



COMISIÓN DE PROPIEDAD Y ESPACIO PÚBLICO EJE TERRITORIAL

Informe No. IC-CPP-2022-004

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 26 de enero de 2022, respecto al proceso de autorización para: (i) el cambio de categoría de bien municipal de dominio público a bien municipal de dominio privado de la faja de terreno No. 3, producto de relleno de quebrada; y, (ii) la enajenación directa de la referida faja de terreno a favor de su único propietario colindante Compañía Nilotex Telas S.C.C., conforme a los datos técnicos de ubicación, linderos, superficie y avalúo determinados en la ficha técnica, adjunta al Oficio Nro GADDMQ-STHV-DMC-2022-0050-O de 12 de enero de 2022 de la Dirección Metropolitana de Catastro; y, con las recomendaciones constantes en el informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

2. ANTECEDENTES E INFORMES:

2.1 El señor Nicolalde López Carlos Xavier y otros, solicitan la adjudicación de una franja de relleno de quebrada (faja 3) que colinda con su propiedad, signada con el número de predio 680157, clave catastral No.13108-02-012, ubicada en la parroquia Comité del Pueblo.

2.2 Mediante oficio No. AZLD-DJ-13-2019-00000357 de 25 de enero de 2019, la Administración Zonal La Delicia, menciona que existe la renuncia a la posible adjudicación al predio 18989 de propiedad del Sr. Pablo Charpantier Rodríguez, y al existir solo un colindante a la faja N°3 emite criterio técnico favorable; para contuniar con el proceso. Igualmente, mediante memorando No. 651-DJ-2018 de 4 de septiembre del 2018, remite el criterio legal y emite INFORME FAVORABLE, a la adjudicación tomando en cuenta que esta área no es de interés para el Municipio de Quito, para que se ponga en conocimiento de la comisión pertinente y posterior aprobación del Concejo Metropolitano la adjudicación de la Faja signada con el No. 3.

2.4 Mediante oficio No. SGSG-DMGR-2019-0299 de 10 de abril de 2019, el Director Metropolitano de Gestión de Riesgos, adjunta el Informe Técnico N° 087-AT-DMGR-2019, en el cual menciona que en base al análisis realizado durante la evaluación del predio de propiedad del señor Nicolalde López Carlos Xavier y otros, la calificación de niveles de amenazas a las cuales se encuentra expuesta el área de terreno solicitada en



COMISIÓN DE PROPIEDAD Y ESPACIO PÚBLICO EJE TERRITORIAL

Informe No. IC-CPP-2022-004

adjudicación, se considera que se puede continuar con el trámite de adjudicación. Adicionalmente, se establecen ciertas recomendaciones al propietario.

2.5 Mediante oficio No. EPMAPS-GOLM-2019-020 de 13 de mayo de 2019, la Subgerencia de Saneamiento de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento, manifiesta que el personal de la Unidad de Mantenimiento de Captaciones en Quebradas, realizó la inspección técnica al sitio, por lo que se ratifica en lo indicado en oficio No. EPMAPS-GOLM-2017-003, en el que manifiesta que no existe impedimento para que se pueda adjudicar la franja de relleno de quebrada, en las condiciones indicadas en los artículos de la Ordenanza Municipal No. 172.

2.6 Mediante oficio No. DMGBI-2019-02204 de 23 de julio del 2019, la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, en su parte pertinente manifiesta: *“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 en el futuro para el Municipio de Quito, por lo que es **FACTIBLE** que se realice la adjudicación de la faja No. 3”.*

2.7 Mediante oficio No. DMF-DIR-1036-2019 de 30 de julio de 2019, la Dirección Metropolitana Financiera del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en relación a la faja de terreno No. 3, producto de relleno de quebrada, colindante con el predio No. 680157, clave catastral No. 13108-02-012, en su parte pertinente menciona: *“En virtud de lo expuesto, y la documentación de sustento remitida por la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles y la base legal señalada, esta Dirección emite informe favorable para que se inicie el trámite administrativo para la compra directa del área de terreno solicitada en adjudicación a favor del señor NICOLALDE LOPEZ CARLOS XAVIER Y OTROS, en razón de que **NO** reporta al momento ingresos o renta alguna a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.”*

2.8 Mediante memorando No. GADDMQ-AZLD-DGT-2020-0113-M de 13 de febrero de 2020, y el alcance realizado mediante memorando No. GADDMQ-AZLD-DGT-2020-0125-M de 17 de febrero de 2020, la Dirección del Territorio, de la Administración Zonal La Delicia, adjunta el desistimiento actualizado a la fecha 31 de enero del 2020, llevado a cabo en la Notaría Cuadragésima Tercera, y manifiesta lo siguiente: *“(…) tomando en cuenta que existiría un solo colindante a la faja N°3, esta unidad emite **CRITERIO TECNICO***



COMISIÓN DE PROPIEDAD Y ESPACIO PÚBLICO EJE TERRITORIAL

Informe No. IC-CPP-2022-004

FAVORABLE a la adjudicación, ya que esta área no es de interés para el Municipio de Quito (...)"

