

Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DGT-2020-1279-M

Quito, D.M., 28 de diciembre de 2020

PARA: Sr. Dr. Alfredo Israel Zeas Neira
Director Jurídico AZEE

ASUNTO: Informe para adjudicación de faja de relleno de quebrada, predio N° 1247529, parroquia Nayón (Ref. GADDMQ-AZEE-UTYV-2020-0256-M).

Con Memorando GADDMQ-AZEE-UTYV-2020-0256-M de fecha 22 de diciembre de 2020, el Geomensor Brayan Alomoto, técnico de la Unidad de Territorio y Vivienda, remite “(...) *el archivo digital del levantamiento topográfico georeferenciado, con la superficie, dimensiones, linderos y colindancias del área en posible adjudicación, para dar continuidad al trámite respectivo. (...)*”, información necesaria para dar atención al pedido realizado por la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles con Oficio **GADDMQ-DMGBI-2020-2318-O** de 19 de noviembre de 2020, mediante el cual solicitó “(...) *se sirva indicar las acciones a ejecutar en el proceso administrativo de adjudicación solicitado por el señor Pablo Javier Rossignoli Chacón, y si se ratifica o rectifica en el informe suscrito mediante oficio No. GADDMQ-AZEE-2020-1677-O (...)*”, criterio remitido para el proceso de posible adjudicación de relleno de quebrada al predio Nro. 1247529, clave catastral 11012-01-010, ubicado en el sector Miravalle, parroquia Nayón.

Al respecto la Dirección de Gestión del Territorio indica lo siguiente:

- En atención al Oficio GADDMQ-DMGBI-2020-1813-O, de fecha 23 de septiembre de 2020, de la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles (DMGBI) en el cual solicitó emitir “(...) *criterio técnico y legal actualizado, sobre la factibilidad de realizar dicha adjudicación de acuerdo a lo dispuesto en el COOTAD, (...)*”, se procede a realizar una inspección el día lunes 05 de octubre de 2020, al predio N° 1247529, observando que el área de relleno de quebrada solicitada en posible adjudicación, no es apreciable a simple vista, ya que la misma se encuentra en posesión y formando un solo cuerpo con la propiedad del solicitante Sr. Pablo Rossignoli, observación que se muestra en las siguientes fotografías:



Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DGT-2020-1279-M

Quito, D.M., 28 de diciembre de 2020

- Con Oficio GADDMQ-DMC-2020-04482-O de 04 de diciembre de 2020, la Dirección Metropolitana de Catastros remite el nuevo informe técnico DMC-GCE-2020-476 del 02 de diciembre de 2020, en el cual comunica que “(...) *el Coordinador de Geomática, se ratifica en la definición del Borde Superior de Quebrada Rellena (...)*” y, concluye manifestando lo siguiente “(...) *se puede determinar que al momento no existe inmersa área de quebrada rellena en el título de propiedad (...)*” (el subrayado me pertenece), informe en el que consta el siguiente gráfico catastral:



- Con Memorando GADDMQ-AZEE-DAJ-0872-M de 18 de diciembre de 2020, la Dirección Jurídica Zona Norte, manifiesta que “(...) *Anexo a la presente, sírvase encontrar el levantamiento planimétrico, cédula catastral e inscripción en el registro del predio 124759, mediante el cual se ha actualizado los linderos y superficie para que se proceda con la ampliación de su criterio técnico (...)*”, información que la Dirección Metropolitana de Catastros (DMC) envió con Oficio GADDMQ-DMC-2020-04554-O.
- Con Memorando GADDMQ-AZEE-UTYV-2020-0256-M de fecha 22 de diciembre de 2020, la jefa de la Unidad de Territorio y Vivienda, remite “(...) *el archivo digital del levantamiento topográfico georeferenciado, con la superficie, dimensiones, linderos y colindancias del área en posible adjudicación, para dar continuidad al trámite respectivo. (...)*”, archivo en el cual ha implantado el borde superior de quebrada rellena y definido el área de posible adjudicación en **198,60 m2**.
- Definida el área solicitada en posible adjudicación, se procede a revisar el Sistema de Informe de Regulación Metropolitana (IRM), para el predio N° 1247529, catastrado a nombre de: Rossignoli Chacón Pablo Javier, con una superficie de acuerdo a escritura de 894,57 m2, zonificación A8 (A603-35) y un lote mínimo de 600 m2, conforme nuestro en la siguiente captura de pantalla:

Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DGT-2020-1279-M

Quito, D.M., 28 de diciembre de 2020

ZONIFICACIÓN		
Zona: A8 (A603-35)		RETIROS
Lote mínimo: 600 m ²	PISOS	Frontal: 5 m
Frente mínimo: 15 m	Altura: 12 m	Lateral: 3 m
COS total: 105 %	Número de pisos: 3	Posterior: 3 m
COS en planta baja: 35 %		Entre bloques: 6 m
Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada		Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano
Uso de suelo: (RU1) Residencial Urbano 1		Factibilidad de servicios básicos: SI

***IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE**



(Tomada del Sistema de IRM)



(Tomada del Sistema SIREC-Q)

- El Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en su Art. 417.- Bienes de Uso Público, en la parte pertinente textualmente indica:

“...Constituyen bienes de uso público:...

e) Las superficies obtenidas por rellenos de quebradas con sus taludes;...” (la negrilla me pertenece).

Así también la reforma del COOTAD en su Artículo 42 (Artículo reformado 481.- Compraventa de fajas o lotes), en su parte pertinente indica:

Artículo 42.- Sustitúyase el artículo 481, por el siguiente...

“...Por lotes municipales o metropolitanos se entienden aquellos terrenos en los cuales, de acuerdo con las ordenanzas, es posible levantar una construcción independiente de las ya

Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DGT-2020-1279-M

Quito, D.M., 28 de diciembre de 2020

existentes o por levantarse en los terrenos vecinos...

