



RESOLUCIÓN No. CDMQ-050-2023

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

CONSIDERANDO:

- Que** el art. 226 de la Constitución de la República, 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, 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..."*;



RESOLUCIÓN No. CDMQ-050-2023

- Que** los literales a) y d) del artículo 87 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, 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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización 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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, 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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, 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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, 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



RESOLUCIÓN No. CDMQ-050-2023

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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, 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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, 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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, 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 3838 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, 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.”;*



RESOLUCIÓN No. CDMQ-050-2023

- Que** el artículo 3843 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 artículo 3852 del Código Municipal, dispone que: " para el caso en que la faja de terreno producto del relleno de quebrada o remanente vial tuviere un sólo inmueble colindante, el Concejo Metropolitano podrá autorizar su enajenación directa al propietario de dicho inmueble, toda vez que la subasta pública se vuelve improcedente.";
- Que** mediante documento de 13 de enero de 2016, el señor Carlos Nicolalde, solicitó se le adjudique la faja de terreno que se encuentra ubicada en Comité del Pueblo, barrio Carretas, predio No. 680157 ;
- Que** la Comisión de Propiedad y Espacio Público en sesión No. 013 extraordinaria del 11 de diciembre de 2019 en referencia a la adjudicación de lote de terreno a favor del señor Jorge Nicolalde y otros, solicita un informe aclaratorio a la Dirección Metropolitana de Riesgos y Procuraduría Metropolitana, respecto a los nombres de los beneficiarios de la adjudicación;
- Que** la Procuraduría Metropolitana con la finalidad de dar atención al pedido contenido en la Resolución No.016-CPP-2019 del 11 de diciembre de 2019 en la que la Comisión de Propiedad y Espacio Público solicita aclarar los beneficiarios de la adjudicación de faja (2) de terreno a favor del señor Jorge Nicolalde y otros, solicita a la Dirección Metropolitana de Catastro ratificar o rectificar el informe y ficha técnica contenida en el oficio No. DMC-CE-12633 de 09 de octubre de 2018 predio identificado como No. 680180 clave catastral 13108-02-058 ;
- Que** la Dirección Metropolitana de Catastro informa a la Procuraduría Metropolitana que ha remitido la ficha técnica solicitada mediante Oficio No. GADDMQ-DMC-GCE-2020-01333-M del 06 de marzo de 2020;
- Que** la Procuraduría Metropolitana solicita a la Dirección Metropolitana de Catastro que *"En este contexto, se puede advertir que la superficie de terreno de la faja No. 1 (338.57 m²) es inferior a la superficie de la faja No. 2 (535.00), sin embargo, el avalúo de la faja No. 1, es*



RESOLUCIÓN No. CDMQ-050-2023

superior al avalúo de la faja No. 2, pese a que las fajas de terreno están ubicadas de forma contigua. (...) En este sentido, una vez que se cuente con el informe sustentado respecto del avalúo de la faja No. 2, se remitirá conjuntamente con la ficha técnica correspondiente, a la Dirección Metropolitana de Riesgos, a fin de que emita su informe actualizado.”;

Que la Secretaría General de Seguridad, en respuesta al Documento No. GADDMQ-SGCM-2019-2575-O emite informe de los predios 433037, 6080157 y 680160 mismos que se detallan en la siguiente tabla con los números de informes técnicos enviados:

Oficio	No. predio	Nombre IRM	Informe Técnico
No. DMGBI-2019-00535 de fecha 15 de febrero de 2019 No. DMGBI-2019-00589 de fecha 20 de febrero de 2019	433037	Nicolalde López Carlos Xavier y Otros	T-86-AT-DMGR-2019
No. DMGBI-2019-00590 de fecha 20 de febrero de 2019 No. DMGBI-2019-00534 de fecha 15 de febrero de 2019	680157	Nilotex telas SCC	IT-87-AT-DMGR-2019
No. DMGBI-2019-00652 de fecha 26 de febrero de 2019	680160	Nicolalde López Jorge René y Otros	IT-88-AT-DMGR-2019

Que la Dirección Metropolitana de Catastro mediante Oficio Nro. GADDMQ-STHV-DMC-2022-0123-O el 20 de enero de 2022 deja insubsistente el Informe Técnico N° DMC-UCE-2021-1633 y emite el nuevo Informe Técnico STHV-DMC-UCE-2022-0125;

Que la Dirección Metropolitana de Catastro mediante Oficio Nro. GADDMQ-STHV-DMC-2022-0214-O el 07 de febrero de 2022 remite Informe explicando y sustentando técnicamente las causas de la diferencia del valor total de la faja de terreno entre los predios 433037, 680157 y 680160. Cuyas Conclusiones son:

- *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, 680160 y 680157, de propiedad del señor Nicolalde López Carlos Xavier y otros, Nicolalde López Jorge Rene y otros y Compañía NILOTEX TELAS, ubicado en la parroquia Comité del Pueblo;*



