

**COMISIÓN DE PROPIEDAD  
Y ESPACIO PÚBLICO**

RESOLUCIÓN	FECHA	SUMILLA
APROBADO:		
NEGADO:		
OBSERVACIONES:		

Señor Alcalde, para su conocimiento y del Concejo Metropolitano de Quito, remitimos el siguiente Informe emitido por la Comisión de Propiedad y Espacio Público, con las siguientes consideraciones:

**1.- ANTECEDENTES:**

En sesión extraordinaria realizada el 22 de abril de 2015, la Comisión de Propiedad y Espacio Público, conoció la petición formulada por el señor Juan Carlos Lema Lema, mediante oficio de 18 de abril de 2013, a fojas 16 del expediente No. 2013-267317, quien solicita la adjudicación de un área de terreno municipal, colindante con el inmueble de su propiedad, predio No. 315184, clave catastral No. 14009-02-004, ubicado en el barrio Carcelén Bajo.

**2.- INFORMES TÉCNICOS:**

2.1.- Mediante oficio referencia No. 4048 de 28 de octubre de 2013, a fojas 47, la Eco. Soledad Benítez Burgos, ex Administradora Zonal La Delicia remite su informe técnico, el mismo que en su parte pertinente manifiesta lo siguiente:

*"(...) Esta administración emite criterio favorable a dicha adjudicación por constituir una faja, que no es conveniente utilizarla como equipamiento recreacional, ni otro uso, en razón de que no es una superficie construible con la aplicación de retiros. (...)"*

2.2.- Mediante ficha técnica adjunta al oficio No. 1766 de 19 de febrero de 2014, a fojas 50-51 del expediente, el Ing. Daniel Hidalgo Villalba, ex Director Metropolitano de Catastro, remite los datos técnicos del predio cuya adjudicación se requiere, la misma que en su parte pertinente manifiesta lo

siguiente:



"(...)

FICHA 1 DE 1

**DATOS TÉCNICOS DE ÁREA DE TERRENO MUNICIPAL**

**1.- DATOS TÉCNICOS DEL ÁREA DE TERRENO SOLICITADA**

**1.1.- ÁREA DE TERRENO A ADJUDICARSE:**

**ÁREA** 123.62 m2

**1.2.- IDENTIFICACIÓN CATASTRAL**

**PROPIETARIO:** Municipio de Quito  
**CLAVE CATASTRAL:** 14009-02-004 (parcial)  
**NÚMERO PREDIAL:** 315184 (parcial)  
**NOTA:** Constituye parte de área comunal

**1.3.- UBICACIÓN**

**PARROQUIA:** CARCELÉN  
**BARRIO:** CARCELÉN BAJO  
**ZONA:** LA DELICIA  
**DIRECCIÓN:** PERIMETRAL

**1.4.- LINDEROS DEL ÁREA DE TERRENO A ADJUDICARSE**

**NORTE:** CALLE PERIMETRAL 9,40 m.  
**SUR:** PROPIEDAD DE LEMA LEMA JUAN CARLOS 9,65 m.  
**ESTE:** PROPIEDAD PARTICULAR 15,25 m.  
**OESTE:** PROPIEDAD MUNICIPAL 13,94 m.

**1.5.- COLINDANTES DEL ÁREA DE TERRENO:**

DESCRIPCIÓN	NOMBRE	CÉDULA IDENT.
ÚNICO COLINDANTE	NANCY DEL ROCÍO CHANATAXI AREVALO	171398955-4
	LEMA LEMA JUAN CARLOS	171590006-2

**2.- AVALÚO DEL ÁREA DE TERRENO SOLICITADA:**

DESCRIPCIÓN	ÁREA m2	VALOR m2 SUELO LOTE (USD)	VALOR TOTAL (USD)
ÁREA	123.62	70.98	8.774.55
<b>AVALÚO TOTAL DEL ÁREA A ADJUDICARSE USD.</b>			<b>8,774.55</b>

