

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

COMISIÓN DE PROPIEDAD Y ESPACIO PÚBLICO

-EJE TERRITORIAL-

Informe No. IC-CPP-2024-034

INFORME DE LA COMISIÓN DE PROPIEDAD Y ESPACIO PÚBLICO PARA QUE EL CONCEJO METROPOLITANO RESUELVASOBRE EL CAMBIO DE CATEGORÍA DEL BIEN MUNICIPAL AFECTADO AL SERVICIO PÚBLICO A BIEN DE DOMINIO PRIVADO Y LA AUTORIZACIÓN PARA LA DONACIÓN DEL PREDIO MUNICIPAL NO. 370289, A FAVOR DEL GAD PARROQUIAL PIFO, PARA QUE LO SIGAN DESTINANDO A SU FUNCIONAMIENTO, CONFORME A LOS DATOS CONSTANTES EN LA FICHA TÉCNICA VALORATIVA NRO. SHOT-DMC-UGCE-2024-1566 DE 14 DE AGOSTO DE 2024, REMITIDA MEDIANTE OFICIO NRO. GADDMQ-SHOT-DMC-2024-1681-O DE 21 DE AGOSTO DE 2024, POR LA UNIDAD DE CATASTRO ESPECIAL DE LA DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTRO.

MIEMBROS DE LA COMISIÓN:

Ángel Vega- Presidente de la Comisión

Josselin Delgado – Integrante de la Comisión

Dario Cahueñas- Integrante de la Comisión

Quito, Distrito Metropolitano, 23 de agosto de 2024

1. OBJETO DEL INFORME

El presente instrumento tiene por objeto poner en conocimiento del Pleno del Concejo Metropolitano de Quito, el informe de la Comisión de Propiedad y Espacio Público, para que resuelva sobre el cambio de categoría del bien municipal afectado al servicio público a bien de dominio privado y la autorización para la donación del predio municipal no. 370289, a favor del GAD parroquial Pifo, para que lo sigan destinando a su funcionamiento, conforme a los datos constantes en la ficha técnica valorativa nro. shot-dmc-ugce-2024-1566 de 14 de agosto de 2024, remitida mediante oficio nro. gaddmq-shot-dmc-2024-1681-o de 21 de agosto de 2024, por la unidad de catastro especial de la dirección metropolitana de catastro.

2. ANTECEDENTES E INFORMES TÉCNICOS

2.1 Mediante Memorando Nro. GADDMQ-DMGBI-AT-2023-0789-M de 11 de septiembre de 2023, el Mgs. Orlando Xavier Quenguán Díaz, Servidor Municipal del Área Técnica de la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, adjuntó el informe técnico Nro. DMGBI-AT-2023-271 de fecha 07 de septiembre de 2023 de la inspección realizada al predio de propiedad Municipal Nro. 370289, el cual en su parte pertinente señala:

“(...) 3.4 CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

- *Mediante la inspección realizada el 30 de agosto de 2023, se verificó que el estado del bien inmueble en general es BUENO, cumple la funcionalidad de piscina y cuenta con servicios básicos de agua potable y energía eléctrica (...).”*

2.2 Con Memorando Nro. GADDMQ-DMGBI-AT-2023-1051-M de 22 de noviembre de 2023, el Arq. Iván Esteban Andrade Albornoz, Servidor Municipal del Área Técnica de la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, adjuntó el informe técnico Nro. DMGBI-ATI-2023-0297 de fecha 22 de noviembre de 2023, con relación a la titularidad del predio Nro. 370289, el cual, en su parte pertinente señala:

“(...) 3. DESARROLLO DEL INFORME:

3.1. DATOS TÉCNICOS

DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO

C.C./R.U.C: 1760003410001

Nombre o razón social: MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO
DE QUITO

DATOS DEL PREDIO

Número de predio: 370289
Clave catastral anterior: 20033 04 007 000 000 000

DATOS DEL LOTE

Parroquia: Pifo
Barrio/Sector: Calluma
Dependencia administrativa: Administración Zonal Tumbaco
Uso de suelo: (E) Equipamiento

El predio No. 370289 con clave catastral 20033 04 007 000 000 000, se encuentra ubicado en la parroquia Pifo, Administración Zonal Tumbaco.

3.2 DATOS LEGALES

El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito es propietario del predio No. 370289 con clave catastral 20033 04 007 000 000 000, ubicado en la parroquia de Pifo adquirido mediante donación hecha por Alberto Rodríguez Muñoz, según escritura pública otorgada el tres de enero de mil novecientos cincuenta, ante el Notario Doctor Luis Enrique Maya, inscrita el veinte y ocho de febrero de mil novecientos cincuenta con repertorio 1175.

3.3 CATEGORÍA

De acuerdo a la revisión de la documentación y el Sistema de Planificación y Administración de Recursos Institucionales (SIPARI) con los que cuenta la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, el predio No. 370289 es considerado en el Registro Contable, Categoría: 2000-Edificios, Locales y Residencias Administración / Afectados al Servicio Público.

4. CONCLUSIONES:

Se concluye que, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito es propietario del predio No. 370289 con clave catastral 20033 04 007 000 000 000, ubicado en la parroquia de Pifo adquirido mediante donación hecha por Alberto Rodríguez Muñoz, según escritura pública otorgada el tres de enero de mil novecientos cincuenta, ante el Notario Doctor Luis Enrique Maya, inscrita el veinte y ocho de febrero de mil novecientos cincuenta con repertorio 1175 (...)"

2.3 Con Memorando Nro. GADDMQ-AZT-2024-0059-M de 23 de enero de 2024, la Administradora Zonal de Tumbaco, adjuntó los informes técnico, social y jurídico, respecto de la donación del predio Nro. 370289 a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial Rural de Pifo.

2.4 Mediante Informe Técnico Nro. AMZT-DGT-TV/2023/450 de 22 de diciembre de 2023, la Arq. Salomé Salazar, Jefa de la Unidad de Territorio y Vivienda de la Administración Zonal de Tumbaco, informó:

"(...) 4. DESARROLLO DEL INFORME

DATOS GENERALES.-

Propietario según sistema catastral:		MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO	
Parroquia:	Pifo	Predio:	370289
Barrio:	Calluma	Hoja catastral:	20033 04 007
Área gráfica:	2354,35 m ²	Área de escritura:	2460,00 m ²
Área regularizada	NO		

LINDEROS CATASTRO.-

Revisado el Mapa Predial Oficial 2023 de la Dirección Metropolitana de Catastros, donde se encuentra la nomenclatura y clasificación del suelo vigente; se verifica que el predio N° 370289 se encuentra catastrado de la siguiente manera y colindando con los siguientes predios, como se muestra a continuación:

LINDEROS PREDIO N° 370289	
NORTE	Predio N° 5556367
SUR	Calle Francisco de Orellana
ESTE	Predio N° 257700
OESTE	Predio N° 600062

PUGS.-

Revisado el mapa del Plan de Uso y Gestión del Suelo, se determina que el predio N° 370289 se encuentra en suelo urbano con. Uso vigente: Equipamiento.

LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO.-

Realizado el Levantamiento Topográfico del predio N° 370289 clave catastral N° 20033 04 007, se verifica que el mismo tiene un área total del predio es de 2340.43 metros cuadrados. Con los siguientes linderos:

CUADRO DE LINDEROS:			
NORTE	SUR	ESTE	OESTE
En 48,00 m con Propiedad Privada	En 34.61 m con Calle Francisco de Orellana.	En 67.78 m con Propiedad Privada	En 53.27 m con Propiedad Privada

Con Memorando Nro. GADDMQ-AZT-UTV-2023-0329-M se solicita a la Unidad de Obras Públicas "Con estos antecedentes, solicito a usted, previo emitir el informe técnico, se informe si en el predio No. 370289, se tiene planificado la ejecución de obras en el año 2023- 2024, información necesaria para remitir el Informe Técnico como lo determina la normativa vigente."

Con Memorando Nro. GADDMQ-AZT-UOP-2023-0355-M la Unidad de Obras Públicas informa:

“En atención al Memorando Nro. GADDMQ-AZT-UTV-2023-0329-M, mediante el cual solicita:

“...se informe si en el predio No. 370289, se tiene planificado la ejecución de obras en el año 2023- 2024, información necesaria para remitir el Informe Técnico como lo determina la normativa vigente.” al respecto informo:

Una vez revisados los Planes Operativos Anuales 2023 y 2024, en lo concerniente a ejecución de obras, se verifica que la Unidad de Obras Públicas - AZT No tiene planificada ninguna obra en el predio No. 370289.

Una vez revisados los Planes Operativos Anuales 2023 y 2024, en lo concerniente a ejecución de obras, se verifica que la Unidad de Obras Públicas - AZT No tiene planificada ninguna obra en el predio No. 359395.”

5.CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

*Con estos antecedentes la Unidad Administrativa de Territorio y Vivienda a través de la Dirección de Gestión del Territorio, una vez revisados los sistemas informáticos, información catastral, Ordenanzas Metropolitanas vigentes, emite **CRITERIO TÉCNICO FAVORABLE PARA LA TRANSFERENCIA DE LA TOTALIDAD DEL BIEN INMUEBLE** con predio N° 370289, con clave catastral N° 20033 04 007, ubicado en el sector Calluma, parroquia de Pifo, con un área total del predio de 2340.43 metros cuadrados conforme el levantamiento topográfico georreferenciado realizado y de conformidad a la inspección técnica detallada en el informe; a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial de Pifo, mediante **DONACIÓN** en base a la Resolución de Concejo Metropolitano de Quito N° C 287 de 10 de octubre de 2018, que resuelve “REGULAR EL PROCEDIMIENTO PREVIO A LA TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TÍTULO GRATUITO DE LOS BIENES INMUEBLES MUNICIPALES DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS PARROQUIALES RURALES”, con lo cual el GAD Parroquial de Pifo podrá usar y administrar el bien inmueble (...).”*

2.5 Con Memorando Nro. GADDMQ-AZT-DGPD-2024-0070-M de 22 de enero de 2024, el Soc. Akángau Viteri Tassi, Director Zonal de Participación Ciudadana de la Administración Zonal de Tumbaco, remitió el Informe Social. Nro. AMZT-UGP-MFG-2024-002, de la misma fecha, que señala:

“(..). 6. CONCLUSIONES:

Considerando la situación actual del predio, se reconoce la importancia de revisar la asignación de su uso, priorizando el beneficio de la ciudadanía, considerando que la asignación de recursos para el mantenimiento del mismo lo asignaría de manera directa el GAD parroquial, por lo que sería propicio la donación de este predio al solicitante. Por lo cual se emite un CRITERIO SOCIAL FAVORABLE, ante el pedido realizado, destacando la oportunidad de redirigir el uso del predio hacia proyectos que impacten positivamente en la comunidad. Se sugiere coordinar estrechamente con todas las partes involucradas para garantizar una transición adecuada y el cumplimiento de los objetivos sociales propuestos, fomentando así el bienestar general de la población local (...)”.

2.6 La Administración Zonal Tumbaco, mediante Informe Legal Nro. 015-DAJ-AZT-2024, del 23 de enero del 2024 menciona en su parte pertinente lo siguiente:

“(...) 4. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIÓN:

Por lo expuesto, y acogiendo el criterio Técnico de la Dirección de Gestión del Territorio y Dirección de Gestión Participativa del Desarrollo, esta Dirección de Asesoría Jurídica emite CRITERIO LEGAL FAVORABLE para la donación del predio Nro. 370289, con clave catastral 20033 04 007, ubicado en el barrio Calluma, parroquia Pifo, de propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Parroquial “Pifo”, mismo que será utilizado para el proyecto adjunto al expediente.

Los linderos y superficie del predio Nro. 370289 se encuentran determinados en el informe técnico y en el levantamiento planimétrico que forman parte de este expediente (...)”.

2.7 Con oficio Nro. GADDMQ-SHOT-DMC-UGCE-2024-0249-O de 05 de febrero de 2024, el Ingeniero Joselito Geovanny Ortiz Carranza, Jefe de la Unidad de Catastro Especial de la Dirección Metropolitana de Catastro, procedió a emitir el Informe Técnico Nro. SHOT-DMC-UGCE-2024-0309 de 01 de febrero de 2024 del predio Nro. 370289, el cual señala los siguientes datos técnicos:

“(...) 5.- ANÁLISIS TÉCNICO:

5.1. ANÁLISIS PRELIMINAR/HISTÓRICO/ESTADO ACTUAL:

• PREDIO No. 370289

Una vez revisada la documentación adjunta en el expediente SITRA, se verificó que el predio No. 370289, en su levantamiento planimétrico se sobrepone a otros predios, tal como se indica en la siguiente imagen:



IMAGEN N°3
DATOS DEL PROPIETARIO DEL PREDIO No. 370289
Fuente: SIREC-Q (01-02-2024)

Según el levantamiento planimétrico del predio No. 370289, se procedió a realizar una rotación para confirmar si el error persistente se limitaba únicamente a ese aspecto. Sin embargo, al generar la rotación del lote conforme al Catastro, se constató que el mismo se sigue sobreponiendo a los linderos, tanto de la calle Francisco de Orellana como de las propiedades privadas de los predios No. 600062, No. 5556367 y No. 257700, tal como se identifica en la siguiente imagen:



6.- CONCLUSIONES:

- De acuerdo, al levantamiento planimétrico del predio No. 370289, se verificó una sobreposición en sus linderos, afectando tanto a la calle Francisco de Orellana como a las propiedades privadas de los predios No. 600062, No. 5556367 y No. 257700.
- El presente informe se realizó con los datos que cuenta esta Dirección Metropolitana en la actualidad.

7.- RECOMENDACIONES:

- Se solicita gentilmente se sirva ratificar o rectificar los linderos antes mencionados (...)."

2.8 Con oficio Nro. GADDMQ-AZT-2024-0412-O de 04 de marzo de 2024, el Administrador de la Zona Tumbaco, Mgs. Julio César Valdiviezo Soria, remitió a la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, el levantamiento topográfico del predio Nro. 370289, en formato pdf con las firmas de responsabilidad y dwg, con la corrección solicitada.

