



Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2023-2910-O

Quito, D.M., 18 de julio de 2023

Asunto: Adjudicación solicitada por el señor MANUEL MESÍAS TOSCANO CÓNDOR

Señor
Angel Vega
Concejal Metropolitano
DESPACHO CONCEJAL VEGA ANGEL
En su Despacho

De mi consideración:

Con un atento y cordial saludo me dirijo a usted, en atención al Memorando No. GADDMQ-DC-MVCP-2023-0099-M de fecha 11 de abril de 2023, mediante el cual el Concejal Marco Collaguazo, Presidente de la Comisión de Propiedad y Espacio Público de ese entonces, informa y solicita :

"(...) Conforme lo señalado, y una vez que se cuenta con los informes actualizados de la Administración Zonal Quitumbe, Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos, la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento; y, la Dirección Metropolitana de Catastro, en mi calidad de Presidente de la Comisión de Propiedad y Espacio Público, y sustentado en el Artículo 33 del Código Municipal, se solicita de la manera más cordial remita su informe en el que exprese el criterio favorable o desfavorable, dentro del procedimiento de adjudicación de la faja de terreno de propiedad municipal, solicitada por el señor Manuel Mesías Toscano Cóndor, a fin de que la Comisión que presido cuente con todos los informes necesarios para su respectivo trámite conforme señala la normativa legal vigente(...)"

Al respecto, me permito informar lo siguiente:

1.- ANTECEDENTES

1.1 Con Resolución No. 020-CPP-2022 de fecha 19 de octubre de 2022, en el que principalmente dispone lo siguiente:

"(...) La Comisión de Propiedad y Espacio Público, en sesión No. 081 - ordinaria realizada el día miércoles 19 de octubre de 2022, durante el tratamiento del segundo punto del orden del día referente a la "Presentación por parte de la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, respecto a la autorización para: (i) el cambio de categoría de bien municipal de dominio público a bien municipal de dominio privado de la faja de terreno, producto de relleno de quebrada; y, (ii) la enajenación directa de la referida faja de terreno a favor del propietario de la propiedad horizontal colindante señor Manuel Mecías Toscano Cóndor.(...)"; Resolvió: Solicitar que la Administración Zonal Quitumbe remita en el término de 15 días, un informe técnico respecto al radio de curvatura de la calle colindante a la faja de terreno solicitada en adjudicación. Adicionalmente, la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, recabe los informes de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos, de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento y la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda(...)"

1.2 Mediante Oficio No. GADDMQ-DMGBI-2023-1695-o de fecha 25 de abril de 2023, esta Dirección Metropolitana solicitó a la Empresa Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento, Dirección



Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2023-2910-O

Quito, D.M., 18 de julio de 2023

Metropolitana de Gestión de Riesgos y a la Dirección Metropolitana de Catastros, lo siguiente:

"(...) En virtud de lo expuesto y a la solicitud realizada por la Comisión de Propiedad y Espacio Público, se solicita de la manera más comedida que en relación a sus informes y observaciones planteadas, se emita criterio FAVORABLE o DESFAVORABLE para la adjudicación del predio No.656934, en razón de que sus criterios e informes técnicos son el fundamento principal para que esta Dirección Metropolitana emita el respectivo pronunciamiento (...)"

1.3 Con Oficio No. EPMAPS-GTI-2023-0091-O de fecha 02 de junio de 2023 , por el Ing. Victor Henry Ushiña Pillajo , Jefe Departamental de la Empresa Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento, emite su criterio en relación al informe para la adjudicación de la faja colindante al predio No. 656934, exponiendo lo siguiente:

"(...) Mediante Oficio No. EPMAPS-GTI-2023-0024-O de 8 de febrero de 2023, la EPMAPS emitió el Informe Técnico de Infraestructura de la Empresa instalada en Área colindante al Predio No. 656934, en el cual se precisó "(...) las redes de agua potable y alcantarillado se encuentran instaladas en la calle S36C, mismas que no afectan el área de terreno de posible adjudicación colindante al predio No. 656934.", siendo esta la única información que es factible aportar dentro del ámbito de competencias de la Empresa.

Por lo expuesto, se ratifica el Informe Técnico de Infraestructura de la Empresa en área colindante al Predio 656934, emitido con Oficio No. EPMAPS-GTI-2023-0024-O de 8 de febrero de 2023, el mismo que se adjunta al presente (...)"

