

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

CONSIDERANDO:

- Que,** el art. 226 de la Constitución de la República (la «Constitución»), establece 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;
- Que,** de acuerdo con el art. 227 de la Constitución, la administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación;
- Que,** el art. 240 de la Constitución, los gobiernos autónomos descentralizados de los distritos metropolitanos tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.
- Que,** el numeral 1, del artículo 264 de la Constitución, establece que serán competencias exclusivas de los gobiernos municipales, 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. (...)”*;
- 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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, (en adelante, «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 415 del COOTAD, establece que: "*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 419 del COOTAD, indica que: "*Constituyen bienes de dominio privado los que no están destinados a la prestación directa de un servicio público, sino a la producción de recursos o bienes para la financiación de los servicios de los gobiernos autónomos descentralizados. Estos bienes serán administrados en condiciones económicas de mercado, conforme a los principios de derecho privado (...).*"

Que, el artículo 423 del COOTAD, establece que: " Los bienes de cualquiera de las categorías establecidas en este Código, pueden pasar a otra de las mismas, previa resolución del órgano de legislación del gobierno autónomo descentralizado con el voto favorable de las dos terceras partes de sus miembros. Los bienes de dominio público de uso público podrán pasar a la categoría de adscrito al servicio público, y solo excepcionalmente a la categoría de bienes de dominio privado, salvo las quebradas con sus taludes y franjas de protección, los esteros y los ríos con sus lechos y sus zonas de remanso y protección; parques, canchas, zonas de reserva e instalaciones que se encuentren al servicio directo de la comunidad.";

Que, el artículo 436 del COOTAD, dispone 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.*"

Que, el artículo 437 del COOTAD, establece que: "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 (...).";

Que, el artículo 481 del COOTAD, sobre los lotes, fajas o excedentes señala: "Para efectos de su enajenación, los terrenos de propiedad de los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos se consideran como lotes, fajas o excedentes provenientes de errores de medición. (...) 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. Las fajas municipales o metropolitanas solo pueden ser 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...";

Que, el artículo 3465 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, (en adelante, «Código Municipal») señala que: "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.";

Que, el artículo 3470 del Código Municipal, dispone que: "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. La resolución del Concejo autorizará la enajenación directa o subasta pública de las fajas de terreno municipales";

Que, el señor Nicolalde López Carlos Xavier y otros, solicitan la adjudicación de una franja de relleno de quebrada (faja 3) que colinda con su propiedad, signada con el número de predio 680157, clave catastral No.13108-02-012, ubicada en la parroquia Comité del Pueblo.

Que, mediante Oficio No. AZLD-DJ-13-2019-00000357 de 25 de enero de 2019, el Administrador Zonal La Delicia, en base al memorando UGT-2018-166 de 17 de diciembre del 2018, correspondiente al informe técnico, en el cual se menciona que existe la renuncia a la posible adjudicación al predio 18989 de propiedad del Sr. Pablo Charpantier Rodríguez, y que al existir solo un colindante a la faja N°3 emite criterio técnico favorable; y al memorando No. 651-DJ-2018 de 4 de septiembre del 2018, correspondiente al informe legal; emite INFORME FAVORABLE, para que se ponga en conocimiento

de la comisión pertinente y posterior aprobación del Concejo Metropolitano la adjudicación de la Faja signada con el No. 3.

Que, mediante expediente PRO-2019-00246 de 05 de febrero de 2019, la Procuraduría Metropolitana menciona que previo a emitir el criterio legal correspondiente, requiere recaben los criterios técnicos actualizados pertinentes.

Que, mediante oficio No. SGSG-DMGR-2019-0299 de 10 de abril de 2019, el Director Metropolitano de Gestión de Riesgos, adjunta al presente el Informe Técnico N° 087-AT-DMGR-2019, en el cual en el apartado 3 CONCLUSIONES, menciona que en base al análisis realizado durante la evaluación del predio de propiedad del señor Nicolalde López Carlos Xavier y otros, la calificación de niveles de amenazas a las cuales se encuentra expuesta el área de terreno solicitada en adjudicación, se considera que se puede continuar con el trámite de adjudicación. Adicionalmente, se establecen ciertas recomendaciones al propietario.