**3.- OBSERVACIONES**

*La presente ficha forma parte integrante del Oficio Técnico No. 0321-GCPM-2014, emitido por esta Dirección en atención a lo solicitado por la Dirección Metropolitana de Bienes Inmuebles. El área de 123.62m<sup>2</sup> de terreno forma parte del área comunal de propiedad municipal identificada con clave catastral No. 14009-02-004 y predio No. 315184 de un área de 612,00 m<sup>2</sup> según plano de Carcelén Bajo aprobado mediante oficio No. 1313 del 15 de septiembre de 1985, la misma que es solicitada por el señor Juan Carlos Lema Lema."*

**3.- INFORME LEGAL:**

Mediante oficio, referencia expediente 1020-2014, de 3 de abril de 2014, a fojas 53-54 del expediente, la Abg. María Dolores Dávalos, ex Subprocuradora Metropolitana, emite el informe legal respectivo, el mismo que luego del análisis de las consideraciones jurídicas, en su parte pertinente señala:

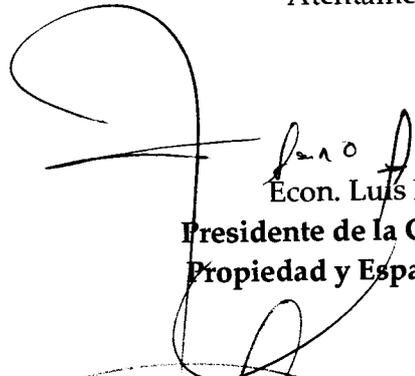
*"(...) Por lo expuesto, de conformidad con las normas legales invocadas que prohíben la enajenación de bienes de dominio público e impiden el cambio de categoría de las áreas verdes y comunales a favor de personas privadas, en el presente caso al ser la faja de terreno solicitada para adjudicación un bien de dominio público, y que constituye parte de área comunal; Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable, al requerimiento de adjudicación del área solicitada por parte del señor Juan Carlos Lema Lema.. (...)"*

**4.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:**

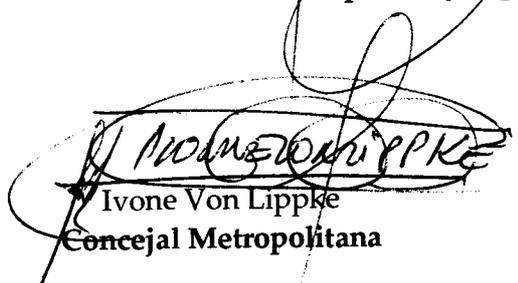
La Comisión de Propiedad y Espacio Público, luego de analizar el expediente, en sesión extraordinaria realizada el 22 de abril de 2015, acoge el criterio legal, con fundamento en el artículo 423, 436 y 481, inciso tercero, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, artículo I.297 del Código Municipal, y artículo...(6) de la Ordenanza No. 182 emite **DICTAMEN DESFAVORABLE**, para que el Concejo Metropolitano cambie la categoría de bien municipal de dominio público a bien municipal de dominio privado, el área de terreno municipal,

colindante con el inmueble de propiedad del señor Juan Carlos Lema Lema, predio No. 315184, clave catastral No. 14009-02-004, ubicado en el barrio Carcelén Bajo.

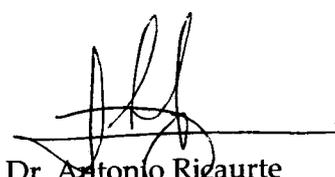
Atentamente,



Econ. Luis Reina  
**Presidente de la Comisión de  
Propiedad y Espacio Público**



Ivone Von Lippke  
**Concejal Metropolitana**



Dr. Antonio Riquarte  
**Concejal Metropolitana**

Adjunto expediente con documentación constante en cincuenta y seis (56) fojas  
Ab. Renato Delgado  
(2013-267317)

Quito, DM 18 de abril del 2013.

Dra.

Soledad Benítez

ADMINISTRADORA ZONAL DE LA DELICIA.

Presente.-

De mi consideración:

Yo, JUAN CARLOS LEMA LEMA, ecuatoriano de nacimiento, con cédula de Identidad 17159006-2, casado con MARITZA CRISTINA NAVARRETE SALAZAR ecuatoriana de nacimiento, portadora de la cédula de identidad 1716519978, le saludo cordialmente y deseo éxitos en sus funciones.

