

Informe Técnico Nro. GADDMQ-AZEA-DZAJ-2024-0033-INFTEC

Quito, D.M., 01 de marzo de 2024

Asunto: Adjudicación de faja de terreno a favor del Sr. SEGUNDO FRANCISCO MULLO.

Señor Magíster
Cristian Marcelo Torres Obando
Administrador Zonal
ADMINISTRACIÓN ZONAL ELOY ALFARO
En su Despacho

En atención al memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DZHOP- 2024-0102-M, de 1 de marzo del 2024, suscrito por la Mgs. Blanca Emilia Brito Moina, Directora Zonal de Hábitat y Obras Públicas, mediante el cual remite el Informe Técnico Nro. GADDMQ-AZEA-DZHOP-UZGU-2024-0006-INFTEC, de 29 de febrero del 2024, respecto a la petición de adjudicación de la faja de terreno realizada por el señor SEGUNDO FRANCISCO MULLO, propietario del predio colindante Nro. 188307, al respecto manifiesto:

ANTECEDENTES

Mediante oficio S/N ingresado con tramite No. 2017-189064 del 18 de diciembre del 2017, con relación a la adjudicación de la faja de terreno a favor del señor Mullo Segundo Francisco, propietario del predio colindante Nro. 188307, clave catastral 3130721027, vivienda ubicada en la parroquia Solnada Av. Solanda y pasaje Oe4L.

Con Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2021-3880-O del 14 de diciembre de 2021, la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles solicita a la Dirección Metropolitana de Catastro ratifique o rectifique la información que consta dentro del Oficio No. DMC-CE-04628 con sus respectivos anexos, emitidos por su dirección el 07 de mayo de 2019, y adicionalmente emita ficha técnica valorativa actualizada respecto de la faja de terreno colindante al predio No. 188307.

Con Oficio Nro. GADDMQ-STHV-DMC-UCE-2022-1282-O del 26 de mayo de 2022, la Dirección Metropolitana de Catastro informa: *“Cabe mencionar que será el área competente, en coordinación con la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles y la Administración Zonal correspondiente, quienes determinen si es o no procedente continuar con la posible Adjudicación de la faja de terreno que se encuentra colindando con el predio N° 188307. Sin embargo esta Dirección únicamente remite la ficha con la información Catastral a la fecha por pedido de la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles*

Con oficio Nro. GADDMQ-AZEA-AZ-2022-1988-O del 17 de agosto del 2022, la Administración Zonal Eloy Alfaro comunica al señor Segundo Francisco Mullo que señala: *“... Notifica con el Título de Crédito Nro. 34066633 por el valor de TRES MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES CON CUARENTA Y TRES DOLARES (\$3333,43) por concepto de Adjudicación de una Faja de Terreno que será entregada al señor SEGUNDO FRANCISCO MULLO, quien deberá cancelar el mencionado título para continuar con el trámite solicitado”.*

Con Certificado Nro. GADDMQ-DMF-T-2023-1900-CERT del 17 de noviembre del 2023, la Ing. Jeanneth Guzman Toasa Tesorera Metropolitana certifica que el señor Segundo Francisco Mullo pago \$3.099,45 por concepto de venta de lotes de terrenos.

Mediante oficio Nro. GADDMQ-SHOT-DMC-UGCE-2024-0150-O, del 23 de enero del 2024, suscrito por el Ing. Joselito Ortiz Carranza, Jefe de la Unidad de Gestión de Catastro Especial, remite el Informe Técnico Nro. SHOT-DMC-UGCE-2024-0210 de 23 de enero de 2024, que contiene los datos técnicos actualizados de la faja de terreno colindante con el predio No. 188307, registrado en el catastro a nombre de MULLO SEGUNDO

Informe Técnico Nro. GADDMQ-AZEA-DZAJ-2024-0033-INFTEC

Quito, D.M., 01 de marzo de 2024

FRANCISCO

Con memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DZHOP- 2024-0102-M, de 1 de marzo del 2024, suscrito por la Mgs. Blanca Emilia Brito Moína, Directora Zonal de Hábitat y Obras Públicas, remite el Informe Técnico Nro. GADDMQ-AZEA-DZHOP-UZGU-2024-0006-INFTEC, de 29 de febrero de 2024 y concluye: "...Por lo antes mencionado, la Unidad de Gestión Urbana emite criterio técnico FAVORABLE para la adjudicación de la faja de propiedad del Municipio de Quito"

El informe técnico Nro. GADDMQ-AZEA-DZHOP-UZGU-2024-0006-INFTEC, de 29 de febrero del 2024, realizado por el Arq. Juan Manosalvas Rueda, Técnico de la Unidad de Gestión Urbana, concluye y recomienda:

"Con base a los antecedentes expuestos, la Unidad Zonal de Gestión Urbana, emite criterio técnico FAVORABLE para la adjudicación de la faja de propiedad del Municipio de Quito, a favor del Sr. Mullo Segundo Francisco, propietario del predio Nro. 188307, clave catastral 31307 21 027, ubicado en la parroquia Solanda, sector Luis A. Valencia y solicito muy comedidamente, emita el informe legal correspondiente, con el fin de cumplir con lo establecido en el Código Metropolitano para el Distrito Metropolitano de Quito, LIBRO IV.6 DE LA PROPIEDAD Y ESPACIO PÚBLICO TÍTULO I DE LOS BIENES MUNICIPALES CAPÍTULO I DE LA ENAJENACIÓN DIRECTA Y DEL REMATE DE FAJAS DE TERRENO, "Artículo 3470.- Envío a la Comisión de Propiedad y Espacio Público.- Con los informes a los que se refieren los artículos anteriores, se remitirá el expediente a la Comisión de Propiedad y Espacio Público para que emita su informe, en conocimiento del cual el Concejo, de estimarlo conveniente, autorizará la pública subasta y adjudicación de las fajas".

BASE LEGAL

El numeral 1 del artículo 83 de la Constitución de la República dispone: "[...] *Son deberes y responsabilidades de las ecuatorianas y los ecuatorianos, sin perjuicio de otros previstos en la Constitución y la ley:*

1.- *Acatar y cumplir la Constitución, la ley y las decisiones legítimas de autoridad competente. [...]*".

El artículo 226 de la Constitución, respecto a la administración pública, competencias y facultades, ordena 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".* Esto implica, que en derecho público se hace única y exclusivamente lo prescrito en la Constitución y la Ley.

En caso de no actuar conforme a derecho, la misma Norma Suprema en su Artículo 233, primer inciso, dispone: *"Ninguna servidora ni servidor público estará exento de responsabilidades por los actos realizados en el ejercicio de sus funciones, o por sus omisiones, y serán responsables administrativa, civil y penalmente por el manejo y administración de fondos, bienes o recursos públicos." (Todos los textos resaltados con negrilla son de mi autoría).*

El inciso tercero del artículo 481 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD señala: *"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.*

El inciso cuarto del artículo 481 ibídem dispone: *"Las fajas municipales o metropolitanas solo pueden ser*

Informe Técnico Nro. GADDMQ-AZEA-DZAJ-2024-0033-INFTEC

Quito, D.M., 01 de marzo de 2024

adquiridas mediante el procedimiento de pública subasta, por los propietarios de los predios colindantes. Si de hecho se adjudican a personas que no corresponden, las adjudicaciones y la consiguiente inscripción en el registro de la propiedad serán nulas”.

El artículo 435 *Ibídem* establece: “**Uso de bienes de dominio privado.-** Los bienes del dominio privado deberán administrarse con criterio de eficiencia y rentabilidad para obtener el máximo rendimiento financiero compatible con el carácter público de los gobiernos autónomos descentralizados y con sus fines”.

El artículo 436 *ut supra* dispone: “**Autorización de transferencia.-** Los consejos, concejos o juntas, podrán acordar y autorizar la venta, donación, hipoteca y permuta de los bienes inmuebles públicos de uso privado o la venta, donación, trueque y prenda de los bienes muebles, con el voto de los dos tercios de los integrantes. Para la autorización no se podrá contemplar un valor inferior al de la propiedad, de acuerdo con el registro o catastro municipal actualizado. La donación únicamente procederá entre instituciones del sector público”.

Conforme a lo establecido en el Código Municipal, TÍTULO I; DE LOS BIENES MUNICIPALES; CAPÍTULO I; DE LA ENAJENACIÓN DIRECTA Y DEL REMATE DE FAJAS DE TERRENO; “Art. 3841.- Inicio del trámite.- El trámite se iniciará con un informe técnico de la unidad administrativa encargada del área de avalúos y catastros, que contendrá única y exclusivamente los siguientes datos:

- a. Superficie de la faja;
- b. Linderos y dimensiones;
- c. Avalúo del terreno;
- d. Nombres y apellidos de todos los propietarios colindantes; y,
- e. Detalle de las características físicas o técnicas que deban ser consideradas por la Junta de Remates al momento de resolver la adjudicación.

El artículo 3842 señala: “Con el informe anterior, **la respectiva administración zonal presentará un informe técnico en el que determine si el inmueble es una faja o un lote**”. (Énfasis añadido).

El Artículo 3843 establece: “Con los informes a los que se refieren los artículos anteriores, se remitirá el expediente a la Comisión de Propiedad y Espacio Público para que emita su informe, en conocimiento del cual el Concejo, de estimarlo conveniente, autorizará la pública subasta y adjudicación de las fajas”.

ANÁLISIS DE LA PERTINENCIA TÉCNICA

Mediante Informe Técnico Nro. SHOT-DMC-UGCE-2024-0210 de 23 de enero de 2024, de la Dirección Metropolitana de Catastro, establece las siguientes observaciones:

- El presente Informe Técnico se elabora en atención al requerimiento presentado por la Administración Zonal Eloy Alfaro, mediante oficio Nro. GADDMQ-AZEA-AZ-2024-0205-O de 22 de enero de 2024, dentro del proceso de posible adjudicación del área colindante al predio No. 188307.
- Identificación Catastral, ubicación y datos constantes en este Informe se encuentran de acuerdo al Sistema Integrado de Registro Catastral de Quito (SIREC-Q) a la fecha.
- El área, linderos y dimensiones de la faja de terreno incluido en el presente Informe Técnico fueron obtenidos del informe técnico Nro. StHV-DMC-UCE-2022-0582 de 10 de marzo del 2022, mismo que se realizó en base al levantamiento planímetro adjunto en el memorando Nro. AZEA-UTYV-2019-0170 de la Unidad de Territorio y vivienda de la Administración Zonal Eloy Alfaro.
- Para el valor por m2 del área solicitada, se tomó la información de la Ficha Catastral del Sistema SIREC-Q a la fecha, como se muestra en el (Anexo 1).
- El factor de corrección se aplicó conforme la Norma Técnica para la Valoración de los Bienes Inmuebles Urbanos y Rurales del Distrito Metropolitano de Quito de diciembre de 2023: Norma 42.9.1 Valoración de

Informe Técnico Nro. GADDMQ-AZEA-DZAJ-2024-0033-INFTEC

Quito, D.M., 01 de marzo de 2024

fajas de terreno o remanente vial en suelo firme - Adjudicación (Anexo 2)

- El presente informe técnico se elaboró en base a la información que consta en el Sistema SIREC-Q a la fecha y a la documentación adjunta en el expediente SITRA, proporcionada por parte de la Administración Zonal Eloy Alfaro.

Con memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DZHOP- 2024-0102-M, de 1 de marzo del 2024, suscrito por la Mgs. Blanca Emilia Brito Moina, Directora Zonal de Hábitat y Obras Públicas, remite el Informe Técnico Nro. GADDMQ-AZEA-DZHOP-UZGU-2024-0006-INFTEC, de 29 de febrero del 2024, suscrito por el Arq. Juan Francisco Manosalvas Rueda, Técnico de la Unidad de Gestión Urbana, dentro del ámbito de sus competencias y conforme a la normativa señalada en párrafos anteriores, determina que el área de posible adjudicación, **corresponde a una FAJA y emite criterio técnico favorable** para la adjudicación de dicha faja de terreno a favor del señor Mullo Segundo Francisco, con cédula de identidad Nro. 0200012490, colindante al predio Nro. 188307.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

De conformidad con el memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DZHOP- 2024-0102-M, de 1 de marzo del 2024, suscrito por la Mgs. Blanca Emilia Brito Moina, Directora Zonal de Hábitat y Obras Públicas en el que se remite el informe Técnico GADDMQ-AZEA-DZHOP-UZGU-2024-0006-INFTEC de la Unidad de Gestión Urbana, determina que el área de posible adjudicación corresponde a una FAJA y emite criterio técnico favorable, la Dirección Jurídica emite un Informe Legal Favorable.

El mérito y oportunidad de la suscripción y ejecución de la decisión que se tome en este caso será responsabilidad de las autoridades municipales competentes. La Dirección de Asesoría Jurídica únicamente se pronuncia sobre los aspectos procedimentales y legales con el propósito de facilitar elementos de opinión o juicio para la formación de la voluntad administrativa, por lo que se recuerda que el presente informe tiene un alcance estrictamente jurídico y el pronunciamiento que se emite se lo hace en función de las normas legales vigentes; razón por lo cual, esta Dirección no efectúa un análisis de orden técnico, operativo ni financiero de la documentación remitida, por no corresponder a nuestras competencias.

Como establece el Artículo 3843, se remiten los informes técnico y legal y el expediente a la Comisión de Propiedad y Espacio Público.

Con sentimientos de distinguida consideración.
Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Abg. Monica Alexandra Flores Granda
DIRECTORA ZONAL DE ASESORÍA JURÍDICA
ADMINISTRACIÓN ZONAL ELOY ALFARO - DIRECCIÓN ZONAL DE ASESORÍA JURÍDICA

Referencias:

- GADDMQ-AZEA-DZHOP-2024-0102-M

Anexos:

- GADDMQ-AZEA-DZHOP-UZGU-2024-0006-INFTEC-1.pdf



Informe Técnico Nro. GADDMQ-AZEA-DZAJ-2024-0033-INFTEC

Quito, D.M., 01 de marzo de 2024

Copia:

Señor Doctor
Mauricio Alex Saguay Sanaguano
Técnico Jurídico
ADMINISTRACIÓN ZONAL ELOY ALFARO - DIRECCIÓN ZONAL DE ASESORÍA JURÍDICA