Que, mediante oficio No. EPMAPS-GOLM-2019-020 de 13 de mayo de 2019, el Subgerente de Saneamiento de la EPMAPS, manifiesta que el personal de la Unidad de Mantenimiento de Captaciones en Quebradas, realizó la inspección técnica al sitio, por lo que se ratifica en lo indicado en oficio No. EPMAPS-GOLM-2017-003, en el que manifiesta que no existe impedimento para que se pueda adjudicar la franja de relleno de quebrada, en las condiciones indicadas en los artículos de la Ordenanza Municipal No. 172.

Que, mediante oficio No. DMGBI-2019-02204 de 23 de julio del 2019, el Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles, en su parte pertinente manifiesta: *"La Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, vistos los antecedentes señalados en los informes de las Dependencias Municipales y de acuerdo al literal a) del artículo 437 del COOTAD, considera que la faja de terreno a ser adjudicada no va a ser de utilidad en el futuro para el Municipio de Quito, por lo que es **FACTIBLE** que se realice la adjudicación de la faja No. 3"*.

Que, mediante oficio No. DMF-DIR-1036-2019 de 30 de julio de 2019, la Directora Metropolitana Financiera del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en relación a la faja de terreno No. 3, producto de relleno de quebrada, colindante con el predio No. 680157, clave catastral No. 13108-02-012, en su parte pertinente menciona: *"En virtud de lo expuesto, y la documentación de sustento remitida por la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles y la base legal señalada, esta Dirección emite informe favorable para que se inicie el trámite administrativo para*

*la compra directa del área de terreno solicitada en adjudicación a favor del señor NICOLALDE LOPEZ CARLOS XAVIER Y OTROS, en razón de que **NO** reporta al momento ingresos o renta alguna a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito."*

Que, mediante memorando No. GADDMQ-AZLD-DGT-2020-0113-M de 13 de febrero de 2020, y el alcance realizado mediante memorando No. GADDMQ-AZLD-DGT-2020-0125-M de 17 de febrero de 2020, el Director del Territorio, de la Administración Zonal La Delicia, adjunta el desistimiento actualizado a la fecha 31 de enero del 2020, llevado a cabo en la Notaría Cuadragésima Tercera, y manifiesta lo siguiente: *"(...) tomando en cuenta que existiría un solo colindante a la faja N°3, esta unidad emite CRITERIO TECNICO FAVORABLE a la adjudicación, ya que esta área no es de interés para el Municipio de Quito (...)"*

Que, mediante memorando No. AZLD-DJ-2020-136 de 27 de febrero del 2020, el Director Jurídico de la Administración Zonal La Delicia, manifiesta lo siguiente: *"(...) emite informe legal FAVORABLE, a esta propuesta de adjudicación de la faja No. 3, de propiedad municipal, producto de relleno de quebrada, ubicada en la parroquia Comité del Pueblo, sector Carretas, cantón Quito, provincia de Pichincha, a favor del predio No. 680157 colindante a la misma de propiedad de la Compañía NILOTEX TELAS SCC. ; toda vez que , se cuenta con el Acta de Convenio de Desistimiento actualizada con reconocimiento de firmas del Sr. Pablo Charpentier propietario del predio 18989."*

