

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-0665-O

Quito, D.M., 10 de febrero de 2022

Asunto: Ratificación de informe adjudicación faja de terreno Exp. 2019-00247

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

Señor Secretario General:

De conformidad con la Resolución No. A-005 de 20 de mayo de 2019; y, la delegación efectuada por el Procurador Metropolitano (E), mediante Oficio No. 000002 /SV de 12 de octubre de 2021, en mi calidad de Subprocurador Metropolitano, emito el siguiente criterio jurídico:

Objeto y alcance

La Comisión de Propiedad y Espacio Público, en sesión No. 13 extraordinaria realizada el día miércoles 11 de diciembre de 2019, resolvió: Solicitar un informe aclaratorio a la Dirección Metropolitana de Riesgos y Procuraduría Metropolitana respecto a los nombres de los beneficiarios de la adjudicación.

Antecedentes

Procuraduría Metropolitana mediante Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2019-0025-O de 09 de septiembre de 2019, remitió a la Secretaría General del Concejo Metropolitano, el informe legal favorable respecto al requerimiento de enajenación directa de la faja de terreno No. 2, producto de relleno de quebrada, a favor de los propietarios colindantes Nicolalde López Jorge René y otros, conforme a los datos técnicos de ubicación, linderos, superficie y avalúo determinados en la ficha técnica actualizada 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.

Informes técnicos de la Dirección Metropolitana de Catastro y Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos

1. Mediante Oficios No. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0030-O de 30 de enero de 2020, y Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0286-O de 16 de noviembre de 2020, la Procuraduría Metropolitana en atención a la resolución No. 016-CPP-2019, solicitó e insistió a la Dirección Metropolitana de Catastro, ratifique o rectifique el informe y ficha técnica contenidos en el oficio No. DMC-CE-12633 de la faja de terreno No. 2, en relación a incorporar los nombres completos de todos los propietarios del predio colindante.

2. El Director Metropolitano de Catastro mediante oficio No. GADDMQ-DMC-2020-04461-O de 2 de diciembre de 2020, informó que la documentación requerida fue remitida físicamente el 10 de marzo del 2020, y remite copia en PDF del documento No. GADDMQ-DMC-GCE-2020-0133-M, el que en su parte pertinente dice: *“la Dirección Metropolitana de Catastro, dentro de sus competencias, y referido a la Faja No. 2 colindante varios predios concretamente el predio No. 680160 clave catastral 13108-02-058 a nombre de: Nicolalde López Carlos y Otros; adjunta envía la nueva ficha técnica ampliada con los datos: 1.- Todos los colindantes a la faja 2, es decir los predios: 680160, 431930, 18989, 431929 con claves catastrales 13108-02-058, 13108-02-040, 13108-02-006 y 13108-02-004*

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-0665-O

Quito, D.M., 10 de febrero de 2022

respectivamente. 2.- Detalle de nombres y cédulas de identidad de los Copropietarios del predio No. 680160 clave catastral 13108-02-058.”

3. Mediante Oficio Nro. GADDMQ-STHV-DMC-UCE-2021-1960-O de 08 de septiembre de 2021, el Ing. Joselito Geovanny Ortiz, Jefe de la Unidad de Catastro Especial, en atención al Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-1214-O de 28 de abril de 2021 de la Procuraduría Metropolitana en el que se solicita se emita la ficha de datos técnicos actualizada de la faja de terreno No. 2 colindante al predio No. 680160, manifiesta que una vez revisados anexos, archivo gráfico, alfanumérico del Sistema de Registro Catastral SIREC-Q, informa que atiende el pedido con INFORME TECNICO N° DMC-UCE-2021-1633.

