

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-1823-O

Quito, D.M., 12 de mayo de 2022

**Asunto:** Oficio ratificando informe jurídico, enajenación faja de terreno a favor Constructora Capitolio Cía. Ltda. Expediente 2022-00576

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. AQ 011-2022 de 16 de marzo de 2022; y, la delegación efectuada por el Procurador Metropolitano, mediante Oficio No. 00018/SV de 17 de marzo de 2022, en, en mi calidad de Subprocurador Metropolitano, emito el siguiente criterio jurídico:

#### **Petición**

La Comisión de Propiedad y Espacio Público en sesión No. 69 extraordinaria realizada el 20 de abril de 2022, durante el tratamiento del tercer punto del orden del día, *sobre la Presentación por parte de la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes respecto a (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 la propietaria colindante, Constructora Capitolio Cía. Ltda., resolvió: “Solicitar a la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles a fin que en el término de 5 días se recaben los informes de ratificación o rectificación de la Administración Zonal Eugenio Espejo y la Dirección Metropolitana de Catastro, respecto a las dimensiones y área de la faja de terreno. Adicionalmente requerir a la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos la ratificación o rectificación del informe emitido, referente al tipo de faja a adjudicarse. Posteriormente se remita el expediente a Procuraduría Metropolitana a fin que, en el término de 1 día, se ratifique o rectifique su informe respecto al mismo proceso”.*

Mediante Oficio No. GADDMQ-DMGBI-202-1630-O, de 10 de mayo de 2022, el ingeniero Carlos Andrés Yépez Díaz, Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles, solicita a esta Procuraduría que emita el respectivo criterio legal y remita el mismo a la Comisión de Propiedad y Espacio Público, con la finalidad de que emitan criterio para resolución del Concejo Metropolitano de Quito, y proceder con el trámite correspondiente; para lo cual adjunta los informes y documentos solicitados.

#### **Antecedentes**

1. Procuraduría Metropolitana mediante Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-1585-O de 13 de abril de 2022, remitió a la Secretaría General del Concejo Metropolitano, el informe legal favorable para que, de estimarlo pertinente la Comisión de Propiedad y Espacio Público, continúe con el procedimiento para obtener del Concejo Metropolitano, la autorización, para: (i) el cambio de categoría de bien 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 la propietaria colindante, Constructora Capitolio Cía. Ltda., conforme a los datos técnicos de ubicación, linderos, superficie y avalúo determinados en la ficha técnica actualizada No. STHV-DMC-UCE-2022-0434, adjunta al Oficio No. GADDMQ-STHV-DMC-UCE-2022-0490-0 de 25 de febrero de 2022 de la Dirección Metropolitana de Catastro; y, la determinación expresa de la responsabilidad exclusiva de la propietaria respecto a las

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-1823-O**

**Quito, D.M., 12 de mayo de 2022**

edificaciones que realizó sobre el área materia de la presente enajenación, conforme recomendación constante en los informes contenidos en el Memorando No. GADDMQ-AZEE-DGT-2021-1571-M de fecha 13 de diciembre de 2021, Oficio No. GADDMQ-AZEE-2022-0127-O de fecha 13 de enero de 2022, emitidos por la Administración Zonal Eugenio Espejo; e informe Técnico de Riesgo No. I-0015-EQR-AT-DMGR-2021 de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

**Informes técnicos Administración Zonal “Eugenio Espejo”, Dirección Metropolitana de Catastro, Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos, Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles**

1. Mediante Oficio Nro. GADDMQ-AZEE-2022-1366-O, de 29 de abril 2022, dirigido al Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles, la ingeniera Gina Gabriela Yanguéz Paredes, Administradora Zonal Eugenio Espejo, señaló lo siguiente:

*“(…) La Dirección Jurídica Zonal Norte con Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DAJ-2022-0329-M de 27 de abril del 2022, en respuesta a su solicitud remitió el informe legal actualizado, mismo que en su parte pertinente textualmente manifestó:*

*“(…) En razón de lo expuesto, se procede a realizar un alcance al Memorando No. GADDMQ-AZEE-DAJ-2021-1036-M de 22 de diciembre de 2021, en cuanto a la cita del Criterio Técnico, respecto del área de posible adjudicación de 484.10m<sup>2</sup>, a 496.50m<sup>2</sup>.*

*En el contenido restante del Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DAJ-2021-1036-M de 22 de diciembre de 2021, la Dirección de Asesoría Jurídica, se ratifica en su Informe Legal. (…)”*

*Mediante Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DGT-2022-0717-M de 25 de abril de 2022, la Dirección de Gestión del Territorio de esta Administración, remite el criterio técnico, el cual en su parte pertinente textualmente manifestó:*

*Considerando los antecedentes expuestos, la Ley del COOTAD, el Código Municipal, lo observado en inspección y el informe con Oficio Nro. GADDMQ-AZEE-DGT-2022-0194-O de 22 de febrero de 2022, con el cual se remitió el levantamiento topográfico georreferenciado, determinando el área de posible adjudicación en **496,50 m<sup>2</sup>**, se informa que el área solicitada en posible adjudicación, corresponde a una **faja de terreno**, por no cumplir con el área mínima establecida en las ordenanzas vigentes y ser un su mayor extensión un área producto de relleno de quebrada, por tal motivo la Dirección de Gestión del Territorio de ser procedente, considera factible continuar con el proceso administrativo (…)*

*En virtud de los antecedentes expuestos, en cumplimiento a lo solicitado por su Dirección y acogiendo los criterios, jurídico que consta en el Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DAJ-2022-0329-M de 27 de abril de 2022 y técnico que consta en el Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DGT-2022-0717-M de 25 de abril de 2022, esta Administración emite informe técnico rectificado con criterio **Favorable** consolidado, para que continúe con el trámite de adjudicación del área municipal, colindante al predio 68276, de propiedad de la Constructora Capitolio Cía. Ltda., conforme a la Ley.”*

2. Mediante Oficio Nro. GADDMQ-STHV-DMC-UCE-2022-0984-O de fecha 29 de abril de 2022, el ingeniero Joselito Geovanny Ortiz Carranza, Jefe de la Unidad de Catastro Especial de la Secretaría de Territorio y Vivienda, informa que:

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-1823-O

Quito, D.M., 12 de mayo de 2022

*“(...) oportunamente se remitió el Oficio GADDMQ-STHV-DMC-UCE-2022-0490-O de 25 de febrero de 2022, mismo que contiene el Ficha Técnica Nro. STHV-DMC-UCE-2022-0434, de 24 de febrero de 2022, la cual se **RATIFICA** el contenido de la misma. Cabe recalcar que la superficie que consta en la Ficha Técnica, fue tomada de la información proporcionada por la Administración Zonal Eugenio Espejo con Oficio Nro. GADDMQ-AZEE-DGT-2022-0194-O, de 22 de febrero de 2022, en la cual se remite el archivo digital “CAPITOLIO 21022022”, el cual contiene el levantamiento topográfico georreferenciado con coordenadas planas WGS84 TM QUITO (versión 2000), en formato DWG y PDF, del área en posible adjudicación; documentación adjunta al presente como constancia de lo manifestado”.*

3. El Magister Sixto Xavier Heras Garate, Director Metropolitano de Gestión de Riesgos de la Secretaría de Seguridad, mediante oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2022-0556-OF de 9 de mayo de 2022, remite el Informe Técnico No. I-0055-ECR-AT-DMGR-2022, del cual se desprende como conclusiones y recomendaciones lo siguiente:

#### **“CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**

- *Conceptualmente, el riesgo de desastres se genera cuando existen elementos vulnerables (personas, edificaciones, infraestructura y medios de vida) dentro de áreas expuestas a los potenciales efectos dañinos de fenómenos o procesos naturales y antrópicos. Si no existen elementos vulnerables expuestos, entonces no existen condiciones de riesgo.*
- *Para el caso de la franja de terreno solicitada en adjudicación por parte de la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles dentro del predio No. 197525 (de propiedad municipal), colindante con el predio No. 68276 propiedad de CONSTRUCTORA CAPITOLIO CÍA. LTDA. (RUC 1792901367001), se identificaron algunas amenazas naturales que podrían generar algún tipo de afectación futura si no se consideran medidas preventivas; por lo que se ha definido lo siguiente para el predio y la franja de quebrada rellena, respecto a las amenazas: **BAJO** para Movimientos en Masa, **ALTO** para Eventos Sísmicos, **MODERADO** para Subsistencia del terreno, y **BAJO** para Caída de Piroclastos (ceniza).*
- *En dicha franja han ocurrido una serie de eventos producto del mal manejo de las aguas superficiales y de escorrentía provocados por los predios colindantes a éste. En caso que la autoridad municipal competente apruebe la adjudicación de esta franja de terreno, el beneficiario de la misma deberá tomar de forma inmediata las medidas adicionales de mitigación para estabilizar el terreno.*
- *El propietario del predio tiene que garantizar el cumplimiento de la Norma Ecuatoriana de Construcción en todas las etapas del proceso; así como también, se tiene que cumplir la normativa municipal asignada en el respectivo Informe de Regulación Metropolitana (IRM). Bajo las condiciones físicas y geológicas descritas en este informe, se concluye que es factible continuar con el proceso de adjudicación de la Faja de terreno producto de relleno de quebrada ubicada en el predio No. 197525 de propiedad municipal.*
- *Se recomienda además que el beneficiario de la posible adjudicación deberá cumplir con lo dispuesto en el literal “b” del numeral 1 del Artículo 2209 (Áreas de Protección de Quebradas) del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.*
- *Cualquier tipo de gestión a realizarse en este inmueble, deberá ser a través de la Administración Zonal Municipal Norte “Eugenio Espejo”.*

