



COMISIÓN DE PROPIEDAD Y ESPACIO PÚBLICO EJE TERRITORIAL

Informe No. IC-CPP-2022-014 Minoría

1. OBJETO:

El presente instrumento 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, de fecha 14 de diciembre de 2022 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.

2. ANTECEDENTES E INFORMES TÉCNICOS:

2.1 Mediante oficio s/n de 08 de julio de 2021, el señor Marco Vinicio Nieto Córdova, Representante Legal de la Constructora Capitolio Cía. Ltda., solicitó al Director de Gestión de Bienes Inmuebles la adjudicación de un área producto de un relleno de quebrada colindante con su propiedad, que se encuentra posesionada, ubicada en el barrio Batan Alto, parroquia Iñaquito.

2.2 Mediante oficio No. EPMAPS-GT-2021-673 de 16 de septiembre de 2021, el ingeniero Fabián Moreno, Gerente Técnico de Infraestructura de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento, señaló lo siguiente: *"(...) de acuerdo al sistema catastral de la EPMAPS (SigInfoWeb), se verificó que las redes de agua potable y alcantarillado se encuentran definidas y consolidadas en la red vial que colinda con dicho predio. Adicionalmente se informa que la EPMAPS no tiene previsto realizar ningún proyecto en esta área (...). Por lo expuesto, la EPMAPS, emite criterio técnico favorable para la adjudicación del terreno ubicado en el predio No. 68276"*.

2.3 La magister Silvana del Rocío Lara Román, Directora Metropolitana de Gestión de Riesgos de la Secretaría de Seguridad encargada, mediante oficio No. GADDMQ-SGSG-DMGR-2021-0510-OF, de 17 de noviembre de 2021, remite el Informe Técnico No. I-0015-EQR-AT-DMGR-2021, 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*





COMISIÓN DE PROPIEDAD Y ESPACIO PÚBLICO EJE TERRITORIAL

Informe No. IC-CPP-2022-014 Minoría

*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.*
- *Se ha evidenciado el inicio de un proceso constructivo dentro del predio, donde se desconoce si cuentan o no con autorizaciones municipales. En caso de ser otorgada la licencia constructiva correspondiente, se 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 franja que se ubica en el área verde de una parte del predio No. 197525 de propiedad municipal, colindante con el predio No. 68276.*
- *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"..."*

2.4 Por medio del Memorando No. GADDMQ-AZEE-DGT-2021-1571-M de fecha 13 de diciembre de 2021, el arquitecto Enrique Patricio Castillo Brito, Director de Gestión de Territorio de la Administración Zonal Eugenio Espejo manifiesta, en su parte pertinente, que: *" Considerando los antecedentes expuestos, la Ley del COOTAD, el Código Municipal, lo observado en inspección y el informe con Memorando GADDMQ-AZEE-UTYV-2021-0436-M de 16 de noviembre de 2021, con el cual se remite el levantamiento topográfico georreferenciado, determinando el área de posible adjudicación en 484,10 m², 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 siempre que la Procuraduría Metropolitana emita criterio favorable y se cumpla con toda la normativa legal y técnica vigente para el efecto..."*

2.5 A través del Memorando No. GADDMQ-AZEE-DAJ-2021-1036-M, de fecha 22 de diciembre de 2021, el Dr. Cristian Chimbo Muriel, Director de Asesoría Jurídica de la Administración Zonal Eugenio Espejo, emite informe legal favorable para que se continúe con el proceso de adjudicación en cuestión, cuyo contenido, en su parte pertinente, se cita a continuación: **CRITERIO TECNICO:** *En memorando No. GADDMQ-AZEE-DGT-2021-1571-M de 13 de diciembre de 2021, la Dirección de Gestión del Territorio de*





COMISIÓN DE PROPIEDAD Y ESPACIO PÚBLICO EJE TERRITORIAL

Informe No. IC-CPP-2022-014 Minoría

esta Administración Zonal, en su parte pertinente señala: "(...) el área de posible adjudicación en 484,10m2, 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 en 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 siempre que la Procuraduría Metropolitana emita criterio Favorable y se cumpla con toda la normativa legal y técnica vigente para el efecto."

También en su parte pertinente de dicho informe técnico, se señala: "(...) se puede establecer que el área solicitada en posible adjudicación corresponde a una faja de terreno, por ser en su mayor extensión proveniente de relleno de quebrada, además no es posible mantenerle como espacio verde del sector debido a la ocupación actual y uso que los solicitantes han realizado por varios años."