4. Procuraduría Metropolitana mediante Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3150-O de 27 de octubre de 2021, e insistencia con Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-0168-O de 13 de enero de 2022, a fin de que la Comisión de Propiedad y Espacio Público y posteriormente el Concejo Metropolitano tomen una decisión debidamente sustentada respecto a la enajenación de la presente faja de terreno; y, que el administrado tenga claridad respecto a la determinación del valor, solicitó a la Dirección Metropolitana de Catastro, se remita un informe explicando y sustentando técnicamente las causas de la diferencia del avalúo en menos de la faja de terreno No. 2, colindante al predio No. 680160, que corresponde al presente caso, con la faja de terreno No. 1, colindante al predio No. 433037, que ya cuenta con resolución del Concejo Metropolitano, pese a que la superficie de la faja de terreno No. 2, es superior a la faja de terreno No. 1, las mismas que están ubicadas de forma contigua.

5. Mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2022-0039-OF de 17 de enero de 2022, la Mgs. Silvana del Rocio Lara Román, Directora de Riesgos (E) de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, informa que en respuesta al oficio No. GADDMQ-SGCM-2019-2575-O, en donde se adjunta la resolución No. 016-CPP-2019, en donde se resuelve solicitar un informe aclaratorio a la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos, respecto de los nombres de los beneficiarios de la adjudicación, la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos remite el oficio No. GADDMQ-SGSG-DMGR-2019-1072-OF de fecha 24 de diciembre de 2019, en donde se indica: "En cuanto a la solicitud de aclaración respecto a los nombres de los beneficiarios tengo a bien comunicar que, para la emisión de todos los informes técnicos elaborados por esta Dirección Metropolitana se realiza la verificación de los nombres de los propietarios mediante la revisión del respectivo Informe de Regulación Metropolitano por la consulta del número de predio, por lo tanto los datos que constan en los referidos documentos corresponden a los registros del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito".

6. El Arq. Héctor Fernando Zamorano Cevallos, Director Metropolitano de Catastro, Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, mediante Oficio Nro. GADDMQ-STHV-DMC-2022-0123-O de 20 de enero de 2022, informa que "[...] una vez revisado el expediente SITRA, archivo gráfico, alfanumérico del Sistema de Registro Catastral SIREC-Q: rectifica el Informe Técnico N° DMC-UCE-2021-1633 dejándolo insubsistente, y se emite el nuevo Informe Técnico STHV-DMC-UCE-2022-0125 en virtud de la normativa y valoración vigente para el año 2022.”

7. Mediante Oficio Nro. GADDMQ-STHV-DMC-2022-0214-O de 07 de febrero de 2022, el Arq. Héctor Fernando Zamorano Cevallos, Director Metropolitano de Catastro de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, en relación al sustento técnico sobre las causas de las diferencias del valor entre la faja No. 1 y No. 2, ubicadas en la parroquia Comité del Pueblo, informa:

“Al respecto, la Dirección Metropolitana de Catastro de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda,

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-0665-O

Quito, D.M., 10 de febrero de 2022

procede a remitir anexo el Informe Técnico No. STHV-DMC-UCE-2022-177, de 25 de enero de 2022, sobre la diferencia del valor de la faja de terreno de posible adjudicación colindantes a los predios 433037, 680160 y 680157, de propiedad del señor Nicolalde López Carlos Xavier y otros, Nicolalde López Jorge Rene y otros y Compañía NILOTEX TELAS, ubicado en la parroquia Comité del Pueblo.

Con oficio N° EPMAPS-GOLM-2019-020, de 13 de mayo de 2019 la EPMAPS, remitió el plano con la implantación del colector, (adjunto) el mismo que no atraviesa al predio 433037 área de posible adjudicación mientras que los predios 680160 y 680157 el colector atraviesa el área de posible adjudicación.

