



## COMISIÓN DE PROPIEDAD Y ESPACIO PÚBLICO EJE TERRITORIAL

Informe No. IC-CPP-2023-054

### 1. OBJETO:

El presente documento tiene por objeto poner en conocimiento del Alcalde Metropolitano y del Concejo Metropolitano de Quito, el informe emitido por la Comisión de Propiedad y Espacio Público, el día viernes 28 de abril de 2023, respecto al proceso de autorización 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 del señor Marco Antonio Toapanta Zambrano.

### 2. ANTECEDENTES E INFORMES:

**2.1** El Concejo Metropolitano de Quito, en sesión pública ordinaria realizada el 08 de diciembre de 2011, resolvió cambiar la categoría de bien municipal de dominio público a bien municipal de dominio privado, a la faja de terreno colindante con el predio No. 321135 (Referencial), clave catastral No. 31207-35-001 (Referencial), ubicada en el pasaje "E", barrio La Isla, parroquia Solanda; y adjudicarla a favor del señor Marco Antonio Toapanta Zambrano.

**2.2** Procuraduría Metropolitana, mediante oficio Expediente No. 2017-01891, de 07 de septiembre de 2017, dirigido a la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, indicó: *"(...) por cuanto el señor TOAPANTA ZAMBRANO MARCO ANTONIO no ha dado cumplimiento con las disposiciones constantes en la Resolución del I. Concejo Metropolitano, de fecha 8 de diciembre de 2011, ni ha formalizado la transferencia de dominio de la faja de terreno de propiedad municipal ubicada en el pasaje "E", barrio La Isla parroquia Solanda de este Distrito concedida a su favor, dentro de los tres años posteriores a la Resolución del Concejo Metropolitano anteriormente señalada, ha operado la caducidad de la misma por lo que corresponde que el interesado proceda a un nuevo requerimiento de adjudicación ante la dependencia correspondiente (...)"*

**2.3** Mediante oficio S/N, presentado el 16 de octubre del 2018, el señor Marco Antonio Toapanta Zambrano, solicitó que se actualice el trámite de adjudicación de la faja de terreno colindante a su inmueble ubicado en el Pasaje E, MZ.3, Casa 1 (hoy Psj. S23 A, casa Oe 559) de la Urbanización La Isla, Parroquia Solanda, predio No. 321135 y clave catastral 31207-35-001, por ser único colindante. Además, informó que, el Concejo



## COMISIÓN DE PROPIEDAD Y ESPACIO PÚBLICO EJE TERRITORIAL

Informe No. IC-CPP-2023-054

Metropolitano de Quito, con fecha 8 de diciembre de 2011, le adjudicó dicha faja de terreno y los valores respectivos, están cancelados.

2.4 La Mgs. Andrea Alvarado Rodríguez, Directora de Gestión Participativa de la Administración Zonal Eloy Alfaro, mediante Informe Social No. DGPD-45-2022 de 22 de noviembre de 2021, manifestó: “CONCLUSIONES:

*En base a lo actuado y en vista que los informes de años anteriores han sido favorables, toda vez que el peticionario tiene la voluntad de continuar con el proceso, ratificamos el Informe social favorable.*

*Se recomienda al peticionario que la posible faja de adjudicación, sea únicamente utilizada como parqueadero, ya que se trata de un relleno de quebrada y no puede existir construcción de vivienda alguna”.*

2.5 Con informe Técnico constante en el Mediante Memorando No. GADDMQ-AZEA-DGT-UTV-2021-0310-M de 26 de noviembre de 2021, el Arq. Juan Francisco Manosalvas Rueda, Responsable de la Unidad de Territorio y Vivienda de la Administración Zonal Eloy Alfaro, manifestó:

4. CONCLUSIONES. -

*Esta Jefatura con los antecedentes expuestos emite criterio FAVORABLE para proceder con la adjudicación de la faja municipal solicitada, sírvase usted emitir el criterio legal correspondiente al pedido formulado por el Sr. Marco Toapanta.*

5.- RECOMENDACIONES. -

*Es importante poner en su conocimiento que por tratarse de un bien de dominio público el Concejo Metropolitano requiere cambiar la categoría a un bien de dominio privado para proceder con el trámite de adjudicación solicitado.*

*Previo a iniciar cualquier tipo de intervención en el área producto del relleno de la quebrada, el interesado deberá realizar un estudio de suelos y someterse a la normativa municipal vigente.”*