ANÁLISIS E INFORME LEGAL: *Con fundamento en el informe técnico y base legal citada, esta Asesoría Legal, emite Informe Legal Favorable, para que se continúe con el trámite de enajenación directa de la señalada faja de terreno a favor del solicitante compañía CONSTRUCTORA CAPITOLIO CIA LTDA..."*

2.6 Mediante oficio No. GADDMQ-AZEE-2022-0127-O de 13 de enero de 2022, la ingeniera Gina Gabriela Yanguez Paredes, Administradora Zonal Eugenio Espejo, remitió el informe unificado con los criterios de favorabilidad, técnico y legal sobre el área de posible adjudicación, que colinda con el inmueble con clave catastral 1110705012 y número de predio 68276, de propiedad de la Constructora Capitolio CIA LTDA.

2.7 Mediante Oficio No. GADDMQ-DMGBI-2022-0540-O de 15 de febrero de 2022, el ingeniero Carlos Andrés Yépez Díaz, Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles, en su parte pertinente establece, que: "(...) Con respaldo de todos los informes técnicos y legales emitidos por las distintas dependencias municipales, remitidos en archivos magnéticos adjuntos al presente, los que están detallados anteriormente, esta Dirección Metropolitana, emite criterio favorable para la consecución de la adjudicación a favor de la CONSTRUCTORA CAPITOLIO CIA. LTDA. (...)"

2.8 Mediante Oficio No. GADDMQ-STHV-DMC-UCE-2022-0490-0 de fecha 25 de febrero de 2022, el arquitecto Joselito Geovanny Ortiz Carranza, Jefe de la Unidad de Catastro Especial de la Secretaría de Territorio y Vivienda, indica que: "...una vez revisado el expediente adjunto al Sistema de trámites SITRA, archivo gráfico, alfanumérico del Sistema de Registro Catastral SIREC-Q, remite adjunto al presente la Ficha de Datos Técnicos actualizada Nro. STHV-DMC-UCE-2022-0434, misma que contiene la nueva área de terreno enviada por la Administración Zonal Eugenio Espejo, con la finalidad de que se dé continuidad con el trámite para posible adjudicación del predio Nro. 197525, con clave catastral Nro. 11107-05-013, Parroquia Iñaquito, Sector Batán Alto".





COMISIÓN DE PROPIEDAD Y ESPACIO PÚBLICO EJE TERRITORIAL

Informe No. IC-CPP-2022-014 Minoría

2.9 La ficha de datos técnicos constante en el Informe Técnico No. STHV-DMC-UCE-2022-0434 establece que la faja solicitada en adjudicación constituye relleno de quebrada, área de 496,50 m², con un avalúo de USD 55.280,45.

2.10 Con Oficio No. GADDMQ-DMF-02022-0290-O de fecha 16 de marzo de 2022, el economista Pedro Fernando Núñez Gómez, Director Metropolitano Financiero, emite el informe económico de productividad, respecto del predio municipal No. 197525, con clave catastral: 11 10 70 50 13. En ese sentido, indicó que: *"...Esta Dirección Metropolitana Financiera se fundamenta en cada uno de los informes arriba detallados, por lo que considera que el mencionado predio, no afecta las finanzas del GAD del DM de Quito, en consecuencia, emite CRITERIO FAVORABLE, para que se proceda con la adjudicación de la faja de terreno predio 197525, (la adjudicación del área de terreno municipal producto de relleno de quebrada colindante a la propiedad referida), con clave catastral 11 10 70 50 13.*

Con el objeto de que sea la dirección encargada de este trámite, quien verifique y anexe los documentos necesarios, se envía el presente informe a la Dirección de Gestión de Bienes Inmuebles, como encargada del trámite, para que adjunte los archivos que correspondan".

2.11 Mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-1585-O de 13 de abril de 2022, el Mgs. Paul Esteban Romero Osorio, Subprocurador de Asesoría de Uso y Ocupación de Suelos, señaló: *"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, 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 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."*

2.12 La Comisión de Propiedad y Espacio Público, en sesión Nro. 069-extraordinaria realizada el día miércoles 20 de abril de 2022, mediante resolución Nro. 004-CPP-2022, 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,



COMISIÓN DE PROPIEDAD Y ESPACIO PÚBLICO EJE TERRITORIAL

Informe No. IC-CPP-2022-014 Minoría

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.

2.13 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 Yanguez 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 484.10m², a 496.50m².

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 m², 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."





COMISIÓN DE PROPIEDAD Y ESPACIO PÚBLICO EJE TERRITORIAL

Informe No. IC-CPP-2022-014 Minoría

2.14 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: "(...) 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".