Cabe indicar, que al predio No. 433037 de clave catastral 13108-02-003 solo se aplica el factor de corrección por relleno de quebrada (07) y no se aplica el factor colector (0.30) mientras que a los predios 680160 de clave catastral 13108-02-058 y predio 680157 de clave catastral 13108-02-012 se aplica el factor de corrección por relleno de quebrada (0.7) y factor colector (0.30), siendo la causa de la diferencia del valor monetario de los lotes de terreno de posible adjudicación”

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 Artículo 3465 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.
7. El Artículo 3479 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

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-0665-O

Quito, D.M., 10 de febrero de 2022

inmueble, toda vez que la subasta pública se vuelve improcedente.

Análisis e informe jurídico

Con los antecedentes, fundamentos e informes actualizados 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 se ratifica en el informe jurídico favorable emitido con Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2019-0025-O de 09 de septiembre de 2019, que contiene el criterio legal relacionado con la solicitud de adjudicación de la faja de terreno No. 2, producto de relleno de quebrada, colindante con el predio No. 680160, 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 relleno de quebrada; y, (ii) la enajenación directa de la referida faja de terreno a favor de los propietarios colindantes señores Jorge René Nicolalde López, Jane Elizabeth Nicolalde López y Carlos Xavier Nicolalde López, precisando y puntualizando que respecto a los datos técnicos de ubicación, linderos, superficie y avalúo, se estará a lo establecido en la ficha técnica rectificadora y actualizada, adjunta al Oficio Nro. GADDMQ-STHV-DMC-2022-0123-O de 20 de enero de 2022 de la Dirección Metropolitana de Catastro.

Cabe señalar que, en el criterio emitido con Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2019-0025-O de 09 de septiembre de 2019, se señaló como informe técnico el emitido mediante Memorando No. UGT-2018-165 de la Dirección de Gestión del Territorio de la Administración Zonal La Delicia, en el que se informó que existe el renunciamento de ANDINAPAPEL S.A., propietario del predio 431919; NILOTEX TELAS SCC, propietario del predio 431930; y, CHARPANTIER RODRIGUEZ PABLO propietario del predio 18989, cediendo los derechos de adjudicación de la faja de terreno a favor del predio 680160 a nombre de NICOLALDE LOPEZ JORGE RENE Y OTROS.

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

Anexos:

- 2019-00247 (1).pdf
- 2019-00247 (2).pdf
- 2019-00247 (3).pdf
- 2019-00247 (4).pdf
- 2019-00247 (5).pdf

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-0665-O

Quito, D.M., 10 de febrero de 2022

- 2019-00247 (6).pdf
- 2019-00247 (7).pdf
- 2019-00247 (8).pdf
- 2019-00247 (9).pdf
- 2019-00247 (10).pdf
- 2019-00247 (11).pdf
- 2019-00247 (12).pdf
- 2019-00247 (13).pdf
- 2019-00247 (14).pdf
- 2019-00247 (15).pdf
- 2019-00247 (16) Criterio.pdf
- 2019-00247 (16).pdf
- 2019-00247 (17).pdf
- 2019-00247 (18).pdf
- 2019-00247(19).pdf
- 2019-00247(20).pdf
- 2019-00247 (22).pdf
- 2019-00247 (22).pdf
- 2019-00247 (23).pdf
- 2019-00247 (24).pdf
- 2019-00247-(25).pdf
- 2019-00247 (26).pdf
- 2019-00247 (27).pdf
- 2019-00247 (28).pdf
- 2019-00247 (29).pdf
- 2019-00247 (30).pdf

Copia:

Señora Doctora
 Veronica Elizabeth Caceres Barrera

Lideresa de Equipo

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

Señor Abogado
 Carlos Patricio Guerrero Medina

Sustanciador

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

Señor Doctor
 Edison Xavier Yepez Vinueza

Lider de Equipo

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

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Carlos Patricio Guerrero Medina	cpgm	PM-SUE	2022-02-08	
Revisado por: Veronica Elizabeth Caceres Barrera	vecb	PM-SUE	2022-02-09	
Aprobado por: Paul Esteban Romero Osorio	pero	PM-SUE	2022-02-10	