2.9 Mediante memorando No. AZLD-DJ-2020-136 de 27 de febrero del 2020, la Dirección Jurídica de la Administración Zonal La Delicia, manifiesta lo siguiente: "(...) *emite informe legal FAVORABLE, a esta propuesta de adjudicación de la faja No. 3, de propiedad municipal, producto de relleno de quebrada, ubicada en la parroquia Comité del Pueblo, sector Carretas, cantón Quito, provincia de Pichincha, a favor del predio No. 680157 colindante a la misma de propiedad de la Compañía NILOTEX TELAS SCC. ; toda vez que , se cuenta con el Acta de Convenio de Desistimiento actualizada con reconocimiento de firmas del Sr. Pablo Charpentier propietario del predio 18989.*"

2.10 Mediante Oficio Nro. GADDMQ-AZLD-2020-0944-O de 27 de febrero de 2020, la Administración Zonal La Delicia, atendiendo al oficio No. GADDMQ-PM-SAUOS-2019-0148-O de 9 de diciembre del 2019, remite el expediente que contiene el proyecto de adjudicación de la faja 3, con los informes Técnico y Legal ampliatorios y el Acta de desistimiento actualizado, por lo cual, emite el informe FAVORABLE, a la adjudicación de la faja No. 3, de propiedad municipal, producto de relleno de quebrada, ubicada en la parroquia Comité del Pueblo, sector Carretas, cantón Quito, provincia de Pichincha, a favor del predio No. 680157 colindante a la misma de propiedad de la Compañía NILOTEX TELAS.

2.11 Mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-1243-O de 01 de mayo de 2021, la Procuraduría Metropolitana previo a emitir el criterio jurídico, solicitó a la Dirección Metropolitana de Catastro, se sirva remitir el informe y ficha actualizados de la faja de terreno referida, enviados mediante Oficio Nro. DMC-CE-008876 de 09 de julio de 2019.

2.12 Mediante oficio Nro. GADDMQ-STHV-DMC-UCE-2021-1638-O, de 11 de agosto de 2021, la Unidad de Catastro Especial, señala que adjunta el informe técnico No. DMC-UCE-2021-1546 de 10 de agosto de 2021, documento que contiene los datos catastrales del inmueble identificado con clave catastral No. 13108-02-012, predio No. 680157.

2.13 Mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2984-O de 11 de octubre de 2021, la Procuraduría Metropolitana, solicito a la Dirección Metropolitana de Catastro un informe explicando y sustentando técnicamente las causas de la diferencia del valor de la faja de terreno No. 3, colindante al predio No. 680157, que corresponde al presente caso, con la faja de terreno No. 1, colindante al predio No. 433037, que ya cuenta con



COMISIÓN DE PROPIEDAD Y ESPACIO PÚBLICO EJE TERRITORIAL

Informe No. IC-CPP-2022-004

resolución del Concejo Metropolitano, pese a que las mismas están ubicadas de forma contigua.

2.14 Mediante oficio Nro. GADDMQ-STHV-DMC-2021-1326-O de 16 de noviembre de 2021, la Dirección Metropolitana de Catastro, remite el Informe Técnico No. STHV-DMC-UCE-2021-2140 de 25 de octubre de 2021, sobre la diferencia del valor de la faja de terreno de posible adjudicación colindantes a los predios 433037 y 680157, de propiedad del señor Nicolalde López Carlos Xavier y otros y Compañía NILOTEX TELAS, ubicado en la parroquia Comité del Pueblo, el mismo que en su parte pertinente menciona:

“ (...) 3. CONCLUSIONES Al respecto, la Dirección Metropolitana de Catastro de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, procedió al análisis y revisión de las fichas valorativas y se remite el informe técnico sobre la diferencia del valor de la faja de terreno de posible adjudicación colindantes a los predios 433037 y 680157, de propiedad del señor Nicolalde López Carlos Xavier y otros y Compañía NILOTEX TELAS, ubicado en la parroquia Comité del Pueblo. Con respecto al oficio N° EPMAPS-GOLM-2019-020, de 13 de mayo de 2019 la EPMAPS, (adjunto el plano), al predio 433037 la implantación del colector no atraviesa el área de posible adjudicación, mientras que el predio 680157 el colector atraviesa el área de posible adjudicación, con estos antecedentes es la diferencia de valor en las dos áreas a adjudicarse, para continuar con el tramite pertinente que lo amerite al presente caso.”