Propietarios del LOTE con clave catastral 1000902013 ubicado en Carcelén Bajo, solicitamos de la manera más comedida y con todo respeto la adjudicación del metraje correspondiente a una parte del Lote de propiedad del municipio con clave catastral 14009-02-004 mismo que se encuentra a la parte baja de nuestro terreno.

Seguros de contar con una respuesta positiva a nuestro pedido le anticipamos los más sinceros agradecimientos.

Adj. Copia de plano catastral, copia de cédulas, papeletas de votación, copia de escritura, copia del pago impuesto predial y certificado de propiedad.

Atentamente,



Juan Carlos Lema Lema  
1715900062



Maritza Cristina Navarrete Salazar  
1716519978

# Conv. 5/19366  
# Cel. 0994605719.

*Jorge Regalant*



Administración Zonal  
**La Delicia**

28 OCT 2013

00004048

Referencia: ZD-IN749  
ZD-IF030

Arquitecto

**MARIO VIVERO ESPINEL**

Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles  
Presente

De mi consideración:

En atención a la petición del Sr. Juan Carlos Lema Lema, propietario del lote con No. de predio 313467, clave catastral 14009-02-013, , ubicado en el barrio Carcelén Bajo, quien solicita la adjudicación de una parte de la franja de terreno que consta con No. de predio 315184, y clave catastral 14009-02-004 de propiedad municipal, y una vez realizada la consulta a la Empresa Pública metropolitana de Agua Potable y Saneamiento, la cual certifica que dicha Empresa no tiene construidos sistemas de alcantarillado ni de agua potable. Esta Administración emite **criterio favorable** a dicha adjudicación por constituir una faja, que no es conveniente utilizarla como equipamiento recreacional, ni otro uso, en razón de que no es una superficie construible con la aplicación de retiros

Una manera de precautelar la propiedad municipal constituye la adjudicación de estas fajas, que podrán hacerlas a los colindantes, en aplicación del Art. 481 del COOTAD.

La restante área de esta faja remanente, deberá adjudicarse forzosamente a los demás colindantes, por las razones mencionadas.

Remito el expediente con la documentación correspondiente a fin de que continúe con el trámite respectivo.

Atentamente,

*Soledad Benítez*

**SOLEDAD BENÍTEZ BURGOS**

Administradora Zona La Delicia

JG/DR

J. Estévez/LV *[Signature]*

Adjunto expediente completo *4/23/10/2013*

2013/10/22

47

Jorge  
adjudicación  
13-02-2014



Dirección  
Metropolitana de  
Catastro

General

0001766

19 FEB 2014

Arquitecto  
Mario Vivero Espinel  
**DIRECTOR METROPOLITANO DE  
GESTIÓN DE BIENES INMUEBLES**  
Presente

**Señor Director:**

Con oficio No. ADJ-00235-5532-13-DMGBI de diciembre 2 de 2013, ingresado en esta Dirección con Ticket GDOC 2013-267317 la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles remite la documentación relacionada con el pedido de adjudicación de un área de terreno colindante a la propiedad del señor Lema Lema Juan Carlos, ubicada en el barrio Carcelén Bajo, identificada con la clave catastral No. 14009-02-013. Predio N°. 313467, solicita se remita los datos técnicos y el avalúo de la misma.

En atención a lo solicitado la Dirección Metropolitana de Catastro, en ficha anexa remite los datos técnicos y avalúo de la referida área municipal, la misma que constituye parte del predio N° 315184.

Atentamente,

Ing. Daniel Hidalgo Villalba  
**DIRECTOR METROPOLITANO DE CATASTRO**

SPV

JSA / SSD

Referencia interna No. 0321-GCPM-2014

**Nota:** Adjunto 49 fojas útiles

SSD/EJA  
GDOC 2013-267317-DMC  
13-02-2014



Dirección  
Metropolitana de  
Catastro

PROGRAMA SERVICIOS DE CATASTRO  
GESTIÓN CATASTRAL PREDIOS MUNICIPALES (GCPM)

DATOS TÉCNICOS DE ÁREA DE TERRENO MUNICIPAL

FICHA 1 DE 1

**1.- DATOS TÉCNICOS DEL ÁREA DE TERRENO SOLICITADA.**

**1.1.- ÁREA DE TERRENO A ADJUDICARSE:**

ÁREA: 123.62 m<sup>2</sup>

**1.2.- IDENTIFICACIÓN CATASTRAL:**

PROPIETARIO : Municipio de Quito  
CLAVE CATASTRAL : 14009-02-004 (Parcial)  
NUMERO PREDIAL : 315184 (Parcial)  
NOTA : Constituye parte de área comunal

**1.3.- UBICACIÓN:**

PARROQUIA : Carcelén  
BARRIO/SECTOR : Carcelén Bajo  
ZONA : La Delicia  
DIRECCIÓN : Perimetral

**1.4.- LINDEROS DEL ÁREA DE TERRENO A ADJUDICARSE:**

NORTE : Calle Perimetral 9.40 m.  
SUR : Propiedad de Lema Lema Juan Carlos 9.65 m.  
ESTE : Propiedad Particular 15.25 m.  
OESTE : Propiedad Municipal 13.94 m.

**1.5.- COLINDANTES DEL ÁREA DE TERRENO:**

DESCRIPCIÓN	NOMBRE	CÉDULA IDENT.
UNICOS COLINDNATES	Nancy del Rocío Chanataxi Arevalo	171398955-4
	Lema Lema Juan Carlos	171590006-2

**2.- ANÁLISIS DEL ÁREA DE TERRENO SOLICITADA**

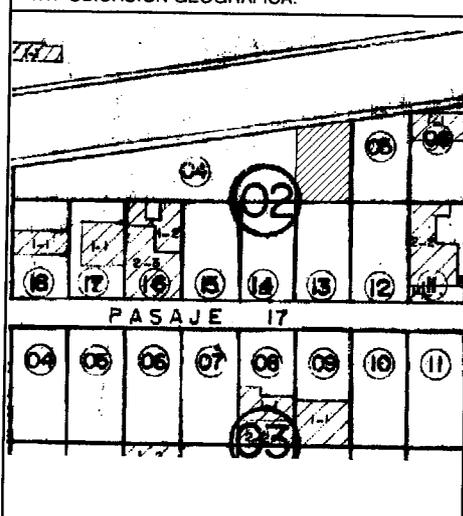
DESCRIPCIÓN	ÁREA m2.	VALOR m2 SUELO LOTE (USD).	FACTOR CORRECCIÓN	DESCUENTO RESOLUCIÓN 336	VALOR TOTAL (USD.)
ÁREA	123.62	70.98			8,774.55
<b>AVALÚO TOTAL DEL ÁREA USD.</b>					<b>8,774.55</b>

**3.- OBSERVACIONES**

La presente Ficha forma parte integrante del Informe Técnico No. 0321-GCPM-2014, emitido por esta Dirección en atención a lo solicitado por la Dirección Metropolitana de Bienes Inmuebles.  
El área de 123.62 m<sup>2</sup> de terreno forma parte del área comunal de propiedad municipal identificada con clave catastral No. 14009-02-004 y predio No. 315184 de un área de 612,00 m<sup>2</sup> según plano de Carcelén Bajo aprobado mediante oficio No. 1313 del 15 de septiembre de 1985; la misma que es solicitada por el señor Juan Carlos Lema Lema.