2.15 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





COMISIÓN DE PROPIEDAD Y ESPACIO PÚBLICO EJE TERRITORIAL

Informe No. IC-CPP-2022-014 Minoría

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".*

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.

2.16 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 ...".

2.17 Mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-1823-O de 12 de mayo de 2022, el Mgs. Paul Esteban Romero Osorio, Subprocurador de Asesoría de Uso y Ocupación de Suelos, señaló: "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."





COMISIÓN DE PROPIEDAD Y ESPACIO PÚBLICO EJE TERRITORIAL

Informe No. IC-CPP-2022-014 Minoría

2.18 La Comisión de Propiedad y Espacio Público en sesión Nro. 071 Ordinaria de 18 de mayo de 2022, resolvió: emitir DICTAMEN FAVORABLE para que el Concejo Metropolitano, conozca, analice y resuelva respecto a 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.

2.19 La Comisión de Propiedad y Espacio Público en sesión Nro. 072 Ordinaria de 01 de junio de 2022, reconsideró el Dictamen Favorable emitido.

2.20 La Comisión de Propiedad y Espacio Público en sesión Nro. 072 Ordinaria de 01 de junio de 2022, mediante resolución 006-CPP-2022 resolvió:

1. *Realizar una inspección in situ de la faja de terreno, producto de relleno de quebrada colindante al predio No. 68276, junto con los siguientes organismos municipales: Administración Zonal Eugenio Espejo, Dirección Metropolitana de Catastros, Dirección de Bienes Inmuebles, Agencia Metropolitana de Control, Dirección Metropolitana de Riesgos, la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda y la Constructora Capitolio Cía. Ltda.*
2. *Una vez realizada la inspección, la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles en el término de 10 días recabará los informes de ratificación o rectificación de la Administración Zonal Eugenio Espejo, la Dirección Metropolitana de Catastro, Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos tomando en cuenta la inspección y se especificará detallada y justificadamente si se trata de una faja de terreno o lote de terreno independiente.*

Si de los nuevos informes, se idéntica que es un lote de terreno independiente, solicitará el informe correspondiente a la Dirección Metropolitana Financiera.

3. *Posteriormente se remitirá el expediente a Procuraduría Metropolitana a fin de que, en el término de 1 día, se ratifique o rectifique su informe respecto al proceso del 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.*

2.21 La Comisión de Propiedad y Espacio Público en sesión Nro. 072 Ordinaria de 01 de junio de 2022, mediante resolución 007-CPP-2022 resolvió: "Solicitar a la Agencia Metropolitana de Control y a la Administración Zonal Eugenio Espejo en el ámbito de sus competencias, elaboren en el término de ocho días, un informe sobre las actividades de control y





COMISIÓN DE PROPIEDAD Y ESPACIO PÚBLICO EJE TERRITORIAL

Informe No. IC-CPP-2022-014 Minoría

licencias construcción otorgadas para la posible construcción realizada en la faja de terreno colindante al predio No. 68276."

2.22 Mediante oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2022-2246-O, de 21 de junio de 2022, suscrito por el Ing. Carlos Yépez, Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles, solicita una ampliación para dar cumplimiento a la Resolución No. 006-CPP-2022

2.23 La Comisión de Propiedad y Espacio Público en sesión Nro. 074 Ordinaria de 29 de junio de 2022, mediante resolución 009-CPP-2022 resolvió: *"Autorizar la ampliación del plazo en 15 días para el cumplimiento de la resolución en referencia. Los 15 días termino, serán contados a partir de que se cuente con el informe emitido por la Empresa Eléctrica Quito S.A. Posteriormente se remitirá el expediente a Procuraduría Metropolitana a fin de que, en el término de 3 día, se ratifique o rectifique su informe respecto al proceso del 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."*

2.24 Mediante Oficio Nro. EEQ-GG-2022-0552-OF de 10 de agosto de 2022, el señor Paulo Gonzalo Peña Toro, Gerente General de la Empresa Eléctrica Quito, indicó: *"En atención al oficio de la referencia s/n del 21 de julio de 2022, registrado institucionalmente con Oficio Nro. EEQ-SG-2022-3298-EX, mediante el cual la Constructora Capitolio, solicita se extienda un informe referente a las "DISTANCIAS DE SEGURIDAD DE CONDUCTORES A EDIFICACIONES", me permito informar que personal técnico de Subtransmisión de la Empresa Eléctrica Quito realizó la respectiva inspección el jueves 7 de julio de 2022 al predio ubicado en la parroquia de Iñaquito, sector Batán Alto, conjuntamente con personal de Procuraduría de la Empresa Eléctrica Quito; y, el 2 de agosto de 2022 se realiza la toma de medidas de distancia de seguridad con pértiga, en donde se determina una distancia (Hr) de 3,50 metros al punto más cercano de la construcción.*