2.9 Mediante oficio Nro. GADDMQ-AZT-2024-0638-O de 04 de abril de 2024, el Administrador de la Zona Tumbaco, rectificó el Informe Técnico AMZT-DGT-TV/2023/450, para lo cual se remite el Informe Técnico Nro. AZT-DZHOP-GU/2024/124 de 03 de abril de 2024, el cual señala lo siguiente:

“(...) 4. DESARROLLO DEL INFORME

DATOS GENERALES.-

Propietario según sistema catastral:		MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO	
Parroquia:	Pifo	Predio:	370289
Barrio:	Calluma	Hoja catastral:	20033 04 007
Área gráfica:	2354,35 m2	Área de escritura:	2460,00 m2
Área regularizada	NO		

LINDEROS CATASTRO.-

Revisado el Mapa Predial Oficial 2023 de la Dirección Metropolitana de Catastros, donde se encuentra la nomenclatura y clasificación del suelo vigente; se verifica que el predio N° 370289 se encuentra catastrado de la siguiente manera y colindando con los siguientes predios, como se muestra a continuación:

PUGS.-

Revisado el mapa del Plan de Uso y Gestión del Suelo, se determina que el predio N° 370289 se encuentra en suelo urbano con. Uso vigente: Equipamiento

LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO.-

Realizado el Levantamiento Topográfico del predio N° 370289 clave catastral N° 20033 04 007, se verifica que el mismo tiene un área total del predio es de 2354.35 metros cuadrados. Con los siguientes linderos:

CUADRO DE LINDEROS:			
NORTE	SUR	ESTE	OESTE
En 39.58 m con Propiedad Privada	En 34.47 m con Calle Francisco de Orellana.	En 68.93 m con Propiedad Privada	En 58.98 m con Propiedad Privada

5.CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Con estos antecedentes la Unidad Administrativa de Territorio y Vivienda a través de la Dirección de Gestión del Territorio, una vez revisados los sistemas informáticos, información catastral, Ordenanzas Metropolitanas vigentes, emite CRITERIO TÉCNICO FAVORABLE PARA LA TRANSFERENCIA DE LA TOTALIDAD DEL BIEN INMUEBLE con predio N° 370289, con clave catastral N° 20033 04 007, ubicado en el sector Calluma, parroquia de Pifo, con un área total del predio de 2354.35 metros cuadrados conforme el levantamiento topográfico georreferenciado realizado y de conformidad a la inspección técnica detallada en el informe; a favor del Gobierno

Autónomo Descentralizado Parroquial de Pifo, mediante DONACIÓN en base a la Resolución de Concejo Metropolitano de Quito N° C 287 de 10 de octubre de 2018, que resuelve “REGULAR EL PROCEDIMIENTO PREVIO A LA TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TÍTULO GRATUITO DE LOS BIENES INMUEBLES MUNICIPALES DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS PARROQUIALES RURALES”, con lo cual el GAD Parroquial de Pifo podrá usar y administrar el bien inmueble (...).”

2.10 Con oficio Nro. GADDMQ-SHOT-DMC-UGCE-2024-0858-O de 24 de abril de 2024, el Ingeniero Joselito Geovanny Ortiz Carranza, Jefe de la Unidad de Catastro Especial de la Dirección Metropolitana de Catastro, procedió a emitir el Informe Técnico Nro. SHOT-DMC-UGCE-2024-0901 de 23 de abril de 2024, del predio No. 370289 con clave catastral No. 20033-04-007, registrado en el catastro a nombre del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, el cual señala los siguientes datos técnicos:

“(...) 1. DATOS TÉCNICOS DEL ÁREA DE TERRENO SOLICITADA

1.1.- ÁREA DE TERRENO:

ÁREA DE ESCRITURA (SIREC-Q):	2500,00m ²
AREA GRAFICA (SIREC-Q)	2354,35m ²
ÁREA SEGÚN LEVANTAMIENTO PLANIMETRICO	2354,35m ²

1.2.- IDENTIFICACIÓN CATASTRAL:

PROPIETARIO:	MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
CLAVE CATASTRAL:	20033-04-007
PREDIO:	370289
RAZON:	<i>De acuerdo al Informe Técnico Nro. DMGBI-ATI-2023-0297 de la DMGBI, manifiesta: “El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito es propietario del predio No. 370289 con clave catastral 20033 04 007 000 000 000, ubicado en la parroquia de Pifo adquirido mediante donación hecha por Alberto Rodríguez Muñoz, según escritura pública otorgada el tres de enero de mil novecientos cincuenta, ante el Notario Doctor Luis Enrique Maya, inscrita el veinte y ocho de febrero de mil novecientos cincuenta con repertorio 1175.”</i>

1.3.- UBICACIÓN:

PARROQUIA:	PIFO
BARRIO/SECTOR:	CALLUMA
ZONA:	TUMBACO
DIRECCIÓN:	8166 ORELLANA FRANCISCO

1.4.- LINDEROS DEL ÁREA DE TERRENO SEGÚN ESCRITURA:

NORTE:	ZANJA Y ACEQUIA QUE CRUZA EL POTRERO CONTIGUO DE LA HACIENDA CHANTAG	42,00 m.
SUR:	CAMINO PÚBLICO	42,00 m.
ORIENTE Y OCCIDENTE:	TERRENOS DE LA HACIENDA DE QUE SE DESEMEMBRA EL LOTE DE TERRENO DE LA DONACIÓN	70,00 m.

1.5.- LINDEROS DEL ÁREA DE TERRENO SEGÚN LEVANTAMIENTO PLANIMETRICO:

NORTE:	CON PROPIEDAD PRIVADA	39,58 m.
SUR:	CALLE FRANCISCO DE ORELLANA	34,47 m.
ESTE:	CON PROPIEDAD PRIVADA	68,93 m.
OESTE:	CON PROPIEDAD PRIVADA	58,98 m.

2.- AVALÚO DEL ÁREA DE TERRENO

DESCRIPCIÓN	ÁREA (m ²)	VALOR m ² (USD)	AVALÚO TOTAL (USD)
TERRENO	2500,00	\$ 40, 5612	101.403,00
ADICIONALES CONSTRUCTIVOS	336,42	\$ 136,54173355	45.935,37
AVALÚO TOTAL (USD)			147.338,37

(...)"

2.11 Con oficio Nro. GADDMQ-SHOT-DMOT-2024-0267-O de 17 de mayo de 2024, el Arq. Mauricio Ernesto Marín Echeverría, Director Metropolitano de Ordenamiento Territorial, remitió el informe técnico Nro. IT-SHOT-DMOT-2024-0137 el cual señaló:

"(...) 4. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Conforme con la información remitida por la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, contenida en oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2024-2283-O de 02 de mayo de 2024, se precisa que sobre el predio Nro. 370289 existe infraestructura destinada a actividades deportivas: piscina y canchas; en concordancia con el uso de suelo destinado para el predio en referencia, que corresponde a Equipamiento (E).

En relación al Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial mediante el Modelo Territorial Deseado, que plantea objetivos estratégicos y políticas; y, al Plan de Uso y Gestión de Suelo, como instrumento de planificación que establece la normativa urbanística del Distrito Metropolitano de Quito, aprobados por el Concejo Metropolitano de Quito mediante la Ordenanza Metropolitana PMDOT-PUGS No. 003 – 2024; el predio Nro. 370289 destinado para el uso de suelo Equipamiento (E), cumple con la planificación territorial del sector. El aprovechamiento urbanístico del predio Nro. 370289, deberá sujetarse a los requerimientos de la Ordenanza Metropolitana vigente en

materia de ordenamiento territorial y cumpliendo con condiciones de ocupación, edificabilidad, compatibilidad de uso establecidos por el Plan de Uso y Gestión del Suelo; y, demás regulaciones técnicas que la actividad a desarrollar requiera.