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-1823-O

Quito, D.M., 12 de mayo de 2022

Además señala que en el mencionado Informe Técnico se rectifica que el espacio solicitado para adjudicación corresponde a una faja de terreno producto de relleno de quebrada, tal como se indica en la ficha de datos técnicos actualizada Nro. STHV-DMC-UCE-2022-0434 emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro.

4. Mediante Oficio No. GADDMQ-DMGBI-202-1630-O, de 10 de mayo de 2022, el ingeniero Carlos Andrés Yépez Díaz, Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles, en su parte pertinente establece, que:

*“(…) una vez que se ha cumplido con el requerimiento realizado en la Resolución No. 004-CPP-2022, la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, emite criterio favorable para que se continúe con el trámite de posible adjudicación de la faja de terreno municipal colindante al predio No. 68276, en favor la Constructora Capitolio ...”.*

#### **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 tercer inciso del art. 481 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. 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 3480 del citado Código Municipal prescribe que en caso de que la faja de terreno producto de relleno de quebrada o remanente vial se encuentre ocupada por el propietario de uno de los inmuebles colindantes, con cerramientos o construcciones de más de cuatro años desde su terminación, el Concejo Metropolitano autorizará su enajenación directa al propietario de dicho inmueble.

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-1823-O

Quito, D.M., 12 de mayo de 2022

**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 artículo 436 del COOTAD, la Procuraduría Metropolitana, se ratifica en el informe jurídico favorable, emitido con Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-1585-O de 13 de abril 2022, 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 la propietaria colindante, Constructora Capitolio Cía. Ltda., conforme a los datos técnicos de ubicación, linderos, superficie y avalúo determinados en la ficha técnica actualizada No. STHV-DMC-UCE-2022-0434, adjunta al Oficio No. GADDMQ-STHV-DMC-UCE-2022-0490-0 de 25 de febrero de 2022 de la Dirección Metropolitana de Catastro, ratificados mediante Oficio No. GADDMQ-STHV-DMC-UCE-2022-0984-O de 29 de abril de 2022; 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 el informe Técnico de Riesgo No. I-0015-EQR-AT-DMGR-2021 de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito; y, las recomendaciones establecidas en el informe Técnico de Riesgo rectificatorio No. I-0055-ECR-AT-DMGR-2022, de la misma Secretaría 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,

***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**

Referencias:

- GADDMQ-DMGBI-2022-1630-O

Anexos:

- i-0055-ecr-at-dmgr-2022\_-\_predio\_197525\_sg\_dp REV09MAY-signed.pdf  
- GADDMQ-SGSG-DMGR-2022-0556-OF.pdf  
- i-0055-ecr-at-dmgr-2022\_-\_predio\_197525\_sg\_dp\_rev09may-signed.pdf  
- GADDMQ-STHV-DMC-UCE-2022-0984-O (1).pdf  
- resolucioIn\_no\_004-cpp-2022\_(2)-signed\_(1).pdf  
- GADDMQ-AZEE-2022-1366-O (1).pdf  
- ficha\_sthv-dmc-uce-2022-0434.pdf

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-1823-O

Quito, D.M., 12 de mayo de 2022

Copia:

Señora Doctora  
 Veronica Elizabeth Caceres Barrera  
**Lideresa de Equipo**  
**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**

Señora Abogada  
 Jenny Patricia Espinosa Morejon  
**Sustanciador**  
**PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO -**  
**SUBPROCURADURÍA DE SUELO**

Señora  
 Andrea Karina Rosero Davila  
**Servidor Municipal 4**  
**PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO -**  
**SUBPROCURADURÍA DE PATROCINIO**

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Jenny Patricia Espinosa Morejon	jpem	PM-SUE	2022-05-11	
Revisado por: Veronica Elizabeth Caceres Barrera	vecb	PM-SUE	2022-05-12	
Aprobado por: Paul Esteban Romero Osorio	pero	PM-SUE	2022-05-12	