**4.- INFORMACIÓN GRÁFICA**

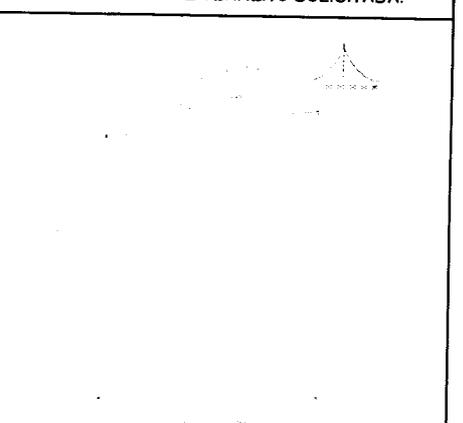
**4.1.- UBICACIÓN GEOGRÁFICA:**



**4.2.- VISTA ESTADO ACTUAL:**



**4.3.- PLANO ÁREA DE TERRENO SOLICITADA:**



**DATOS DEL TRÁMITE**

TRÁMITE INGRESADO				ATENDIDO CON		
SOLICITANTE	DOCUMENTO	No.	FECHA	DOCUMENTO	No.	FECHA
DMGBI	EXPED. OFICIO GUÍA TICKET	ADJ00235-5532-13	02-dic-13	INFORME TÉCNICO	0321-GCPM-14	13-feb-14

**RESPONSABILIDAD TÉCNICA.**

**COORDINACIÓN**

Ing. Silvia Soria Diaz  
 ANALISTA CATASTRAL

Ing. Juan Solís Aguayo  
 RESPONSABLE PROCESO GCPM.

Arq. Santiago Patricio Velasco  
 JEFE DE PROGRAMA SERVICIOS DE CATASTRO



Con oficio No. 0001766 de 19 de febrero del 2014, la Dirección Metropolitana de Catastro, en ficha anexa remite los datos técnicos y avalúo de la referida área municipal, la cual forma parte del predio No. 315184 y constituye parte de área comunal.

#### **BASE Y CRITERIO LEGAL:**

El artículo 415 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) manifiesta:

*“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”.*

El artículo 417 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) manifiesta:

*“Son bienes de uso público aquellos cuyo uso por los particulares es directo y general, en forma gratuita...”.*

El Art. 416 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización dispone:

*...”Los bienes de dominio público, son inalienables, inembargables e imprescriptibles en consecuencia, no tendrán valor alguno los actos, pactos o sentencias, hechos concertados o dictados en contravención a esta disposición...”*

El artículo 32 que sustituye el artículo 424 de la Ley Orgánica reformativa al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, publicado en el Registro Oficial N° 166 de 21 de enero de 2014, establece que:

*“En las áreas consolidadas, los bienes de dominio y uso público destinados a áreas verdes y comunales, podrán ser cambiados de categoría exclusivamente a favor de instituciones públicas para consolidar equipamientos tales como seguridad, educación y salud de conformidad con los casos y porcentajes, que establezca en su normativa el Gobierno Autónomo Descentralizado.[...]”*

El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 425 establece que:

*“Es obligación de los gobiernos autónomos descentralizados velar por la conservación de los bienes de propiedad de cada gobierno y por su más provechosa aplicación a los objetos a que están destinados ajustándose a las disposiciones de este Código”.*

El artículo 3 de la Ordenanza N° 193, mediante la cual se incorpora una Sección al Capítulo V, del Título II, Libro Primero del Código Municipal referente a la Regulación

de Aspectos Relacionados con la Venta Directa de Bienes Inmuebles Municipales de Uso Privado, publicada en el Registro Oficial 3 de 18 de enero de 2007, determina:

*“Se prohíbe especialmente la venta de espacios públicos, serán terrenos o edificaciones situados bajo los pasos a desnivel o bajo los puentes, así como los adyacentes a las canchas, las aceras, las plazas, los parques, los jardines, los parterres, los redondeles y las áreas verdes.”*

Por lo expuesto, de conformidad con las normas legales invocadas que prohíben la enajenación de bienes de dominio público e impiden el cambio de categoría de las áreas verdes y comunales a favor de personas privadas, en el presente caso al ser la faja de terreno solicitada para adjudicación un bien de dominio público, y que constituye parte de área comunal; Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable, al requerimiento de adjudicación del área solicitada por parte del señor Juan Carlos Lema Lema.

Atentamente,



Ab. María Dolores Dávalos

**SUBPROCURADORA METROPOLITANA (E)**

Adj: devuelvo expediente constante en cincuenta y un (51) fojas útiles

	Nombres	Fecha	Sumilla
Elaborado por:	Dra. Ivet Zapata Rodriguez	28-03-2014	