...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,...

...Las fajas municipales o metropolitanas solo pueden ser adquiridas mediante el procedimiento de pública subasta, por los propietarios de los predios colindantes. Si de hecho se adjudican a personas que no corresponden, las adjudicaciones y la consiguiente inscripción en el registro de la propiedad serán nulas.” (el subrayado me pertenece).

En base a los datos del IRM y la Ley del COOTAD se puede establecer que el área de relleno de quebrada solicitada en adjudicación, por su colindante Sr. Pablo Rossignoli, corresponde a una **faja de terreno**, que por sus reducidas dimensiones, NO se puede levantar construcciones independientes en su interior, cumpliendo con las ordenanzas vigentes.

- La Ordenanza Metropolitana 001, que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, sancionada el 29 de marzo de 2019, en el Capítulo I de la Enajenación Directa y del Remate de Fajas de terreno, Libro IV.6, textualmente establece lo siguiente:

*“(...) **Artículo IV.6.4.- Inicio del trámite.-** El trámite se iniciará con un informe técnico de la unidad administrativa encargada del área de avalúos y catastros, que contendrá única y exclusivamente los siguientes datos:*

- a. Superficie de la faja;*
- b. Linderos y dimensiones;*
- c. Avalúo del terreno;*
- d. Nombres y apellidos de todos los propietarios colindantes; y,*
- e. Detalle de las características físicas o técnicas que deban ser consideradas por la Junta de Remates al momento de resolver la adjudicación.*

***Artículo IV.6.5.- Informe técnico.-** Con el informe anterior, la respectiva administración zonal presentará un informe técnico en el que determine si el inmueble es una faja o un lote. (...).”*

*“(...) **Artículo IV.6.16.-** En caso de que la faja de terreno producto de relleno de quebrada o remanente vial se encuentra ocupada por el propietario de uno de los inmuebles colindantes con cerramiento o construcciones de más de cuatro años desde su terminación, el Concejo Metropolitano autorizará su enajenación directa al propietario de dicho inmueble, (...).”*

La Unidad de Obras Públicas informa que, revisado el Plan Operativo Anual (POA) 2021 de esta Administración Zonal, verificó que no tiene ningún proyecto planificado y tampoco se

Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DGT-2020-1279-M

Quito, D.M., 28 de diciembre de 2020

cuenta con algún proyecto que se pueda implementar para el presente año en el área municipal solicitada en posible adjudicación, dentro de los presupuestos participativos en beneficio de la comunidad.

Con los antecedentes expuestos, considerando el informe técnico DMC-GCE-2020-476, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastros (DMC), en el cual concluye manifestando que “(...) *no existe inmersa área de quebrada rellena en el título de propiedad* (...)”, información que se corrobora en el levantamiento topográfico georreferenciado remitido con Memorando GADDMQ-AZEE-UTYV-2020-0256-M, en el cual se implanta el borde superior de quebrada alineado al lindero del predio N° 1247529 y define el área colindante de relleno de quebrada solicita en posible adjudicación en **198,60 m2**, la Dirección de Gestión del Territorio informa que, el área en mención corresponde a una **faja** de terreno, conforme lo establece la Ley del COOTAD y en cumplimiento al artículo IV.6.5 del Código Municipal; adicionalmente considera factible continuar con el proceso administrativo de adjudicación, siempre que la Procuraduría Metropolitana emita criterio favorable y se cumplan con toda la normativa legal y técnica vigente para el efecto.

Adjunto Memorando GADDMQ-AZEE-UTYV-2020-0256-M recibido electrónicamente y GADDMQ-AZEE-DAJ-2020-0872-M, a los 17 archivos existentes en el sistema SITRA (56 fojas útiles, formato A4).

Informe que pongo en su conocimiento, para los fines pertinentes.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Srta. Arq. Juanita Ximena Ron Pareja
DIRECTORA DE GESTIÓN DE TERRITORIO AZEE

Referencias:

- GADDMQ-AZEE-UTYV-2020-0256-M

Anexos:

- CAD-RANCHO SAN FRANCISCO-Model.dwg
- archivo digital del accidente geografico sobre lote sirec-q
- IT DMC-GCE-2020-476
- GADDMQ-DMC-2020-04482-O.pdf
- GADDMQ-AZEE-2020-1906-O.pdf
- GADDMQ-AZEE-2020-1677-O (3).pdf
- GADDMQ-AZEE-2020-1597-M.pdf
- PABLO ROSSIGNOLI_0001.pdf
- IT_0001.pdf

Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DGT-2020-1279-M

Quito, D.M., 28 de diciembre de 2020

- GADDMQ-DMC-2020-00783-O (2).pdf
- GADDMQ-DMGBI-2020-0298-O.pdf
- GADDMQ-DMGBI-2020-1813-O.pdf
- GADDMQ-AZEE-DAJ-2020-0638-M.pdf
- levantamiento_rosignoli.pdf
- cedulacatastral_1247529_signed_(1).pdf
- 1247529.pdf
- lote georeferenciado sector tanda.dwg
- GADDMQ-AZEE-UTYV-2020-0256-M.pdf
- GADDMQ-AZEE-DAJ-2020-0872-M.pdf

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Lady Narcisa Rodriguez Alvarado	lr	AZEE-UTYV	2020-12-23	
Revisado por: Sylvia Gabriela Nina Rada	SGNR	AZEE-UTYV	2020-12-23	
Revisado por: Ana Lucia Mendoza Vega	ALMV	AZEE-UOP	2020-12-24	
Aprobado por: Juanita Ximena Ron Pareja	JXRP	AZEE-DGT	2020-12-28	