Que, mediante Oficio Nro. GADDMQ-AZLD-2020-0944-O de 27 de febrero de 2020, la Administradora Zonal La Delicia, atendiendo al oficio No. GADDMQ-PM-SAUOS-2019-0148-O de 9 de diciembre del 2019, remite el expediente que contiene el proyecto de adjudicación de la faja 3, con los informes Técnico y Legal ampliatorios y el Acta de desistimiento actualizado, por lo cual, acogiendo en todas sus partes los informes Técnicos constantes en memorando No. GADDMQ-AZLD-DGT-2020-0113-M de 13 de febrero del 2020, memorando No. GADDMQ-AZLD-DGT-2020-0125-M de 17 de febrero del 2020; y, Legal constante en memorado No AZLD- DJ-2020-136, de 27 de febrero del 2020, emite informe FAVORABLE, a la adjudicación de la faja No. 3, de propiedad municipal, producto de relleno de quebrada, ubicada en la parroquia Comité del Pueblo, sector Carretas, cantón Quito, provincia de Pichincha, a favor del predio No. 680157 colindante a la misma de propiedad de la Compañía NILOTEX TELAS.

Que, mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-1243-O de 01 de mayo de 2021, la Procuraduría Metropolitana previo a emitir el criterio

jurídico, solicitó a la Dirección Metropolitana de Catastro, se sirva remitir el informe y ficha actualizados de la faja de terreno referida, enviados mediante Oficio Nro. DMC-CE-008876 de 09 de julio de 2019.

Que, mediante oficio Nro. GADDMQ-STHV-DMC-UCE-2021-1638-O de 11 de agosto de 2021, el Jefe de la Unidad de Catastro Especial Subrogante, señala que adjunta el informe técnico No. DMC-UCE-2021-1546 de 10 de agosto de 2021, documento que contiene los datos catastrales del inmueble identificado con clave catastral No. 13108-02-012, predio No. 680157.

Que, mediante Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2984-O de 11 de octubre de 2021, la Procuraduría Metropolitana solicito a la Dirección Metropolitana de Catastro un informe explicando y sustentando técnicamente las causas de la diferencia del valor de la faja de terreno No. 3, colindante al predio No. 680157, que corresponde al presente caso, con la faja de terreno No. 1, colindante al predio No. 433037, que ya cuenta con resolución del Concejo Metropolitano, pese a que las mismas están ubicadas de forma contigua.

Que, mediante oficio Nro. GADDMQ-STHV-DMC-2021-1326-O de 16 de noviembre de 2021, el Director Metropolitano de Catastro remite anexo el Informe Técnico No. STHV-DMC-UCE-2021-2140 de 25 de octubre de 2021, sobre la diferencia del valor de la faja de terreno de posible adjudicación colindantes a los predios 433037 y 680157, de propiedad del señor Nicolalde López Carlos Xavier y otros y Compañía NILOTEX TELAS, ubicado en la parroquia Comité del Pueblo, el mismo que en su parte pertinente menciona: *“Para la Valoración de la faja de terreno producto de relleno de quebrada (colindante al predio 433037), según la Norma Técnica Valorativa 42.9. Valoración de fajas de terreno – Adjudicaciones. - Para el caso de adjudicación de fajas de terreno en suelo firme o quebradas rellenadas que se anexarán a lotes colindantes. Se aplicó Norma 42.9.4 Valoración de faja de terreno sobre relleno de quebrada-adjudicación. Adicionalmente para la valoración del área colindante al predio 680157, se aplicó la Norma 42.9.6 Valoración de fajas de terreno con colector o similares – Adjudicación. (...) 3. CONCLUSIONES Al respecto, la Dirección Metropolitana de Catastro de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, procedió al análisis y revisión de las fichas valorativas y se remite el informe técnico sobre la diferencia del valor de la faja de terreno de posible adjudicación colindantes a los predios 433037 y 680157, de propiedad del señor Nicolalde López Carlos Xavier y otros y Compañía NILOTEX TELAS, ubicado en la parroquia Comité del Pueblo. Con respecto al oficio N° EPMAPS-GOLM-2019-020, de 13*

de mayo de 2019 la EPMAPS, (adjunto el plano), al predio 433037 la implantación del colector no atraviesa el área de posible adjudicación, mientras que el predio 680157 el colector atraviesa el área de posible adjudicación, con estos antecedentes es la diferencia de valor en las dos áreas a adjudicarse, para continuar con el trámite pertinente que lo amerite al presente caso."