RESOLUCIÓN No. CDMQ-050-2023

• Con Oficio N° EPMAPS-GOLM-2019-020, de 13 de mayo de 2019 la EPMAPS, remitió el plano con la implantación del colector, (adjunto) el mismo que no atraviesa al predio 433037 área de posible adjudicación mientras que los predios 680160 y 680157 el colector atraviesa el área de posible adjudicación. Cabe indicar que al predio No. 433037 de clave catastral 13108-02-003 solo se aplica el factor de corrección por relleno de quebrada (07) y no se aplica el factor colector (0.30) mientras que a los predios 680160 de clave catastral 13108-02-058 y predio 680157 de clave catastral 13108-02-012 se aplica el factor de corrección por relleno de quebrada (0.7) y factor colector (0.30), siendo la causa de la diferencia del valor monetario de los lotes de terreno de posible adjudicación;

Que la Comisión de Propiedad y Espacio Público, con Informe No. IC-CPP-2022-005, emitió dictamen Favorable para obtener del Concejo Metropolitano de Quito: (i) el cambio de categoría de bien municipal de dominio público a bien municipal de dominio privado de la faja de terreno, producto de relleno de quebrada; y, (ii) la enajenación directa de la referida faja de terreno a favor de los propietarios colindantes señores Jorge René Nicolalde López, Jane Elizabeth Nicolalde López y Carlos Xavier Nicolalde López;

Que mediante Resolución No. C106-2022 de 06 de octubre de 2022, el Concejo Metropolitano de Quito, por moción presentada por el doctor Marco Collaguazo, en su calidad de Presidente de la Comisión de Propiedad, Resolvió: "Artículo Único. - Devolver a la Comisión de Propiedad y Espacio Público el Informe No. IC-CPP-2022-005, junto con su respectivo expediente a efecto de superar las imprecisiones técnicas de las que adolece el mentado informe, previo a que regrese a conocimiento y consideración de los miembros del Concejo Metropolitano.";

Que mediante Resolución No 022-CPP-2022 de 19 de octubre de 2022, la Comisión de Propiedad y Espacio Público, Resolvió: "Solicitar a la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento que, en el término de 15 días remita a la Dirección Metropolitana de Catastros y a la Comisión un informe actualizado para continuar con el proceso de adjudicación de la faja de terreno Nro. 2 a favor de los colindantes señores Jorge René Nicolalde López, Jane Elizabeth Nicolalde López y Carlos Xavier Nicolalde López. Una vez que la Dirección Metropolitana de Catastros cuente con el informe actualizado de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento, en el término de 8 días ratifique o rectifique la ficha técnica valorativa, para continuar con el respectivo trámite.";



RESOLUCIÓN No. CDMQ-050-2023

- Que** la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento, mediante Oficio No. EPMAPS-GO-GOLM-2023-0007 de 12 de enero de 2023, respecto a la Resolución No. 022-CPP-2022 de 19 de octubre de 2022, informó: “ (...) me permito ratificar lo indicado en los oficios EPMAPS-GOLM-2019-020, EPMAPSGOLM-2017-003 y EPMAPS-GO-GOLN-2022-0437 de 06 de febrero de 2017, 13 de mayo de 2019 y 01 de diciembre de 2022, respectivamente, en los que se indica que no existen impedimento alguno para que se proceda con la adjudicación de la franja de relleno de quebrada en las condiciones indicadas en el artículo No. 172 de la Ordenanza Municipal. Adicionalmente, remito el plano con el catastro de la infraestructura de la EPMAPS que consta en la base de datos Sistema de Información Geográfica de la EPMAPS. Cabe mencionar que en el cuadro N°14 de Áreas de Protección Especial de la Ordenanza Metropolitana N° 0172, dispone mantener una franja de protección de 3 metros a cada lado del eje de la red pública de alcantarillado. (...)” ;
- Que** mediante Oficio Nro. GADDMQ-STHV-DMC-2023-0106-O de 02 de febrero de 2023, el Arq. Héctor Fernando Zamorano Cevallos, Director Metropolitano de Catastro de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, informó que: “(...) una vez que se cuenta con el Informe Técnico por parte de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento y conforme a la normativa legal citada, la Dirección Metropolitana de Catastro de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda dentro del ámbito de sus competencias y atribuciones, procede a RECTIFICAR el Informe Técnico Nro. DMC-UCE-2021-1633 emitido con Oficio Nro. GADDMQ-STHV-DMC-UCE-2021-1960-O de 08 de septiembre de 2021, con la emisión del Informe Técnico Nro. STHV-DMC-UCE-2023-0142 de 31 de enero de 2023, correspondiente al área de la faja de la posible adjudicación colindante al predio No. 680160, con clave catastral No. 13108-02-058, mismo se servirá encontrar adjunto al presente. Se deja insubsistente el Informe Técnico Nro. DMC-UCE-2021-1633, emitido con Oficio Nro. GADDMQ-STHV-DMC-UCE-2021-1960-O de 08 de septiembre de 2021.”;
- Que** la Unidad de Catastro Especial, mediante Oficio Nro. GADDMQ-STHV-DMC-UCE-2023-0629-O de 20 de marzo de 2023, informó: “(...) con Oficio Nro. GADDMQ-STHV-DMC-2023-0106-O de 02 de febrero de 2023, esta Dirección Metropolitana emitió el Informe Técnico No. STHV-DMC-UCE-2023-0142 en atención a lo solicitado por la Comisión de Propiedad y Espacio Público. Por lo expuesto, la Dirección Metropolitana de Catastro de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda dentro del ámbito de sus competencias y atribuciones, RECTIFICA el Informe Técnico No. STHV-DMC-UCE-2022-0125 enviado con oficio No. GADDMQ-STHV-DMC-2022-0123-O de 20 de enero de 2022, mismo que se deja insubsistente con la emisión de este nuevo Oficio Nro. GADDMQ-STHV-DMC-2023-0106-O de 02 de febrero de 2023 e Informe Técnico No. STHV-DMC-UCE-2023-0142.”;