2.6 La Dra. Silvia Lorena Gaibor Villota, Directora de Asesoría Jurídica de la Administración Zonal Eloy Alfaro, mediante Informe Legal N° 360-DJ-2021 de 20 de diciembre de 2021, señaló:“(…) esta Dirección de Asesoría Jurídica, emite INFORME LEGAL FAVORABLE para la Adjudicación de la Faja de terreno solicitada por el señor TOAPANTA ZAMBRANO MARCO ANTONIO, propietaria del inmueble signado con el número de Predio



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

**Informe No. IC-CPP-2023-054**

*321135, clave catastral No. 31207 35 001, ubicado en el Pasaje E, manzana 3, de la urbanización La Isla, parroquia Solanda, cantón Quito."*

2.7 Mediante Oficio Nro. GADDMQ-AZE-AZ-2021-3142-O de 21 de diciembre de 2021, la abogada Lida Justinne García Arias, Administradora Zonal Eloy Alfaro, emitió criterio favorable para la adjudicación solicitada.

2.8 Con Oficio Nro. EPMAAPS-GT-2022-0099 de fecha 21 de febrero de 2022, el Ing. José Miguel Ortega Vásquez, Gerente Técnico de Infraestructura de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento, manifestó: *"De acuerdo al sistema catastral de la EPMAAPS (SigInfoWeb), se verificó que las redes de agua potable y alcantarillado se encuentran definidas y consolidadas en las redes viales que colindan con dicho predio, como se observa en la imagen. Además, se informa que la EPMAAPS no tiene previsto realizar ningún proyecto a futuro en esta área, mediante la información remitida por la unidad de alcantarillado y agua potable.*

*Por lo expuesto, la EPMAAPS, emite criterio técnico favorable para la adjudicación del terreno, ubicado en el predio No. 321135."*

2.9 La Dra. Anabelle del Rosario Plaza Orbe, Gerente Jurídico de la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas, mediante oficio Nro. 0210-EPMMOP-GJ-2022-OF de 21 de marzo de 2022, indicó: *"(...) la Gerencia de Planificación con memorando Nro. 0225-EPMMOP-GP-2022-M, manifestó que realiza la consulta en el Banco de Proyectos Institucional, no se registra ninguna intervención en vías ni espacios públicos en el referido predio, ni en la cercanía del mismo; y, no tiee planificada la ejecución de trabajos..."*

2.10 La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos, mediante Informe Técnico No. I-0048-ECR-AT-DMGR 2022 de 4 de abril de 2022, en su parte pertinente informó:

*"(...) 5 ANÁLISIS DE VULNERABILIDAD*

*5.1. Vulnerabilidad Física*

*Actualmente sobre la franja solicitada en adjudicación, se levanta el cerramiento del terreno, construido con columnas de hormigón armado y bloque trabajo fijado con mortero (mezcla de arena, cemento y agua). El área para adjudicación está destinada a parqueo de automóviles y no tiene cubierta.*

*Calificación de vulnerabilidad por amenaza:*

*Al no existir edificación, no existe elemento expuesto (...)*



## COMISIÓN DE PROPIEDAD Y ESPACIO PÚBLICO EJE TERRITORIAL

Informe No. IC-CPP-2023-054

### 7 CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

*En base al análisis de las amenazas y de la inspección técnica efectuada al predio No. 321135, de propiedad del Sr. Marco Antonio Toapanta Zambrano, se ha llegado a la siguiente conclusión:*

*- El área analizada al no tener elementos expuestos solo tiene niveles de amenaza como se muestra a continuación:*

*BAJO ante MOVIMIENTOS EN MASA,*

*ALTO ante procesos de HUNDIMIENTO.*

*MODERADO ante EVENTOS SÍSMICOS*

*MODERADO por ERUPCIONES VOLCÁNICAS (caída de cenizas). En relación al tipo de cubierta de la edificación.*

*La ventaja de la identificación temprana de los niveles de riesgo a los cuales están expuestos los predios y las estructuras, consiste en la posibilidad de implementar medidas de su reducción, principalmente de las vulnerabilidades estructurales, permitiendo prevenir el riesgo y consecuentemente proteger a las personas que utilicen estos espacios (...)*

*Cualquier tipo de gestión a realizarse en este inmueble, deberá ser a través de la Administración Zonal "Eloy Alfaro"*

**2.11** Mediante Memorando Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2022-0483-M del 11 de abril de 2022, la Dirección de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, señaló: "(...) Adjunto a la presente, sírvase encontrar el informe técnico No. I-0048-ECR-AT-DMGR 2022, elaborado por el personal de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos de la SGSG. En base al análisis realizado durante la evaluación del predio No. 321135, se considera que desde el punto de vista de los riesgos identificados, SI es Factible continuar con la adjudicación de la faja de terreno, siempre y cuando se consideren las conclusiones y recomendaciones citadas en el informe antes mencionado".