Con los antecedentes descritos, se emite el presente informe como insumo técnico para el proceso pertinente acorde a la normativa nacional y metropolitana vigente (...)".

2.12 Con fecha 11 de junio de 2024, el Econ. Víctor Efrén Rivera Castro, Delegado del Director Metropolitano Tributario, emitió la Resolución Nro. GADDMQ-DMT-UPRT-2024-0137-R, la cual, en su parte pertinente resolvió:

"(...) 1. ACEPTAR las peticiones presentadas por el Ing. Carlos Andrés Yépez Díaz, en calidad de Director Metropolitano de la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, de conformidad con los argumentos de hecho y derecho expuestos en la presente resolución.

2. DAR DE BAJA las obligaciones tributarias detalladas en el numeral 3.1. del presente acto administrativo, por el predio No. 370289, pertenecientes al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, por cuanto se establece la figura legal de la confusión como mecanismo de extinción (...)".

2.13 Mediante oficio Nro. GADDMQ-DMF-2024-1600-O de 13 de junio de 2024, la Ing. Marcia Cecilia Telpis Llivichuzca, Directora Metropolitana Financiera, emitió el siguiente criterio:

"(...) C. CRITERIO

Esta Dirección Metropolitana Financiera en el ámbito de competencia y conforme lo establecido en la normativa legal vigente, y sustentada en los informes detallados en el Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2024-3182-O, emite su criterio favorable para que proceda como corresponda para continuar con el procedimiento de donación requerida por el GAD Parroquial de Pifo del predio Nro. 370289 (...)".

2.14 Mediante oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2024-3408-O de 25 de junio de 2024, el Ing. Carlos Andrés Yépez Díaz, Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles, emitió el siguiente pronunciamiento:

"(...) la Dirección Metropolitana de Bienes Inmuebles, respecto de los informes técnicos y/o legales mencionados, emite criterio favorable para continuar con el trámite de donación del predio No. 370289 a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial Rural de Pifo, para el funcionamiento de piscina cubierta, espacio para hidromasaje, cancha de vóley, cancha de básquet, juegos infantiles, equipamiento bio-saludable, además cuenta con un bloque constructivo de dos plantas correspondiente a camerinos, duchas y baños, mismos que se encuentran detallados en el INFORME:

AMZT-UGP-MFG-2024-002, de 22 de enero de 2024, emitido por la Dirección de Gestión Participativa de la Administración Zonal Tumbaco (...)"

2.15 Con oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-3246-O de 02 de julio de 2024, la Procuraduría Metropolitana, respecto de la Donación del predio Nro. 370289 a favor del Gobierno Parroquial de Pifo, realizó las siguientes observaciones.

"(...) 1. *Observación.*

De conformidad con los documentos expuestos, se determina que el Municipio de Quito es propietario del predio 370289, adquirido mediante donación realizada por el Dr. Alberto Rodríguez Muñoz, por lo tanto, el origen de este bien inmueble es un bien de dominio público de uso privado.

El Art. 417 del COOTAD, determina cuales son los bienes considerados de uso público, en el presente caso, la Administración Zonal Tumbaco, a través de su Informe Técnico Nro. AZT-DZHOP-GU/2024/124, ha determinado que en el predio funciona una piscina cubierta, espacio para hidromasaje, cancha de vóley, cancha de básquet, juegos infantiles, equipamiento biosaludable, además cuenta con un bloque constructivo de dos plantas correspondiente a camerinos, duchas y baños, lo cual no es considerado por la ley como bien de dominio de uso público.

En este contexto, es necesario que se realice una aclaración del Informe de Titularidad y Categoría Nro. DMGBI-ATI-2023-0297 de 21 de noviembre de 2023, emitido por la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, en el cual determine, motivadamente, si es o no un bien afectado al servicio público, tomando en consideración su forma de adquisición (...)"

2. (...) Observación.

En este contexto, me permito indicar que los informes técnicos de la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zonal Tumbaco; y, el certificado de Gravamen emitido por el Registro de la Propiedad, distan en el área y linderos, por otro lado, el informe técnico de la Dirección Metropolitana de Catastros, hace constar dos tipos de áreas y linderos diferentes, por lo tanto, solicito comedidamente de ser el caso se realicen las gestiones que sean necesarias entre dependencias con el fin de revisar y de ser el caso rectificar o emitir nuevos informes técnicos, a fin de que exista concordancia con el levantamiento planímetro en cuanto al área total y linderos del predio Nro. 375736.

Por lo expuesto, Procuraduría Metropolitana previo a emitir el criterio legal correspondiente, a fin de que la Comisión de Propiedad y Espacio Público y posteriormente el Concejo Metropolitano tomen una decisión debidamente sustentada,

devuelve el expediente virtual del presente caso, a fin de que se analicen y verifiquen las observaciones planteadas en el presente oficio (...)”.

2.16 Con Memorando Nro. GADDMQ-DMGBI-AT-2024-0672-M de 08 de julio de 2024, el Área Técnica de la DMGBI informa que en relación al Memorando Nro. GADDMQ-DMGBI-AL-2024-0351-M de 03 de julio de 2024, en el cual solicita:

“Por lo que, conforme lo solicitado por Procuraduría Metropolitana, sírvase rectificar el Informe Técnico Nro. DMGBI-AT-2023-271 de 07 de septiembre de 2023, con respecto de los “DATOS TÉCNICOS DEL PREDIO (SIREC-Q)”; con el fin de continuar con el trámite administrativo de donación a favor de la donación del predio Nro. 370289 a favor del GADPR Pifo.”

2.17 La Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, mediante Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2024-3847-O de 15 de julio de 2024, dirigido a la Dirección Metropolitana de Catastros, solicitó:

“(…) Con los antecedentes expuestos, y conforme los acuerdos alcanzados en las diversas mesas de trabajo en conjunto con el Concejal Metropolitano Ángel Vega, solicito gentilmente se inicie con el proceso de regularización de áreas del predio No. 370289, para lo cual se adjunta la respectiva documentación habilitante (...)”.

2.18 Mediante oficio Nro. GADDMQ-AZT-2024-1652-O de 16 de julio de 2024, el Mgs. Julio César Valdiviezo, Administrador Zonal de Tumbaco, manifestó lo siguiente:

“(…) En virtud de lo expuesto, dando cumplimiento a lo dispuesto por la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles y Subprocuraduría de Asesoría de Gestión De Uso y Ocupación de Suelo, se remite el Informe técnico No. AZT-DZHOP-GU/2024/263 e Informe Legal Nro. 248-DZAJ-AZT-2024 con las respectivas correcciones, a fin de que se continúe con la donación del predio Nro. 370289, de propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Parroquial “Pifo” (...)”.

2.19 La Arq. Cristina Gutiérrez, Servidora Municipal de la Administración Zonal de Tumbaco, remitió el informe técnico Nro. AZT-DZHOP-GU/2024/263 de 10 de julio de 2024, el cual en su parte pertinente señala:

“(…) 4. DESARROLLO DEL INFORME

DATOS GENERALES. –

Propietario según sistema catastral:		MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO	
Parroquia:	Pifo	Predio:	370289
Barrio:	Calluma	Hoja catastral:	20033 04 007
Area gráfica:	2354,35 m2	Area de escritura:	2.500.00 m2
Area regularizada	NO - Código Municipal art. 2663.		