Que, mediante oficio No. GADDMQ-PM-2021-3952-O de 29 de diciembre de 2021, la Procuraduría Metropolitana, emite su informe jurídico en el cual manifiesta lo siguiente: "Con los antecedentes, fundamentos e informes expuestos, en consideración a que la autorización para la venta de bienes inmuebles municipales es competencia del Concejo Metropolitano de conformidad con el art. 436 del COOTAD, 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 No. 3, producto de relleno de quebrada; y, (ii) la enajenación directa de la referida faja de terreno a favor de su único propietario colindante Compañía Nilotex Telas S.C.C., conforme a los datos técnicos de ubicación, linderos, superficie y avalúo determinados en la ficha técnica, adjunta al Oficio Nro. GADDMQ-STHV-DMC-UCE-2021-1638-O de 11 de agosto de 2021 de la Dirección Metropolitana de Catastro; y, con las recomendaciones constantes en el informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito."

Que, la Comisión de Propiedad y Espacio Público, emitió el Informe No. IC-CPP-2022-XXX de XX de XXXXXX de 2022, el que contiene el dictamen favorable para que el Concejo Metropolitano se pronuncie en los términos previstos en la presente resolución.

El Concejo Metropolitana de Quito, en ejercicio de sus atribuciones previstas en los artículos 240 de la Constitución de la República y artículos 87 letra a); y, 323 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

RESUELVE:

Artículo 1.- Autorizar el cambio de categoría de bien municipal de dominio público a bien municipal de dominio privado, de la faja de terreno No. 3, producto de relleno de quebrada, al colindante del inmueble ubicado en la N72A- S/N cuya referencia catastral es 13108 02 012, conforme a lo establecido en la ficha técnica actualizada, adjunta al informe técnico No. DMC-UCE-2021-1546 de 10 de agosto de 2021, de la Dirección Metropolitana de Catastro.

Artículo 2.- Autorizar la enajenación directa de la faja de terreno, referida en el artículo anterior, a favor de la propietaria, la Compañía NILOTEX TELAS, y puntualizando que respecto a los datos técnicos para la enajenación de la faja de terreno se estará a lo establecido en la ficha técnica actualizada, adjunta al informe técnico al informe técnico No. DMC-UCE-2021-1546 de 10 de agosto de 2021, de la Dirección Metropolitana de Catastro.

Artículo 3.- El valor que deberán cancelar los adjudicatarios, por efecto de la enajenación directa autorizada, será el avalúo catastral actualizado a la fecha de la aprobación de la presente Resolución, hecho lo cual, la Dirección Metropolitana Financiera emitirá los respectivos títulos de crédito. En el caso de existir pagos anteriores, estos valores serán descontados como abono del valor de la adjudicación actual.

Artículo 4.- Una vez realizado el pago, la Tesorería Metropolitana remitirá todo el expediente, con su constancia a la Procuraduría Metropolitana, para continuar con los trámites de escrituración.

En caso de que no se verifiquen los pagos en el plazo legal, la Tesorería Metropolitana procederá al cobro por la vía coactiva.

Artículo 5.- Comuníquese al interesado y al señor Procurador Metropolitano, para que una vez efectuado el pago continúe con los trámites de Ley y las acciones necesarias, para el perfeccionamiento de la transferencia de dominio hasta la debida inscripción en el Registro de la Propiedad.

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

Alcaldía del Distrito Metropolitano. - Distrito Metropolitano de Quito,

EJECÚTESE:

Dr. Santiago Mauricio Guarderas Izquierdo
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente resolución fue discutida y aprobada en sesión pública ordinaria del Concejo Metropolitano de Quito, el XXXXXXXXXXXX; y, suscrita por el Dr. Santiago Mauricio Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el XXXXXXXXXXXX de XXXXXXXX de 2022.

Lo certifico. - Distrito Metropolitano de Quito, el

Abg. Pablo Antonio Santillán Paredes
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