**2.12** Con Memorando Nro. GADDMQ-DMGBI-2022-0210-M, de 04 de mayo de 2022, el ing. Carlos Andrés Yépez Díaz, Director Metropolitano de la Dirección de Gestión de Bienes Inmuebles, manifestó: "(...) 2. Criterio: En virtud de lo antes mencionado, y dado que los informes emitidos por las demás dependencias municipales son favorables, la presente 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. 321135, ubicado en el Pasaje E, manzana 3, de la urbanización La Isla, parroquia Solanda, en favor del señor Marco Antonio Toapanta Zambrano..."



## COMISIÓN DE PROPIEDAD Y ESPACIO PÚBLICO EJE TERRITORIAL

Informe No. IC-CPP-2023-054

2.13 Mediante Memorando Nro. GADDMQ-DMF-T-2022-0802-M de fecha 23 de mayo de 2022, la Ing. Vanesa del Rocio Rosero Cruz, Tesorera Metropolitana, manifestó: *“De acuerdo con la revisión realizada al sistema de consulta de obligaciones, se verifica que el título de crédito N° 61003494231 por concepto de Venta de Lotes de Terreno a nombre de TOAPANTA ZAMBRANO MARCO ANTONIO, se encuentra cancelado el 03 de enero de 2012, por el valor de USD 2.287,84. Emisión de la obligación realizada con base a la siguiente información: “RESOL SGC 80309 12 2011 IC 2011 365 PREDIO 321135 CLAVE CATASTRAL 31207 35 001 ADJUDIC”.*

2.14 Mediante Memorando Nro. GADDMQ-DMF-T-2022-0802-M de fecha 23 de mayo de 2022, la Ing. Vanesa del Rocio Rosero Cruz, Tesorera Metropolitana, manifestó: *“De acuerdo con la revisión realizada al sistema de consulta de obligaciones, se verifica que el título de crédito N° 61003494231 por concepto de Venta de Lotes de Terreno a nombre de TOAPANTA ZAMBRANO MARCO ANTONIO, se encuentra cancelado el 03 de enero de 2012, por el valor de USD 2.287,84. Emisión de la obligación realizada con base a la siguiente información: “RESOL SGC 80309 12 2011 IC 2011 365 PREDIO 321135 CLAVE CATASTRAL 31207 35 001 ADJUDIC”.*

2.15 Mediante Memorando Nro. GADDMQ-DMF-2022-0837-M, de 25 de mayo de 2022, el Econ. Pedro Fernández Núñez Gómez, Director Metropolitano Financiero, emitió el informe económico de productividad, respecto de la faja de terreno que colinda con el predio No. 321135, con clave catastral 31207-35-001, ubicada en la parroquia Solanda. En ese sentido, indicó que: *“(…) esta Dirección, apegada a sus funciones, competencias y atribuciones, emite el Informe económico (Productividad), de la faja de terreno que colinda con el Predio N° 321135, con Clave Catastral 31207-35-001, ubicado en la parroquia Solanda, cantón Quito que se encuentra a nombre del Doctor Marco Antonio Toapanta Zambrano, siendo el área de posible adjudicación (área 1 = 54,27 m<sup>2</sup> y área 2 = 27,47m<sup>2</sup>) en total 81,74 metros cuadrados conforme la información catastral.*

*Los documentos analizados son los citados en antecedentes, por consiguiente, esta dependencia emite el CRITERIO FAVORABLE para que este predio continúe con el trámite idóneo, ya que corresponde a una faja de terreno.*

*Importante lo planteado en el Informe Social No. DGPD-45-2021, “Se recomienda al peticionario que la posible faja de adjudicación,... sea únicamente utilizada como parqueadero, ya que se trata de un relleno de quebrada y no puede existir construcción de vivienda alguna...”*





## COMISIÓN DE PROPIEDAD Y ESPACIO PÚBLICO EJE TERRITORIAL

Informe No. IC-CPP-2023-054

2.16 El Ing. Carlos Andrés Yépez Díaz, Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles, mediante Memorando Nro. GADDMQ-DMGBI-2022-0277-M de 8 de julio de 2022 puso en conocimiento de la Procuraduría Metropolitana el Memorando Nro. GADDMQ-DMF-2022-0837-M, mediante el cual la Dirección Metropolitana Financiera emite su Informe de Productividad y solicita que se emita el criterio legal respecto a la adjudicación de faja y que se remita el expediente a la Comisión de Propiedad y Espacio Público.