LINDEROS CATASTRO. –

Revisado el Mapa Predial Oficial 2024 de la Dirección Metropolitana de Catastros, donde se encuentra la nomenclatura y clasificación del suelo vigente; se verifica que el predio N° 370289 se encuentra catastrado de la siguiente manera y colindando con los siguientes predios, como se muestra a continuación:

LINDEROS PREDIO N° 370289	
NORTE	Predio N° 5556367
SUR	Calle Francisco de Orellana
ESTE	Predio N° 257700
OESTE	Predio N° 600062

LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO. –

Realizado el Levantamiento Topográfico del predio N° 370289 clave catastral N° 20033 04 007, se verifica que el mismo tiene un área total del predio es de 2354.35 metros cuadrados. Con los siguientes linderos:

CUADRO DE LINDEROS:			
NORTE	SUR	ESTE	OESTE
En 39.58 m con Propiedad Privada	En 34.47 m con Calle Francisco de Orellana.	En 68.93 m con Propiedad Privada	En 58.98 m con Propiedad Privada

5. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Con estos antecedentes la Unidad de Gestión Urbana a través de la Dirección Zonal de Hábitat y Obras Públicas, una vez revisados los sistemas informáticos, información catastral, Ordenanzas Metropolitanas vigentes, emite **CRITERIO TÉCNICO FAVORABLE PARA LA TRANSFERENCIA DE LA TOTALIDAD DEL BIEN INMUEBLE con predio N° 370289, con clave catastral N° 20033 04 007, ubicado en el sector Calluma, parroquia de Pifo; a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial de Pifo, mediante DONACIÓN en base a la Resolución de Concejo Metropolitano de Quito N° C 287 de 10 de octubre de 2018, que resuelve "REGULAR EL PROCEDIMIENTO PREVIO A LA TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TÍTULO GRATUITO DE LOS BIENES INMUEBLES MUNICIPALES DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS PARROQUIALES**

RURALES”, con lo cual el GAD Parroquial de Pifo podrá usar y administrar el bien inmueble (...)”.

2.20 Con fecha 15 de julio de 2024, la Dra. Alejandra Elizabeth Montenegro Arellano, Directora Jurídica de la Administración Zonal de Tumbaco, mediante informe Legal Nro. 248-DZAJ-AZT-2024, manifestó lo siguiente:

“(…) 4. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIÓN:

Por lo expuesto, y acogiendo el criterio Técnico de la Dirección Zonal de Hábitat y Obras Públicas y Dirección de Gestión Participativa del Desarrollo (Dirección Zonal de Participación Ciudadana), esta Dirección Zonal de Asesoría Jurídica emite CRITERIO LEGAL FAVORABLE para la donación del predio Nro. 370289, con clave catastral 20033 04 007, ubicado en el barrio Calluma, parroquia Pifo, de propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Parroquial “Pifo”, mismo que será utilizado para el proyecto adjunto al expediente.

Los linderos y superficie del predio Nro. 370289 se encuentran determinados en el informe técnico y en el levantamiento planimétrico que forman parte de este expediente.

Se deja constancia que el presente Informe Legal reemplaza al Informe Legal Nro. 015-DAJ-AZT-2024 de 23 de enero de 2024 (...)”.

2.21 Mediante Acta de Inscripción Nro. 24291 de fecha 6 de agosto de 2024, con repertorio Nro. 2024068540 y Libro de PROPIEDAD, se encuentra inscrita la CÉDULA CATASTRAL EN UNIPROPIEDAD DOCUMENTO número 22171 de fecha 2024/07/23, emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro.- Conforme al Libro IV.1, Título II, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito; El presente documento, constituye el Acto Administrativo para la regularización del área de terreno en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito. El administrado declara y acepta bajo juramento, que los datos consignados en el mismo, son los que corresponden a la realidad física de su lote de terreno y que por lo tanto no afecta el derecho de terceros ni a bienes inmuebles municipales. El área de terreno que se regulariza es de 2354.35 m2. PREDIO 370289.

2.22 Con Memorando Nro. GADDMQ-DMGBI-AT-2024-0847-M de 12 de agosto de 2024, la Abg. Andrea Karolina Lasso Carrión, servidora municipal del área técnica de la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, concluyó lo siguiente:

“(…) la Piscina de Pifo es un bien afectado al servicio público, dado que tanto su adquisición como su uso están orientados a ofrecer un servicio público, finalmente se

indica que este predio cumple con todos los requisitos legales y normativos para ser considerado un bien afectado al servicio público (...)”.

2.23 Mediante Acta de Inscripción Nro. 1015 de fecha 16 de agosto de 2024, con repertorio Nro. 2024071595, y LIBRO DE REGISTRO DE ACTOS ADMINISTRATIVOS, se encuentra inscrita la ACLARATORIA DE ORDENANZA Y ACTOS ADMINISTRATIVOS emitida por la Dirección Metropolitana de Bienes. -El presente documento, constituye el Acto Administrativo para la regularización del área de terreno en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito. El administrado declara y acepta bajo juramento, que los datos consignados en el mismo, son los que corresponden a la realidad física de su lote de terreno y que por lo tanto no afecta el derecho de terceros ni a bienes inmuebles municipales. El área de terreno que se regulariza es el lindero ESTE en el cual consta 67.59m², según acta de inscripción de la cédula catastral en unipropiedad, documento número 22171 de fecha 23 de julio de 2024, inscrita en Registro de la Propiedad el 6 de agosto de 2024, bajo repertorio 2024068540, siendo el correcto 68.93m².

2.24 Con oficio Nro. GADDMQ-SHOT-DMC-2024-1681-O de 21 de agosto de 2024, la Ingeniera Andrea Pardo, Directora Metropolitana de Catastro, dejó sin efecto el Informe Técnico Nro. SHOT-DMC-UGCE-2024-0901 de 23 de abril de 2024; y, remite el informe técnico Nro. SHOT-DMC-UGCE-2024-1566 de 14 de agosto de 2024, el cual señala los siguientes datos técnicos:

“(...) 1. DATOS TÉCNICOS DEL ÁREA DE TERRENO SOLICITADA

1.1.- ÁREA DE TERRENO:

ÁREA DE ESCRITURA (SIREC-Q):	2354,35 m ²
AREA GRAFICA (SIREC-Q)	2354,35 m ²
ÁREA SEGÚN LEVANTAMIENTO PLANIMETRICO	2354,35 m ²

1.2.- IDENTIFICACIÓN CATASTRAL:

PROPIETARIO: MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CLAVE CATASTRAL: 20033-04-007

PREDIO: 370289

RAZON: De acuerdo al Informe Técnico Nro. DMGBI-ATI-2023-0297 de la DMGBI, manifiesta: “El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito es propietario del predio No. 370289 con clave catastral 20033 04 007 000 000 000, ubicado en la parroquia de Pifo adquirido mediante donación hecha por Alberto Rodríguez Muñoz, según escritura pública otorgada el tres de enero de mil novecientos cincuenta, ante el

Notario Doctor Luis Enrique Maya, inscrita el veinte y ocho de febrero de mil novecientos cincuenta con repertorio 1175."

1.3.- UBICACIÓN:

PARROQUIA: PIFO
BARRIO/SECTOR: CALLUMA
ZONA: ADMINISTRACIÓN ZONAL TUMBACO
DIRECCIÓN: 8166 ORELLANA FRANCISCO

1.4.- LINDEROS DEL ÁREA DE TERRENO:

NORTE:	CON PROPIEDAD PRIVADA	39,58 m.
SUR:	CALLE FRANCISCO DE ORELLANA	34,47 m.
ESTE:	CON PROPIEDAD PRIVADA	68,93 m.
OESTE:	CON PROPIEDAD PRIVADA	58,98 m.

2.- AVALÚO DEL ÁREA DE TERRENO

DESCRIPCIÓN	ÁREA (m ²)	VALOR m ² (USD)	AVALÚO TOTAL (USD)
TERRENO	2354,35	\$ 41.2338013	\$ 97.078,80
ADICIONALES CONSTRUCTIVOS	1198,87	\$ 259.49236364	\$ 311.097,61
AVALÚO TOTAL (USD)			\$ 408.176,41

(...)"

2.25 Mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-4189-O de 21 de agosto de 2024, suscrito por Ana Sofía Reyna Gallegos, Subprocuradora de Uso y Ocupación de Suelo de la Procuraduría Metropolitana

"(...) Con base en los fundamentos jurídicos citados, considerando los informes técnicos mencionados, y, observando que la facultad para autorizar la donación de bienes inmuebles municipales le corresponde al Concejo Metropolitano de Quito, de conformidad con el artículo 436 del COOTAD, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal 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 la donación del predio municipal No. 370289, a favor del GAD PARROQUIAL PIFO, para que lo sigan destinando a su funcionamiento, conforme a los datos constantes en la ficha técnica valorativa Nro. SHOT-DMC-UGCE-2024-1566 de 14 de agosto de 2024, remitida mediante oficio Nro. GADDMQ-SHOT-DMC-2024-1681-O de 21 de agosto de 2024, por la Unidad de Catastro Especial de la Dirección Metropolitana de Catastro. (...)"

3. BASE NORMATIVA:

3.1 La Constitución de la República del Ecuador dispone:

“Art. 226.- Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución.”

“Art. 227.- La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación.”

“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. 240 Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. (...) Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.”;

“Art. 264.- Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: (...) 7. Planificar, construir y mantener la infraestructura física y los equipamientos de salud y educación, así como los espacios públicos destinados al desarrollo social, cultural y deportivo, de acuerdo con la ley”.

“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”.

3.2 El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) señala:

“Art. 7.- Facultad normativa.- Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales, concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general, a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial.

El ejercicio de esta facultad se circunscribirá al ámbito territorial y a las competencias de cada nivel de gobierno, y observará lo previsto en la Constitución y la Ley (...)"

"Art. 84.- Funciones. - Son funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano: (...) m) Regular y controlar el uso del espacio público metropolitano, y, de manera particular, el ejercicio de todo tipo de actividad que se desarrolle en él, la colocación de publicidad, redes o señalización;"

"Art. 87.- Atribuciones del Concejo Metropolitano.- Al concejo metropolitano le corresponde:

(...) d) Expedir acuerdos o resoluciones en el ámbito de sus competencias para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares (...)"

"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. 414.- Patrimonio.- Constituyen patrimonio de los gobiernos autónomos descentralizados los bienes muebles e inmuebles que se determinen en la ley de creación. los que adquieran en el futuro a cualquier título, las herencias, legados y donaciones realizadas a su favor, así como, los recursos que provengan de los ingresos propios y de las asignaciones del presupuesto general del Estado."

Los gobiernos autónomos descentralizados provinciales, metropolitanos y municipales transferirán, previo acuerdo con los respectivos gobiernos autónomos descentralizados parroquiales, los bienes inmuebles necesarios para su funcionamiento, así como los bienes de uso público existentes en la circunscripción territorial de la respectiva parroquia rural."

3.3 El Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito dispone:

"Artículo 28.- Comisiones del Concejo del Distrito Metropolitano de Quito. - Las comisiones del Concejo Metropolitano son entes asesores del Cuerpo Edilicio, conformados por concejales y concejales metropolitanos, cuya principal función consiste en emitir informes para resolución del Concejo Metropolitano sobre los temas puestos en su conocimiento."

*“Artículo 31.- **Ámbito de las comisiones.** - Los deberes y atribuciones de las comisiones, son las determinadas en la normativa nacional y metropolitana vigente dentro de su ámbito de acción correspondiente, detallado a continuación:*

Para el ejercicio de la facultad legislativa, cada una de las comisiones podrá coordinar con los actores relacionados con sus ámbitos.

(...) 3.- Eje territorial:

*e) **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 43.- **Deberes y atribuciones de las comisiones permanentes.** - Las comisiones permanentes tienen los siguientes deberes y atribuciones de acuerdo con la naturaleza específica de sus funciones:*

- a) Emitir informes para resolución del Concejo Metropolitano sobre proyectos de ordenanza de su competencia, acuerdos, resoluciones o sobre los temas puestos en su conocimiento, a fin de cumplir las funciones y atribuciones del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito;”.*

4. ANÁLISIS Y RAZONAMIENTO:

El análisis de la viabilidad de la donación del predio municipal No. 370289 se fundamenta en varios elementos normativos del COOTAD, que delinear los procesos y requisitos para tales transferencias.

En primer lugar, el artículo 414 del COOTAD establece la obligación de los gobiernos autónomos descentralizados (GAD) de transferir los bienes inmuebles necesarios para el funcionamiento de los GAD parroquiales. Esta disposición respalda la iniciativa de donar el mencionado predio al GAD PARROQUIAL PIFO en línea con su necesidad y propósito de uso.

Por su parte, el artículo 436 permite a los consejos, concejos o juntas autorizar la donación de bienes inmuebles públicos de uso privado, siempre que cuente con el voto de dos tercios de sus integrantes. Se enfatiza que la donación solo puede

realizarse entre instituciones del sector público, lo cual confirma la idoneidad de la transferencia del predio al GAD PARROQUIAL PIFO

En consecuencia, el análisis normativo respalda la propuesta de donar el predio municipal al GAD PARROQUIAL PIFO, siempre que se cumplan rigurosamente los requisitos legales establecidos. Esta medida no solo fortalece la gestión descentralizada y la autonomía local, sino que también fomenta la colaboración interinstitucional para el desarrollo integral de las comunidades en el Distrito Metropolitano de Quito.

5. RECOMENDACIONES Y CONCLUSIONES:

Dentro del ámbito de sus competencias, la Comisión de Propiedad y Espacio Público ha concluido en acoger los informes técnicos y legales presentados. En este sentido, se recomienda al Concejo Metropolitano del Distrito Metropolitano de Quito que tome una decisión favorable respecto a la autorización para la donación del predio municipal No. 370289 a favor del GAD PARROQUIAL PIFO. Esta donación permitirá que el predio continúe siendo utilizado para su funcionamiento, en concordancia con los detalles proporcionados en la ficha técnica valorativa Nro. SHOT-DMC-UGCE-2024-1566 de 14 de agosto de 2024. Dicha ficha fue remitida por la Unidad de Gestión de Catastro Especial de la Dirección Metropolitana de Catastro, a través del oficio Nro. GADDMQ-SHOT-DMC-2024-1681-O de 21 de agosto de 2024.

6. RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN:

En la sesión extraordinaria No. 016 de la Comisión de Propiedad y Espacio Público, celebrada el 23 de agosto de 2024, luego de analizar el expediente y de acoger los informes técnicos y legales, la comisión procede a:

Aprobar el Informe No. IC-CPP-2024-034 y recomendar al Concejo Metropolitano de Quito que mediante la resolución respectiva autorice el cambio de categoría del bien municipal afectado al servicio público a bien de dominio privado y la autorización para la donación del predio municipal no. 370289, a favor del GAD parroquial Pifo, conforme a los datos constantes en la ficha técnica valorativa nro. SHOT-DMC-UGCE-2024-1566 de 14 de agosto de 2024, remitida mediante oficio nro. gaddmq-shot-dmc-2024-1681-o de 21 de agosto de 2024, por la unidad de catastro especial de la dirección metropolitana de catastro.

7. PONENTE DEL INFOME

El Concejal Metropolitano Ángel Vega, Presidente e integrante de la Comisión de Propiedad y Espacio Público, será el ponente del presente Informe de Comisión.

8. SUSCRIPCIÓN DEL INFORME

El 23 de agosto de 2024, los miembros de la Comisión de Propiedad y Espacio Público, abajo firmantes, aprueban el Informe de la Comisión con sus respectivos anexos, para lo cual suscriben el presente documento.

Ángel Vega

Presidente de la Comisión de Propiedad y Espacio Público

Dario Cahueñas

Integrante de la Comisión de Propiedad y Espacio Público.

COMISIÓN DE PROPIEDAD Y ESPACIO PÚBLICO

En mi calidad de delegado de la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito ante la Secretaría de la Comisión de Propiedad y Espacio Público, certifico lo siguiente:

CERTIFICACIÓN DE LA VOTACIÓN:

Que el presente Informe de la Comisión fue debatido y aprobado en la sesión extraordinaria No. 16, realizada el 23 de agosto de 2024, en el pleno de la Comisión de Propiedad y Espacio Público, con la votación de los Concejales: **Ángel Vega, y Dario Cahueñas**; de conformidad con el siguiente detalle: **AFIRMATIVOS: DOS (2). NEGATIVOS: CERO (0). ABSTENCIONES: CERO (0). BLANCOS: CERO (0). CONCEJALES AUSENTES EN LA VOTACIÓN: UNO (1).**

No.	CONCEJAL	AFIRMATIVOS	NEGATIVOS	ABSTENCIONES	BLANCOS	AUSENTE
1	Ángel Vega	1	----	----	----	----
2	Josselin Delgado	--	----	----	----	1
3	Dario Cahueñas	1	----	----	----	---
	TOTAL	2	0	0	0	1

Quito D.M., 23 de agosto de 2024

Abg. Pablo Saúl Solórzano Salinas

Funcionario Delegado a la Secretaría de la Comisión de Propiedad y Espacio Público.

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

CONSIDERANDO:

- Que**, el artículo 226 de la Constitución de la República, en adelante, “la Constitución”, determina que: *“Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución.”*;
- Que**, el artículo 227 de la Constitución menciona: *“La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación.”*;
- Que**, el artículo 240 de la Constitución manda que: *“Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. (...)”*;
- Que**, el artículo 266 de la Constitución dispone: *“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.”*;
- Que**, el artículo 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en adelante COOTAD, señala: *“Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial. El ejercicio de esta facultad se circunscribirá al ámbito territorial y a las competencias de cada nivel de gobierno, y observará lo previsto en la Constitución y la Ley...”*;
- Que**, los literales a) y d) del artículo 87 del COOTAD, establecen como atribuciones del Concejo Metropolitano: *“a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y*

resoluciones; (...) d) Expedir acuerdos o resoluciones en el ámbito de sus competencias para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares (...);

Que, el artículo 323 del COOTAD dispone: *“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.”;*

Que, el artículo 414 del COOTAD señala: *“Constituyen patrimonio de los gobiernos autónomos descentralizados los bienes muebles e inmuebles que se determinen en la ley de creación. los que adquieran en el futuro a cualquier título, las herencias, legados y donaciones realizadas a su favor, así como, los recursos que provengan de los ingresos propios y de las asignaciones del presupuesto general del Estado.*

Los gobiernos autónomos descentralizados provinciales, metropolitanos y municipales transferirán, previo acuerdo con los respectivos gobiernos autónomos descentralizados parroquiales, los bienes inmuebles necesarios para su funcionamiento, así como los bienes de uso público existentes en la circunscripción territorial de la respectiva parroquia rural. ”;

Que, el artículo 415 del COOTAD establece: *“Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos sobre los cuales ejercen dominio. Los bienes se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio público. Estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público.”;*

Que, el artículo 436 del COOTAD señala que: *“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.”;*

Que, el artículo 534, literal a) del COOTAD, menciona que las municipalidades y demás organismos de derecho público se encuentran exentos del pago del impuesto de alcabala por transferencia de dominio;

Que, el artículo 58 numeral 8 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, dispone que: *“Para la transferencia de dominio de bienes inmuebles entre entidades del sector público, siempre y cuando llegaren a un acuerdo sobre aquella, no se requerirá de declaratoria de utilidad pública o interés social ni, en el caso de donación de insinuación judicial. Se la podrá realizar por compraventa, permuta, donación, compensación de cuentas, traslado de partidas presupuestarias o de activos. (...)”*;

Que, el Código Civil en su artículo 1416 menciona que: *“No valdrá la donación entre vivos de cualquiera especie de bienes raíces, si no es otorgada por escritura pública e inscrita en el correspondiente registro. (...)”*;

Que, del Certificado del Registro de la Propiedad, consta que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito es propietario del predio No. 370289 por donación hecha por el Sr. Alberto Rodríguez Muñoz;

Que, con oficio Nro. 200 GPY de 17 de julio de 2023, el Presidente del GAD Parroquial de Pifo, solicitó al señor Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, lo siguiente:

“(...) de manera respetuosa y comedida, solicito a Usted señor Alcalde Metropolitano, y a través suyo al Concejo Metropolitano de Quito, que se sirvan resolver la transferencia de dominio y propiedad, a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial Rural de Pifo, mediante DONACIÓN o TTITULO GRATUITO, del inmueble en el cual se encuentran ubicada la Piscina, conforme a la identificación catastral que he señalado anteriormente y que corresponden al PREDIO No. 370289, CLAVE CATASTRAL: 20033-04-007 (...)”;

Que, con Memorando Nro. GADDMQ-AZT-2024-0059-M de 23 de enero de 2024, la Administradora Zonal de Tumbaco, adjuntó los informes técnico, social y jurídico, respecto de la donación del predio Nro. 370289 a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial Rural de Pifo;

Que, mediante oficio Nro. GADDMQ-AZT-2024-0638-O de 04 de abril de 2024, el Administrador de la Zona Tumbaco, rectificó el Informe Técnico AMZT-DGT-TV/2023/450, para lo cual se remite el Informe Técnico Nro. AZT-DZHOP-GU/2024/124 de 03 de abril de 2024;

Que, con oficio Nro. GADDMQ-SHOT-DMC-UGCE-2024-0858-O de 24 de abril de 2024, el Ingeniero Joselito Geovanny Ortiz Carranza, Jefe de la Unidad de Catastro Especial de la Dirección Metropolitana de Catastro, procedió a emitir el Informe Técnico Nro. SHOT-DMC-UGCE-2024-0901 de 23 de

abril de 2024, del predio No. 370289 con clave catastral No. 20033-04-007, registrado en el catastro a nombre del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito;

Que, con oficio Nro. GADDMQ-SHOT-DMOT-2024-0267-O de 17 de mayo de 2024, el Arq. Mauricio Ernesto Marín Echeverría, Director Metropolitano de Ordenamiento Territorial, remitió el informe técnico Nro. IT-SHOT-DMOT-2024-0137 el cual señaló: *“(...) En relación al Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial mediante el Modelo Territorial Deseado, que plantea objetivos estratégicos y políticas; y, al Plan de Uso y Gestión de Suelo, como instrumento de planificación que establece la normativa urbanística del Distrito Metropolitano de Quito, aprobados por el Concejo Metropolitano de Quito mediante la Ordenanza Metropolitana PMDOT-PUGS No. 003 – 2024; el predio Nro. 370289 destinado para el uso de suelo Equipamiento (E), cumple con la planificación territorial del sector. El aprovechamiento urbanístico del predio Nro. 370289, deberá sujetarse a los requerimientos de la Ordenanza Metropolitana vigente en materia de ordenamiento territorial y cumpliendo con condiciones de ocupación, edificabilidad, compatibilidad de uso establecidos por el Plan de Uso y Gestión del Suelo; y, demás regulaciones técnicas que la actividad a desarrollar requiera.(...)”;*

Que, mediante oficio Nro. GADDMQ-DMF-2024-1600-O de 13 de junio de 2024, la Ing. Marcia Cecilia Telpis Llivichuzca, Directora Metropolitana Financiera, emitió criterio favorable;

Que, mediante oficio Nro. GADDMQ-AZT-2024-1652-O de 16 de julio de 2024, el Mgs. Julio César Valdiviezo, Administrador Zonal de Tumbaco, manifestó lo siguiente:

“(...) En virtud de lo expuesto, dando cumplimiento a lo dispuesto por la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles y Subprocuraduría de Asesoría de Gestión De Uso y Ocupación de Suelo, se remite el Informe técnico No. AZT-DZHOP-GU/2024/263 e Informe Legal Nro. 248-DZAJ-AZT-2024 con las respectivas correcciones, a fin de que se continúe con la donación del predio Nro. 370289, de propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Parroquial “Pifo” (...);”

Que, con Memorando Nro. GADDMQ-DMGBI-AT-2024-0847-M de 12 de agosto de 2024, la Abg. Andrea Karolina Lasso Carrión, servidora municipal del área técnica de la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, concluyó lo siguiente: *“(...) la Piscina de Pifo es un bien afectado al servicio público, dado que tanto su adquisición como su uso están orientados a ofrecer un servicio público, finalmente se indica que este predio*

cumple con todos los requisitos legales y normativos para ser considerado un bien afectado al servicio público (...)'’;

Que, mediante Acta de Inscripción Nro. 1015 de fecha 16 de agosto de 2024, con repertorio Nro. 2024071595, y LIBRO DE REGISTRO DE ACTOS ADMINISTRATIVOS, se encuentra inscrita la ACLARATORIA DE ORDENANZA Y ACTOS ADMINISTRATIVOS emitida por la Dirección Metropolitana de Bienes. -El presente documento, constituye el Acto Administrativo para la regularización del área de terreno en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito. El administrado declara y acepta bajo juramento, que los datos consignados en el mismo, son los que corresponden a la realidad física de su lote de terreno y que por lo tanto no afecta el derecho de terceros ni a bienes inmuebles municipales. El área de terreno que se regulariza es el lindero ESTE en el cual consta 67.59m², según acta de inscripción de la cédula catastral en unipropiedad, documento número 22171 de fecha 23 de julio de 2024, inscrita en Registro de la Propiedad el 6 de agosto de 2024, bajo repertorio 2024068540, siendo el correcto 68.93m²;

Que, con oficio Nro. GADDMQ-SHOT-DMC-2024-1681-O de 21 de agosto de 2024, la Ingeniera Andrea Pardo, Directora Metropolitana de Catastro, dejó sin efecto el Informe Técnico Nro. SHOT-DMC-UGCE-2024-0901 de 23 de abril de 2024; y, remite el informe técnico Nro. SHOT-DMC-UGCE-2024-1566 de 14 de agosto de 2024;

Que, con oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-4189-O de 21 de agosto de 2024, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal 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 la donación del predio municipal No. 370289, a favor del GAD PARROQUIAL PIFO, para que lo sigan destinando a su funcionamiento, conforme a los datos constantes en la ficha técnica valorativa Nro. SHOT-DMC-UGCE-2024-1566 de 14 de agosto de 2024, remitida mediante oficio Nro. GADDMQ-SHOT-DMC-2024-1681-O de 21 de agosto de 2024, por la Unidad de Catastro Especial de la Dirección Metropolitana de Catastro.;

Que, la Comisión de Propiedad y Espacio Público, en sesión ordinaria No. XXX, realizada el 25 de julio de 2024, aprobó el Informe No. IC-CPP-2024-XXX;

Que, el Concejo Metropolitano de Quito, en sesión pública ordinaria realizada el XX de XXX de 2024, analizó el informe No. IC-CPP-2024-XXX, emitido por la Comisión de Propiedad y Espacio Público, y;

En ejercicio de las atribuciones previstas en los artículos 240 de la Constitución de la República; y, 87 literales a) y d) y 323 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

RESUELVE:

Artículo 1.- Autorizar el cambio de categoría del bien municipal afectado al servicio público del predio No. 370289 a bien municipal de dominio privado.

Artículo 2. Autorizar la transferencia de dominio a título gratuito bajo la figura jurídica de donación a favor del GAD Parroquial "Pifo", del predio Nro. 370289, detallado en la ficha técnica valorativa Nro. SHOT-DMC-UGCE-2024-1566 de 14 de agosto de 2024.

Artículo 3.- El GAD Parroquial "Pifo" se encargará de cubrir los gastos generados por concepto de la transferencia de dominio.

Disposición General Única.- Comuníquese a la Administración Zonal Tumbaco y al GAD Parroquial "Pifo", con la finalidad de que continúen con las acciones necesarias, para el perfeccionamiento de la transferencia de dominio a favor del GAD Parroquial "Pifo", conforme lo establecido en el oficio Nro. GADDMQ-AG-2023-0781-O de 02 de agosto de 2023, remitido por la Administración General.

Disposición Final. - La presente Resolución entrará en vigencia a partir de su sanción, sin perjuicio de su publicación.

Dada en el Distrito Metropolitano de Quito, a los xxx días del mes de xxx del año dos mil veinticuatro.

Alcaldía del Distrito Metropolitano. - Distrito Metropolitano de Quito,

Pabel Muñoz López

ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente resolución fue discutida y aprobada en sesión pública No. Xxxxx ordinaria del Concejo Metropolitano de Quito, el XXXXXXXXXXXX; y, suscrita por el señor Pabel Muñoz López, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el XXXXXXXXXXXX de XXXXXXXX de 2024.

Lo certifico. - Distrito Metropolitano de Quito, el XXX de XXX de 2024.

Dra. Libia Rivas Ordóñez

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO