRIQUE ABELARDO RUIZ E HIPATIA FABIOLA PALACIOS, conforme a los datos técnicos de ubicación, linderos y avalúo determinados en la ficha técnica actualizada, adjunta al oficio No.

GADDMQ-STHV-DMC-UCE-2021-1529-O de fecha 22 de julio de 2021, de la Dirección Metropolitana de Catastro.

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*

Mgs. Paul Esteban Romero Osorio

**SUBPROCURADOR DE ASESORÍA DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELOS  
PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO  
METROPOLITANO DE QUITO - SUBPROCURADURÍA DE SUELO**



Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3661-O

Quito, D.M., 09 de diciembre de 2021

Anexos:

- 2019-02743 EXPEDIENTE.pdf
- 2019-02743 OFICIO CATASTRO.pdf
- 2019-02743 INFORME TECNICO.pdf

Copia:

Señor Abogado  
 Manuel Felipe Hidalgo Andino

**Litigante**

**PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO - SUBPROCURADURÍA DE PATROCINIO**

Señora Doctora  
 Veronica Elizabeth Caceres Barrera

**Lideresa de Equipo**

**PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO - SUBPROCURADURÍA DE SUELO**

Señor Abogado  
 Benigno Samuel Polo Abad

**Lider de Equipo**

**PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO - SUBPROCURADURÍA DE RECURSOS ADMINISTRATIVOS**

Señor Doctor  
 Edison Xavier Yepez Vinuesa

**Lider de Equipo**

**PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO - SUBPROCURADURÍA DE SUELO**

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Manuel Felipe Hidalgo Andino	mh	PM-SPAT	2021-11-30	
Revisado por: Veronica Elizabeth Caceres Barrera	vecb	PM-SUE	2021-12-07	
Aprobado por: Paul Esteban Romero Osorio	pero	PM-SUE	2021-12-09	