2.17 Con Oficio Nro. GADDMQ-STHV-DMC-UCE-2022-2856-O, de 25 de noviembre de 2022, la Dirección Metropolitana de Catastros remitió la ficha técnica actualizada Nro. STHV-DMC UCE-2022-2419 de 14 de noviembre de 2022, suscrito por el señor Joselito Geovanny Ortiz Carranza, Jefe la Unidad Catastral Especial, en el que consta que el área de terreno solicitada corresponde a 81.74 m<sup>2</sup>, con un valor de USD 8.671.30

2.18 Mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-2023-1615-O de 17 de abril de 2023, el Mgs. Paúl Esteban Romero Osorio, Subprocurador de Asesoría de Uso y Ocupación de Suelos, indicó: *“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) de conformidad al artículo 3853 del Código Municipal, la enajenación directa de la referida faja de terreno a favor del señor Marco Antonio Toapanta Zambrano, conforme a los datos técnicos de ubicación, linderos, superficie y avalúo determinados en la ficha técnica actualizada No. STHV-DMC-UCE-2022-2419, adjunta al Oficio No. GADDMQ-STHV-DMC-UCE-2022-2856-0 de 25 de noviembre de 2022 de la Dirección Metropolitana de Catastro; y, la determinación expresa de la responsabilidad exclusiva del propietario respecto a las edificaciones que se realizaron sobre el área materia de la presente enajenación, conforme recomendación constante en el Memorando No. GADDMQ-AZEA-DGT-UTV-2021-0310-M de 26 de noviembre de 2021 emitido por la Administración Eloy Alfaro; e, Informe Técnico No. I-0048-ECR-AT-DMGR 2022 de 4 de abril de 2022 de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad del Municipio Metropolitano de Quito.*

### 3. BASE NORMATIVA:

La Constitución de la República del Ecuador, dispone:



## COMISIÓN DE PROPIEDAD Y ESPACIO PÚBLICO EJE TERRITORIAL

Informe No. IC-CPP-2023-054

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”.

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.”.

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:**

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. (...)”

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. (...)”

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,



## COMISIÓN DE PROPIEDAD Y ESPACIO PÚBLICO EJE TERRITORIAL

Informe No. IC-CPP-2023-054

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.”

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; (...)”

Art. 481.- “Lotes, fajas o excedentes. – (...) Por fajas municipales o metropolitanas se entienden aquellas porciones de terreno que por sus reducidas dimensiones o por ser provenientes de rellenos no pueden soportar una construcción independiente de las construcciones de los inmuebles vecinos, ni es conveniente, de acuerdo con las ordenanzas municipales, mantenerlas como espacios verdes o comunitarios (...)”

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

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. (...)”.

Artículo 3838.- “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-2023-054

Art. 3852.- “Para el caso en que la faja de terreno producto de relleno de quebrada o remanente vial tuviere un sólo inmueble colindante, el Concejo Metropolitano podrá autorizar su enajenación directa al propietario de dicho inmueble, toda vez que la subasta pública se vuelve improcedente”

#### 4. DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Propiedad y Espacio Público, luego de analizar el expediente, en sesión ordinaria realizada el 28 de abril de 2023, amparada en los artículos 87 literales a) y x) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y literal e) del artículo 51 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, resuelve en base a los informes técnicos y legales, emite **DICTAMEN FAVORABLE**, para obtener del Concejo Metropolitano de Quito 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 del señor Marco Antonio Toapanta Zambrano.

#### 5. SUSCRIPCIÓN DEL INFORME:

Los miembros de la Comisión de Propiedad y Espacio Público abajo firmantes, aprueban el viernes, 28 de abril de 2023, el Informe de la Comisión, suscribiendo el presente documento por duplicado.

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

Concejala Blanca Paucar  
**Miembro de la Comisión**

Concejal Diego Carrasco  
**Miembro de la Comisión**



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

**Informe No. IC-CPP-2023-054**

**CERTIFICADO DE VOTACIÓN:**

La delegada de la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito a la Comisión de Propiedad y Espacio Público certifica que la Comisión aprobó el presente Informe; el que fue conocido, tratado, debatido y aprobado en el seno de la Comisión en sesión ordinaria realizada el día viernes, 28 de abril de 2023, con la siguiente votación de los concejales: A FAVOR: Marco Collaguazo, Diego Carrasco y Blanca Paucar, total votos tres (3); EN CONTRA : total cero (0); ABSTENCIÓN: total cero (0); EN BLANCO: total cero (0), y, AUSENTES:, total cero (0)

Quito D.M., 28 de abril de 2023.

Muy atentamente,

Lic. Leslie Guerrero Revelo

**Delegada de la Secretaría General del Concejo Metropolitano a la Comisión de Propiedad y Espacio Público**