

Memorando Nro. GADDMQ-PM-2024-1356-M

Quito, D.M., 29 de marzo de 2024

PARA: Sra. Dra. Libia Fernanda Rivas Ordóñez
Secretaria General
SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ASUNTO: Resolución de la Comisión de Ordenamiento Territorial No.
SGC-ORD-018-COT-009-2024

De mi consideración:

En atención al memorando Nro. GADDMQ-SGCM-2024-0544-M de 19 de marzo de 2024, en el que se solicitó:

“Disponer que la Procuraduría Metropolitana entregue por escrito la información que ha explicado en esta Comisión, en el término de 5 días”.

Al respecto me permito realizar las siguientes puntualizaciones y adjuntar la documentación que sustenta el criterio emitido dentro de la Comisión de Ordenamiento Territorial No. SGC-ORD-018-COT-009-2024:

1. ANTECEDENTE DE ADQUISICIÓN MUNICIPAL DEL PREDIO:

Con fecha 27 de junio de 2007, el señor Bayardo Wilson Villareal Torres presentó su denuncia ante la Comisaría Metropolitana de Construcciones Zona Calderón, por supuesta lotización ilegal realizada por el señor Pedro Lorenzo Maza Alejandro en el lote denominad A3-6 de la Hacienda Tajamar.

Mediante Resolución No. 0123-2009, de 29 de julio de 2009, el comisario Metropolitano de la Administración Zonal Calderón resolvió que el señor Pedro Lorenzo Maza Alejandro es responsable de haber realizado lotizaciones sin contar la debida autorización de esta entidad edilicia, pues dentro del proceso se presentaron sendas promesa de compraventa suscrita por el denunciado, sancionándolo con una multa de **QUINCE MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL TREINTA Y TRES CON SESENTA Y SEIS CENTAVOS**, amparado en el artículo 209 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

Con fecha 12 de agosto de 2010, la Subprocuraduría Metropolitana, emitió la Resolución No. 0000359, en el siguiente sentido:

“(...) PRIMERO: DESECHAR EL RECURSO JERÁRQUICO, interpuesto por el señor PEDRO LORENZO MAZA ALEJANDRO, a la resolución No. 123-2009 de 29 de julio de 2009, las 9h00, suscrita por la Comisaría Metropolitana de Construcciones de la Zona Calderón (...)”

Mediante oficio No. 101-AZCA-CM, de 20 de julio de 2011, la Comisaría de la Administración Zonal Calderón, solicitó a la Jefa de la Unidad de Coactivas, se disponga a quien corresponda el cobro vía coactiva de la multa impuesta.

Memorando Nro. GADDMQ-PM-2024-1356-M

Quito, D.M., 29 de marzo de 2024

Mediante memorando No. DMFT-T-2165, de 19 de agosto de 2011, la Tesorera Metropolitana remitió a la Jefa de Coactivas el título de crédito No. 61003393263 a nombre de Pedro Lorenzo Maza Alejandro.

Los cónyuges Pedro Lorenzo Maza Alejandro y Sonia Priscila Olmedo Mena, comparecen al proceso coactivo a través su Procurador Especial quien exhibe copia de la escritura del Poder Especial número mil cuatrocientos cuarenta Dr. Silvio Remigio Enríquez Rosero quien se encuentra autorizado para que en nombre de los comparecientes y en representación de los mismo suscriban cuantos escritos sean necesario en defensa de todas las contiendas legales encaminado a defender los derechos de los poderdantes.

Con fecha 19 de septiembre de 2011, en función de sus competencias como recaudador especial de coactivas, conjuntamente con el secretario AD HOC emiten el respectivo **AUTO DE PAGO** en cual se ordena las medidas cautelares, retención de fondos, prohibición de enajenar vehículos y bienes inmuebles.

Mediante providencia de 15 de agosto de 2012, el Juez Primero de Coactivas procedió con el **EMBARGO** e inscripción en el Registro de la Propiedad, del 100% el Lote de terreno denominado A3-6 de la Hacienda Tajamar situado en la parroquia de POMASQUI.

La Secretaría AD-HOC, de la unidad Especial de Coactivas, con fecha 13 de junio de 2015, solicitó a la Secretaría Metropolitana de Comunicación Publique en el diario de mayor circulación publique el **REMATE DEL BIEN INMUEBLE** denominado A3-6.

Mediante providencia de 05 de agosto del 2015, se ordenó la adjudicación a favor del Municipio, por ser el único oferente.

2. ACCIONES JUDICIALES

ACCIÓN DE PROTECCIÓN PRESENTADA POR EL SEÑOR JOSÉ ELIAS GAVELA FLORES EN CALIDAD DE APODERADO DEL SEÑOR PEDRO LORENZO MAZA ALEJANDRO

I. ANTECEDENTES

Con fecha 21 de marzo de 2019, el señor José Elías Gavela Flores, apoderado del señor Pedro Lorenzo Maza Alejandro, presentó una acción de protección en contra del Municipio de Quito, la cual recayó en la Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la parroquia Mariscal Sucre con No. 17203-2019-02470, por supuesta vulneración derechos constitucionales en el proceso coactivo No. 201101773, en esta acción de protección, el Municipio de Quito adjuntó como prueba, el original del expediente coactivo.

II. SENTENCIAS

Memorando Nro. GADDMQ-PM-2024-1356-M

Quito, D.M., 29 de marzo de 2024

Escuchadas que han sido las partes en la audiencia de 05 de abril de 2019, la juez de la Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la Parroquia Mariscal Sucre, en sentencia de 22 de abril de 2019, resolvió desechar la demanda.

De igual forma, en segunda instancia los jueces de la Sala Especializada de lo Civil y Mercantil de la Corte Provincial de Justicia de Pichincha, con fecha 19 de noviembre de 2019, resolvieron negar el recurso de apelación por improcedente.

ACCIÓN DE PROTECCIÓN PRESENTADA POR EL SEÑOR JOSÉ ELÍAS GAVELA FLORES POR SUS PROPIOS Y PERSONALES DERECHOS.

I. ANTECEDENTES

Con fecha 27 de agosto de 2021, el señor José Elías Gavela Flores presentó una acción de protección en contra del Municipio de Quito, la cual recayó en la Unidad Judicial Laboral con sede en la parroquia Iñaquito con No. 17371-2021-03363, por supuesta vulneración derechos constitucionales a la seguridad jurídica, debido proceso, a la propiedad y a la no confiscación del Lote de Terreno denominado A3-6 de la Hacienda Tajamar.

II. SENTENCIAS

En la audiencia pública que se llevó a cabo el día 08 de septiembre de 2021, se expuso al Juez que existe falta de legitimación en la causa, pues del certificado de gravamen, único título que determina quién es el dueño de un bien inmueble, se establece que el propietario del Lote A3-6 de la Hacienda Tajamar, es el señor Pedro Lorenzo Maza Alejandro, por lo tanto, el accionante intentaba confundir a la autoridad, pues presentó otra acción de protección a nombre de su representado con No. 17203-2019-02470.

Con fecha 15 de septiembre de 2021, el juez emitió sentencia rechazando la acción de protección planteada por el señor José Elías Gavela Flores.

Así mismo, los jueces de la Sala Especializada de lo Penal, Penal Militar, Penal Policial y Tránsito de la Corte Provincial de Justicia de Pichincha, con fecha 12 de octubre de 2022, resolvieron rechazar el recurso de apelación interpuesto por el legitimado activo.

MEDIACIÓN SOLICITADA POR EL SEÑOR JOSÉ ELÍAS GAVELA FLORES EN EL CENTRO DE MEDIACIÓN DEL MUNICIPIO DE QUITO.

Con fecha 01 de junio de 2022, se notificó a la Procuraduría Metropolitana que los señores José Gavela Flores y Silvio Enriquez Rosero, solicitaron una audiencia de mediación a fin de llegar a un acuerdo por el justo precio del inmueble Lote A3-6 de la Hacienda Tajamar.

Con fecha 16 de junio de 2022, en el Centro de Mediación del Municipio de Quito, se llevó a cabo la audiencia mediación, en la cual se le expuso al señor José Gavela Flores que no se podía llegar a una mediación, en razón de que (i) el Lote no estaba a su nombre; (ii) existen actos administrativos que se encuentran en firme; y, (iii) principalmente porque existe un proceso judicial pendiente de resolución en el Tribunal Distrital de lo Contencioso Administrativo.

Memorando Nro. GADDMQ-PM-2024-1356-M

Quito, D.M., 29 de marzo de 2024

ACCIÓN DE PROTECCIÓN PRESENTADA POR LA ESPOSA DE PEDRO LORENZO MASA ALEJANDRO, SEÑORA SONIA OLMEDO MENA.

I. ANTECEDENTES

Con fecha 22 de agosto de 2022, se notificó a la Procuraduría Metropolitana la acción de protección signada con el número 17460-2022-02739, presentada por la señora Sonia Priscila Olmedo Mena en contra del Municipio de Quito y la Procuraduría General del Estado, señalándose la audiencia para el día 26 de agosto de 2022, a las 8H30.