1.4 Mediante Oficio No. EPMAPS-GTI-2023-0105-O de fecha 10 de julio de 2023, la Empresa Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento emite su criterio en relación al criterio de favorabilidad o no, para el trámite de adjudicación antes anotado, exponiendo lo siguiente:

"(...) Por lo expuesto, y al no existir normativa legal que faculte a la EPMAPS emitir Informes con criterio FAVORABLES o DESFAVORABLE, se ratifica el Informe Técnico de Infraestructura de la Empresa en área colindante al Predio 656934, emitido con Oficio No. EPMAPS-GTI-2023-0024-O de 8 de febrero de 2023, los cuales se adjuntan al presente (...)"

2.- INFORMES TÉCNICOS

2.1 EPMAPS: Con Oficio No. EPMAPS-GTI-2023-0024-O de fecha 08 de febrero de 2023, suscrito por el Ing. Víctor Henry Ushiña Pillajo, Jefe Departamental de Ingeniería de Proyectos, Estudios y Diseños, con el cual se informa lo siguiente:

"(...) Por lo expuesto, se informa que las redes de agua potable y alcantarillado se encuentran instaladas en la calle S36C, mismas que no afectan el área de terreno de posible adjudicación colindante al predio No. 656934.

Adicionalmente, deberá considerarse lo establecido en la Resolución C350:

"... Artículo 1, Declaratoria. - Declararse al Sistema de Quebradas del Distrito Metropolitano de Quito, como Patrimonio natural, Histórico, Cultural y Paisajístico, y establecer como prioritario su cuidado, rehabilitación integral y mantenimiento a fin de prevenir los riesgos inherentes y brindar a la ciudadanía



Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2023-2910-O

Quito, D.M., 18 de julio de 2023

lugares de alta calidad ambiental, recreación, esparcimiento y cultura...” Cabe mencionar que, para adjudicación de rellenos de quebradas deberá considerarse el Art. 5 de la misma resolución que establece: “

Artículo 5.- Manejo, Conservación y Coordinación. - La secretaria encargada del ambiente de seguridad en el Distrito Metropolitano de Quito, en coordinación con las secretarías encargadas de seguridad y gobernabilidad, ordenamiento territorial y la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento, promoverán y normarán las actividades de manejo de los recursos naturales que se desarrollen en las quebradas, en los términos y con las limitaciones que se establezcan en las ordenanzas y sus reglamentos, así como su extensión y las condiciones para su conservación, uso, recuperación y restauración (...)”

2.2 DIRECCIÓN METROPOLITANA DE GESTIÓN DE RIESGOS-SECRETARÍA DE SEGURIDAD: Mediante Oficio No.GADDMQ-SGSG-DMGR-2023-0374-OF de 08 de marzo de 2023 , suscrito por el Ing. Freddy Roberto Nieto Guayasamín , Director Metropolitano de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, emite su pronunciamiento informando lo siguiente:

"(...) En referencia a esta solicitud y de acuerdo a sus competencias la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos (DMGR) de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad (SGSG), se RATIFICA con lo manifestado en el Informe Técnico I-0009-EQR-AT-DMGR-2022(...)"

● **INFORME TÉCNICO I-0009-EQR-AT-DMGR-2022**

"(...) Características físicas del terreno: De la inspección y revisión de documentación técnica del predio 656934, perteneciente al señor Manuel Mecias Toscano Condor, ubicado en la calle S36C y calle Ernesto Albán, barrio Las Orquídeas, parroquia La Ecuatoriana en la Administración Zonal Quitumbe, se pudo observar lo siguiente:

- El predio 656934 se encuentra limitada al norte por la calle S36C, al sur y este por el predio No. 501283 de propiedad del DMQ y al oeste con el predio No. 786878 de propiedad de la Sra. Ximena Lasso, y la faja de posible adjudicación que tiene un área de 0.44 m2, y es producto del relleno de quebrada se encuentra en la esquina sureste del predio. (Ver Mapa No. 8.2 y Foto No. 7.1.4)

- La franja para adjudicación de acuerdo al informe de catastros corresponde a un relleno y al borde superior de la quebrada Pasucucho, la misma que se desconoce cómo se lo realizó o si fue ejecutado técnicamente el relleno; en varios puntos del relleno se observan indicios de hundimientos, lo que determina que no se lo realizo de una manera adecuada.

- Respecto a las características geomorfológicas del sector, donde está ubicado el predio, forma parte de la penillanura de la cuenca sur de Quito, presentando un relieve moderado a plano.

- Litológicamente esta zona está constituida una secuencia de tipo lagunar, conformado por capas de materiales limo arenosos, limo arcilloso y de material orgánico (turba), los mismos que son de baja capacidad portante; además, se tiene la presencia de lentes de arena con presencia de agua.

- Este sector cuenta con todos los servicios básicos(...)



Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2023-2910-O

Quito, D.M., 18 de julio de 2023

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

- Conceptualmente, el riesgo de desastres se genera cuando existen elementos vulnerables (personas, edificaciones, infraestructura y medios de vida) dentro de áreas expuestas a los potenciales efectos dañinos de fenómenos o procesos naturales y antrópicos. Si no existen elementos vulnerables expuestos, entonces no existen condiciones de riesgo.

- Se realizó la evaluación preliminar conforme a lo indicado en la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC15): "Visita al sitio: Reconocimiento visual del sitio y la propiedad física por parte del profesional para recolectar información para los propósitos de preparar la evaluación del riesgo (...)". "No se espera que el profesional use ningún tipo de herramienta en el momento del reconocimiento visual de los sistemas del edificio y sus componentes durante la visita al sitio. Esta definición implica que esta visita es preliminar y no a fondo y usualmente hecha sin ninguna prueba de tipo exploratorio, ni de remoción de materiales, o pruebas. Es literalmente la inspección visual del profesional al edificio y al sitio."

- Cabe indicar que el mapa de Susceptibilidad por Movimientos en Masa, está representado en escala 1:25.000, por esta razón esta información se la debe considerar referencial. Por tal motivo, para el desarrollo de este informe se realiza la inspección correspondiente para determinar las condiciones puntuales del sitio, por ende, la información que se debe considerar es la información levantada en territorio y que consta en la calificación de la amenaza.

- En las condiciones actuales el predio muestra niveles de riesgo como se indica: alto frente a la amenaza de movimientos en masa de tipo deslizamientos; moderado frente a la amenaza de subsidencia, alto frente a la amenaza sísmica; y, moderado frente a la amenaza volcánica (caída de piroclastos-ceniza).

- La identificación temprana de las amenazas a las cuales está o estará expuesta una obra de infraestructura o proyecto de inversión (pública o privada), o a su vez, las amenazas que generará dicha obra o proyecto durante su ejecución y posterior operación, permiten implementar oportunamente las medidas necesarias para reducir los riesgos generados.

- De acuerdo al Informe Técnico DMC-GCE-2020-0483, elaborado por la Unidad de Catastro Especial, el área de quebrada rellena a posible adjudicación es 0,44 m² (...)"

2.3 DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTRO: Con Oficio No.

GADDMQ-STHV-DMC-UCE-2023-0642-O, de fecha 21 de marzo de 2023, suscrito por el Ing. Joselito Geovanny Ortiz Carranza, Jefe de la Unidad de Catastro Especial, en el que expone su informe correspondiente al trámite de adjudicación del señor Manuel Toscano Córdor:

"(...) la Dirección Metropolitana de Catastro de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda dentro del ámbito de sus competencias y atribuciones, RATIFICA el contenido del Informe Técnico Nro. DMC-UCE-2021-2071 que contiene la Ficha Valorativa emitida mediante Oficio Nro. GADDMQ-STHV-DMC-UCE-2021-2552-O de 11 de noviembre de 2021, en razón de que el predio No. 656934 no tiene afectación por las redes de alcantarillado que se encuentran emplazadas en el parque y en la calle S36C, conforme al Informe Técnico Nro. GOLS-2023-0016 de 10 de enero de 2023, suscrito por la Unidad Operaciones Sur de Alcantarillado de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento(...)"



Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2023-2910-O

Quito, D.M., 18 de julio de 2023

3.- BASE LEGAL

3.1 Código Orgánico de Organización Territorial . Autonomía y Descentralización

Art. 481.- Lotes, fajas o excedentes.- " 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 lotes municipales o metropolitanos se entienden aquellos terrenos en los cuales, de acuerdo con las ordenanzas, es posible levantar una construcción independiente de las ya existentes o por levantarse en los terrenos vecinos. Los terrenos que no son utilizados por los gobiernos autónomos descentralizados, a pedido del Gobierno Central podrán ser destinados a programas de vivienda de interés social, con el compromiso de cubrir los gastos de infraestructura básica necesaria, para garantizar el derecho a la vivienda .

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.

Para efecto del presente artículo se entienden mostrencos aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño conocido; en este caso los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos mediante ordenanza establecerán los mecanismos y procedimientos para regularizar bienes mostrencos.

Por excedentes o diferencias en los lotes o fajas municipales o metropolitanos, se entienden aquellas superficies de terreno que superen el error técnico aceptable de medición del área original que conste en el respectivo título y que se determinen al efectuar una medición municipal por cualquier causa o que resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, bien sea por errores de cálculo o de medidas "

3.2 Código Municipal

Artículo 3838.- " De la enajenación directa y beneficiario del remate. - La adjudicación de una faja de terreno solamente se podrá hacer en favor de uno o varios de los propietarios colindantes a la misma. La inobservancia de esta norma determinará la nulidad de la adjudicación."

Artículo 3839.- " Iniciativa del trámite. - El trámite se realizará por iniciativa propia del Municipio o a pedido de cualquiera de los propietarios colindantes de la faja de terreno. Esto no implica que el adjudicatario sea necesariamente el mismo peticionario."

Artículo 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;



Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2023-2910-O

Quito, D.M., 18 de julio de 2023

- 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."

Artículo 3842.- "Informe técnico. - 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."

Artículo 3853.- " En caso de que la faja de terreno producto de relleno de quebrada o remanente vial se encuentre ocupada por el propietario de uno de los inmuebles colindantes, con cerramientos o construcciones de más de cuatro años desde su terminación, el Concejo Metropolitano autorizará su enajenación directa al propietario de dicho inmueble, sin perjuicio de lo previsto en el 427 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización - COOTAD "

Artículo 3843.- 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. La resolución del Concejo autorizará la enajenación directa o subasta pública de las fajas de terreno municipales."

3.3 Resolución A- 0010 de 01 de abril de 2011

Artículo 10.- " De la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles.-

1. El personal asignado la unidad administrativa de Propiedad Inmueble Municipal pasará a prestar sus servicios a la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, bajo la responsabilidad de un Funcionario Directivo.
2. Delégase al Administrador General la competencia asignada al Alcalde Metropolitano en el artículo 447 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, incluidas las relacionadas con la modificación y reforma de declaratorias de utilidad pública.
3. En tanto se organiza la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, el Administrador General arbitrará las medidas necesarias para el ejercicio de la competencia delegada a través del personal a su cargo.
4. La Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, a través de los Equipos de Trabajo que sean necesarios, será responsable de los procesos administrativos de inventario y registro de los bienes inmuebles a cargo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, su adquisición, inclusive por vía de expropiación, su administración y disposición de conformidad con los artículos 414 a 463 y más pertinentes del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y el ordenamiento jurídico metropolitano vigente."

4.- PRONUNCIAMIENTO

Una vez revisados los informes técnicos emitidos por parte de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento, Dirección Metropolitana de Catastro y Secretaría de Seguridad, esta Dirección Metropolitana de conformidad a sus atribuciones y competencias, emite criterio FAVORABLE para el trámite de adjudicación de faja colindante al predio No. 656934 propiedad del señor MANUEL MESÍAS



Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2023-2910-O

Quito, D.M., 18 de julio de 2023

TOSCANO CÓNDROR; se recomienda tomar en cuenta las conclusiones y recomendaciones que la Secretaría de Seguridad emite en su informe No. I-0009-EQR-AT-DMGR-2022.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Ing. Carlos Andrés Yépez Díaz
DIRECTOR METROPOLITANO
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE GESTIÓN DE BIENES INMUEBLES

Referencias:

- EPMAPS-GTI-2023-0105-O

Anexos:

- 1.-resolución_no_020-cpp-2022_(1)_2-signed.pdf
- 2.- epmaps-gti-2023-0024-o.pdf
- 3.- informes_existencia_infraestructura_predio_656934.pdf
- 4.- gaddmq-sgsg-dmgr-2023-0374-of.pdf
- 5.- i-0009-eqr-at-dmgr-predio_656934-las_orquideas-la_ecuatoriana-signed.pdf
- 6.- gaddmq-sthv-dmc-uce-2023-0642-o.pdf
- 7.- ficha_adjudicacion-1-signed-signed.pdf
- 8.- informe_tecnico_dmc-gce-2071.-signed.pdf
- 9.-GADDMQ-DC-MVCP-2023-0099-M.pdf

Copia:

Señora
Janneth Patricia Cañas Pavon
Servidor Municipal 7
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE GESTIÓN DE BIENES INMUEBLES

Señorita Abogada
Gabriela Catalina Duque Villacis
Servidor Municipal 9
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE GESTIÓN DE BIENES INMUEBLES - AREA LEGAL

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Gabriela Catalina Duque Villacis	gd	DMGBI-AL	2023-07-13	
Revisado por: Karla Fabiana Ortega Espín	ko	DMGBI-AL	2023-07-14	
Aprobado por: Carlos Andrés Yépez Díaz	cy	DMGBI	2023-07-18	