2.15 Mediante oficio No. GADDMQ-PM-2021-3952-O de 29 de diciembre de 2021, la Procuraduría Metropolitana, emite su informe jurídico en el cual manifiesta lo siguiente: *“(...) 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 No. 3, producto de relleno de quebrada; y, (ii) la enajenación directa de la referida faja de terreno a favor de su único propietario colindante Compañía Nilotex Telas S.C.C., conforme a los datos técnicos de ubicación, linderos, superficie y avalúo determinados en la ficha técnica, adjunta al Oficio Nro. GADDMQ-STHV-DMC-UCE-2021-1638-O de 11 de agosto de 2021 de la Dirección Metropolitana de Catastro; y, con las recomendaciones constantes en el informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.”*

2.16 Mediante oficio Nro. GADDMQ-STHV-DMC-2022-0050-O de 12 de enero de 2022, el Director Metropolitano de Catastro ratifica el informe técnico No. DMC-UCE-2021-



COMISIÓN DE PROPIEDAD Y ESPACIO PÚBLICO EJE TERRITORIAL

Informe No. IC-CPP-2022-004

1546 de 10 de agosto de 2021, remitido mediante oficio Nro. GADDMQ-STHV-DMC-UCE-2021-1638-O.

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. (...)."



COMISIÓN DE PROPIEDAD Y ESPACIO PÚBLICO EJE TERRITORIAL

Informe No. IC-CPP-2022-004

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 67.- 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



COMISIÓN DE PROPIEDAD Y ESPACIO PÚBLICO EJE TERRITORIAL

Informe No. IC-CPP-2022-004

adquisición y remate de bienes, comodatos, cambios de categoría de bienes y sobre las revisiones de avalúo de los bienes. (...)”.

3.10 “Artículo 3465.- 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. 3479.- 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, en sesión No. 060 ordinaria realizada 26 de enero de 2022, amparada en los artículos 87 literales a) y x) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y literal e) del artículo 51 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, resuelve en base a los informes técnicos y legales, emite **DICTAMEN FAVORABLE**, para obtener del Concejo Metropolitano de Quito: (i) el cambio de categoría de bien municipal de dominio público a bien municipal de dominio privado de la faja de terreno No. 3, producto de relleno de quebrada; y, (ii) la enajenación directa de la referida faja de terreno a favor de su único propietario colindante Compañía Nilotex Telas S.C.C., conforme a los datos técnicos de ubicación, linderos, superficie y avalúo determinados en la ficha técnica, adjunta al Oficio Nro GADDMQ-STHV-DMC-2022-0050-O de 12 de enero de 2022 de la Dirección Metropolitana de Catastro; y, con las recomendaciones constantes en el informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

5. SUSCRIPCIÓN DEL INFORME:

Los miembros de la Comisión de Propiedad y Espacio Público abajo firmantes, aprueban el día miércoles 26 de enero de 2022 el Informe de la Comisión y su anexo, suscribiendo el presente documento por duplicado.



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

Informe No. IC-CPP-2022-004

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

**Concejala Blanca Paucar
Miembro de la Comisión**

**Concejala Luz Elena Coloma
Miembro de la Comisión**

CERTIFICADO DE VOTACIÓN:

La delegada 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. 050 - ordinaria realizada el día miércoles 26 de enero de 2022, con la siguiente votación de los concejales: A FAVOR: Marco Collaguazo, Luz Elena Coloma y Blanca Paucar, total votos tres (3); EN CONTRA : total cero (0); ABSTENCIÓN: total cero (0); EN BLANCO: total cero (0), y, AUSENTES:, total cero (0)

Quito D.M., 26 de enero de 2022

Muy atentamente,

**Lic. Leslie Guerrero Revelo
Delegada de la Secretaría General del Concejo Metropolitano a la Comisión de
Propiedad y Espacio Público**