Mediante oficio No. GADDMQ-PM-2022-3343-O, de 23 de agosto de 2022, la Procuraduría Metropolitana solicitó a la Unidad de Coactivas, que en el término de 2 días remita un informe y copias debidamente certificadas del expediente completo referente a la acción de protección.

En atención a lo solicitado, con fecha 25 de agosto de 2022, a las 19h21, la Jefa de la Unidad de Coactivas, mediante memorando No. GADDMQ-DMF-T-DC-2022-2075-M, señaló lo siguiente:

“(...) conforme la información proporcionada por las Recaudadoras Especiales y el responsable de archivo de esta Unidad, me permito informar que en el archivo del Departamento de Coactivas no reposa el expediente original del procedimiento de ejecución coactiva No. 201101773, correspondiente al título de crédito No. 61003393263

Sin embargo, una vez que, se solicitó a la secretaria de esta Unidad, Rayza Zamira Quinchuqui Mora, que proceda con una búsqueda manual del expediente en cajas que se encuentran ubicadas en su estación de trabajo, la misma puso en mi conocimiento la existencia de una carpeta denominada “ Copias de Juicios de Alejandro Maza Pedro Lorenzo”, mediante Memorando No. GADDMQ-DMF-T-DC-2022-2074-M, carpeta cuyo contenido adjunto al presente en dos anexos para su conocimiento (...).”

En este punto, es necesario señalar que en más de una ocasión, la Procuraduría Metropolitana se ha visto limitada en la preparación de una defensa técnico legal adecuada, sobre todo cuando la información solicitada depende de los expedientes que se encuentran en otras áreas y que muchas veces deben ser revisados en detalle para poder ubicar información que puede ser levante (como en el presente caso) o en su defecto, informar a la brevedad cualquier hecho que pueda afecte a la defensa en un proceso judicial.

II. ACCIÓN DE PROTECCIÓN En la audiencia que se llevó a cabo el día 26 de agosto de 2022, la documentación remitida por la Unidad de Coactivas, se encontraba incompleta, no tenía continuidad, por lo que se solicitó el auxilio del órgano jurisdiccional con forme lo contemplado el artículo 159 del COGEP (norma supletoria), para que, la Jueza solicite (a la Unidad Judicial de Familia, con sede en la parroquia Mariscal Sucre), copias certificadas del expediente original del proceso coactivo que se encontraba dentro de la acción de protección signada con el No. 17203-2019-02470, petición que fue negada.

III. SENTENCIA Con fecha 17 de octubre de 2022, a las 18h36, la jueza notificó su sentencia, la cual en su parte resolutive dispuso lo siguiente:

“(...) I. Dejar sin efecto el bloqueo de la clave catastral Nro. 1431102001, en lo que se refiere a al 50% de los derechos y acciones que le corresponden a la señora Sonia Priscila Olmedo Mena,

Memorando Nro. GADDMQ-PM-2024-1356-M

Quito, D.M., 29 de marzo de 2024

clave que, si bien es cierto está a nombre del señor Pedro Lorenzo Maza Alejandro, pero que se refiere al terreno Nro. A-3-6, también de propiedad de la accionante; medida cautelar que ha sido emitido en el auto de pago de 19 de septiembre de 2011, por el departamento de coactivas del Municipio de Quito;

2. Dejar sin efecto el embargo realizado el 18 de abril del 2012, a las 10h40, por el Depositario Dr. Gerardo Magi, sobre el terreno Nro. A- TRES- SEOS (A-3-6), denominado el Bosque, de la hacienda Tajamar, situado en la parroquia Pomasqui de esta ciudad de Quito, con matrícula POMAS000043II, provincia de Pichincha, así como la adjudicación pertinente, en lo que respecta al 50 % de los derechos y acciones que le corresponden a la señora Sonia Priscila Olmedo Mena.

3. Disponer que el Departamento de coactivas del Municipio de Quito, proceda a la notificación del inicio del expediente administrativo coactivo a la señora Sonia Priscila Olmedo Mena, a fin de que pueda ejercer su legítimo derecho a la defensa de la que se crea asistida de conformidad con lo que establece el Art.76 de la Constitución de República.

4. En lo que respecta a una reparación económica que le pudiere corresponder a la accionante, por no haberse justificado en legal y debida forma, se dará cumplimiento a lo que dispone el Art. 19 de la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y control Constitucional (...)"

3. CONSULTA REALIZADA POR LA SECRETARIA DE HABITAT Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (SHOT)

Mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-0942-O de 04 de marzo de 2024, Procuraduría Metropolitana absolvió una consulta formulada por el Secretario de Hábitat y Ordenamiento Territorial, referente al valor con el que se debían realizar las transferencias de dominio de los predios municipales que por procesos administrativos han pasado a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en los que se encuentran asentamientos humanos de hecho y consolidados.

En la parte del fundamento de análisis y pronunciamiento se manifestó:

“Análisis y pronunciamiento

Conforme la normativa citada y en atención a los términos de la consulta indico lo siguiente:

1. Acorde a lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, es competencia del Concejo Metropolitano autorizar la venta, donación, hipoteca y permuta de los bienes públicos de uso privado, para lo cual no se podrá observar un valor diferente al avalúo actualizado.

2. Conforme a lo establecido en el artículo 596 del COOTAD, los predios que por procesos administrativos han pasado a ser propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en los cuales se encuentren ubicados asentamientos humanos de hecho y consolidados, podrán transferir la titularidad del dominio a través de la figura de venta directa, para lo cual se debe observar lo establecido en la ley y normativa respectiva.

3. En esta misma línea de ideas, el GAD de Quito, acorde a las disposiciones contenidas en la ley, la norma técnica nacional y demás normativa creada para el cumplimiento de sus competencias, y de acuerdo con la ordenanza 0065-2023 de 14 de diciembre de 2023 que contiene la valoración

Memorando Nro. GADDMQ-PM-2024-1356-M

Quito, D.M., 29 de marzo de 2024

inmobiliaria para el Distrito Metropolitano de Quito, correspondiente al bienio 2024-2025, es decir, el valor del suelo urbano y rural se encuentra actualizado acorde a aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a servicios comunicación, calidad del suelo, asentamientos humanos, entre otros. Por lo que, en cumplimiento con las disposiciones legales y normativas establecidas en los instrumentos correspondientes, para proceder a la venta directa de un bien público de uso privado, es indispensable observar el avalúo actualizado del bien del que se pretende transferir el dominio teniendo en cuenta que el mismo ya ha observado varios aspectos que lo conforman, así como también la identificación de asentamientos humanos que pasan por diferentes procesos normativos.”.

4. FUNDAMENTO NORMATIVO

Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización

Art. 436.- “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 (...)”

Art. 596, (número 6).- “En los casos de predios que por procesos administrativos hayan pasado a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano y que en los mismos se encuentren asentamientos humanos de hecho y consolidado, se podrá realizar la venta directa sin necesidad de subasta a los poseesionarios del predio sin tomar en cuenta las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía”.

5. INFORME

En atención a su requerimiento y con sustento en la normativa citada me permito informar que el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización contiene norma expresa que regula la valoración para la venta directa de predios municipales.

Procuraduría Metropolitana, en este sentido, se ha pronunciado señalando que, para proceder a la venta directa de un bien público de uso privado, es indispensable observar el avalúo actualizado del bien del que se pretende transferir el dominio teniendo en cuenta que el mismo ya ha observado varios aspectos que lo conforman, así como también la identificación de asentamientos humanos que pasan por diferentes procesos normativos.

Esto fue expuesto a detalle en la comisión a fin de que los señores concejales conozcan la normativa aplicable al caso y el análisis jurídico realizado por este despacho a fin de que se considere que el valor de los lotes para la venta directa, debe estar ajustado a los criterios tanto técnicos y legales emitidos para el lote A3-6 y para futuros casos.

Es importante recalcar que una venta con un valor al inferior al catastro actualizado, podría incurrir en peculado, acarreando responsabilidad penal para los señores concejales y para todo servidor



Memorando Nro. GADDMQ-PM-2024-1356-M

Quito, D.M., 29 de marzo de 2024

público que actúe en contra de los intereses municipales.

Particular que informo para los fines pertinentes.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Srta. Abg. Ana Sofía Reyna Gallegos
**SUBPROCURADORA DE ASESORÍA DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO
PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO
DE QUITO - SUBPROCURADURÍA DE ASESORÍA DE GESTIÓN DE USO Y
OCUPACIÓN DE SUELO**

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2024-0544-M

Anexos:

- GADDMQ-DC-CVFA-2024-0262-O.pdf
- Observaciones Concejo - Primer debate.docx
- Proyecto ordenanza - primer debate.docx
- 3. Ordenanza.rar

Copia:

Sr. Dr. Fausto Andrés Segovia Salcedo
Procurador Metropolitano
PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