RESOLUCIÓN No. CDMQ-050-2023

Que con Oficio No. GADDMQ-PM-2023-1171-O, de 22 de marzo de 2023, suscrito por el Msg. Paul Esteban Romero Osorio, Sub Procurador Metropolitano de Uso y Ocupación de Suelos, en el que emite su informe favorable exponiendo : “ (...) *Con los antecedentes, fundamentos jurídicos e informes actualizados 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 se ratifica en el informe jurídico favorable emitido con Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2019-0025-O de 09 de septiembre de 2019; y, su ratificación emitido con oficio No. GADDMQ-PM-2022-0665-O de 10 de febrero de 2022, para que, de estimarlo pertinente, la Comisión de Propiedad y Espacio Público, continúe con el procedimiento para obtener del Concejo Metropolitano de Quito la autorización para: (i) el cambio de categoría de bien municipal de dominio público a bien municipal de dominio privado de la faja de terreno producto de relleno de quebrada; y, (ii) la enajenación directa de la referida faja de terreno, a favor de los propietarios colindantes señores Jorge René Nicolalde López, Jane Elizabeth Nicolalde López y Carlos Xavier Nicolalde López, precisando y puntualizando que respecto a los datos técnicos de ubicación, linderos, superficie y avalúo, se estará a lo establecido en la ficha técnica rectificadora y actualizada, adjunta al Oficio Nro. GADDMQ-STHV-DMC-2023-0106-O de 02 de febrero de 2023 de la Dirección Metropolitana de Catastro de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; 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, constante en el expediente administrativo(...)*”;

Que la Comisión de Propiedad y Espacio Público, emitió el Informe No. IC-CPP-2023-048 de 05 de abril de 2023, el que contiene el dictamen favorable para que el Concejo Metropolitano se pronuncie en los términos previstos en la presente resolución; y,

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 colindante del inmueble ubicado en la calle N72A - S/N, cuya referencia catastral es la clave 13108 02 058, conforme a lo establecido en la ficha técnica actualizada, adjunta al informe técnico STHV-DMC-UCE-2023-0142, de 31 de enero de 2023, de la Dirección Metropolitana de Catastro.



RESOLUCIÓN No. CDMQ-050-2023

Artículo 2.- Autorizar la enajenación directa de la faja de terreno, referida en el artículo anterior, a favor de los propietarios, los señores JORGE RENÉ NICOLALDE LÓPEZ, JANE ELIZABETH NICOLALDE LÓPEZ y CARLOS XAVIER NICOLALDE LÓPEZ, puntualizando que respecto a los datos técnicos, ubicación, linderos, superficie y avalúo para la enajenación de la faja de terreno se estará a lo establecido en la ficha técnica actualizada, adjunta al informe técnico STHV-DMC-UCE-2023-0142, de 31 de enero de 2023, 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 a los interesados 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 aprobación sin perjuicio de su publicación.

Dada en el Distrito Metropolitano de Quito, a los ocho días del mes de agosto del año dos mil veintitrés.

Alcaldía del Distrito Metropolitano. - Distrito Metropolitano de Quito, 8 de agosto de 2023.



RESOLUCIÓN No. CDMQ-050-2023

Pabel Muñoz López

ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente resolución fue discutida y aprobada en la sesión pública No. 014 Ordinaria del Concejo Metropolitano de Quito, el 08 de agosto de 2023; y, suscrita por el señor Pabel Muñoz López, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 08 de agosto de 2023.

Lo certifico. - Distrito Metropolitano de Quito, 8 de agosto de 2023.

Dra. Libya Rivas Ordóñez

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO