

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-4067-O

Quito, D.M., 05 de octubre de 2022

Asunto: Informe jurídico para la enajenación de una faja de terreno de propiedad municipal a favor del señor Manuel Mecías Toscano Córdor. EXP. PM. No. 2021-00688

Señor Abogado
Pablo Antonio Santillan Paredes
Secretario General
SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
En su Despacho

De mi consideración:

De conformidad con la Resolución No. AQ 011-2022 de 16 de marzo de 2022; y, la delegación efectuada por el Procurador Metropolitano, mediante Oficio No. 00018/SV de 17 de marzo de 2022, en, en mi calidad de Subprocurador Metropolitano, emito el siguiente criterio jurídico:

Petición

Mediante Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2022-3319-O, de fecha 31 de agosto de 2022, el Ing. Carlos Andrés Yépez Díaz, Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles, solicitó que se proceda con la elaboración del respectivo informe de factibilidad en el que se exprese el criterio favorable dentro del procedimiento de adjudicación de la faja de terreno de propiedad municipal, solicitada por el señor Manuel Mesías Toscano Córdor.

Antecedente

Mediante escrito presentado el 22 de agosto de 2019, en la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, el señor Manuel Toscano, solicita la adjudicación de una faja de terreno de 0.44 m2 producto de un relleno de quebrada.

Informes técnicos Administración Zonal Quitumbe, Dirección Metropolitana de Catastro, Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos, Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, Dirección Metropolitana Financiera

1. Con Oficio No. GADDMQ-DMF-2021-0222-M de fecha 12 de febrero de 2021, el economista Pedro Fernando Núñez Gómez, Director Metropolitano Financiero (E), emitió el informe económico de productividad, respecto del predio municipal No. 656934. En ese sentido, indicó que:

“(…) una vez revisada la documentación y en el marco de la normativa legal citada esta Dirección, apegada a sus funciones, competencias y atribuciones, emite el Informe económico (Productividad), de la faja de terreno que colinda con el No Predio N° 656934; que se encuentra a nombre del Sr. Manuel Toscano siendo el área de posible adjudicación de 0.44m2. (...)

*Por consiguiente, esta dependencia emite el **CRITERIO FAVORABLE** para que este predio continúe con el trámite de correspondiente, ya que, corresponde a una faja de terreno que no pueden soportar una construcción independiente de las construcciones de los inmuebles vecinos, ni es conveniente, de acuerdo con las ordenanzas municipales para el Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano*

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-4067-O

Quito, D.M., 05 de octubre de 2022

de Quito...”

2. Mediante Oficio No. GADDMQ-DMGBI-2021-0515-O de 25 de febrero de 2022, el ingeniero Carlos Andrés Yépez Díaz, Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles, en su parte pertinente establece, que:

“(...) 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...”

3. Mediante Informe Técnico No. AZQ-DGT-UTV-2022-044 de 2 de marzo de 2022, la ingeniera Ana Abarca, Responsable de la Unidad de Territorio y Vivienda de la Administración Zonal Quitumbe, indicó que:

“El área solicitada corresponde a una faja de terreno producto de una quebrada rellena de conformidad a lo que determina el COOTAD, de acuerdo al Art. 481 Compraventa de fajas o lotes.

*Con todos los antecedentes mencionados la Unidad de Territorio y Vivienda de la AZQ, emite el informe técnico con **criterio favorable** para la adjudicación del área de (0.44m²)”.*

4. A través del Memorando No. GADDMQ-AZQ-DAJ-2022-0363-M, de fecha 31 de marzo de 2022, la abogada Gabriela Alexandra Villegas Guerrero, Directora de Asesoría Jurídica de la Administración Zonal Quitumbe, emite informe legal favorable para la adjudicación de la faja de terreno en cuestión, cuyo contenido, en su parte pertinente, se cita a continuación:

“(...) En virtud de lo expuesto y con sustento en el Informe Técnico favorable Nro. AZQ-DGT-UTV-IT-2022-044, suscrito por la Ing. Ana Abarca, Responsable de la Unidad de Territorio y Vivienda, esta Dirección Jurídica, emite INFORME LEGAL FAVORABLE, para la Adjudicación de la Faja de terreno (0.44 m² producto de relleno de quebrada) solicitada por el señor Manuel Mecías Toscano Cóndor, propietario del inmueble signado con el número de Predio 656932, colindante al área municipal así como de los predios 656934, 656935 y 656936, todos producto de la declaratoria de propiedad horizontal del predio global 172115, ubicado en la parroquia La Ecuatoriana, cantón Quito, provincia de Pichincha, salvo la decisión del Concejo Metropolitano...”

5. Mediante Oficio No. GADDMQ-STHV-DMC-UCE-2022-1916-O de fecha 25 de julio de 2022, el ingeniero Joselito Geovanny Ortiz Carranza, Jefe de la Unidad de Catastro Especial de la Secretaría de Territorio y Vivienda, indica que:

“...dentro del ámbito de sus competencias y atribuciones, informa que ha procedido con la actualización en el sistema catastral SIREC-Q de los nombres de los copropietarios colindantes del área de terreno a adjudicarse, por lo que se deja sin efecto el Informe Técnico Nro. DMC-GM-2021-0483 de 3 de diciembre de 2020 y se procede a emitir el Informe Técnico Nro. STHV-DMC-UCE-2022-1618 de 25 de julio de 2022, que contiene los nombres de los copropietarios de la Propiedad Horizontal que colinda con el área de la faja de posible adjudicación”.

6. La ficha de datos técnicos constante en el Informe Técnico Nro. STHV-DMC-UCE-2022-01618

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-4067-O

Quito, D.M., 05 de octubre de 2022

establece que la faja solicitada en adjudicación es producto de un relleno de quebrada, área de 0,44 m², con un avalúo de USD 53,46.

Fundamentos jurídicos

1. El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el art. 87 literal d) establece que al Concejo Metropolitano le corresponde expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de sus competencias para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares.
2. El artículo 423 ibídem inciso primero, establece que los bienes de cualquiera de las categorías establecidas en el COOTAD, 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.
3. El art. 436 del citado cuerpo legal manifiesta que los concejos 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 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.
4. El art. 437 literal a) del referido cuerpo legal, señala que la venta de bienes de dominio privado se acordará en los siguientes casos: 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.
5. El tercer inciso del artículo 481 ibídem, indica que 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.
6. El Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito en el artículo 3503 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.

Análisis y criterio jurídico

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, 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, conforme a los datos técnicos de ubicación, linderos, superficie y avalúo determinados en la ficha técnica actualizada Nro. STHV-DMC-UCE-2022-01618, adjunta al Oficio Nro. GADDMQ-STHV-DMC-UCE-2022-1916-O de 25 de julio de 2022 de la Dirección Metropolitana de Catastro.

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-4067-O

Quito, D.M., 05 de octubre de 2022

El Concejo Metropolitano autorizará a la Procuraduría Metropolitana, continuar con los trámites correspondientes hasta la legalización de la presente enajenación.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Mgs. Paul Esteban Romero Osorio
**SUBPROCURADOR DE ASESORÍA DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELOS
PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE
QUITO - SUBPROCURADURÍA DE SUELO**

Referencias:

- GADDMQ-DMGBI-2022-3319-O

Anexos:

- GADDMQ-DMGBI-2022-0623-O.pdf
- PlantillaA3-Plano adjudicación.dwg
- PlantillaA3-Plano adjudicación-A3-signed.pdf
- GADDMQ-DMGBI-2021-3258-O
- GADDMQ-DMGBI-2021-0515-O.pdf
- informe_técnico_no_azq-dgt-utv-it-2020-099_(4).pdf
- solicitud_informe_productividad.pdf
- gaddmq-dmf-2021-0222-m.pdf
- informe_tecnico_dmc-gce-0483-signed_(2).pdf
- informe_de_regulación_metropolitana_no.711819.pdf
- informe_tecnico_faja_de_terreno.pdf
- respuesta_unidad_catastro_azq-memo_2020-0001-m_(1).pdf
- pedido_arq_manuel_toscano_soliciita_la_adjudicacion_faja_colinda_predio_656935_(3).pdf
- oficio_gaddmq-dmc-gce-2019-1173-o_(avaluos_y_catastros).pdf
- informe_de_catastro_no_002843.pdf
- gaddmq-dmgbi-2020-2223-o.pdf
- ficha_adjudicacion-signed_(4)-signed_(2).pdf
- anexo_gráfico_1_p_656932.pdf
- anexo_fotográfico.pdf
- GADDMQ-PM-2021-2295-O (3).pdf
- GADDMQ-AZQ-2021-2712-O (1).pdf
- GADDMQ-DMGBI-2021-2427-O (002).pdf
- GADDMQ-PM-2021-2295-O (3).pdf
- GADDMQ- 2021-0301
- PETICIO DE DOCUMENTOS AI AREA ADMINISTR
- DOCUM. DE PH SR TOSCANO
- CERTIFICADO DE VENTAS ÚNICO PROPIETARIO
- certificado_50a2059401 2.pdf
- certificado_e2f19e5d89 3.pdf
- certificado_effd17a458 4.pdf
- Aprobación de planos
- Caratula plano
- Declaratoria P.H
- Plano

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-4067-O

Quito, D.M., 05 de octubre de 2022

- GADDMQ-AZEA-AZ-2022-0419-O (1).pdf
- AZQ-DGT-UTV-IT-2022-044-signed.pdf
- INFORME LEGAL AZQ ADJUDICACION 0.44M2 - SR. MANUEL TOSCANO.pdf
- INFORMES SEÑOR TOSCANO.pdf
- CERTIFICADOS DE GRAVAMEN.PDF
- GADDMQ-AZQ-2022-1353-O (5).pdf
- INFORMES SEÑOR TOSCANO.pdf
- GADDMQ-AZQ-2022-1353-O (5).pdf
- CERTIFICADOS DE GRAVAMEN.PDF
- GADDMQ-AZEA-AZ-2022-0416-O.pdf
- informe_tecnico_dmc-gce-2071.-signed (1).pdf
- GADDMQ-STHV-DMC-UCE-2021-2552-O.pdf
- ficha_adjudicacion-1-signed-signed.pdf
- GADDMQ-DMGBI-2022-2537-O.pdf
- sthv-dmc-uce-2022-1618_2-signed-signed.pdf
- gaddmq-dmgbi-2022-2537-o.pdf
- GADDMQ-PM-2022-2314-O.pdf
- GADDMQ-STHV-DMC-UCE-2022-1916-O (2).pdf

Copia:

Señora Doctora
Veronica Elizabeth Caceres Barrera
Lideresa de Equipo
**PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO -
SUBPROCURADURÍA DE SUELO**

Señor Doctor
Edison Xavier Yepez Vinueza
Lider de Equipo
**PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO -
SUBPROCURADURÍA DE SUELO**

Señora Ingeniera
Adriana Jenoveva Buitrón Cobo
Funcionario Directivo 10
**PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO -
SUBPROCURADURÍA DE SUELO**

Señor
David Alejandro Chiriboga Zumárraga
Servidor Municipal 4
**PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO -
SUBPROCURADURÍA DE PATROCINIO**

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Veronica Elizabeth Caceres Barrera	vecb	PM-SUE	2022-10-05	
Aprobado por: Paul Esteban Romero Osorio	pero	PM-SUE	2022-10-05	