Para el efecto y para el presente caso, se debe aplicar el criterio técnico dado por la Resolución Nro. ARCONEL-018/18, CAPÍTULO II, número 6.- DETERMINACIÓN DE LAS FRANJAS DE SERVIDUMBRE, que en su parte pertinente manifiesta: "(...) Para líneas de distribución y/o transmisión que crucen zonas urbanas o áreas industriales, para las cuales las construcciones existentes imposibilitan dejar el ancho de la franja de servidumbre establecida para el respectivo voltaje, se deberá cumplir como mínimo con las distancias de seguridad de conformidad al Capítulo III de la presente regulación. (...) Las empresas eléctricas distribuidoras podrán declarar en casos especiales franjas

de servidumbre para redes eléctricas con los voltajes establecidos en la Tabla 2, cuando se justifique por razones de naturaleza técnica, social o ambiental, en zonas rurales."



COMISIÓN DE PROPIEDAD Y ESPACIO PÚBLICO EJE TERRITORIAL

Informe No. IC-CPP-2022-014 Minoría

2.25 El ingeniero Santiago Javier Peñafiel Guerrero, Gerente de Generación y Subtransmisión Encargado de la Empresa Eléctrica Quito, mediante Oficio Nro. EEQ-GGS-2022-0048-OF de 19 de septiembre de 2022, manifestó:

“3. PRONUNCIAMIENTO

3.1. *Con el fin de atender la solicitud constante en el oficio Nro. GADDMQ-STHV-DMC-2022-1298-O, la Empresa Eléctrica Quito, ratifica el total contenido del oficio Nro. EEQ-GG-2022-0552-OF, de 10 de agosto de 2022, mediante el cual se concluye que sector de “El Batán Alto”, por el cual atraviesa la Línea de Subtransmisión en 46 kV Norte – Iñaquito, es una zona urbana en donde se encuentran conjuntos habitacionales y viviendas ya establecidas, motivo por el cual se debe respetar y aplicar las distancias de seguridad establecidas en la tabla 5 del número 8.2 y el número 11 en la Resolución Nro. ARCONEL-001/18, es decir que para el presente caso las construcciones existentes deberán mantener una distancia de la menos 2,54m, encontrándose la edificación más cercana a 3,50m, por lo que en el presente caso se ha respetado la distancia horizontal de seguridad mínima.*

3.2. *Finalmente, se determina que la Empresa Eléctrica Quito, no tiene proyectado proceder con la reubicación de la Línea de Subtransmisión Norte – Iñaquito en 46 kV, tal como se lo indica en el Informe constante en el número 1.8. de los antecedentes del presente documento, elaborado por Juan Carrera Ing. Eléctrico del Departamento de Operación y Mantenimiento de Líneas y Subestaciones, revisado por Pablo Gómez, Jefe de Departamento de Operación y Mantenimiento de Líneas y Subestaciones, y autorizado por Santiago Peñafiel Director de Subtransmisión”.*

2.26 Con Oficio No. GADDMQ-STHV-DMC-2022-1506-O de 21 de octubre de 2021 la Dirección Metropolitana de Catastro informó y solicitó a la Administración Zona Eugenio Espejo, lo siguiente: *“Con oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2022-5783-O de 20 de octubre de 2022, suscrito por el Secretario General de Concejo Metropolitano, mediante el cual convoca a una mesa de trabajo de la Comisión de Propiedad y Espacio Público a realizarse el día viernes 21 de octubre de 2022, a fin de tratar el cumplimiento a la dispuesto en la Resolución No. 006 CPP-2022 de la Comisión en mención.*

Conforme a los acuerdos adquiridos en la mesa de trabajo, se solicita gentilmente se sirva Rectificar la implantación y la elaboración del cuadro de Áreas correspondiente en el plano, donde se determine Área producto de relleno de Quebrada – Área suelo firme – área de afectación del colector- distancia de seguridad de conductores a edificaciones (distancia horizontal de seguridad mínima) –Área Total conforme el contenido del Oficio Nro. EEQ-GG-2022-0552-OF remitido por la Empresa Eléctrica Quito, información que deberán encontrarse en el plano en formato PDF y DWG con las debidas firmas de responsabilidad”.

2.27 Mediante Oficio Nro. GADDMQ-AZEE-2022-3555-O de 24 de octubre de 2022, la ingeniera Gina Gabriela Yanguez Paredes, Administradora Zonal Eugenio Espejo,



COMISIÓN DE PROPIEDAD Y ESPACIO PÚBLICO EJE TERRITORIAL

Informe No. IC-CPP-2022-014 Minoría

indicó: *"De acuerdo a lo manifestado en la mesa de trabajo el 21 de octubre de 2022, en la cual se acordó modificar "franja de protección" por "distancia de seguridad" conforme el contenido del Oficio Nro. EEQ-GG-2022-0552-OF, adjunto al presente, encontrará los planos en formato PDF con las firmas correspondientes del levantamiento topográfico georreferenciado del predio municipal Nro. 197525 con cuadro de áreas y, DWG para su revisión/edición, análisis técnico que se considere a partir de la información presentada, en el archivo digital denominado "capitolio 24102022.*

Información que remito nuevamente, para que se emita el Informe Técnico conforme lo establece el Art. 3506 de la Ordenanza Nro. 037 del Código Municipal, y continuar con el trámite de Ley correspondiente."

2.28 Mediante oficio Nro. GADDMQ-STHV-DMC-2022-1530-O, de fecha 28 de octubre de 2022, el arquitecto Héctor Fernando Zamorano Cevallos, Director Metropolitano de Catastro, informó que: *"(...) la Dirección Metropolitana de Catastro de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda dentro del ámbito de sus competencias y atribuciones, procede a emitir el Informe Técnico Nro. STHV-DMC-UCE-2410 de 28 de octubre de 2022, correspondiente al Bien Inmueble con predio No. 197525, clave catastral No.11107-05-013 predio colindante al Nro. 68276, registrado en el catastro a nombre del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en cumplimiento con lo dispuesto en el artículo 3506, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, vigente y a la hoja de ruta interna establecida en la mesa de trabajo del día 17 de junio de 2022 y resolución No. 009-CPP-2022 de la Comisión de Propiedad y Espacio Público..."*

2.29 Mediante oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2022-1804-OF, de 02 de noviembre de 2022, el ingeniero Freddy Roberto Nieto Guayasamín, Director Metropolitano de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, señaló: *"En referencia al oficio No. GADDMQ-STHV-DMC-2022-1530-O, en el que se solicita: "Al respecto; y, en cumplimiento a lo dispuesto en la Resolución Nro. 006-CPP-2022 de fecha 01 de junio de 2022, solicito de la manera más comedida, que mediante quien corresponda, se proceda con la ratificación o rectificación del informe técnico No. I-0055-ECR-AT-DMGR-2022 remitido mediante oficio No.GADDMQ-SGSG-DMGR-2022-0556-OF de 09 de mayo de 2022, que servirá de sustento para continuar con el respectivo procedimiento de adjudicación de faja del predio municipal Nro. 197525".*

Al respecto me permito indicar que esta Dirección Metropolitana se ratifica en el criterio técnico emitido en el mencionado informe"

2.30 El mencionado Informe Técnico No. I-0055-ECR-AT-DMGR-2022, emitido por la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad en sus conclusiones y recomendaciones señaló lo siguiente:



COMISIÓN DE PROPIEDAD Y ESPACIO PÚBLICO EJE TERRITORIAL

Informe No. IC-CPP-2022-014 Minoría

"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".*

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".

2.31 Mediante Oficio No. GADDMQ-DMGBI-2022-4391-O, de 14 de noviembre de 2022, el ingeniero Carlos Andrés Yépez Díaz, Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles, remitió a esta Procuraduría los documentos recopilados, con la finalidad de que se proceda con la ratificación o rectificación del informe elaborado respecto al proceso de la faja de terreno, producto de relleno de quebrada; y, la enajenación directa





COMISIÓN DE PROPIEDAD Y ESPACIO PÚBLICO EJE TERRITORIAL

Informe No. IC-CPP-2022-014 Minoría

de la referida faja de terreno a favor de la propietaria colindante, Constructora Capitolio Cía. Ltda., y de esta manera dar cumplimiento a lo establecido en la Resolución Nro. 006-CPP-2022 de fecha 01 de junio de 2022.

2.32 Procuraduría Metropolitana, mediante Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-4690-O de 17 de noviembre de 2022, dirigido a la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, indicó: *"Revisada la documentación remitida del presente caso, se advierte que no consta el informe de ratificación o rectificación emitido por la Administración Zonal Eugenio Espejo."*

En virtud de lo expuesto y previo a emitir el criterio legal requerido, Procuraduría Metropolitana devuelve el expediente, a fin de que se adjunte el informe precitado conforme lo resuelto por la Comisión de Propiedad y Espacio Público mediante Resolución Nro. 006-CPP-2022 de 01 de junio de 2022".

2.33 El ingeniero Carlos Andrés Yépez Díaz, Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles, mediante oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2022-4579-O de 25 de noviembre de 2022, remitió a Procuraduría Metropolitana, el Oficio Nro. GADDMQ-AZEE-2022-3555 de 24 de octubre de 2022, a través del cual, la Administración Zonal Eugenio Espejo, de acuerdo a lo manifestado en la mesa de trabajo de 21 de octubre de 2022, procedió a modificar el término "franja de protección" por "distancia de seguridad" conforme el contenido del oficio Nro. EEQ-GG-2022-0552-OF, con la finalidad de que se proceda con la elaboración del respectivo criterio legal requerido para continuar con el procedimiento de la adjudicación de la faja del predio municipal No. 197525.

2.34 Mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-4872-O de 01 de diciembre de 2022, la Dra. Veronica Elizabeth Caceres Barrera, Subprocurador de Asesoría de Uso y Ocupación de Suelos, (S) señaló: *"la Procuraduría Metropolitana, se ratifica en el informe jurídico favorable, emitido con Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-1585-O de 13 de abril 2022; y en la ratificación del indicado informe jurídico, emitido con Oficio Nro. GADMQ-PM-2022-1823-O de 12 de mayo de 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-2022-2410 de 28 de octubre de 2022, adjunta al Oficio Nro. GADDMQ-STHV-DMC-2022-1530-O, de 28 de octubre de 2022; y, 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*





COMISIÓN DE PROPIEDAD Y ESPACIO PÚBLICO EJE TERRITORIAL

Informe No. IC-CPP-2022-014 Minoría

recomendaciones establecidas en el informe Técnico de Riesgo rectificatorio No. I-0055-ECR-AT-DMGR-2022 y ratificado mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2022-1804-OF, de 02 de noviembre de 2022 de la misma Secretaría de Seguridad y Gobernabilidad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito."

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 (...)."

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





COMISIÓN DE PROPIEDAD Y ESPACIO PÚBLICO EJE TERRITORIAL

Informe No. IC-CPP-2022-014 Minoría

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 (...)"

3.09.- "Art. 416.- Bienes de dominio público. Son bienes de dominio público aquellos cuya función es la prestación servicios públicos de competencia de cada gobierno autónomo descentralizado a los que están directamente destinados.

Los bienes de dominio público son inalienables, inembargables e imprescriptibles; en consecuencia, no tendrán valor alguno los actos, pactos o sentencias, hechos concertados o dictados en contravención a esta disposición.

Sin embargo, los bienes a los que se refiere el inciso anterior podrán ser entregados como aporte de capital del gobierno autónomo descentralizado para la constitución de empresas públicas o mixtas o para aumentos de capital en las mismas, siempre que el objetivo sea la prestación de servicios públicos, dentro del ámbito de sus competencias. Se consideran bienes de dominio público, las franjas correspondientes a las torres y redes de tendido eléctrico, de oleoductos, poliductos y similares."

3.10 "Art. 417.- Bienes de uso público. - Son bienes de uso público aquellos cuyo uso por los particulares es directo y general, en forma gratuita. Sin embargo, podrán también ser materia de utilización exclusiva y temporal, mediante el pago de una regalía.





COMISIÓN DE PROPIEDAD Y ESPACIO PÚBLICO EJE TERRITORIAL

Informe No. IC-CPP-2022-014 Minoría

Los bienes de uso público, por hallarse fuera del mercado, no figurarán contablemente en el activo del balance del gobierno autónomo descentralizado, pero llevarán un registro general de dichos bienes para fines de administración.

Constituyen bienes de uso público:

- a) Las calles, avenidas, puentes, pasajes y demás vías de comunicación y circulación;
- b) Las plazas, parques y demás espacios destinados a la recreación u ornato público y promoción turística;
- c) Las aceras que formen parte integrante de las calles y plazas y demás elementos y superficies accesorios de las vías de comunicación o espacios públicos a que se refieren los literales a) y b);
- d) Las quebradas con sus taludes y franjas de protección; los esteros y los ríos con sus lechos y sus zonas de remanso y protección, siempre que no sean de propiedad privada, de conformidad con la ley y las ordenanzas;
- e) Las superficies obtenidas por rellenos de quebradas con sus taludes;
- f) Las fuentes ornamentales de agua destinadas a empleo inmediato de los particulares o al ornato público;
- g) Las casas comunales, canchas, mercados, escenarios deportivos, conchas acústicas y otros de análoga función de servicio comunitario; y,
- h) Los demás bienes que en razón de su uso o destino cumplen una función semejante a los citados en los literales precedentes, y los demás que ponga el Estado bajo el dominio de los gobiernos autónomos descentralizados.

Aunque se encuentren en urbanizaciones particulares y no exista documento de transferencia de tales bienes al gobierno autónomo descentralizado, por parte de los propietarios, los bienes citados en este artículo, se considerarán de uso y dominio público. Los bienes considerados en los literales f) y g) se incluirán en esta norma, siempre y cuando hayan sido parte del porcentaje que obligatoriamente deben dejar los urbanizadores en beneficio de la comunidad."

3.11 "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.

Los bienes de dominio público de uso público podrán pasar a la categoría de adscrito al servicio público, y solo excepcionalmente a la categoría de bienes de dominio privado, salvo las quebradas con sus taludes y franjas de protección, los esteros y los ríos con sus lechos y sus zonas de remanso y protección; parques, canchas, zonas de reserva e instalaciones que se encuentren al servicio directo de la comunidad".



COMISIÓN DE PROPIEDAD Y ESPACIO PÚBLICO EJE TERRITORIAL

Informe No. IC-CPP-2022-014 Minoría

3.12 "Art. 432.- Obras en riberas de ríos y quebradas.- Excepcionalmente y siempre que sea para uso público, se podrá ejecutar, previo informe favorable de la autoridad ambiental correspondiente y de conformidad al plan general de desarrollo territorial, obras de regeneración, de mejoramiento, recreación y deportivas, en las riberas, zonas de remanso y protección, de los ríos y lechos, esteros, playas de mar, quebradas y sus lechos, lagunas, lagos; sin estrechar su cauce o dificultar el curso de las aguas, o causar daño a las propiedades vecinas.

Las obras que se construyan en contravención de lo dispuesto en el presente artículo serán destruidas a costa del infractor."

La Ordenanza Metropolitana No.001, que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, manifiesta:

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

3.14 Artículo 2266.182.- Áreas de protección de quebradas. -

1. En quebradas se observarán las siguientes condiciones:

- a. En terrenos conformados por rellenos de quebradas, se emitirá informe técnico sobre la factibilidad de habilitar y edificar emitido por el organismo administrativo responsable del catastro metropolitano.
- b. En quebradas con pendientes menores a 10 grados el área de protección será de 6 metros en longitud horizontal, medidos desde el borde superior.
- c. En quebradas con pendientes desde 10 hasta 60 grados el área de protección será de 10 metros en longitud horizontal, medidos desde el borde superior.
- d. En quebradas con pendientes mayores a 60 grados, el área de protección será de 15 metros en longitud horizontal, medidos desde el borde superior.
- e. En el caso de tramos de quebradas analizados por el Comité Técnico Especial para la Determinación de Accidentes Geográficos Excepcionales del Distrito Metropolitano de Quito, éstas podrán disponer de áreas de protección específicas determinadas por este mismo Comité mediante Resolución Administrativa.





COMISIÓN DE PROPIEDAD Y ESPACIO PÚBLICO EJE TERRITORIAL

Informe No. IC-CPP-2022-014 Minoría

2. Los bordes superiores de las quebradas, depresiones y taludes serán determinados y certificados por el organismo administrativo responsable del catastro metropolitano, en base al análisis fotogramétrico y de la cartografía disponible en sus archivos, en la cual constan graficadas las respectivas curvas de nivel.

3. Esta definición deberá contener el dato de la pendiente de la quebrada en grados y porcentaje para cada lote y en caso de urbanizaciones o subdivisiones, se registrará la pendiente promedio dominante, que servirá como referente para definir las áreas de protección que correspondan.

4. El área de protección se constituye en el retiro de construcción. En el caso de que el área de protección sea de dominio privado, en las urbanizaciones, subdivisiones y conjuntos habitacionales podrá constituirse en vías, estacionamientos de visitas, áreas verdes recreativas comunales adicionales, áreas de vegetación protectora, excepto cuando las condiciones físicas no lo permitan; en los bordes de taludes, quebradas y ríos podrán realizarse cerramientos de protección.

5. Las empresas de servicios públicos tendrán libre acceso a estas áreas de protección, para realizar instalaciones y su mantenimiento.

6. En caso de que las quebradas rellenadas se hallen habilitadas como vías, los lotes mantendrán los retiros de zonificación correspondiente a partir de los linderos definitivos de los mismos. En caso de existir áreas remanentes del relleno de quebradas de propiedad municipal dentro del lote se deberán legalizar las adjudicaciones correspondientes.

7. Para habilitación de suelo en terrenos conformados parcial o totalmente por rellenos de quebradas, se requerirá informe del organismo administrativo responsable del catastro metropolitano, sobre el estado de la propiedad del área rellenada e informe favorable de la empresa pública metropolitana competente.

8. Se podrá edificar en las áreas existentes correspondientes a rellenos de quebradas que hayan sido adjudicadas por la Municipalidad, siempre y cuando se presenten los justificativos técnicos en base a un Estudio de Suelos otorgado y certificado por una Entidad Competente, y previa aprobación de la Secretaría encargada de la seguridad y gobernabilidad y de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento.

3.15 "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."



COMISIÓN DE PROPIEDAD Y ESPACIO PÚBLICO EJE TERRITORIAL

Informe No. IC-CPP-2022-014 Minoría

3.16 “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”

3.17 “Artículo 3549.- Se prohíbe especialmente la venta de espacios públicos, sean terrenos o edificaciones situados bajo los pasos a desnivel o bajo los puentes, así como los adyacentes a las canchas, las aceras, las plazas, los parques, los jardines, los parterres, los redondeles y las áreas verdes.

4. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES. –

En el marco de sus competencias, la Comisión al no existir unanimidad emite el informe de minoría de la señora concejala Blanca Paucar, en el que no se acoge los informes técnicos y legales mencionados, específicamente: informes de la Administración Zonal Eugenio Espejo, en los que no constan criterio favorable considerando que variaron las circunstancias iniciales, y no se podría modificar el criterio técnico por un simple acuerdo de una mesa de trabajo; de igual manera por existir contradicción en los criterios, específicamente en los informes emitidos por la Empresa Eléctrica Quito en los que aplica las disposiciones de la Resolución Nro. ARCONEL-001/18, yendo en contra de lo que manda el COOTAD, considerando las redes de alta tensión que afectan a la faja; las afectaciones y protecciones constantes en el Informe de Regulación Metropolitana cuando tenía número de predio y se consideraba como lote, específicamente en la quebrada rellena, afectaciones por colector, áreas de protección de quebrada, inobservando la normativa legal vigente artículos 2266.182, 3549 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito; artículos 416, 417, 423, 432 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; emitido este informe para que en el seno del cuerpo edilicio, se analice.

5. DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Concejala Blanca Paucar, integrante de la Comisión de Propiedad y Espacio Público, luego de analizar el expediente, en la continuación de la sesión No. 084 ordinaria realizada el 14 de diciembre de 2022, amparada en el artículo 87 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, 51 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, **resuelve:** en base a los informes técnicos y legales adjuntas al expedientes, emite **DICTAMEN DESFAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano, conozca, analice y resuelva respecto a 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,





COMISIÓN DE PROPIEDAD Y ESPACIO PÚBLICO EJE TERRITORIAL

Informe No. IC-CPP-2022-014 Minoría

superficie y avalúo determinados en la ficha técnica actualizada No. STHV-DMC-UCE-2022-2410 de 28 de octubre de 2022, adjunta al Oficio Nro. GADDMQ-STHV-DMC-2022-1530-O, de 28 de octubre de 2022; y, 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 y ratificado mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2022-1804-OF, de 02 de noviembre de 2022 de la misma Secretaría de Seguridad y Gobernabilidad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

6. SUSCRIPCIÓN DEL INFORME:

La Concejala Blanca Paucar, integrante de la Comisión de Propiedad y Espacio Público abajo firmante, aprueba el día miércoles 14 de diciembre de 2022, el presente Informe de Minoría.

Concejala Blanca Paucar
Integrante de la Comisión
De Propiedad y Espacio Público





COMISIÓN DE PROPIEDAD Y ESPACIO PÚBLICO
EJE TERRITORIAL

Informe No. IC-CPP-2022-014 Minoría

CERTIFICADO DE VOTACIÓN:

El Prosecretario General del Concejo certifica que en sesión No. 084 ordinaria realizada el día miércoles 14 de diciembre de 2022, luego de analizar el expediente referente 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., la Concejala Blanca Paucar, en consencuencia de la siguiente votación de los concejales: A FAVOR: Marco Collaguazo, y, Diego Carrasco total votos dos (2); EN CONTRA: Blanca Paucar total uno (1); ABSTENCIÓN: total cero (0); EN BLANCO: total cero (0), y, AUSENTES: total cero (0); y al amparo de lo previsto en el artículo 61 del Código Municipal emite el presente informe de minoría.

Quito D.M., 14 de diciembre de 2022.

Muy atentamente,

Abg. Samuel Byun Olivo
Prosecretario General del Concejo